

Responsable de la Gaceta Municipal:
M. en D. Jesús Roberto Franco González
Secretario del Ayuntamiento



QUERÉTARO
MUNICIPIO

GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2024-2027

02 de septiembre de 2025 · Año I · No. 25

ÍNDICE

- 4 Acuerdo por el que se autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 del Fraccionamiento denominado “Yconia Connected Hábitat”.
- 12 Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/0427/2025, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.”, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Abruzas, ubicado en Cerrada Cabernet número 1621, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 15 Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/428/2025, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.”, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Aconcagua, ubicado en Cerrada Pinot número 1500, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 18 Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/429/2025, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.”, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Aragón, ubicado en Libramiento Sur Poniente número 2101, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 21 Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/452/2025, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.”, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Borgoña, ubicado en Cerrada Viura número 1620, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 24 Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/456/2025, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.”, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Cerdeña, ubicado en Cerrada Viura número 1601, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- 27 Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/454/2025, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.”, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado La Rioja, ubicado en Cerrada Viura número 1621, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

- 30 Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado ROBERTO RIVERA LICEA a la ciudadana ANGELINA CRISTINA LÓPEZ GARCÍA y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.
- 35 Acuerdo por el que se autoriza la desincorporación de dos predios propiedad municipal.
- 41 Acuerdo que Reforma Diversas Disposiciones del Reglamento de Espectáculos Públicos del Municipio de Querétaro.

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO DE CABILDO AUTORIZADO EL 22 DE OCTUBRE DE 2024, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA FACULTADES AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO PARA EMITIR AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO.

CONSIDERANDOS

1. El artículo 115 fracción II y V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes 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.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. El artículo 1 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que las normas de ese Código son de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado. Asimismo, el artículo 2, de dicho Código dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los programas de desarrollo urbano. Por su parte el artículo 8, de ese ordenamiento legal, señala que los Municipios de la Entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.
4. Los Ayuntamientos están facultados para aprobar disposiciones administrativas en el ámbito de su competencia, así mismo pueden determinar su forma de organización y el ejercicio de sus funciones de manera que se beneficie a todos los gobernados, buscando crear un modelo de gobierno que se adecue a las necesidades imperantes de nuestra sociedad.
5. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante el Acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable; misma que cambió de denominación por disposición del mismo órgano colegiado mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 12 de septiembre de 2024, mediante la cual aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Reestructura de la Administración Pública Municipal, siendo actualmente la **Secretaría de Desarrollo Urbano**.
6. Mediante Acuerdo de Cabildo **autorizado el 22 de octubre de 2024**, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos.

De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata del otorgamiento de la **Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** y la **Venta Provisional de Lotes**.

7. Mediante escritos recibidos en fechas 12 de marzo de 2025 y 04 de abril de 2025, dirigidos al Dr. Gerardo Romero Altamirano, Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el C. Félix Córdova Mendizábal; Representante Legal del Fideicomiso F/4040 otorgado por Intercam Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Intercam Grupo Financiero, solicitó la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1** y la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8** del Fraccionamiento denominado "**Yconia Connected Hábitat**", ubicado en Avenida Real, Zona Industrial Querétaro, Delegación Centro Histórico de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100125020084, con una superficie de 47,351.742 m² y que en adelante se denominará como "**EL PREDIO**".

ANTECEDENTES

1. Mediante **Escritura Pública número 17,904 de fecha 15 de octubre de 2021**, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Titular de la Notaría número 38 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00407826/0005 de fecha 10 de marzo de 2022, **se hace constar el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliaria para**

Desarrollo con Derecho de Reversión con número de Fideicomiso F/4040, que celebran por una primera parte "Inmobiliaria Atenco", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de "Fideicomitente A y/o Fideicomisario A", representada por los señores Roberto Javier Carreto Cordero, Ricardo Arturo Carreto Cordero y Jaime Mauricio Carreto Cordero; por una segunda parte "Grupo Devca", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el señor Félix Córdova Mendizábal e "Inmobiliaria Lambrate", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el señor Gerardo Suárez Legorreta, en su carácter de "Fideicomitente B y/o Fideicomisario B"; por una tercera parte "Intercam Banco", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Intercam Grupo Financiero, en su carácter de "Fiduciario", representada por sus Delegados Fiduciarios, los señores Salvador Flores Leyva y Melissa de la Cerda Nañez y por última parte "Grupo Devca", Sociedad Anónima de Capital Variable e Inmobiliaria Lambrate", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de "Depositarios del Proyecto Ejecutivo y/o "Depositarios de los Inmuebles".

2. Mediante **Escritura Pública número 49,215 de fecha 01 de febrero de 2022**, ante la fe del Lic. Luis Eduardo Paredes Sánchez, Titular de la Notaría número 180 de esta capital, **se hace constar el Poder General Limitado que otorga Intercam Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Intercam Grupo Financiero**, en su carácter de Institución Fiduciaria, en el contrato de fideicomiso irrevocable de administración inmobiliaria para desarrollo con derecho de reversión identificado con el número F/4040, "La Poderdante", representada por el Ingeniero Mario Eduardo García Lecuona Mayeur, en su carácter de Delegado Fiduciario, a favor de los señores **Félix Córdova Mendizábal, Gerardo Suárez Legorreta y Gerardo Suárez Pliego**, así como a las sociedades Inmobiliaria Lambrate, Sociedad Anónima de Capital Variable y Grupo Devca, Sociedad Anónima de Capital Variable **"Los Apoderados"**.

3. Mediante **Escritura Pública número 23,926 de fecha 31 de enero de 2023**, ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Titular de la Notaría número 38 de esta demarcación notarial, hace constar el **Poder General Limitado** que otorga Inmobiliaria Lambrate, Sociedad Anónima de Capital Variable, en lo sucesivo "La Poderdante", representada por el señor Gerardo Suárez Legorreta, a favor de la señora **Lizeth Alejandra Vera Jiménez**, en lo sucesivo "La Apoderada".

4. La Dirección de Planeación y Construcción Hidráulica y Pluvial, adscrita a la Subcoordinación de Infraestructura de la Comisión Estatal de Infraestructura del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio **CEI/SI/DPCHP/0489/2022 de fecha 12 de octubre de 2018**, emite la **validación del Estudio Hidrológico** para **"EL PREDIO"**.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio **DDU/COU/FC/1101/2022 de fecha 14 de marzo de 2022**, emitió el **Alineamiento Vial** para la Avenida Real: respetar una sección de banqueta al frente del predio de 1.80 metros, arroyo vehicular de norte a sur de 9.00 a 9.30 metros y banqueta al oriente de norte a sur; respetar la sección de 1.70 metros a 1.57 metros, para **"EL PREDIO"**.

6. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número **SEMOV/2019/453 y folio de referencia 430000/2019/1619 de fecha 17 de abril de 2019**, emitió el **Dictamen de Impacto en Movilidad** para 567 viviendas y 3 áreas comerciales y de servicios, para **"EL PREDIO"**.

7. La Dirección General Adjunta de Operación Técnica de la **Comisión Estatal de Aguas de Querétaro**, mediante oficio número **DGAOT/0287/2022, SCG-6122-22 de fecha 19 de mayo de 2022**, emitió la **restricción de canal ronco pollo** de diez metros medidos a partir del límite del canal, para **"EL PREDIO"**.

8. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. **VE/01013/2022, SCG-10920-22, Expediente QR-003-19-D, de fecha 02 de junio de 2022**, emitió la **factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial**, para 100 viviendas y 3 Locales Comerciales, con una vigencia hasta el día 02 de diciembre de 2022, para **"EL PREDIO"**.

9. La Dirección de la Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, mediante oficio **CMPC/DPO/211/2022 de fecha 09 de septiembre de 2022**, emitió el **Dictamen Previo de Obra**, para la construcción de las vialidades de la Etapa 1 (2,496.689 ml), para **"EL PREDIO"**.

10. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio **SSPM/DAAP/2003/2022 de fecha 23 de septiembre de 2022**, emitió la **Autorización del Proyecto de Alumbrado**, para **"EL PREDIO"**.

11. La Secretaría de Finanzas, emitió el Recibo Oficial No. Z-3354037 de fecha 23 de septiembre de 2022, por concepto de pago del **Impuesto Predial**, de **"EL PREDIO"**.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el **Dictamen de Uso de Suelo número DUS202209782 de fecha 28 de octubre de 2022**, para novecientas cuarenta y cinco (945) viviendas y tres (3) áreas comerciales y de servicio, para **"EL PREDIO"**.

13. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio **SEDESU/560/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022**, emite el **Impacto Ambiental**, única y exclusivamente para la construcción y operación en una superficie de 47,350.44 m², para 100 viviendas, un área comercial, vialidades y áreas verdes, para **"EL PREDIO"**.

14. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio **SEDESO/DDU/COU/FC/1488/2022 de fecha 29 de noviembre de 2022**, se autorizó el **Visto Bueno de Lotificación** de "EL PREDIO".

15. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio número **SEMOV/1419/2022 y folio de referencia SEMOV*7397-2022/21-24 de fecha 16 de diciembre de 2022**, emite la **Ratificación del Dictamen de Impacto en Movilidad**, para 567 viviendas y 3 áreas comerciales y de servicios, para "EL PREDIO".

16. Mediante acuerdo de delegación de facultades identificado con el expediente número **Exp. 05/2023 de fecha 23 de enero de 2023**, se autorizó la **Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Autorización de la Lotificación y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1** de "EL PREDIO".

17. Para cumplir con los Acuerdos Quinto, Séptimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades, identificado con el expediente número **Exp. 05/2023 de fecha 23 de enero de 2023, relativo a la autorización de la Denominación, Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento**, el Desarrollador presenta:

- **QUINTO.** Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador cubrió los pagos de los Derechos e Impuestos correspondientes:
 - Comprobante de pago No. Z-2275508 de fecha 25 de enero de 2023, por los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento.
 - Comprobante de pago No. Z-2275505 de fecha 25 de enero de 2023, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - Comprobante de pago No. Z-5671931 de fecha 08 de febrero de 2023, por los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento.
 - Comprobante de pago No. Z-2275507 de fecha 25 de enero de 2023, por la Autorización de la Lotificación del Fraccionamiento.
 - Comprobante de pago No. Z-2275506 de fecha 25 de enero de 2023, por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - Comprobante de pago No. Z-2275504 de fecha 25 de enero de 2023, por los Derechos de Autorización de la Denominación del Fraccionamiento.
- **SÉPTIMO.** Para dar cumplimiento, el Desarrollador presenta:
 - La Comisión Estatal de Aguas, emite el otorgamiento de prórroga de vigencia de factibilidad mediante expediente QR-003-19-D de fecha 20 de junio de 2023 con una vigencia hasta el día 20 de diciembre de 2023.
- **TRANSITORIO PRIMERO.** Publicaciones de la Gaceta Municipal, primera publicación de 21 de febrero de 2023, Año II, No. 37 Tomo II y segunda publicación de fecha 07 de marzo de 2023, Año II, No. 38, Tomo II, publicaciones en la Sombra de Arteaga, primera publicación Tomo CLVI, en fecha 24 de marzo de 2023, número 20, segunda publicación Tomo CLVI de fecha 03 de marzo de 2023, número 21.
- **TRANSITORIO TERCERO.** Mediante constancia emitida por el Lic. Humberto Palacios Kuri, Notario Titular de la Notaría Pública número 65, se hace constar que se están llevando a cabo los trámites para la protocolización del Acuerdo relativo a la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Autorización de la Lotificación y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.

18. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio **DDU/COU/FC/1987/2023 de fecha 17 de mayo de 2023**, emitió el **avance de las obras de urbanización de la Etapa 1** para "EL PREDIO":

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que el Desarrollo denominado Yconia Connected Hábitat, cuenta con un avance estimado de 32.60% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$ 4,909,597.43 (cuatro millones novecientos nueve mil quinientos noventa y siete pesos 43/100 M.N.), correspondiente al 67.40% de obras pendientes por realizar.

19. En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó **Póliza de Fianza** emitida por la institución de garantías y fianzas denominada "DORAMA S.A.", de fecha 17 de mayo de 2023 identificada con folio 1817384, **monto correspondiente a la cantidad de \$4,909,597.43** (Cuatro millones novecientos nueve mil quinientos noventa y siete pesos 43/100 M.N.), correspondiente al 67.40% para garantizar la ejecución y conclusión de las obras pendientes por realizar.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el **Dictamen de Altura** con folio DDU/1278/2023, para "EL PREDIO", determinando lo siguiente:

- Autorización para un desarrollo habitacional de 1000 mil viviendas, 3 áreas comerciales y de servicio.
- Los parámetros normativos respecto al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.6, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.6 y el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) de 0.10, autorizados en el Acuerdo de Cabildo de

fecha 10 de julio del 2018, respetando el número máximo de habitantes considerandos en la densidad de población previamente autorizada por el H. Ayuntamiento de 600 hab./ha, la cual corresponde a albergar un máximo de 2835 habitantes en el sitio, así como la aprobación del Incremento de Altura Máxima permitida de construcción a 42.00 metros (11 niveles) de altura máxima.

