



La suscrita Ciudadana **Ing. María Yaneli Morales Barrón, Secretaria del Ayuntamiento de Huimilpan, 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 27 (veintisiete) de noviembre de 2025 (dos mil veinticinco), el Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó el Acuerdo mediante el cual se autorizan los lineamientos para la Regularización de Edificaciones con Excedentes Constructivos en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, mismo que se transcribe a continuación:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones I, II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro de Arteaga; 2, 3, 30, 37, 146, 150 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 2, 3, 8, 12 fracciones II, IV y X, 14 fracción IX del Reglamento de Responsabilidades Administrativas del Municipio de Huimilpan, Qro; 16 fracción I y 120 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., 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 I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. El artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 30 segundo párrafo de la Ley Orgánica Municipal del Estado los acuerdos, bandos y circulares, deberán ser aprobados por mayoría absoluta de los miembros del Ayuntamiento, en el caso de los Reglamentos Municipales deberán ser aprobados por mayoría simple, para su entrada en vigor y respectiva difusión, deberán ser publicados en la Gaceta Municipal correspondiente; en caso de que el Municipio no cuente con ella, se dará



cumplimiento a esta disposición a través del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

4. Que el artículo 146 de la Ley señalada y 120 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., los ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como regulación sustantiva y adjetiva de las materias de su competencia, a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio
5. Que en ese tenor se recibió escrito signado escrito signado por el Ing. José Juan Granados Becerril, en carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante el cual propone someter a consideración del H. Ayuntamiento la aprobación de los **Lineamientos para la Regularización de Edificaciones con Excedentes Constructivos en el Municipio de Huimilpan, Qro.**, con la finalidad de que sea sometido a consideración del Ayuntamiento. Formándose para tal efecto el expediente en la Secretaría del Ayuntamiento número **126-2025**
6. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 120 del Reglamento Interior del Ayuntamiento, una vez llevado a cabo el análisis de los asuntos, elaborado y revisado el proyecto de acuerdo y siendo propuesto por el C. Presidente Municipal, para efecto de ser presentado posteriormente ante la aprobación del Ayuntamiento.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Querétaro aprobó en el punto 7 inciso 4) del Orden del Día, por Unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autorizan los **Lineamientos para la Regularización de Edificaciones con Excedentes Constructivos en el Municipio de Huimilpan, Qro.**, en términos del considerando 5 del acuerdo, así como del Anexo Único, el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

SEGUNDO: El seguimiento del presente Acuerdo para su debido cumplimiento estará a cargo de la Secretaría Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, por lo que se le instruye para que en el ámbito de su respectiva competencia realice todos los actos administrativos que esté a cargo a fin de dar cumplimiento a este proveído.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal del Municipio de Huimilpan, Qro., así como en



el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", en la inteligencia que dichas publicaciones se encuentran exentas del pago de los derechos que se generen con motivo de las mismas; en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. - El presente Acuerdo entrará en vigor el día siguiente de su aprobación.

TERCERO. - Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que, en términos de lo dispuesto en el Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., dé a conocer el presente Acuerdo a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

ANEXO UNICO

LINEAMIENTOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES CON EXCEDENTES CONSTRUCTIVOS EN EL MUNICIPIO DE HUIMILPAN, QUERÉTARO;

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente documento tiene por objeto emitir los lineamientos técnicos, jurídicos y administrativos, a que debe sujetarse la tramitación, ejecución y resolución del procedimiento de regularización de edificaciones con excedentes de derechos constructivos en el Municipio de Huimilpan.

Artículo 2. Para efectos de los presentes Lineamientos, se entenderá por:

- I. Ayuntamiento:** El Honorable Ayuntamiento de Huimilpan, Querétaro;
- II. Edificación con Excedentes de derechos constructivos:** Edificación concluida y habilitada para su utilización cuyas superficies constructivas exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo y Coeficientes de Utilización de Suelo establecidos en la normatividad de la Zonificación Secundaria aplicable al predio de la edificación;
- III. Expediente Técnico Jurídico Administrativo:** El conjunto de documentos que integran el procedimiento de regularización.
- IV. Ley:** La Ley Organica Municipal del Estado de Querétaro;
- V. Municipio:** Municipio de Huimilpan, Querétaro
- VI. Secretaría:** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan;
- VII. Procedimiento:** El conjunto de actos jurídicos, administrativos y materiales tendientes a la regularización de edificaciones con excedentes de derechos constructivos.
- VIII. Propietario:** La persona que registralmente se reconozca como dueño del predio donde se encuentra ubicada la edificación a regularizar;
- IX. Regularización:** Conjunto de actos jurídicos, administrativos y materiales necesarios para la regularización de edificaciones con excedentes de derechos constructivos.



