

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

04 de noviembre de 2025 · Año II · No. 31

ÍNDICE

- 3 Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación, Ratificación de la Nomenclatura de Vialidades y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Pedregal del Cimatarío II”, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 9 Acuerdo por el que se Autoriza la asignación de uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 18 020 023, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.
- 14 Acuerdo por el que se Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento denominado “El Monte”.
- 23 Acuerdo por el que se Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado “Villas del Tule”.
- 30 Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/590/2025, emitido por el Secretario de Desarrollo Urbano consistente en el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización Favorable a Desarrollos Habitacionales Imperio, S. A. de C. V. para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado Los Robles Juriquilla, ubicado en Circuito Pizarra número 632 Lote 5, Manzana 7, en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- 33 Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado Florencio Seciliano Rangel a la ciudadana M. Luiza Castañeda Ramírez y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.
- 38 Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado José Luis Francisco Uribe Martínez a la ciudadana Teresita María Fraile y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.
- 43 Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado Mónico Martínez González a la ciudadana Lorena Rodríguez González y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.
- 48 Acuerdo Delegatorio de Facultades de Representación Legal de la Dirección Jurídica y Consultiva del Municipio de Querétaro.

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 14 de octubre de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación, Ratificación de la Nomenclatura de Vialidades y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Pedregal del Cimatarío II”, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández** el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A D, F Y G DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A, C, D Y E, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, 8, 13 FRACCIONES I, III, IV Y XII, 14 FRACCIONES IV Y VII, 28 FRACCIONES IV Y VI, 143, 144, 145, 146, Y 148 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2 FRACCIÓN II, 6, 7 FRACCIÓN VIII, 8 FRACCIÓN VIII, 9 XI, ÚLTIMO PÁRRAFO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 1, 2 FRACCIÓN I, 3, 4, 9 FRACCIÓN II Y V, 23, 27, 29, 30, 31,32 Y 34 DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS FAMILIARES Y PREDIOS SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 70 Y 73 DEL CÓDIGO MUNICIPAL, 22, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO 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. 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 de Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social.
4. Considerando que la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2 fracción I, considera que el Asentamiento humano irregular es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

5. El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro, 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 dicho Código, 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.

6. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de julio de 2012, el H. Ayuntamiento aprobó el **“Acuerdo de Cabildo relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado “Pedregal del Cimatarío II” ubicado en la parcela 3 Z-1 P 1/2 del Ejido Casa Blanca, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández”**.

7. De lo anteriormente señalado, corresponde al Honorable Ayuntamiento de Querétaro, proveer lo relativo a la autorización de la Relotificación, Ratificación de la Nomenclatura de Vialidades y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado **“Pedregal del Cimatarío II”**, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández.

8. A través del oficio 1.6.2/22/527/2025, el Mtro. Diego Hoshin López Vergara Representante Regional del Instituto Nacional del Suelo Sustentable en los Estados de Aguascalientes, Guanajuato y Querétaro, solicita poner a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, la autorización de la **Relotificación, Ratificación de la Nomenclatura de Vialidades y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Pedregal del Cimatarío II”**, Delegación Municipal **Josefa Vergara y Hernández**. Solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **38/DJVH**.

9. Se hace constar la propiedad de la parcela 3 Z-1 P1/2, del Ejido Casa Blanca mediante el título de propiedad número 00000000242 de fecha 20 de junio de 1997, otorgado por el Registro Agrario Nacional, título inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de esta Ciudad, de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el folio real número 52628/0001, con fecha 16 de julio de 1997.

10. Por medio de la escritura pública número 5,209 de fecha 22 de mayo del 2002, pasada ante la fe del licenciado Jesús María Rodríguez Hernández, Notario Titular a la Notaría Pública número 34, de esta demarcación notarial de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hizo constar la constitución de la asociación civil denominada “Asociación de Colonos Pedregal del Cimatarío” A. C. cuyo testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, subdirección Querétaro, bajo el folio de personas morales 2184/1, con fecha 13 de agosto del 2002.