21. La Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría General de Gobierno Municipal, emitió el **Dictamen Previo de Obra** con folio **CMPC/DPO/149/2023 de fecha 14 de julio de 2023**, para **"EL PREDIO"**.

22. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio **SEDESU/255/2023 de fecha 06 de junio de 2023**, emitió la modificación de lotificación y ampliación de viviendas para **"EL PREDIO"**, con superficie total de 47,350.44 m² para 2 edificios con altura máxima de construcción de 12 niveles y/o 42 metros para 100 viviendas, un área comercial, vialidades y áreas verdes, por medio del cual se autorizó la ampliación para **122 viviendas adicionales a las 100 viviendas previas**, distribuidas en 2 edificios con altura máxima de construcción de 12 niveles y/o 42 metros (uno para 114 viviendas y otra torre para 108 viviendas), quedando así un total de 222 viviendas.

23. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. **VE/00850/2023, Expediente QR-003-19-D de fecha 20 de junio de 2023**, emitió la **factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial**, para 222 viviendas y 3 locales comerciales para **"EL PREDIO"**, con una prórroga de 180 días.

24. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio **SEDESU/DDU/COU/FC/999/2023 de fecha 07 de septiembre de 2023**, autorizó la **Relotificación de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Yconia Connected Hábitat"**, perteneciente a la Delegación Centro Histórico de esta ciudad, sin modificar la traza urbana, ni la superficie del predio, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
RELOTIFICACIÓN FRACCIONAMIENTO "YCONIA CONNECTED HÁBITAT"				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
Sup. Vendible Habitacional	31,171.842	65.83	5	945
Sup. Vendible Comercial y servicios	3,787.736	8.00	2	
Sup. Vialidades	5,680.157	11.99	0	
Donación	4,735.145	10.00	2	
Restricción Hidrológica	1,036.752	2.19	1	
Infraestructura CEA vaso regulador	940.110	1.99	1	
TOTAL	47,351.74	100%	11	945

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
1	Habitacional	5,953.459	12.572	141
	Vialidad	2,905.888		
2	Donación	541.518		
	Total	9,400.865		

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
8	Infraestructura CEA vaso regulador	940.11	1.99	
	Vialidad	939.967		
	Total	1,880.077		

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 3				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
2	Habitacional	6,397.031	13.510	220
1	Donación	4,193.627		
	Total	10,590.658		

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 4				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
3	Habitacional	7,358.611	15.54	204
	Vialidad	306.189		
	Total	7,664.800		

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 5				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
4	Habitacional	5,176.612	10.932	160
	Vialidad	691.740		
	Total	5,868.352		

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 6				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
5	Habitacional	6,285.540	13.274	220
	Vialidad	836.871		
	Total	7,122.411		

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 7				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
6	Comercial y de servicios	1,944.595	4.108	

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 8				
LOTE	USO	SUPERFICIE	%	VIVIENDA
7	Comercial y de servicios	1,843.377	3.892	

25. Mediante Acuerdo de delegación de facultades identificado con el expediente número **Exp.-33/2023 de fecha 16 de octubre de 2023**, se autorizó la Relotificación de la Etapa 1, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7 del Fraccionamiento.

26. Para cumplir con los Acuerdos Quinto, Sexto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de delegación de facultades identificado con el expediente número **Exp. -33/2023 de fecha 16 de octubre de 2023**, mediante el cual se autorizó la Relotificación de la Etapa 1, la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 y Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7 del Fraccionamiento, el Desarrollador presenta:

- **QUINTO.** Recibos emitidos por la Secretaría de Finanzas, por los servicios e impuestos:
 - Recibo oficial No. Z-3252433 de fecha 02 mayo de 2024 y No. Z- 3252434 de fecha 02 mayo de 2024 por el **Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 1 y 7** del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. B-150980 de fecha 15 de noviembre de 2023, por el **Derecho de Supervisión de la Etapa 2** del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. B-150984 de fecha 15 de noviembre de 2023, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la **Autorización de Relotificación de la Etapa 1** del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. B-150981 de fecha 15 de noviembre de 2023, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico, por la **Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2**, del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. B-150985 de fecha 15 de noviembre de 2023, por la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1** del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. B-150986 de fecha 15 de noviembre de 2023, por el Servicio prestados al Dictamen Técnico por la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 7** del Fraccionamiento.
- **SEXTO:** Para dar cumplimiento, el Desarrollador presenta:
 - Escritura Pública número 915 de fecha 30 de junio de 2023, ante la fe del Lic. Humberto Palacios Kuri, titular de Notaría número 65 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro en fecha 16 noviembre de 2003, se hace constar la transmisión a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro de las áreas de donación y la protocolización e inscripción del Acuerdo identificado con expediente Exp. 05/2023 de fecha 23 de enero de 2023.

- Proyecto autorizado de áreas verdes y sistema de riego autorizado por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DMI/AV/1144/2023 de fecha 31 de julio de 2023.

• **TRANSITORIO PRIMERO.** Publicaciones en la "Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro", la primera de fecha 20 de diciembre de 2023, Año III, No. 62, Tomo I, la segunda publicación de fecha 16 de enero de 2024, Año III, No. 63 Tomo I y publicaciones en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", primera publicación Tomo CLVI de fecha 16 de junio de 2023, No. 44 y segunda publicación Tomo CLVI de fecha 23 de junio de 2023, No. 45.

• **TRANSITORIO TERCERO:** Escritura Pública número 1,603 de fecha 13 de febrero de 2024, ante la fe del Lic. Humberto Palacios Kuri, titular de Notaría número 65 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro en fecha 24 de mayo de 2024, se hace constar la protocolización e inscripción del Acuerdo identificado con expediente Exp. 33/2023 de fecha 16 de octubre de 2023.

27. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. **VE/1481/2024, Expediente QR-003-19-D de fecha 02 de diciembre de 2024**, emitió la **factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial**, para 222 viviendas y 3 locales comerciales para **"EL PREDIO"**, con una prórroga de 180 días contados a partir del 20 de noviembre de 2024.

28. La Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, emitió el recibo de pago No. 6053602 de fecha 22 abril de 2025, por el pago del segundo bimestre del Impuesto Predial de **"EL PREDIO"**.

29. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio **SDU/DAFI/DTFYC/105/2025 de fecha 29 de abril de 2025**, emitió el **avance de las obras de urbanización de la Etapa 1** para **"EL PREDIO"**:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que el Desarrollo denominado Yconia Connected Hábitat, cuenta con un avance estimado de 51.52% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$3,531,752.35 (Tres millones quinientos treinta y un mil setecientos cincuenta y dos pesos 35/100 M.N.), correspondiente al 48.48% de obras pendientes por realizar.

30. El Desarrollador debe realizar la ratificación de la fianza para que cuente con la misma vigencia del presente Acuerdo, conforme a lo establecido en el artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

31. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2025, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio, lo siguiente:

31.1 El Impuesto por Superficie Vendible Comercial y Servicios de la Etapa 8 del Fraccionamiento, la cantidad de:

SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE LA ETAPA 8				
Superficie Vendible Comercial y de Servicios	1,843.377 m ²	X	\$63.35	\$116,794.41
			TOTAL	\$116,794.41
<i>(Ciento dieciséis mil setecientos noventa y cuatro pesos 41/100 M.N.)</i>				

31.2 Por concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento, la cantidad de:

SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 1 DEL FRACCIONAMIENTO			
\$2,924,977.61	x	TASA APLICABLE DE 3.50%	\$ 102,374.21
			TOTAL
			\$ 102,374.21
<i>(Ciento dos mil trescientos setenta y cuatro pesos 21/100 M.N.)</i>			

31.3 Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento, la cantidad de **\$11,292.50** (Once mil doscientos noventa y dos pesos 50/100 M.N.).

31.4 Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 del Fraccionamiento, la cantidad de **\$11,292.50** (Once mil doscientos noventa y dos pesos 50/100 M.N.).

MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/1013/2025 DE FECHA 22 DE MAYO DE 2025, SE INFORMA QUE EL DÍA 22 DE MAYO DE 2025, LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LLEVARON A CABO LA REUNIÓN DE TRABAJO EN LA QUE, POR UNANIMIDAD DE VOTOS, AUTORIZARON EL SIGUIENTE ASUNTO:

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA RENOVACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA ETAPA 1 Y LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DE LA ETAPA 8 DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "YCONIA CONNECTED HÁBITAT", DELEGACIÓN MUNICIPAL CENTRO HISTÓRICO DE ESTA CIUDAD.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza** que se le otorgue al Fideicomiso F/4040 otorgado por InterCam Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, InterCam Grupo Financiero, por medio de su Representante Legal el C. Félix Córdova Mendizábal, **la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.**

La presente Autorización de Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento, conforme a lo establecido en el artículo 146 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza** que se le otorgue al Fideicomiso F/4040 otorgado por InterCam Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, InterCam Grupo Financiero, por medio de su Representante Legal el C. Félix Córdova Mendizábal, **la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 del Fraccionamiento.**

La presente Autorización tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1, señalada en el antecedente inmediato anterior, conforme a lo establecido en el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

TERCERO. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el Desarrollador debe realizar los pagos correspondientes a los derechos y los servicios prestados en el presente Estudio Técnico por los:

- Impuestos por Superficie Vendible Comercial y de Servicios de la Etapa 8 del Fraccionamiento, conforme al **Considerando 31.1** del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento, conforme al **Considerando 31.2** del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento, conforme al **Considerando 31.3** del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 8 del Fraccionamiento, conforme al **Considerando 31.4** del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal.

CUARTO. El Desarrollador debe presentar previo a la autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas que consideran vivienda, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Urbano, lo siguiente:

- Ampliación de la Manifestación de Impacto Ambiental, por el número de viviendas de la Etapa que pretenda desarrollarse.
- Ampliación de factibilidad y proyecto autorizado, por la Comisión Federal de Electricidad por el número de viviendas de la Etapa que pretenda desarrollarse.
- Ampliación de factibilidad y proyecto autorizado, por la Comisión Estatal del Agua por el número de viviendas de la Etapa que pretenda desarrollarse.
- Oficio de restricción emitido por la Comisión Estatal de Aguas (CEA).

QUINTO. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio, las cuales deben ser transmitidas gratuitamente por el Desarrollador en favor del Municipio de Querétaro, como lo señala el artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. En los lotes generados por la autorización de un Fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando el Desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del Fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas para su constitución, como lo señala el artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SÉPTIMO. El Desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

OCTAVO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

NOVENO. El Desarrollador debe instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO. De acuerdo a lo señalado en el artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en Fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo Fraccionamiento.

DÉCIMO PRIMERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al Fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los artículos 13, 27 y 28 del Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes.

DÉCIMO SEGUNDO. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

DÉCIMO TERCERO. El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente Acuerdo, de las cuales tiene pleno conocimiento. A falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo conforme a lo establecido en el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. El presente acuerdo será vinculante para el Desarrollador desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de terceros, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al Desarrollador en un plazo máximo de 60 sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente día en que se les haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, debe remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, de seguimiento a las obligaciones impuestas en este Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias o a esta Secretaría de Desarrollo Urbano; a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento, Delegación Centro Histórico y al C. Félix Córdova Mendizábal, Representante Legal de Fideicomiso F/4040 otorgado por Intercam Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Intercam Grupo Financiero.