Artículo 3. En materia de procedimiento, Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, serán supletorias de los presentes Lineamientos, para todo aquello que no se encuentre previsto en los mismos.

Artículo 4. Los presentes lineamientos comenzarán su vigencia a partir del día siguiente en que se publiquen los presentes en la Gaceta Municipal de Huimilpan, Qro., así como en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y hasta el 30 de septiembre de 2027.

Artículo 5. Los presentes lineamientos tienen como finalidad, constituirse en el mecanismo jurídico a través del cual, los propietarios de edificaciones con excedentes de derechos constructivos ubicadas dentro del Municipio puedan obtener la regularización de las mismas.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL OBJETO Y AUTORIDADES COMPETENTES

Artículo 6. La ejecución de los lineamientos estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan, Qro., como unidad administrativa ante quien habrá de substanciarse el procedimiento de Regularización.

Artículo 7. Además de la Secretaria, tienen intervención en el procedimiento de los lineamientos, las siguientes instancias municipales:

- I. El H. Ayuntamiento;
- II. La Secretaría del Ayuntamiento
- III. La Secretaría de Finanzas Públicas;
- IV. La Secretaria de Administración

Artículo 8. Son facultades de la Secretaría, en su carácter de Titular del Programa, las siguientes:

- I. Dirigir y vigilar técnica, jurídica y administrativamente la ejecución de los Lineamientos;
- II. Realizar con base en sus atribuciones, los actos tendientes a cumplir con el objetivo de los Lineamientos;
- III. Implementar en ejercicio de sus atribuciones, las acciones y procedimientos no previstos en los presentes lineamientos, que estime procedentes para el debido cumplimiento de los objetivos de los Lineamientos;
- IV. Considerar cuando estime necesario en los procedimientos iniciados en la regularización de edificaciones, a expertos y especialistas externos que elaboren los trabajos técnicos en las materias urbanística, de ingeniería civil, valuatoria y demás conducentes.
- V. Proporcionar a los interesados en la aplicación de lineamientos, la asesoría y orientación que sea necesaria en cada caso;
- VI. Colaborar dentro de los límites de su competencia en los procedimientos que se realicen en estricta aplicación de la Ley;
- VII. Las demás que le confiera la Ley, en lo aplicable, los presentes Lineamientos y los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 9. El Honorable Ayuntamiento en el ámbito de su competencia, tendrá como atribuciones sin ser limitativas, las siguientes:



- I. Aprobación del Acuerdo de Cabildo que autorice los Lineamientos para la Regularización de Edificaciones con Excedentes de Derechos Constructivos.

Artículo 10. Son atribuciones generales para las instancias municipales señaladas en el artículo 7 de los presentes Lineamientos, exceptuando al H. Ayuntamiento, de las siguientes:

- I. Emitir la información, dictámenes, opiniones y documentación necesarios que les sean requeridos por parte del titular de la Secretaría para la debida integración del expediente técnico jurídico y administrativo;
- II. Coadyuvar y colaborar con el o la titular de la Secretaría, para lograr la debida ejecución y cumplimiento de los Lineamientos.

Artículo 11. Son atribuciones específicas de la Secretaría del Ayuntamiento, en el ámbito de su competencia, las siguientes:

Someter a consideración del Honorable Ayuntamiento la Regularización de Edificaciones remitida por el o la titular de la Secretaría en cumplimiento al Programa.

Artículo 12. Son atribuciones específicas de la Dirección de Ordenamiento Territorial adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, las siguientes:

- I. Emitir la opinión técnica en relativo a las edificaciones que soliciten la aplicación de los Lineamientos, tomando en consideración las situaciones de hecho que prevalezcan y en términos de las disposiciones de desarrollo urbano aplicables, así como los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes;
- II. Validar los planos que conformen el expediente para llevar a cabo la regularización y terminación de obra correspondientes;
- III. Las demás opiniones o dictámenes que le sean requeridos por el titular de la Secretaría en cumplimiento al Programa.

Artículo 13. Son atribuciones específicas de la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, en el ámbito de su competencia, las siguientes:

- I. Las opiniones que le sean requeridas por el o la titular de la Secretaría en cumplimiento de los Lineamientos.

CAPÍTULO TERCERO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 14. Son susceptibles de regularización a través de los siguientes lineamientos, las edificaciones que reúnan los siguientes requisitos:

- I. Los predios deberán contar con uso de suelo industrial y/o comercial.
- II. Las construcciones deberán de pretender giros industriales y/o comerciales.
- III. Las construcciones deberán estar concluidas en su totalidad.
- IV. El Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de la edificación no deberá superar el 0.9.
- V. El inmueble deberá contar con un mínimo de superficie libre de construcción del 10%.