Querétaro, Querétaro, a 09 de junio de 2025
A t e n t a m e n t e

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/0427/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Abruzas"
Querétaro, Querétaro, 27 de mayo de 2025

Ing. Luis Enrique Morales Cano
Apoderado Legal
Alta Homes Centro Sur S. DE R.L. DE C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito recibido en esta Secretaría, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Abruzas**, ubicado en Cerrada Cabernet número 1621, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

Dictamen Técnico

1. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio **APC00033/2010 de fecha 11 de octubre de 2010**, emitió la **Autorización de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Abruzas**, ubicado en Cerrada Cabernet número 1621, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 109 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
2. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitió el Acuerdo de Delegación de Facultades con expediente identificado con el folio **EXP. -016/2023 de fecha 05 de diciembre de 2013**, donde se autorizó la **Licencia de Ejecución Obras de Urbanización para la Etapa 4** del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
3. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió mediante oficio **DDU/CPU/FC/4872/2010 de fecha 09 de diciembre de 2010**, la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, así como la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas para el Condominio** Habitacional de Tipo Popular denominado **Abruzas**, ubicado en calle Cerrada Cabernet número 1621, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 109 ÁREAS PARA VIVIENDAS, a la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R. L. de C. V.
4. La Secretaría de Finanzas Municipal, emitió el **recibo oficial número Z-0877286 de fecha 14 de diciembre de 2010** por el concepto de supervisión del condominio denominado **Abruzas**.
5. **Mediante Escritura Pública número 26,928 de fecha 22 de marzo de 2010**, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial en la que se hace constar que en dicho instrumento notarial se formalizó la **transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro** en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, del área de donación correspondiente por concepto de la autorización del Fraccionamiento "Los Viñedos", por una superficie de 26,070.551 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m², para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento; dando cumplimiento al Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de enero de 2009, mediante el cual se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos" en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Bajo los Folios Inmobiliarios números del 349700/1 al 349713/1 de fecha 26 de mayo de 2010.
6. La Comisión Federal de Electricidad emitió mediante **oficio de Aprobación de Proyecto :2307/2010 de fecha 26 de abril de 2010, el Acta de Entrega – Recepción**, en el que se hizo constar la **recepción de la infraestructura eléctrica** consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al multicitado Condominio denominado **Abruzas**.
7. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió mediante **expediente QR-007-07-D de fecha 18 de abril de 2020, el Acta de Entrega – Recepción de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario** que alimentará al multicitado Condominio denominado **Abruzas**.
8. Mediante **Escritura Pública número 13,037 de fecha 23 de septiembre de 2021**, pasada ante la fe de la Lic. Samuel Palacios Vega Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 27 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 00010305/0005, de fecha 14 de octubre de 2021, se **protocolizó el Acta de Asamblea de Condominos del Condominio Abruzas, Asociación Civil representada por el C. María Guadalupe Ayala Correa, C. María Magdalena Vázquez Sánchez C. Alejandra Herrera Vieyra** del multicitado Condominio denominado **Abruzas**.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/0427/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Abruzas"
Querétaro, Querétaro, 27 de mayo de 2025

9. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano mediante oficio **SDU/DAFI/DTFYC/139/2025 de fecha 02 de mayo de 2025**, emitió aprobación de la Constancia de **Conclusión de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Abruzas**, por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de Entrega - Recepción del condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano emitió, **Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 07 de abril de 2025** del Condominio denominado **Abruzas**, signada por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor de Obras de Urbanización; por el Condominio denominado Abruzas Asociación Civil, la C. María Guadalupe Ayala Correa, Secretaria de A. C. y la C. María Magdalena Vázquez Sánchez, Tesorera de la Asociación; y por parte de la empresa Alttá Homes Centro Sur R.L de C.V. el C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió **reporte general de condominios de fecha 25 de junio de 2019**, en el que se verificó que el Condominio denominado **Abruzas tiene vendidos el 40%** (Cuarenta por ciento) **de la totalidad de las unidades privativas**, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano emitió, el oficio **DAFI/DTFYC/458/2025 de fecha 03 de marzo de 2025** derivado de visita de la inspección por personal adscrito en la cual se indicó que el Condominio denominado **Abruzas cuenta con el 40% (Cuarenta por ciento) de las unidades privativas habitadas** en el condominio, cumpliendo así con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Resolutivos del Dictamen Técnico

- I. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir el **Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE** a "**Alttá Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.**", para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Abruzas**, ubicado en Cerrada Cabernet número 1621, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- II. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el Propietario debe **cubrir** ante la Secretaría de Finanzas Municipales y **por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega y Recepción**, relativo a la Entrega - Recepción para el Condominio denominado **Abruzas**, la **cantidad de \$11,292.50 (Once mil doscientos noventa y dos pesos 50/100 M.N.)**. Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025. Una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Urbano.
- III. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador **debe presentar copia de la Fianza** en la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias **para su validación en un plazo no mayor de 60 días** naturales, a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condominios; una vez validada la Fianza, debe entregar original al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación por la cantidad de \$312,737.62 (Trescientos doce mil setecientos treinta y siete pesos 62/100 MN) correspondiente al 10% (Diez por ciento) del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado Abruzas la cual **tendrá una vigencia de 2 años** contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

Cumplido este plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el Desarrollador dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano para su validación.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/0427/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Abruzas"
Querétaro, Querétaro, 27 de mayo de 2025

- IV.** Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos y Presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Civil del Condominio denominado Abruzas, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.
- V.** Publíquese el presente documento, a costa del desarrollador, en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Cuando no sea posible publicarse por el medio antes referido, tendrá que ser publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con las mismas condiciones señaladas. En un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación, se debe entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección y al representante legal de la Asociación de Condóminos, y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro.

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

- VI.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.
- VII.** La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión antes descritos.

Lo anterior con fundamento en los Artículos 1, 7, 35 y 115 fracción V, incisos B), D) y F), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 9, fracciones II, X y XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 30, fracción II, inciso D) y F), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Atentamente

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/428/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Aconcagua"
Querétaro, Querétaro, 27 de mayo de 2025

Ing. Luis Enrique Morales Cano
Apoderado Legal
Alta Homes Centro Sur S. DE R.L. DE C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito recibido en esta Secretaría, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Aconcagua**, ubicado en Cerrada Pinot número 1500, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

Dictamen Técnico

1. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio **APC201200248 de fecha 25 de octubre de 2012**, emitió la **Autorización de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Aconcagua**, ubicado en Cerrada Pinot número 1500, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 98 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
2. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitió el Acuerdo de Delegación de Facultades con expediente identificado con el folio **EXP. -016/2023 de fecha 05 de diciembre de 2013**, donde se autorizó la **Licencia de Ejecución Obras de Urbanización para la Etapa 4** del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
3. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió mediante oficio **DDU/COU/FC/1115/2013 de fecha 03 de mayo 2013**, la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, así como la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas para el Condominio** Habitacional de Tipo Popular denominado **Aconcagua**, ubicado en calle Cerrada Pinot número 1500, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 98 ÁREAS PARA VIVIENDAS, a la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R. L. de C. V.
4. La Secretaría de Finanzas Municipal, emitió el **recibo oficial número Z-95669 de fecha 21 de mayo de 2013** por el concepto de supervisión del condominio denominado **Aconcagua**.
5. **Mediante Escritura Pública número 26,928 de fecha 22 de marzo de 2010**, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial en la que se hace constar que en dicho instrumento notarial se formalizó la **transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro** en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, del área de donación correspondiente por concepto de la autorización del Fraccionamiento "Los Viñedos", por una superficie de 26,070.551 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m², para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento; dando cumplimiento al Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de enero de 2009, mediante el cual se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos" en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Bajo los Folios Inmobiliarios números del 349700/1 al 349713/1 de fecha 26 de mayo de 2010.
6. La Comisión Federal de Electricidad emitió mediante **oficio de Aprobación de Proyecto :2307/2010 de fecha 20 de agosto de 2013, el Acta de Entrega – Recepción**, en el que se hizo constar la **recepción de la infraestructura eléctrica** consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al multicitado Condominio denominado **Aconcagua**.
7. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió mediante **expediente QR-007-07-D de fecha 21 de diciembre de 2020, el Acta de Entrega – Recepción de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario** que alimentará al multicitado Condominio denominado **Aconcagua**.
8. Mediante **Escritura Pública número 15,456 de fecha 15 de septiembre de 2023**, pasada ante la fe de la Lic. Samuel Palacios Vega Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 27 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 00011151/0007, de fecha 19 de diciembre de 2023, se **protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil del Condominio Aconcagua representada por el C. Erika Hernández Chávez, C. Ana Karen Reyes Valencia, C. Isaac Cortes Villanueva** del multicitado Condominio denominado **Aconcagua**.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/428/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Aconcagua"
Querétaro, Querétaro, 27 de mayo de 2025

9. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano mediante oficio **SDU/DAFI/DTFYC/137/2025 de fecha 02 de mayo de 2025**, emitió aprobación de la Constancia de **Conclusión de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Aconcagua**, por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de Entrega - Recepción del condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano emitió, **Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 07 de abril de 2025** del Condominio denominado **Aconcagua**, signada por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor de Obras de Urbanización; por el Condominio denominado Aconcagua Asociación Civil, la C. Erika Hernández Chávez, Presidente de A. C. y el C. Isaac Cortez Villanueva, Secretario de la Asociación; y por parte de la empresa Alta Homes Centro Sur R.L de C.V. el C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió **reporte general de condominios de fecha 28 de mayo de 2019**, en el que se verificó que el Condominio denominado **Aconcagua tiene vendidos el 40%** (Cuarenta por ciento) **de la totalidad de las unidades privativas**, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, emitió el oficio **DAFI/DTFC/460/2025 de fecha 03 de marzo de 2025** derivado de visita de la inspección por personal adscrito en la cual se indicó que el Condominio denominado **Aconcagua cuenta con el 40% (Cuarenta por ciento) de las unidades privativas habitadas** en el condominio, cumpliendo así con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Resolutivos del Dictamen Técnico

- I. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir el **Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE** a "**Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.**", para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Aconcagua**, ubicado en Cerrada Pinot número 1500, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- II. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el Propietario debe **cubrir** ante la Secretaría de Finanzas Municipales y **por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega y Recepción**, relativo a la Entrega - Recepción para el Condominio denominado **Aconcagua, la cantidad de \$11,292.50 (Once mil doscientos noventa y dos pesos 50/100 M.N.)**. Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025. Una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Urbano.
- III. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador **debe presentar copia de la Fianza** en la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias **para su validación en un plazo no mayor de 60 días** naturales, a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condominios; una vez validada la Fianza, debe entregar original al

representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación por la cantidad de \$272,551.27 (Doscientos setenta y dos mil quinientos cincuenta y un pesos 27/100 MN) correspondiente al 10% (Diez por ciento) del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado Aconcagua la cual **tendrá una vigencia de 2 años** contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

Cumplido este plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el Desarrollador dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano para su validación.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/428/2025

Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Aconcagua"
Querétaro, Querétaro, 27 de mayo de 2025

- IV.** Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos y Presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Civil del Condominio denominado Aconcagua, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.
- V.** Publíquese el presente documento, a costa del desarrollador, en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Cuando no sea posible publicarse por el medio antes referido, tendrá que ser publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con las mismas condiciones señaladas. En un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación, se debe entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección y al representante legal de la Asociación de Condóminos, y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro.

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

- VI.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.
- VII.** La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión antes descritos.

Lo anterior con fundamento en los Artículos 1, 7, 35 y 115 fracción V, incisos B), D) y F), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 9, fracciones II, X y XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 30, fracción II, inciso D) y F), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Atentamente

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/429/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Aragón"
Querétaro, Querétaro, 27 de mayo de 2025

Ing. Luis Enrique Morales Cano
Apoderado Legal
Alta Homes Centro Sur S. DE R.L. DE C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito recibido en esta Secretaría, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Aragón**, ubicado en Libramiento Sur Poniente número 2101, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

Dictamen Técnico

1. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio **APC201300029 de fecha 10 de junio de 2013**, emitió la **Autorización de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Aragón**, ubicado en Libramiento Sur Poniente número 2101, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 120 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
2. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitió el Acuerdo de Delegación de Facultades con expediente identificado con el folio **EXP. -016/2023 de fecha 05 de diciembre de 2013**, donde se autorizó la **Licencia de Ejecución Obras de Urbanización para la Etapa 4** del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
3. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió mediante **oficio DDU/COU/FC/2797/2013 de fecha 09 de septiembre 2013**, la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, así como la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas para el Condominio** Habitacional de Tipo Popular denominado **Aragón**, ubicado en calle Libramiento Sur Poniente número 2101, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 120 ÁREAS PARA VIVIENDAS, a la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R. L. de C. V.
4. La Secretaría de Finanzas Municipal, emitió el **recibo oficial número Z-3618813 de fecha 24 de septiembre de 2013** por el concepto de supervisión del condominio denominado **Aragón**.
5. **Mediante Escritura Pública número 26,928 de fecha 22 de marzo de 2010**, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial en la que se hace constar que en dicho instrumento notarial se formalizó la **transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro** en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, del área de donación correspondiente por concepto de la autorización del Fraccionamiento "Los Viñedos", por una superficie de 26,070.551 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m², para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento; dando cumplimiento al Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de enero de 2009, mediante el cual se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos" en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Bajo los Folios Inmobiliarios números del 349700/1 al 349713/1 de fecha 26 de mayo de 2010.
6. La Comisión Federal de Electricidad emitió mediante **oficio de Aprobación de Proyecto :2307/2010 de fecha 23 de septiembre de 2011, el Acta de Entrega – Recepción**, en el que se hizo constar la **recepción de la infraestructura eléctrica** consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al multicitado Condominio denominado **Aragón**.
7. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió mediante **expediente QR-007-07-D de fecha 18 de diciembre de 2020, el Acta de Entrega – Recepción de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario** que alimentará al multicitado Condominio denominado **Aragón**.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/429/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Aragón"
Querétaro, Querétaro, 27 de mayo de 2025

8. Mediante **Escritura Pública número 15,107 de fecha 16 de mayo de 2024**, pasada ante la fe de la Lic. Alfonso Fernando González Rivas Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 36 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 00013184/0010, de fecha 05 de julio de 2024, se **protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Condominial del Condominio Aragón representada por el C. María Cristina Mola, C. María Concepción López López C. Gabriela Isabel Mola C. David Mauricio Santos** del multicitado Condominio denominado **Aragón**.
9. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano mediante oficio **SDU/DAFI/DTFYC/131/2025 de fecha 02 de mayo de 2025**, emitió aprobación de la Constancia de **Conclusión de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Aragón**, por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de Entrega - Recepción del condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano emitió, **Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 08 de abril de 2025** del Condominio denominado **Aragón**, signada por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor de Obras de Urbanización; por la Asociación Condominial del Condominio Aragón Asociación Civil, la C. María Cristina Mola, Presidente de A. C. y el C. María Concepción López López, Secretaria de la Asociación; y por parte de la empresa Alta Homes Centro Sur R.L de C.V. el C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió **reporte general de condominios de fecha 28 de mayo de 2019**, en el que se verificó que el Condominio denominado **Tasmania tiene vendidos el 40%** (Cuarenta por ciento) **de la totalidad de las unidades privativas**, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, emitió el oficio **SDU/DAFI/DTFYC/201/2025 de fecha 14 de mayo de 2025** derivado de visita de la inspección por personal adscrito en la cual se indicó que el Condominio denominado **Aragón cuenta con el 40% (Cuarenta por ciento) de las unidades privativas habitadas** en el condominio, cumpliendo así con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Resolutivos del Dictamen Técnico

- I. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir el **Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE** a "**Alta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.**", para el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Aragón**, ubicado en Libramiento Sur Poniente número 2101, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- II. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el Propietario debe **cubrir** ante la Secretaría de Finanzas Municipales y **por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega y Recepción**, relativo a la Entrega - Recepción para el Condominio denominado **Aragón, la cantidad de \$11,292.50 (Once mil doscientos noventa y dos pesos 50/100 M.N.)**. Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025. Una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Urbano.
- III. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador **debe presentar copia de la Fianza** en la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias **para su validación en un plazo no mayor de 60 días** naturales, a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condominios; una vez validada la Fianza, debe entregar original al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación por la cantidad de \$312,248.71 (Trescientos doce mil doscientos cuarenta y ocho pesos 71/100 MN) correspondiente al 10% (Diez por ciento) del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado Aragón la cual **tendrá una vigencia de 2 años** contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/429/2025

Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Aragón"
Querétaro, Querétaro, 27 de mayo de 2025

Cumplido este plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el Desarrollador dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano para su validación.

- IV.** Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos y Presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Civil del Condominio denominado Aragón, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.
- V.** Publíquese el presente documento, a costa del desarrollador, en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Cuando no sea posible publicarse por el medio antes referido, tendrá que ser publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con las mismas condiciones señaladas. En un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación, se debe entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección y al representante legal de la Asociación de Condominios, y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro.

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

- VI.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.
- VII.** La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión antes descritos.

Lo anterior con fundamento en los Artículos 1, 7, 35 y 115 fracción V, incisos B), D) y F), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 9, fracciones II, X y XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 30, fracción II, inciso D) y F), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Atentamente

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/452/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Borgoña"
Querétaro, Querétaro, 26 de mayo de 2025

Ing. Luis Enrique Morales Cano
Apoderado Legal
Alta Homes Centro Sur S. DE R.L. DE C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito recibido en esta Secretaría, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Borgoña**, ubicado en Cerrada Viura número 1620, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

Dictamen Técnico

1. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio **No. DDU/CPU/FC/4478/2010 de fecha 26 de noviembre de 2010**, emitió la **Autorización de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Borgoña**, ubicado en Cerrada Viura número 1620, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 82 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
2. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitió el Acuerdo de Delegación de Facultades con expediente identificado con el folio **EXP. -016/2023 de fecha 05 de diciembre de 2013**, donde se autorizó la **Licencia de Ejecución Obras de Urbanización para la Etapa 4** del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
3. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió mediante **oficio DDU/CPU/FC/915/2011 de fecha 01 de marzo 2011**, la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, así como la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas para el Condominio** Habitacional de Tipo Popular denominado **Borgoña**, ubicado en calle Cerrada Viura número 1620, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 82 ÁREAS PARA VIVIENDAS, a la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R. L. de C. V.
4. La Secretaría de Finanzas Municipal, emitió el **recibo oficial número 0163121 de fecha 29 de marzo de 2011** por el concepto de supervisión del condominio denominado **Borgoña**.
5. **Mediante Escritura Pública número 26,928 de fecha 22 de marzo de 2010**, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial en la que se hace constar que en dicho instrumento notarial se formalizó la **transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro** en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, del área de donación correspondiente por concepto de la autorización del Fraccionamiento "Los Viñedos", por una superficie de 26,070.551 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m², para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento; dando cumplimiento al Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de enero de 2009, mediante el cual se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos" en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Bajo los Folios Inmobiliarios números del 349700/1 al 349713/1 de fecha 26 de mayo de 2010.
6. La Comisión Federal de Electricidad emitió mediante **oficio de Aprobación de Proyecto :2307/2010 de fecha 26 de julio de 2010, el Acta de Entrega – Recepción**, en el que se hizo constar la **recepción de la infraestructura eléctrica** consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al multicitado Condominio denominado **Borgoña**.
7. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió mediante **expediente QR-007-07-D de fecha 18 de diciembre de 2020, el Acta de Entrega – Recepción de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario** que alimentará al multicitado Condominio denominado **Borgoña**.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/452/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Borgoña"
Querétaro, Querétaro, 26 de mayo de 2025

8. Mediante **Escritura Pública número 33,455 de fecha 18 de enero de 2016**, pasada ante la fe de la Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 32 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 00010195/0004, de fecha 11 de febrero de 2016, se **protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil de Condominios del Condominio Borgoña representada por el C. Tania Iveth Huerta Ramírez, C. Dohne Sissi Zavala Martínez, Martha Elva Sánchez Verdín** del multicitado Condominio denominado **Borgoña**.
9. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano mediante oficio **SDU/DAFI/DTFYC/134/2025 de fecha 02 de mayo de 2025**, emitió aprobación de la Constancia de **Conclusión de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Borgoña**, por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de Entrega - Recepción del condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano emitió, **Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 08 de abril de 2025** del Condominio denominado **Borgoña**, signada por el Arq. Javier Gómez Fragos, Supervisor de Obras de Urbanización; por la Asociación de Condominios del Condominio denominado Borgoña Asociación Civil, la C. Tania Iveth Huerta Ramírez, Presidente de A. C. y la C. Dohne Sissi Zavala Martínez, Secretaria de la Asociación; y por parte de la empresa Altta Homes Centro Sur R.L de C.V. el C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió **reporte general de condominios de fecha 25 de junio de 2019**, en el que se verificó que el Condominio denominado **Borgoña tiene vendidos el 40%** (Cuarenta por ciento) **de la totalidad de las unidades privativas**, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. La Dirección de Atención a Fraccionamiento e Inmobiliarias adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, emitió el oficio **SDU/DAFI/DTFYC/202/2025 de fecha 14 de mayo de 2025** derivado de visita de la inspección por personal adscrito en la cual se indicó que el Condominio denominado **Borgoña cuenta con el 40% (Cuarenta por ciento) de las unidades privativas habitadas** en el condominio, cumpliendo así con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Resolutivos del Dictamen Técnico

- I. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir el **Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE** a "**Altta Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.**", para el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado Borgoña**, ubicado en Cerrada Viura número 1620, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- II. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el Propietario debe **cubrir** ante la Secretaría de Finanzas Municipales y **por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega y Recepción**, relativo a la Entrega - Recepción para el Condominio denominado **Borgoña, la cantidad de \$9,881.65 (Nueve mil ochocientos ochenta y un pesos 65/100 M.N.)**. Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025. Una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Urbano.
- III. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador **debe presentar copia de la Fianza** en la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias **para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales**, a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condominios; una vez validada la Fianza, debe entregar original al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación por la cantidad de \$308,198.72 (Trescientos ocho mil ciento noventa y ocho pesos 72/100 MN) correspondiente al 10% (Diez por ciento) del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado Borgoña la cual **tendrá una vigencia de 2 años** contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/452/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Borgoña"
Querétaro, Querétaro, 26 de mayo de 2025

Cumplido este plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el Desarrollador dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano para su validación.

IV. Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos y Presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Civil del Condominio denominado Borgoña, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

V. Publíquese el presente documento, a costa del desarrollador, en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Cuando no sea posible publicarse por el medio antes referido, tendrá que ser publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con las mismas condiciones señaladas. En un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación, se debe entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección y al representante legal de la Asociación de Condóminos, y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro.

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

VI. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

VII. La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión antes descritos. Lo anterior con fundamento en los Artículos 1, 7, 35 y 115 fracción V, incisos B), D) y F), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 9, fracciones II, X y XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 30, fracción II, inciso D) y F), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Atentamente

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/456/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Cerdeña"
Querétaro, Querétaro, 28 de mayo de 2025

Ing. Luis Enrique Morales Cano
Apoderado Legal
Alta Homes Centro Sur S. DE R.L. DE C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito recibido en esta Secretaría, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Cerdeña**, ubicado en Cerrada Viura número 1601, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

Dictamen Técnico

1. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio **APC 201300068 de fecha 17 de octubre de 2013**, emitió la **Autorización de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Cerdeña**, ubicado en Cerrada Viura número 1601, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 104 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
2. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitió el Acuerdo de Delegación de Facultades con expediente identificado con el folio **EXP. -016/2023 de fecha 05 de diciembre de 2013**, donde se autorizó la **Licencia de Ejecución Obras de Urbanización para la Etapa 4** del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
3. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió mediante **oficio DDU/COU/FC/1360/2014 de fecha 02 de abril 2014**, la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, así como la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas para el Condominio** Habitacional de Tipo Popular denominado **Cerdeña**, ubicado en calle Cerrada Viura número 1601, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 104 ÁREAS PARA VIVIENDAS, a la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R. L. de C. V.
4. La Secretaría de Finanzas Municipal, emitió el **recibo oficial número Z 763744 de fecha 04 de abril de 2014** por el concepto de supervisión del condominio denominado **Cerdeña**.
5. **Mediante Escritura Pública número 26,928 de fecha 22 de marzo de 2010**, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial en la que se hace constar que en dicho instrumento notarial se formalizó la **transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro** en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, del área de donación correspondiente por concepto de la autorización del Fraccionamiento "Los Viñedos", por una superficie de 26,070.551 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m², para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento; dando cumplimiento al Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de enero de 2009, mediante el cual se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos" en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Bajo los Folios Inmobiliarios números del 349700/1 al 349713/1 de fecha 26 de mayo de 2010.
6. La Comisión Federal de Electricidad emitió mediante **oficio de Aprobación de Proyecto :2307/2010 de fecha 25 de septiembre de 2012, el Acta de Entrega – Recepción**, en el que se hizo constar la **recepción de la infraestructura eléctrica** consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al multicitado Condominio denominado **Cerdeña**.
7. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió mediante **expediente QR-007-07-D de fecha 18 de diciembre de 2020, el Acta de Entrega – Recepción de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario** que alimentará al multicitado Condominio denominado **Cerdeña**.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/456/2025

Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Cerdeña"
Querétaro, Querétaro, 28 de mayo de 2025

8. Mediante **Escritura Pública número 15,682 de fecha 23 de octubre de 2023**, pasada ante la fe de la Lic. Samuel Palacios Vega Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 27 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 00011669/0008, de fecha 28 de diciembre de 2023, se **protocolizó el Acta de Asamblea de la Asociación Civil del Condominio Cerdeña representada por el C. Alejandro Crisóforo Jiménez López, C. Claudia Núñez Portal, Rafael Pérez Cuapio** del multicitado Condominio denominado **Cerdeña**.
9. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano mediante oficio **SDU/DAFI/DTFC/135/2025 de fecha 02 de mayo de 2025**, emitió aprobación de la Constancia de **Conclusión de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Cerdeña**, por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de Entrega - Recepción del condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano emitió, **Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 07 de abril de 2025** del Condominio denominado **Cerdeña**, signada por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor de Obras de Urbanización; por la Asociación de Condominios del Condominio denominado Cerdeña Asociación Civil, la C. Alejandro Crisóforo Jiménez López, Presidente de A. C. y la C. Rafael Pérez Cuapio, Tesorero de la Asociación; y por parte de la empresa Alttá Homes Centro Sur R.L de C.V. el C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió **reporte general de condominios de fecha 25 de junio de 2019**, en el que se verificó que el Condominio denominado **Cerdeña tiene vendidos el 40%** (Cuarenta por ciento) **de la totalidad de las unidades privativas**, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. La Dirección de Atención a Fraccionamiento e Inmobiliarias adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, emitió el oficio **DAFI/DTFC/461/2025 de fecha 03 de marzo de 2025** derivado de visita de la inspección por personal adscrito en la cual se indicó que el Condominio denominado **Cerdeña cuenta con el 40% (Cuarenta por ciento) de las unidades privativas habitadas** en el condominio, cumpliendo así con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Resolutivos del Dictamen Técnico

- I. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir el **Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE** a "**Alttá Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V.**", para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **Cerdeña**, ubicado en Cerrada Viura número 1601, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- II. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el Propietario debe **cubrir** ante la Secretaría de Finanzas Municipales y **por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega y Recepción**, relativo a la Entrega - Recepción para el Condominio denominado **Cerdeña, la cantidad de \$11,292.50 (Once mil doscientos noventa y dos pesos 50/100 M.N.)**. Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025. Una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Urbano.
- III. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador **debe presentar copia de la Fianza** en la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias **para su validación en un plazo no mayor de 60 días naturales**, a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condominios; una vez validada la Fianza, debe entregar original al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación por la cantidad de \$258,014.76 (Doscientos cincuenta y ocho mil catorce pesos 76/100 MN) correspondiente al 10% (Diez por ciento) del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado Cerdeña la cual **tendrá una vigencia de 2 años** contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/456/2025

Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "Cerdeña"
Querétaro, Querétaro, 28 de mayo de 2025

Cumplido este plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el Desarrollador dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano para su validación.