Reforma Ote. 158, Col. Centro Huimilpan, Querétaro, México C.P. 76950

Tel: (01 448) 278 5047



- VI. El Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de la edificación deberá entrar en el margen de superávit establecido en éstos Lineamientos, el cual será del 20% adicional al valor establecido para dicho coeficiente en la normatividad aplicable de la zonificación secundaria.
- VII. Será necesaria la ejecución y presentación de un Dictámen de Seguridad Estructural elaborado por un perito acreditado y validado para dicho fin, en dicho documento debe hacerse constar, acorde al criterio y valoración del especialista, que la estructura edificada cumple con los lineamientos y requerimientos en materia de seguridad establecidos en la normatividad vigente, que la misma no representa un riesgo para el entorno inmediato (colindancias y vía pública), así como la justificante de la altura del proyecto.
- VIII. Presentar recibo de pago de impuesto predial al último bimestre previo al ingreso de solicitud del trámite de regularización.

CAPÍTULO CUARTO DE LA SOLICITUD DE INICIO DE PROCEDIMIENTO

Artículo 15. El procedimiento de regularización iniciará con el escrito que formule el particular competente, podrá obtener información relativa al procedimiento objeto de la regularización, así como adherirse al cumplimiento de obligaciones que en su momento se determinen para dar cabal cumplimiento a los Lineamientos.

Artículo 16. La solicitud de inicio de procedimiento deberá contener lo siguiente:

Del propietario

- a. Formato de solicitud de trámite, debidamente requisitado (en fraccionamientos o condominios dicho formato deberá incluir sello de visto bueno de la asociación de colonos o condóminos).
- b. Escritura o Título de Propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- c. Recibo de pago del Impuesto predial del año en curso.
- d. Identificación vigente del propietario o representante legal acreditado, con fotografía y firma.
- e. Número oficial (en caso de no contar con número oficial se puede solicitar a la par con la regularización)
- f. Constancia de alineamiento (en caso de no contar con dicha constancia puede solicitarla a la par con la regularización)
- g. Alineamiento carretero, expedido por la Comisión Estatal de Infraestructura (aplica para predios ubicados frente a carretera estatal y sustituye a la letra f)
- h. Dictamen de uso de suelo, antes de solicitar la regularización de la obra, deberá gestionarse el dictamen de uso de suelo individual correspondiente al predio específico (no se aceptarán dictámenes generales del fraccionamiento).
- i. Visto bueno de Protección Civil.

Del gestor

- j. Carta poder simple firmada por el propietario, el gestor y dos testigos, presentando copia de identificaciones oficiales vigentes de los cuatro firmantes.



Del Director Responsable de Obra (DRO)

- k. Cédula profesional y registro en el colegio de Querétaro al que corresponda el DRO (vigente)

Proyecto de Regularización

- l. Tres juegos del proyecto arquitectónico completo (en original), firmados por el propietario y por el DRO (estos planos deberán contar con sello y firma de visto bueno de la Asociación de Colonos o Condóminos).
- m. Un juego del proyecto estructural, firmado en original por el propietario y el Director Responsable de Obra.
- n. Un juego de planos hidrosanitarios incluyendo isométricos firmados en original por el propietario y el Director Responsable de Obra.
- o. Archivo digital compatible con autocad (.dwg o dxf)

CAPÍTULO QUINTO

DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 17. El procedimiento de regularización de edificaciones, a través de los presentes Lineamientos constará de las siguientes etapas:

- I. Solicitud de inicio de procedimiento;
- II. Integración del expediente técnico jurídico administrativo;
- III. Emisión de la opinión técnica, en caso de aplicar;
- IV. Revisión y análisis del expediente;
- V. Emisión de la regularización y terminación de obra de la edificación correspondiente;

Artículo 18. La solicitud de inicio de procedimiento se llevará conforme a lo dispuesto en el artículo 16 de los presentes Lineamientos. Si la solicitud de procedimiento omite alguno de los requisitos a que se refiere el artículo 17 de los presentes Lineamientos, el o la titular de la Secretaría prevendrá al promovente a fin de que, en un plazo no mayor a treinta días naturales la complemente, exhiba o aclare, apercibiéndole que de ser omiso se tendrá por no presentada la solicitud.

Cuando el promovente acredite haber realizado los trámites conducentes para subsanar la omisión, podrá duplicarse el termino concedido para ello.