- IV.** Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos y Presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Civil del Condominio denominado Cerdeña, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.
- V.** Publíquese el presente documento, a costa del desarrollador, en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Cuando no sea posible publicarse por el medio antes referido, tendrá que ser publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con las mismas condiciones señaladas. En un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación, se debe entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección y al representante legal de la Asociación de Condominios, y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro.

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

- VI.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.
- VII.** La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión antes descritos.

Lo anterior con fundamento en los Artículos 1, 7, 35 y 115 fracción V, incisos B), D) y F), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 9, fracciones II, X y XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 30, fracción II, inciso D) y F), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Atentamente

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/454/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "La Rioja"
Querétaro, Querétaro, 28 de mayo de 2025

Ing. Luis Enrique Morales Cano
Apoderado Legal
Alta Homes Centro Sur S. DE R.L. DE C.V.
P R E S E N T E

En atención a su escrito recibido en esta Secretaría, mediante el cual solicitó se emitiera el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **La Rioja**, ubicado en Cerrada Viura número 1621, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

Dictamen Técnico

1. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio **No. DDU/CPU/FC/4018/2011 de fecha 20 de septiembre de 2011**, emitió la **Autorización de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **La Rioja**, ubicado en Cerrada Viura número 1621, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 100 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
2. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, emitió el Acuerdo de Delegación de Facultades con expediente identificado con el folio **EXP. -016/2023 de fecha 05 de diciembre de 2013**, donde se autorizó la **Licencia de Ejecución Obras de Urbanización para la Etapa 4** del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos", ubicado en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
3. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitió mediante **oficio DDU/CPU/FC/0365/2012 de fecha 07 de febrero 2012**, la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio**, así como la Autorización de la **Venta de Unidades Privativas para el Condominio** Habitacional de Tipo Popular denominado **La Rioja**, ubicado en calle Cerrada Viura número 1621, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en 100 ÁREAS PARA VIVIENDAS, a la empresa denominada "Alta Homes Centro Sur", S. de R. L. de C. V.
4. La Secretaría de Finanzas Municipal, emitió el **recibo oficial número Z-906051 de fecha 25 de mayo de 2011** por el concepto de supervisión del condominio denominado **La Rioja**.
5. **Mediante Escritura Pública número 26,928 de fecha 22 de marzo de 2010**, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 35 de esta Demarcación Notarial en la que se hace constar que en dicho instrumento notarial se formalizó la **transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro** en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, del área de donación correspondiente por concepto de la autorización del Fraccionamiento "Los Viñedos", por una superficie de 26,070.551 m² para equipamiento urbano, 78,611.156 m², para áreas verdes y la transmisión de una superficie de 106,788.093 m², por concepto de vialidades del fraccionamiento; dando cumplimiento al Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de enero de 2009, mediante el cual se emitió la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa 1, así como la Nomenclatura del Fraccionamiento de Tipo Popular denominado "Los Viñedos" en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Bajo los Folios Inmobiliarios números del 349700/1 al 349713/1 de fecha 26 de mayo de 2010.
6. La Comisión Federal de Electricidad emitió mediante **oficio de Aprobación de Proyecto :2307/2010 de fecha 21 de octubre de 2015, el Acta de Entrega – Recepción**, en el que se hizo constar la **recepción de la infraestructura eléctrica** consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al multicitado Condominio denominado **La Rioja**.
7. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emitió mediante **expediente QR-007-07-D de fecha 18 de diciembre de 2020, el Acta de Entrega – Recepción de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario** que alimentará al multicitado Condominio denominado **La Rioja**.

Secretaría de Desarrollo Urbano

Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/454/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "La Rioja"
Querétaro, Querétaro, 28 de mayo de 2025

8. Mediante **Escritura Pública número 14,945 de fecha 31 de marzo de 2023**, pasada ante la fe de la Lic. Samuel Palacios Vega Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 27 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 00010304/0005, de fecha 18 de agosto de 2023, se **protocolizó el Acta de Condominos del Condominio La Rioja Asociación Civil representada por el C. Israel Eduardo Alberto Huerta Arista, C. Mónica Teresa López Becerra C. Luis Miguel Arjona Reyna C. Marlem Ordoñez Dávila** del multicitado Condominio denominado **La Rioja**.
9. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano mediante oficio **SDU/DAFI/DTFYC/138/2025 de fecha 02 de mayo de 2025**, emitió aprobación de la Constancia de **Conclusión de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado **La Rioja**, por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de Entrega - Recepción del condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano emitió, **Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de fecha 07 de abril de 2025** del Condominio denominado **La Rioja**, signada por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor de Obras de Urbanización; por la Asociación de Condominos del Condominio La Rioja Asociación Civil, la C. Israel Eduardo Alberto Huerta Arista, Presidente de A. C. y el C. Luis Miguel Arjona Reyna, Tesorero de la Asociación; y por parte de la empresa Alttá Homes Centro Sur R.L de C.V. el C. Luis Enrique Morales Cano, en su carácter de Representante Legal.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipal, emitió **reporte general de condominios de fecha 25 de junio de 2019**, en el que se verificó que el Condominio denominado **La Rioja tiene vendidos el 40%** (Cuarenta por ciento) **de la totalidad de las unidades privativas**, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247, fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, emitió el oficio **DAFI/DTFYC/462/2025 de fecha 03 de marzo de 2025** derivado de visita de la inspección por personal adscrito en la cual se indicó que el Condominio denominado **La Rioja cuenta con el 40% (Cuarenta por ciento) de las unidades privativas habitadas** en el condominio, cumpliendo así con lo señalado en el Artículo 247, fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Resolutivos del Dictamen Técnico

- I. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir el **Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE** a **"Alttá Homes Centro Sur, S. de R. L. de C. V."**, para el **Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado La Rioja**, ubicado en Cerrada Viura número 1621, Fraccionamiento Los Viñedos, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
- II. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el Propietario debe **cubrir** ante la Secretaría de Finanzas Municipales y **por concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega y Recepción**, relativo a la Entrega - Recepción para el Condominio denominado **La Rioja, la cantidad de \$11,292.50 (Once mil doscientos noventa y dos pesos 50/100 M.N.)**. Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los 15 días posteriores a la autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2025. Una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Urbano.
- III. En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador **debe presentar copia de la Fianza** en la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias **para su validación en un plazo no mayor de 60 días** naturales, a partir de la notificación del presente Dictamen Técnico a favor de la Asamblea de Condominos; una vez validada la Fianza, debe entregar original al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación por la cantidad de \$312,737.62 (Trescientos doce mil setecientos treinta y siete pesos 62/100 MN) correspondiente al 10% (Diez por ciento) del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado La Rioja la cual **tendrá una vigencia de 2 años** contados a partir de la fecha de entrega y recepción del condominio.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFYC/454/2025

Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio "La Rioja"
Querétaro, Querétaro, 28 de mayo de 2025

Cumplido este plazo de garantía sin que se hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de ésta, previa solicitud hecha por el Desarrollador dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano para su validación.

- IV.** Para dar cumplimiento con el artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos y Presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Civil del Condominio denominado La Rioja, se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.
- V.** Publíquese el presente documento, a costa del desarrollador, en la Gaceta Municipal, por dos ocasiones mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Cuando no sea posible publicarse por el medio antes referido, tendrá que ser publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con las mismas condiciones señaladas. En un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación, se debe entregar una copia de dichas publicaciones a esta Dirección y al representante legal de la Asociación de Condóminos, y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro.

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

- VI.** El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.
- VII.** La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión antes descritos.

Lo anterior con fundamento en los Artículos 1, 7, 35 y 115 fracción V, incisos B), D) y F), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 9, fracciones II, X y XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículo 30, fracción II, inciso D) y F), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; Artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Atentamente

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C O

Que, en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 26 de agosto del 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado **ROBERTO RIVERA LICEA** a la ciudadana **ANGELINA CRISTINA LÓPEZ GARCÍA** y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES II Y VIII, PÁRRAFO SEGUNDO, 127 FRACCIONES IV Y VI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 126, 127, 128, 131, 132 BIS FRACCIONES I, II, III, IV, 144, 145, 147 FRACCIÓN II, I), 150 DE LA LEY DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 47 FRACCIÓN IV Y V, 49, 50, FRACCIONES I Y III, 30 FRACCIÓN XXXVII Y PENÚLTIMO PÁRRAFO, 38 FRACCIÓN II, 180 Y 181 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 14, 20 FRACCIONES VIII, IX, y XI, 28, 34 y 36 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; 4 FRACCIÓN IV Y 17 FRACCIONES III Y IV DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes 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.
2. Asimismo, el artículo 115 fracción VIII, párrafo segundo de nuestra Carta Magna, señala que las relaciones de trabajo entre los municipios y sus trabajadores, **se regirán por las leyes que expidan las legislaturas de los estados** con base en lo dispuesto en el Artículo 123 Constitucional y sus disposiciones reglamentarias.
3. De igual manera el artículo 127 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece el derecho de los servidores públicos de la Federación, de las entidades federativas, de los Municipios y de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, de sus entidades y dependencias, así como de sus administraciones paraestatales y paramunicipales, fideicomisos públicos, instituciones y organismos autónomos, y cualquier otro ente público de recibir una remuneración adecuada e irrenunciable por el desempeño de su función, empleo, cargo o comisión, que deberá ser proporcional a sus responsabilidades y fija las bases bajo las cuales se determina dicha remuneración, anual y equitativamente, en los presupuestos de egresos correspondientes, **contemplando en su fracción IV la negativa de conceder ni cubrir jubilaciones**, pensiones o haberes de retiro, ni liquidaciones por servicios prestados, como tampoco préstamos o créditos, **sin que éstas se encuentren asignadas por la ley, decreto legislativo, contrato colectivo o condiciones generales** de trabajo, instruyendo la fracción VI la obligación del Congreso de la Unión y las Legislaturas de las entidades federativas, en el ámbito de sus competencias de expedir las leyes para hacer efectivo el contenido del presente artículo y las disposiciones constitucionales relativas, y para sancionar penal y administrativamente las conductas que impliquen el incumplimiento o la elusión por simulación de lo establecido en este artículo.
4. Que la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, es de observancia general en el Estado de Querétaro de conformidad a lo establecido por el artículo 1 y rige las relaciones laborales para todos los trabajadores de los siguientes entes públicos: los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, órganos con autonomía constitucional, municipios, entidades de la Administración Pública Paraestatal del Estado y las correspondientes de los municipios.
5. La Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, en su artículo 2 define al trabajador como toda persona física que preste un servicio material, intelectual o de ambos géneros, en virtud del nombramiento que le fuere expedido, por el servidor público facultado legalmente para hacerlo, o por el hecho de figurar en las nóminas o listas de raya de los trabajadores al servicio del Estado.
6. El 05 de marzo de 2021, fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, la Ley que Reforma, Adiciona y Deroga diversas disposiciones de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, y Reforma Diversas Disposiciones de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de

Querétaro, que plantea que cada ente público se encargue de procesar sus solicitudes de pensiones y jubilaciones, reconociendo y otorgando los derechos correspondientes a los trabajadores que laboren en ellos, respetando los principios de transparencia, rendición de cuentas y uso debido de los recursos públicos conforme a lo establecido por el artículo 134 constitucional.