Artículo 19. Recibida la solicitud de inicio del procedimiento, el o la titular de la Secretaría procederá a la integración del expediente técnico jurídico administrativo.

Artículo 20. De cumplirse con lo previsto en el artículo anterior, y debidamente integrado el expediente técnico jurídico administrativo, el o la titular de la Secretaría procederá a revisar y analizar el contenido del mismo para la emisión de la Licencia de Regularización y Terminación de Obra correspondiente.



CAPÍTULO QUINTO DE LOS LINEAMIENTOS

Artículo 21. Área Libre y exención del Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)

Si bien deberá respetarse un área libre mínima equivalente al 10% de la superficie total del predio, se ha verificado (con base a los reportes de visita de inspección los cuales incluyen evidencia fotográfica, que las áreas libres existentes en los predios suelen estar ocupadas por pavimentos impermeables (como concreto o asfalto), esto se debe a que dichas áreas se destinan funcionalmente a rampas, patios de maniobras o zonas de carga y descarga de maquinaria pesada, condiciones inherentes al uso y operación del suelo industrial o comercial.

En este sentido, y conforme a lo dispuesto por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Huimilpan (PMDUH), podrá autorizarse la exención del cumplimiento del Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), siempre y cuando el promovente implemente un sistema alternativo de captación, conducción y aprovechamiento de aguas pluviales.

Para acreditar el cumplimiento de esta medida compensatoria, el interesado deberá presentar:

A. Un juego de planos del proyecto de sistema pluvial (en planta e isométrico), donde se detalle la solución técnica propuesta para la recolección y conducción de escurrimientos pluviales, la cual deberá ser a través de la captación, conducción y conexión de aguas pluviales a la red pluvial del desarrollo; o a través de obras de adecuación en el sitio para la creación de áreas permeables (conversión de áreas impermeables a permeables, integración de zonas jardinadas, etc.).

Nota: La segunda opción (obras de adecuación) será obligatoria para aquellos inmuebles ubicados en asentamientos y/o desarrollos comerciales o industriales que no cuenten con infraestructura pluvial en su urbanización.

Artículo 22. Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)

De acuerdo con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Huimilpan (PMDUH), para los predios que cuentan con un uso de suelo industrial, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) máximo permitido es de 0.80 y los coeficientes aplicables para uso comercial y de servicios se encuentran en un rango de 0.50 a 0.75.

Para efectos de los presentes Lineamientos, se contempla un superávit máximo del 10% del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de la edificación (COS de 0.9).

Así mismo, el inmueble deberá contar como mínimo con un 10% de superficie libre de construcción.

Ejemplo de caso:

Un inmueble sobre un predio de 1,000 m² deberá contar con un COS máximo edificado de 900 m² (COS igual o inferior a 0.9).

Artículo 23. Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)

De acuerdo con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Huimilpan (PMDUH), para los predios que cuentan con un uso de suelo industrial, el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) máximo permitido es de 1.60 y los coeficientes aplicables para uso comercial y de servicios se encuentran en un rango de 1.00 a 3.00.



Para efectos de los presentes Lineamientos, se contempla un superávit del 20% del coeficiente de utilización establecido en la normatividad de la zonificación secundaria de los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

Para la determinación de dicho superávit se aplica la siguiente fórmula:

Superficie CUS edificado máx = (Sup. CUS normativo) x 1.20

Donde:

Sup. CUS normativo: corresponde a la superficie máxima de construcción expresada en metros cuadrados.

1.20: Factor que incluye el superávit constructivo del 20% sobre el CUS.

Ejemplo de caso:

Un inmueble sobre un predio de 1,000 m² y un CUS normativo de 1.60 (1,600 m²).

Superficie CUS edificado máx = (1,600 m²) x 1.20

Superficie CUS edificado Máx= 1,920 m²

Con esto se determina que la superficie máxima edificada del inmueble, no debe sobrepasar los 1,920 m² para que pueda ser susceptible a la aplicación de los presentes lineamientos.

CAPÍTULO SEXTO

DE LOS APROVECHAMIENTOS

Artículo 24. Los inmuebles que cumplan con las consideraciones descritas en el presente y que, por decisión del particular competente, decidan solicitar la aplicación de los Lineamientos aquí descritos, deberán sujetarse al pago de los derechos correspondientes de acuerdo a lo establecido en el Artículo 39, Fracción I, inciso b de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Querétaro, para el ejercicio fiscal 2026.

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE HUIMILPAN, QRO., SIENDO COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN, QRO., A LOS 02 (DOS) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2025 (DOS MIL VEINTICINCO)

A T E N T A M E N T E

Ing. María Yaneli Morales Barrón

Secretaria del Ayuntamiento