7. De conformidad en lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, que refiere que el derecho a la jubilación y a la pensión por vejez o muerte, nace cuando el trabajador, el cónyuge, sus hijos, o a falta de éstos, concubina o concubino, se encuentren en los supuestos consignados en esta Ley y satisfagan los requisitos que la misma señala, estableciendo que los trabajadores que teniendo derecho a una jubilación o a una pensión por vejez, llegasen a fallecer, sus beneficiarios tendrán derecho a recibir la pensión por muerte, mediante los requisitos y procedimientos que señala la misma, y que en todo momento se deberán respetar los convenios laborales, en los supuestos que favorezcan a los trabajadores, tanto en solicitudes de jubilaciones como de pensiones.

8. En términos del artículo 127 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, todo trabajador que cumpla con los requisitos para obtener su jubilación o pensión por vejez, así como los beneficiarios que cumplan con los requisitos para obtener la pensión por muerte, de acuerdo al orden establecido en el artículo 144, podrán iniciar su trámite ante la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda.

9. En ese orden de ideas y de conformidad a lo previsto en el artículo 128 del ordenamiento señalado en el considerando antes referido la autorización de la jubilación o pensión de que se trate se emitirá, mediante **dictamen**, por la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda. De igual manera, el artículo en cita dispone que **la pensión por muerte se entenderá como el derecho de los beneficiarios a la continuidad inmediata después del fallecimiento del trabajador jubilado o pensionado**, del pago de las percepciones que le eran cubiertas o, en su caso, de los que, no teniendo dicha calidad, hayan cumplido con los requisitos que la ley establece para obtener su derecho de jubilación o pensión por vejez.

10. Al respecto, el artículo 131 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, señala que la edad y el parentesco de los trabajadores con sus familiares, se acreditarán en los términos de la legislación vigente.

11. De esta forma, cabe precisar que el artículo 132 Bis, párrafo tercero, fracciones I, II, III, IV y V de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, dispone que, para dar inicio al trámite de otorgamiento de jubilación o pensión, se deberá cumplir con el procedimiento siguiente:

I. El trabajador deberá presentar su solicitud de pensión o jubilación ante la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, ante el cual realice su trámite. Para el caso de pensión por muerte, la solicitud se presentará por los beneficiarios, en el orden que señala el artículo 144 de esta Ley.

II. La Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, deberá integrar el expediente con la solicitud y demás documentación con que cuente en sus archivos, y en el Registro de Antigüedad Laboral, relacionada con dicho trabajador.

III. Integrado el expediente, el titular de la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, bajo su absoluta responsabilidad, una vez comprobado que el trabajador cumple con todos los requisitos de esta Ley para acceder a su pensión o jubilación, emitirá dictamen favorable, dentro de los diez días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, el cual formará parte del expediente.

Para el caso de que el trabajador, o beneficiarios en caso de pensión por muerte, no cumplan con los requisitos para que se le conceda la jubilación o pensión, la Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda, rechazará la solicitud respectiva. En este caso, se le notificará al interesado el **dictamen** respectivo.

IV. [...]

V. La **Oficialía Mayor o su equivalente del ente público que corresponda**, una vez realizado el estudio de las observaciones a que se hace referencia en la fracción anterior, o si no hubo observaciones planteadas sobre el proyecto de dictamen, **emitirá el dictamen definitivo**, fundado y motivado, dentro del plazo señalado en la fracción III de este artículo.

12. En esta misma tesitura, el artículo 147 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establece que cuando se reúnan los requisitos para obtener los derechos de la jubilación, pensión por vejez o pensión por muerte, para iniciar los trámites correspondientes la Oficialía Mayor o equivalente del ente público que corresponda, deberá integrar el expediente con los siguientes documentos:

“II. Pensión por muerte:

- a) Copia simple de la **publicación del decreto** por el cual se concedió al trabajador la jubilación o pensión por vejez, en el supuesto de que se haya otorgado;
- b) Copia certificada del acta de defunción del trabajador;
- c) Solicitud por escrito de pensión por muerte de beneficiario o su representante legal dirigida al titular de la entidad correspondiente;
- d) Dos últimos recibos de pago del trabajador fallecido;
- e) Constancia de ingresos, expedida por el Titular de recursos humanos u órgano administrativo equivalente que contenga los siguientes datos:

1. Nombre del trabajador fallecido;
 2. Fecha de inicio y terminación del servicio;
 3. Empleo cargo o comisión;
 4. Calidad de trabajador, jubilado o pensionado;
 5. Sueldo mensual y quinquenio mensual, o cantidad mensual que percibía por concepto de pensión por vejez o jubilación según el caso; y
 6. Fecha de **publicación del decreto** en el que se le concedió la jubilación o pensión por vejez, en su caso.
- f) Copia certificada del acta de matrimonio;
- g) [...]
- h) [...]
- i) Para el caso de los beneficiarios de trabajadores de los Municipios, copia certificada del acuerdo de cabildo mediante el cual se le reconoce como beneficiario y se aprueba iniciar el trámite de la pensión por muerte.”

13. Asimismo resulta subrayar, que el artículo 147 fracción II, inciso i) de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, establece como requisito, para acceder al reconocimiento del derecho de la pensión por muerte en el caso de beneficiarios de trabajadores municipales, contar con copia certificada del **acuerdo de cabildo mediante el cual se le reconoce como beneficiario y se aprueba, iniciar el trámite de la pensión por muerte.**

14. En consecuencia, corresponde a la persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento, acorde a las facultades que le confiere el artículo 47, fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como el numeral 20 fracción IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, **certificar** el acuerdo que expida el Ayuntamiento.

15. Por lo tanto y en relación a lo anterior, corresponde tramitar las solicitudes de pensiones y jubilaciones en el caso que nos ocupa a la **Secretaría de Administración** y la **Dirección de Recursos Humanos**, ambas del Municipio de Querétaro, atendiendo a lo dispuesto en los numerales 49 y 50 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y artículo 4 fracción IV y 17 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, que establecen las **facultades y atribuciones** de las mismas.

16. De conformidad a lo establecido en el artículo 144 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, **se otorgará pensión por muerte cuando fallezca el trabajador jubilado o pensionado**, o que, no teniendo esta calidad, haya cumplido con los requisitos que esta Ley establece para obtener el derecho a su jubilación o pensión por vejez, en el siguiente orden de beneficiarios:

“I. A la esposa o esposo del trabajador fallecido;

II. A falta de los anteriores, los descendientes menores de dieciocho años de edad, o en estado de invalidez que les impida valerse por sí mismos o de hasta veinticinco años solteros, en etapa de estudios de nivel medio superior o superior de cualquier rama del conocimiento en planteles oficiales o con reconocimiento oficial; y

III. A falta de éstos a la concubina o concubinario del trabajador fallecido”.

17. En relación con lo anterior, cabe precisar que en el caso concreto el artículo 144 fracción I de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, prevé como supuesto, para el otorgamiento del derecho de la pensión por muerte a la esposa o esposo del trabajador fallecido, de acuerdo al orden de preferencia de beneficiarios.

18. De conformidad por lo dispuesto en el artículo 145 de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, los beneficiarios de trabajadores jubilados o pensionados que se encuentren en el supuesto del artículo 144 del mismo ordenamiento, tendrán derecho a una pensión equivalente a la percepción que estos venían percibiendo hasta antes de su fallecimiento.

19. En ese contexto en cumplimiento al artículo 132 Bis, párrafo tercero, fracción I, mediante oficio número DRH/DRL/1369/2025, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el 08 de agosto del 2025, la Licenciada Claudia Berenice Campos Pérez, Directora de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, con fundamento en los artículos 126, 127, 128, 131, 132 Bis, 144, 145 y 147 fracción II inciso i) de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, remite la solicitud de la ciudadana **ANGELINA CRISTINA LÓPEZ GARCÍA**, cónyuge supérstite del finado **ROBERTO RIVERA LICEA**, quien era trabajador jubilado de este municipio, relativa a la pensión por muerte para ser sometida a consideración del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, para la emisión del acuerdo en el que se le reconozca como beneficiaria y se **apruebe iniciar** el trámite de la pensión por muerte, haciendo constar en el mismo que la ley aplicable a la fecha del otorgamiento de la jubilación de **ROBERTO RIVERA LICEA**, fue la denominada Ley de los Trabajadores al Servicio del Estado y Municipios del año 1987, la cual se encuentra actualmente abrogada y que dicha disposición normativa no contemplaba como requisito que el acuerdo que concede la jubilación, se publicara en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, motivo por el cual es que en el expediente únicamente obra acuerdo de cabildo de fecha 17 de enero de 1990 y que en ese tenor se advierte que

al momento de la jubilación de **ROBERTO RIVERA LICEA**, no existía disposición legal que estableciera que el acuerdo debía publicarse en la “La Sombra de Arteaga”, solicitud a la cual adjunta documentales previstas como requisitos en el artículo 147 fracción II, incisos:

- a) Copia simple de la certificación del acuerdo de cabildo de fecha 17 de enero de 1990, por el cual se le concedió jubilación a **ROBERTO RIVERA LICEA**, con el cual se acredita que el mismo contaba con la calidad de jubilado.
- b) Copia certificada del acta de defunción la cual se identifica con el número 1378, libro 7, oficialía 1, con fecha de registro 10/04/2016 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil, con la cual se acredita el fallecimiento de quien en vida llevara el nombre de **ROBERTO RIVERA LICEA**, quien falleció el 10 de abril del 2016.
- c) Solicitud signada por la ciudadana **ANGELINA CRISTINA LÓPEZ GARCÍA**, cónyuge supérstite del finado **ROBERTO RIVERA LICEA**, relativa a la solicitud de pensión por muerte con la cual se acredita la condición de interesada.
- d) Dos últimos recibos de pago trabajador fallecido con los cuales se acredita el salario que en vida percibía el extinto trabajador y el puesto de jubilado que ostentaba con este municipio.
- e) Constancia de ingresos de fecha 07 de agosto del 2025, expedida por la Licenciada Claudia Berenice Campos Pérez, Directora de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, con la cual se acredita la cantidad mensual que percibía el finado por concepto de jubilación.
- f) Copia certificada del acta de matrimonio número 00047, libro 1, Oficialía 0001 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil, con la que se acredita el vínculo matrimonial que unía a **ANGELINA CRISTINA LÓPEZ GARCÍA** y **ROBERTO RIVERA LICEA**.

De la misma manera acompaña al oficio de solicitud la siguiente documentación:

- a) Copia simple de la identificación oficial de la peticionaria **ANGELINA CRISTINA LÓPEZ GARCÍA**.
 - b) Declaratoria de Beneficiarios emitida por el Tribunal de Conciliación y Arbitraje del Estado de Querétaro.
20. Por escrito presentado el 07 de agosto de 2025, ante el Departamento de Relaciones Laborales de la Dirección de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, la ciudadana **ANGELINA CRISTINA LÓPEZ GARCÍA**, en su carácter de cónyuge supérstite del finado **ROBERTO RIVERA LICEA**, solicitó le sea concedida pensión por muerte.
21. Que la ciudadana **ANGELINA CRISTINA LÓPEZ GARCÍA**, contrajo matrimonio con **ROBERTO RIVERA LICEA**, lo cual quedo acreditado mediante acta de matrimonio número 00047, libro 1, Oficialía 0001 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.
22. El 10 de abril del 2016, falleció, **ROBERTO RIVERA LICEA**, tal y como quedó acreditado con el acta de defunción 1378, libro 7, oficialía 1, con fecha de registro 10/04/2016 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.
23. Con fecha 07 de agosto del 2025, la Licenciada Claudia Berenice Campos Pérez, Directora de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, emitió constancia en la cual hace constar que **ROBERTO RIVERA LICEA**, con número de empleado 630, prestó sus servicios en este Municipio de Querétaro del 15 de mayo de 1959 al 17 de enero de 1990, fecha en la que el H. Ayuntamiento otorgó su jubilación, misma que disfrutó hasta el 10 de abril de 2016, fecha en la que falleció, habiendo desempeñado como último puesto laboral el de Albañil adscrito a la Dirección de Obras Públicas, haciendo constar que el último importe mensual cobrado por el jubilado, fue de \$5,916.90 (CINCO MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS 90/100 MONEDA NACIONAL), la cual contiene datos exigidos en el inciso e), fracción II de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro y con la cual, ha quedado acreditada la cantidad mensual que percibía el finado por concepto de jubilación, radicándose el presente bajo el número de expediente **CHPCP/083/DPC/2025**.
24. Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, remitió el expediente referido mediante oficio SAY/1767/2025 de fecha 19 de agosto del 2025 a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, para su estudio y discusión.
25. Derivado de lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para conocer el presente asunto, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunió para el análisis y estudio del mismo y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, una vez analizada la solicitud presentada por **ANGELINA CRISTINA LÓPEZ GARCÍA**, ante el Departamento de Relaciones Laborales de la Dirección de Recursos Humanos de la

Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro y los documentos integrados al expediente, para dar inicio al trámite de pensión por muerte y con fundamento en los artículos 126, 127, 128, 131, 132 Bis fracciones I, II, III, IV, 144 fracción I, 145, 147 fracción II inciso i) de la Ley de los Trabajadores del Estado de Querétaro, 47, fracción IV, 49 y 50 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 20 fracción IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, 4 fracción IV y 17 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro y acorde a la solicitud remitida por dicha Dirección y a efecto de satisfacer la pretensión de la solicitante y proteger sus derechos garantizados por la propia constitución y por los ordenamientos legales, se tiene como fundamento la obligación que conforme al artículo primero constitucional tienen todas las autoridades, de salvaguardar la dignidad de las personas y lograr que acorde a los principios de igualdad y de no discriminación, la beneficiaria goce del derecho a una vida digna como disfrutaría cualquier persona. Así como en aplicación de los principios generales del derecho, en este caso la equidad y la justicia; resulta viable emitir el acuerdo de cabildo mediante el cual se reconoce como beneficiaria para efectos del otorgamiento de la pensión por muerte del finado **ROBERTO RIVERA LICEA** a la Ciudadana **ANGELINA CRISTINA LÓPEZ GARCÍA** y se aprueba iniciar el trámite de la pensión por muerte...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 4, apartado II, inciso 2) del orden del día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“... A C U E R D O :

PRIMERO. Se reconoce como beneficiaria del finado **ROBERTO RIVERA LICEA** a la ciudadana **ANGELINA CRISTINA LÓPEZ GARCÍA** y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.

SEGUNDO. En términos de lo establecido en los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 20 fracciones VIII, IX y XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, expídase copia certificada del presente acuerdo e instrúyase a la Secretaría del Ayuntamiento para que remita certificación del mismo y el original de la solicitud a la Dirección de Recursos Humanos, para que continúe con los trámites correspondientes, relativos a la pensión por muerte que nos ocupa.

TERCERO. Se instruye a la persona titular de la Secretaría de Administración, para que a través del área que corresponda realice las gestiones necesarias a fin de efectuar el Pago de Marcha y demás prestaciones a las que se haya tenido derecho, en caso de no haberse realizado.

T R A N S I T O R I O S :

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y con base en la facultad conferida en el artículo 4 del Código Municipal de Querétaro, el Presidente Municipal instruye, por medio de la Secretaría del Ayuntamiento, la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha de su aprobación.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en el artículo 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración y de la Dirección de Recursos Humanos...”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 4 FOJAS ÚTILES EL 26 DE AGOSTO DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. -----

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

C E R T I F I C O:

Que, en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de agosto de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la desincorporación de dos predios propiedad municipal, el cual textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO Y II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 1, 2, 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN II Y VIII, 47 FRACCIÓN VIII, 50 FRACCIONES VII, VIII Y XIX, 93, 94 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 59 DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACION DE SERVICIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 6 FRACCIÓN III, 9, 11, 19, 20, Y 21 DEL REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERETARO, 51 DEL REGLAMENTO DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, 14, 28, 34 Y 36 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y:

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

1. El artículo 115 fracciones I primer párrafo y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes 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.
2. En términos de lo señalado en el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el patrimonio de los municipios está constituido por los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de leyes, reglamentos y la ejecución de convenios.
3. El Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro es de orden público e interés social y tiene por objeto regular el control, régimen y administración de los bienes que constituyen el patrimonio del Municipio de Querétaro.
4. Con fundamento en el artículo 3 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro, le corresponde al Ayuntamiento aprobar los cambios de régimen respecto de los bienes que conforman el patrimonio municipal, aprobar la autorización de enajenación de bienes del dominio privado del patrimonio municipal, aprobar la autorización de la transmisión de la propiedad de los bienes del dominio público de patrimonio municipal, así como las demás establecidas en el reglamento en mención y disposiciones legales aplicables.
5. Es competencia de la Secretaría de Administración, en términos de lo que establece el artículo 50 fracciones VII, VIII y XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como del artículo 6 fracción III del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Querétaro levantar y tener al corriente el inventario general de los bienes muebles e inmuebles propiedad del municipio, administrar y asegurar la conservación y mantenimiento del patrimonio municipal y las demás que le señalan las leyes y los reglamentos vigentes.
6. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 22 de febrero de 2022, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autoriza llevar a cabo todas las acciones conducentes para la

materialización del proyecto del Parque Intraurbano en Jurica Poniente, de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, a petición de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

7. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de octubre de 2022, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autorizó la desincorporación de diversos predios relacionados en el presente instrumento, para la protección del Desarrollo Sostenible y Ecológico del Municipio de Querétaro, dentro de los cuales se incluyen los identificados con clave catastral 14 01 001 31 740 001 y 14 01 001 31 980 001.

8. En Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 09 de enero de 2024, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó el Acuerdo por el que se autorizó solicitar ante el Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, la expropiación de la Parcela 12 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo identificada con clave catastral 14 01 001 65 232 165, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor.

9. A través del oficio SG/DJC/02505/2024 recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Dr. en D. Jorge Serrano Ceballos, Director Jurídico y Consultivo de la Secretaría de Gobierno, notificó el Decreto de Expropiación de fecha 20 de septiembre de 2024, emitido por el Titular del poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, a través del cual se expropia por causa de utilidad pública la superficie de terreno de 76,864.01 metros cuadrados de la Parcela 12 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, Municipio de Querétaro, Querétaro, propiedad del ciudadano J. Andrés Rafael Medina Mompala.

10. A través del oficio SA/DAPSI/1364/2025 signado por la licenciada Iris del Carmen Hinojosa González, Directora de Administración Patrimonial y Servicios Internos recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 04 de julio de 2025, y en cumplimiento al artículo Octavo del Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública el inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 65 232 165, ubicado en el Municipio de Querétaro y en atención al artículo octavo del mismo, remite los siguientes documentos:

a) Avalúo con número de folio B285710 de fecha 23 de junio del 2025, realizado por el ingeniero Jorge Luis Landaverde León, respecto de la Parcela 12 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo, Municipio de Querétaro, Querétaro, identificada con clave catastral 14 01 001 65 232 165.

b) Oficio DC/CAC/4401/2024 signado por el M.V.B. Sergio Alberto Mireles Ugalde, Director de Catastro mediante el cual informa que el avalúo citado en el párrafo anterior contiene los requisitos estipulados en términos de lo establecido en el artículo 21 de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro.

Lo anterior a efecto de que se notifique al particular en términos del Decreto Expropiatorio, así como para la integración del expediente respectivo.

11. En fecha 07 de julio de 2025 se realizó la notificación por comparecencia del Avalúo Hacendario número B285710 de fecha 23 de junio de 2025, realizado por el ingeniero civil Jorge Luis Landaverde León relacionado en el considerando anterior al ciudadano J. Andrés Rafael Medina Mompala.

12. El ciudadano J. Andrés Rafael Medina Mompala manifiesta su conformidad con el valor resultante en el avalúo hacendario número B285710 de fecha 23 de junio de 2025, que le fue notificado en fecha 07 de julio de 2025 y solicita que la indemnización correspondiente al predio expropiado se realice cubriéndose al menos el 80% del valor total del inmueble mediante pago en efectivo y el restante en predios propiedad municipal con un valor equivalente al resto del valor total del inmueble, mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 08 de julio de 2025.

13. A través del oficio SAY/DAI/731/2025 de fecha 08 de julio de 2025, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios notificó a la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos el escrito descrito en el considerando anterior a efecto de que informara la viabilidad de la misma y en su caso, remitiera un listado de inmuebles propiedad municipal disponibles a efecto de atender dicha petición, misma que dio contestación a lo anterior a través del oficio DAPSI/1422/2025 signado por la M. en Arq. Jennifer Janeth Aguilar Contreras, recibido en fecha 09 de julio de 2025, remitió el listado correspondiente, mismo que se hizo del conocimiento del solicitante.

14. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento de fecha 10 de julio de 2025, el ciudadano J. Andrés Rafael Medina Mompala informa que los predios seleccionados a efecto de cubrir una parte de la indemnización correspondiente, son los siguientes:

CALLE	COLONIA	DELEGACIÓN	CLAVE CATASTRAL	SUPERFICIE
VALLE DEL SOL	DESARROLLO CENTRO NORTE	EPIGMENIO GONZÁLEZ	140100131740001	1,383.20
CLARO AMANECER	JARDINES DE LA ALBORADA	EPIGMENIO GONZÁLEZ	140100131980001	2,518.10
AURORA	DESARROLLO CENTRO NORTE	EPIGMENIO GONZÁLEZ	140100131742445	1,373.49
AURORA	DESARROLLO CENTRO NORTE	EPIGMENIO GONZÁLEZ	140100131742444	1,002.51

15. Derivado de lo anterior, en atención al oficio SAY/DAI/751/2025 de fecha 08 de julio del 2025 en seguimiento al Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública la Parcela 12 Z-1 P 1/1 del Ejido San Miguel Carrillo identificada con clave catastral 14 01 001 65 232 165, ubicado en el Municipio de Querétaro, la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos, remitió la documentación pertinente relativa a los predios propiedad municipal seleccionados por el ciudadano J. Andrés Rafael Medina Mompala, así como el dictamen de valor correspondiente para cubrir parte de la indemnización pertinente, para que en términos de lo establecido en el artículo 51 del Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento solicite al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, la emisión del criterio de racionalización correspondiente, a efecto de estar en posibilidades de someter a consideración del H. Ayuntamiento de Querétaro lo solicitado.

Así mismo informó que los predios identificados con clave catastral 14 01 001 31 740 001 y 14 01 001 31 980 001 fueron desincorporados mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de octubre de 2022 y que los inmuebles identificados con clave catastral 14 01 001 31 742 445 y 14 01 001 31 742 444 fueron contemplados en el oficio SA/054/2025 mediante el cual se solicitó la desincorporación para subasta pública de diversos inmuebles propiedad municipal. En el oficio de referencia se adjuntan, entre otros, los siguientes documentos:

- a) Avalúo con número de folio C018891 de fecha 15 de julio del 2025, realizado por el ingeniero Francisco José Flores Ramos, respecto del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 31 740 001.
- b) Avalúo con número de folio C018892 de fecha 15 de julio del 2025, realizado por el ingeniero Francisco José Flores Ramos, respecto del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 31 980 001.
- c) Avalúo con número de folio C018893 de fecha 15 de julio del 2025, realizado por el ingeniero Francisco José Flores Ramos, respecto del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 31 742 445.
- d) Avalúo con número de folio C018894 de fecha 15 de julio del 2025, realizado por el ingeniero Francisco José Flores Ramos, respecto del inmueble identificado con clave catastral 14 01 001 31 742 444.

16. Se acredita la propiedad de los predios municipales objeto del presente Acuerdo mediante los siguientes instrumentos:

16.1 Escritura Pública número 98,716, de fecha 21 de mayo de 2014, pasada ante la fe del licenciado Jorge Maldonado Guerrero, notario público adscrito a la Notaría Pública Número 4, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 490715/2 el día 18 de julio de 2014.

16.2 Título de Propiedad número 71,231 de fecha 07 de enero de 2015 a favor del Municipio de Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 502527/1 el día 09 de enero de 2015.

16.3 Escritura Pública número 65,760, de fecha 20 de marzo de 2020, pasada ante la fe del licenciado Iván Lomelí Avendaño, notario público titular de la Notaría Pública Número 30, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 611800/2 y 611801/2 el día 30 de julio de 2020.

17. En atención a lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento a través de los oficios SAY/1662/2025, SAY/DAI/899/2025 y SAY/DAI/935/2025 solicitó a la Secretaría de Administración la emisión del criterio de racionalización correspondiente.

18. En fecha 13 de agosto de 2025, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, solicitó a la Dirección Jurídica, la emisión de sus consideraciones jurídicas correspondiente a la petición en comento, remitiéndose la misma a través del oficio SAY/DJC/DCVO/2025/800, recibido con fecha 14 de agosto de 2025, del cual se desprende que conforme a la documentación analizada se estima que existe viabilidad jurídica y no se advierte inconveniente jurídico alguno a las propuestas planteadas a fin de atender el Decreto Expropiatorio, toda vez que se cumple con la finalidad del mismo en términos de la Ley de Expropiación del Estado de Querétaro, al generar las acciones tendientes para pagar una indemnización.

19. En fecha 13 de agosto de 2025, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, solicitó a la Secretaría de Finanzas, la emisión de sus consideraciones técnicas correspondientes a la petición en comento, remitiéndose la misma a través del oficio SF/DF/4172/2025 emitido por la Dirección de Fiscalización, recibido con fecha 14 de agosto de 2025, del cual se desprende que de la revisión de las claves catastrales correspondientes a los inmuebles propiedad municipal, así como la clave catastral objeto de la expropiación, a la fecha se advierte que dentro del Sistema de Información Municipal todas se encuentran al corriente en el pago de impuestos inmobiliarios municipales.

20. En fecha 13 de agosto de 2025, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión de sus consideraciones técnicas correspondientes a la petición en comento, remitiéndose la misma a través del oficio SDU/DAFI/DV/010/2025, recibido con fecha 15 de agosto de 2025, del cual se desprende el uso de suelo con el que cuentan los inmuebles objeto del presente Acuerdo de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, y el uso que acorde con el desarrollo habitacional al que pertenecen le pudiera corresponder a los inmuebles que cuentan con uso de suelo de Equipamiento (E), siendo el uso Habitacional Densidad Media Intensiva (H-Mdi).

21. A través del oficio SA/DACBS/0322/2025, la licenciada Saraih Uribe Ramírez, en su carácter de Secretaria Ejecutiva del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, remite el Acta de la Sesión Extraordinaria del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro 2024-2027 de fecha 18 de agosto de 2025, donde se sometió a consideración del comité la solicitud de la emisión del criterio de racionalización respecto a los bienes inmuebles que se pretende funjan como pago de la indemnización contemplado en el Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública el predio identificado con la clave catastral 14 01 001 65 232 165, de este Municipio.

22. Derivado de los avalúos objeto del presente se observa que el predio objeto del Decreto de Expropiación tiene un valor de \$70,353,200.00 (SETENTA MILONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), mientras que la suma de los predios citados en este documento es de \$14,338,450.00 (CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), por lo que el valor restante será lo que habrá de pagarse en efectivo.

23. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la petición de referencia y en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: **“Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.”** La Secretaría del Ayuntamiento mediante el oficio SAY/1766/2025, de fecha 19 de agosto de 2025, remitió a las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, y Desarrollo Urbano y Ecología, y el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción II y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“... **ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:

II. DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA. - Cuya competencia será: presupuestos; iniciativas de reforma a la legislación hacendaría municipal; funcionamiento de las oficinas receptoras; examen de cuenta pública, y los demás asuntos señalados en las leyes y los reglamentos...

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. - Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...”

24. En ejercicio de las facultades que le asisten a dichas Comisiones contempladas en el artículo 38 fracciones II y VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología consideran viable la desincorporación de los predios municipales objeto del presente Acuerdo.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de agosto de 2025, en el Punto 4, Apartado III, Inciso 4, del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“**A C U E R D O:**

PRIMERO. SE AUTORIZA la desincorporación de los predios identificados con clave catastral 14 01 001 31 742 445 y 14 01 001 31 742 444 a efecto de que se entreguen como parte de la indemnización correspondiente, a efecto de dar cumplimiento al Decreto Expropiatorio de conformidad con el presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la asignación de uso de suelo a los predios identificados con clave catastral 14 01 001 31 742 445 y 14 01 001 31 742 444 a Habitacional Densidad Media Intensiva (H-Mdl) de conformidad con lo establecido en el considerando 20 del presente Acuerdo.

TERCERO. SE AUTORIZA la modificación del similar citado en el considerando 7, a efecto de que los predios identificados con clave catastral 14 01 001 31 740 001 y 14 01 001 31 980 001 se entreguen como parte de la indemnización correspondiente, a efecto de dar cumplimiento al Decreto Expropiatorio de conformidad con el presente Acuerdo.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que lleve a cabo los trámites correspondientes para la desincorporación del dominio público al dominio privado del Municipio de Querétaro respecto de los predios propuestos.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas a proporcionar los recursos financieros necesarios, que solicite la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para que en términos del considerando 34 del decreto expropiatorio y del Convenio que se suscriba, se cubra el importe que corresponda, asimismo se comunica a la primera Dependencia que una vez cumplidos los alcances del presente acuerdo, si hubiera un monto destinado para el “Parque Intraurbano Jurica Poniente”, éste quedará disponible para ser aplicado en inversión pública productiva.

SEXTO. Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva a realizar el convenio correspondiente entre el Municipio de Querétaro y el ciudadano J. Andrés Rafael Medina Mompala, así mismo se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y a la Dirección de Administración Patrimonial y Servicios Internos, para que a través de sus titulares suscriban dicho instrumento jurídico, en términos del Decreto Expropiatorio y del presente Acuerdo.

En el entendido que la entrega de los bienes inmuebles, así como el pago en efectivo, se realizará al momento de la firma de la Escritura Pública que protocolice el convenio que nos ocupa.

A efecto de dar cumplimiento a lo anterior, se instruye a la Secretaría de Administración a la entrega de los inmuebles objeto del presente como parte de la indemnización en términos de la normatividad aplicable, así mismo

se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales como área requirente, a realizar el pago correspondiente de la obligación restante a efecto de dar total cumplimiento al Artículo Noveno del Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública el inmueble identificado con la clave catastral 14 01 001 65 232 165, ubicado en el Municipio de Querétaro, Querétaro.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Administración a realizar la protocolización e inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro del presente Acuerdo, del convenio precitado y de la escrituración correspondiente con cargo al Municipio de Querétaro.

En la inteligencia de que los impuestos, contribuciones, derechos, aprovechamientos y demás conceptos que se deriven serán cubiertos por cada uno de los adquirentes de los inmuebles correspondientes.

OCTAVO. Se instruye a un Síndico del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro para que, en representación del Municipio, suscriba la Escritura Pública mencionada en el resolutivo que antecede.

NOVENO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que lleve a cabo los trámites correspondientes para la incorporación al inventario inmobiliario municipal del predio objeto de expropiación como bien de dominio público del Municipio de Querétaro.

DÉCIMO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Dirección Jurídica y Consultiva en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente Acuerdo.

DÉCIMO PRIMERO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, podrá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su legal notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" a costa del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII de la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 20 fracción XVII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Delegación Municipal Epigmenio González, Dirección Jurídica y Consultiva y Dirección de Fiscalización."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 27 DE AGOSTO DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE. -----

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

CERTIFICO:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 26 de agosto del 2025, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por mayoría de votos de los integrantes presentes el “Acuerdo que Reforma Diversas Disposiciones del Reglamento de Espectáculos Públicos del Municipio de Querétaro” que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 38 FRACCIÓN I Y 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 34, 54, 55 Y 57 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios son gobernados por un ayuntamiento y están investidos de personalidad jurídica y patrimonio propio, y los ayuntamientos están facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia.
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 que organicen la administración pública municipal y que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
3. Los Ayuntamientos están facultados, conforme al artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, para organizar su funcionamiento y estructura, así como para regular adjetiva y sustantivamente las materias de su competencia a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria.
4. El Código Penal Federal, en su artículo 208 establece que se debe sancionar a toda persona que provoque públicamente a cometer un delito o que haga apología de éste o algún vicio.
5. La apología del delito, entendida como la manifestación pública que enaltezca, defienda, alabe, glorifique o justifique conductas delictivas o a quienes las cometen, constituye una forma de expresión que, lejos de contribuir al debate democrático o cultural, representa un riesgo real para el orden público, fomenta estereotipos criminales y puede incidir negativamente en la conducta de la ciudadanía, especialmente en niñas, niños, adolescentes y jóvenes.
6. La apología del delito constituye una forma de violencia simbólica que normaliza conductas ilícitas, afecta negativamente el tejido social y vulnera los esfuerzos institucionales por consolidar una cultura de paz y legalidad.
7. El fomento o difusión de contenidos que glorifican a personas responsables de delitos, como el narcotráfico, el secuestro, la extorsión o el homicidio, contribuye a la normalización de dichas conductas, afecta negativamente la percepción social sobre el crimen y puede influir especialmente en grupos vulnerables como niños, niñas y adolescentes.
8. Diversas manifestaciones artísticas, musicales o escénicas pueden incluir contenidos que exaltan a personas responsables de hechos delictivos, como líderes del narcotráfico, secuestradores o miembros de la delincuencia organizada, presentándolos como modelos aspiracionales, lo cual contribuye a la normalización de la violencia y debilita la cultura de la legalidad.
9. En contextos sociales marcados por altos índices de criminalidad o violencia, la difusión de contenidos que hagan apología del delito contribuye a la descomposición del tejido social, afecta la percepción pública sobre el bien y el mal y refuerza discursos que justifican o trivializan la comisión de actos ilícitos.

10. Por todo lo anterior, resulta necesario establecer limitaciones específicas en eventos públicos o espectáculos, a fin de evitar la difusión de mensajes que, bajo la apariencia de libertad artística, incurran en exaltación del delito o de quienes los cometen.
11. Con fecha 10 de abril de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio **REG/BC/011/2025** suscrito por el regidor Bruno Casalini Castellanos, mediante el cual remite iniciativa de reforma al Reglamento de Espectáculos Públicos del Municipio de Querétaro, la cual tiene como objetivo la prohibición y sanción de los contenidos que promuevan, glorifiquen o enaltezcan actos delictivos o de figuras vinculadas al crimen, para salvaguardar el orden público, la seguridad ciudadana y los valores legales y sociales en el municipio.
12. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número **DPL/31/2025** del índice de la Dirección de Proyectos Legislativos, turnándose el asunto para dictamen y consideración de la Comisión de Gobernación del Ayuntamiento, en términos del artículo 57 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro.”

Por lo expuesto y fundado, por mayoría de votos de los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

ACUERDO

“**ÚNICO:** Se reforman los artículos 42 fracción XXXIV y 64 fracción II, inciso c); y se adicionan la fracción XXIV al artículo 3, la fracción XI al artículo 14, el artículo 26 BIS, la fracción XXXV al artículo 42, la fracción XXVIII al artículo 63 y la fracción X al artículo 67, todo ello del Reglamento de Espectáculos Públicos del Municipio de Querétaro, para quedar de la siguiente manera:

“**Artículo 3. ...**

I. a **XXIII. ...**

XXIV. Apología del delito: Toda manifestación, expresión, interpretación, canto, representación o acto que públicamente exalte, promueva, justifique o incite de manera directa y expresa a la comisión de conductas tipificadas como delito en la legislación penal vigente, incluyendo aquellas que normalicen la violencia, el uso de drogas, la discriminación o cualquier actividad ilícita, contraria a la moral, el orden público y los derechos humanos.

Artículo 14. ...

I. al **X. ...**

XI. Manifestación bajo protesta de decir verdad de que en el evento que pretende llevar a cabo no habrá apología del delito ni se promoverá la violencia de cualquier tipo.

...

Artículo 26 BIS. Queda prohibida la exhibición, difusión o presentación de cualquier contenido que haga apología del delito o enaltezca la figura de personas que hayan cometidos actos delictivos.

Esta prohibición incluye, pero no se limita a lo siguiente:

- I. Canciones, audiovisuales, imágenes, discursos, representaciones artísticas o escénicas que glorifiquen, justifiquen, promuevan o exalten actos delictivos;
- II. Contenidos que presenten como figuras admirables, heroicas o ejemplares a individuos vinculados con actividades delictivas, incluyendo narcotráfico, secuestro, extorsión, homicidio o delincuencia organizada, entre otros, y
- III. Mensajes que inciten a la violencia, a la desobediencia de la ley o que promuevan conductas contrarias al orden público, la seguridad ciudadana o la legalidad.

Artículo 42. ...

I. a XXXIII ...

XXXIV. Garantizar el estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 26 BIS del presente ordenamiento, revisando y aprobando el contenido que será exhibido o interpretado por parte de los artistas y haciéndoles saber a todas las personas participantes del espectáculo sobre las restricciones establecidas en este reglamento, y

XXXV. Las demás obligaciones que se derivan del presente ordenamiento y de otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 63. ...

I. XXVII. ...

XXVIII. Incumplir la prohibición prevista en el artículo 26 BIS del presente reglamento.

Artículo 64. ...

I. ...

II. ...

a) y b). ...

c) 20 a 10,000 UMAS, por incurrir en cualquiera de las infracciones previstas en el artículo 63 fracciones de la I a XII y XXVIII del presente reglamento;

d) ...

III. y IV. ...

...

Artículo 67. ...

I. a IX. ...

X. Exhibir, reproducir o difundir elementos prohibidos en el artículo 26 BIS del presente reglamento.

...”

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Publíquese el presente acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” y en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente a la fecha de la primera de las publicaciones mencionadas en el artículo transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO. Se deroga cualquier disposición de igual o menor jerarquía que se oponga al presente.

ARTÍCULO CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique el presente Acuerdo a la persona titular de la Secretaría de Gobierno del Municipio de Querétaro. “

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 5 CINCO FOJAS ÚTILES, EL DÍA 27 DE AGOSTO DEL 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.-----

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



QUERÉTARO
MUNICIPIO

GACETA OFICIAL
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2024-2027