11. Derivado de lo anterior, a través del oficio SAY/DAI/448/2025, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano la emisión del Dictamen Técnico, y mediante oficio SDU/DAFI/DTFC/487/2025 la Secretaría de Desarrollo Urbano remite el Dictamen Técnico con folio ET-F/08/2025, del cual se desprende lo siguiente:

“CONSIDERANDOS

1. Mediante oficio número SAY/DAY/448/2025 de fecha 16 de mayo de 2025, signado por el Lic. Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios, a petición del Mtro. Diego Hoshin López Vergara, Representante Regional en el Estado de Querétaro del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), quien solicita la Opinión Técnica relativa a la Relotificación, Ratificación de la Nomenclatura de Vialidades y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Pedregal del Cimatarío II”, ubicado en la Parcela 3 Z-1 P1/2 del Ejido Casa Blanca, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, con una superficie de 30,505.48 m².

2. Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable, y de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado en fecha 31 de julio de 2023, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el día 04 de agosto de 2023, la cual tiene por objeto establecer las bases normativas y procedimientos a los que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares y los inmuebles de carácter social. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el artículo 29, fracción I del Acuerdo de Procedencia de la citada Ley, la Regularización contendrá la aprobación entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta de lotes, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración de la propiedad a favor de los beneficiarios.

3. Se acredita la propiedad de la Parcela 3 Z-1 P1/2 del Ejido Casa Blanca, con superficie de 30,505.48 m², mediante el Título de Propiedad No. 00000000242, otorgado por el Registro Agrario Nacional a favor del C. Francisco Jiménez Mora, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folio real 52628/1 de fecha 16 de julio de 1997, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Este: en 134.17 metros con asentamientos humanos, derecho de vía de por medio,
 Al Sureste: en 206.09 metros con asentamientos humanos,
 Al Suroeste: en 142.74 metros con asentamientos humanos,
 Al Noroeste: en 257.43 metros con COMEVI (actualmente fraccionamiento fraternidad de Santiago).

4. Mediante Escritura Pública número 5,209 de fecha 22 de mayo de 2002, pasada ante la fe del Lic. Jesús María Rodríguez Hernández, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 34, de esta demarcación, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio de personas morales 2184/1 de fecha 13 de agosto de 2002, se protocolizó el Acta de Asamblea de la "Asociación de Colonos Pedregal del Cimatarío", A.C., en la que se designan al C. Juan José Jiménez Yáñez como Presidente y Representante Legal de la Asociación.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante Dictamen de Uso de Suelo con folio 2006-6305 de fecha 12 de septiembre de 2006, determinó Factible ubicar un Desarrollo habitacional con densidad de población de 250 Hab/Ha, para 96 viviendas que ahora equivale al uso de suelo habitacional Densidad Media (H-3-40-Md).

6. Mediante Escritura Pública número 14,050 de fecha 19 de diciembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Antonio Pérez A. de la Peña, Notario Titular de la Notaría Pública número 2 de este Partido Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el folio inmobiliario 00052628/0002 de fecha 29 de abril de 2008, Los CC. Francisco Jiménez Mora y Ángela Yáñez García otorgan un Poder General Para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Riguroso Dominio, Limitado en cuanto a su objeto y con carácter de Irrevocable a favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), actualmente Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), en relación a la Parcela 3 Z -1 P1/2 del Ejido Casa Blanca.

7. Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro, el Representante Regional del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, informó que el Asentamiento surgió desde el año 2000, con una ocupación de más del 70%, por lo cual cumple con lo establecido en el artículo 3, fracciones III y VII de la citada Ley.

8. Así mismo, se verificó que el Asentamiento Humano denominado "Pedregal Del Cimatarío II", cuenta con servicios básicos de infraestructura, en lo que se refiere a la electrificación se encuentra desarrollada al 100%, el agua potable y terracería se encuentra en un avance de más del 50%.

9. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio DDU/COPU/FC/4067/2009 de fecha 01 de septiembre de 2009, emitió la autorización al Proyecto de Lotificación del Asentamiento Humano denominado "Pedregal Del Cimatarío II".

10. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de julio de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo de Cabildo relativo a la autorización de Regularización del Asentamiento Humano denominado "Pedregal Del Cimatarío II".

11. La Secretaría de Desarrollo Urbano, mediante oficio SDU/DAFI/DTFC/240/2025 de fecha 19 de febrero de 2025, emitió el Visto Bueno de Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Pedregal Del Cimatarío II", ubicado en la Delegación Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, derivado de la rectificación de medidas y superficies de una serie de lotes ubicados al límite de la poligonal y del cambio de uso de suelo y destino del lote 4 de la manzana 1, sin modificar la superficie general del Asentamiento Humano, quedando las superficies de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES			CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES				
ASENTAMIENTO HUMANO			ASENTAMIENTO HUMANO				
"PEDREGAL DEL CIMATARIO II"			"PEDREGAL DEL CIMATARIO II"				
DDU/COPU/FC/4067/2009 01-SEP-2009			RELOTIFICACIÓN				
USO	SUPERFICIE M2	%	USO	SUPERFICIE M2	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
SUP. VENDIBLE	22,956.78	72.25%	HABITACIONAL	17,001.36	55.73%	55	55
SUP. ÁREA VERDE	200.01	0.66%	COMERCIAL	5,873.53	19.25%	0	10
SUP. VIALIDADES	7,348.69	24.09%	VIALIDADES	7,630.59	25.01%	0	0
TOTAL DEL ASENTAMIENTO	30,505.48	100.00%	TOTAL DEL ASENTAMIENTO	30,505.48	100.00%	55	65

12. Referente a la Ratificación la Nomenclatura del Asentamiento Humano denominado "Pedregal del Cimatarío II", se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- San José
- San Isidro
- Santa Teresa
- Santiago de Cuba
- Santiago Atitlán

13. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de:

13.1 El Impuesto de Superficie Vendible Comercial del Asentamiento Humano, la siguiente cantidad:

Superficie Comercial 5,873.53 m² X 63.35 m² \$ 372,088.12
 (Trescientos setenta y dos mil ochenta y ocho pesos 12/100 M.N.)

13.2 Los servicios prestados al Dictamen Técnico para la Ratificación de la Nomenclatura de Vialidades del Asentamiento Humano, la cantidad de \$2,823.97 (Dos mil ochocientos veintitrés pesos 97/100 M.N.).

13.3 Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta de Lotes del Asentamiento Humano, la cantidad de \$4,940.82 (Cuatro mil novecientos cuarenta pesos 82/100 M.N.)

OPINIÓN TÉCNICA

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base en los puntos anteriormente expuestos, de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado en fecha 31 de julio de 2023, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el día 04 de agosto de 2023, esta Secretaría de Desarrollo Urbano, considera FACTIBLE la Autorización de Relotificación del Asentamiento Humano denominado "Pedregal del Cimatarío II", Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, considera FACTIBLE la Autorización de la Ratificación de la Nomenclatura de Vialidades del Asentamiento Humano denominado "Pedregal del Cimatarío II", Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad, tal como se indica en el Antecedente 12 y es la siguiente:

- San José
- San Isidro
- Santa Teresa
- Santiago de Cuba
- Santiago Atilán

Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, considera FACTIBLE la Autorización de la Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Pedregal del Cimatarío II", Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández de esta ciudad.

El promotor debe transmitir a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de Vialidades una superficie de 7,630.59 m² del Asentamiento Humano, dicha transmisión debe protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, debiendo coordinarse con la Dirección Jurídica y Consultiva de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, debiendo remitir copia certificada de dicha Escritura a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

La Asociación Civil denominada "Pedregal del Cimatarío", A. C., debe celebrar un Convenio de Participación con el Municipio de Querétaro, a través de la Dirección de Regularización Territorial como Unidad Administrativa y con la colaboración de la Secretaría de Obras Públicas Municipales en el ámbito de sus facultades, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, con la dotación de servicios e infraestructura correspondientes; en tanto la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal.

La Asociación Civil denominada "Pedregal del Cimatarío", A. C., debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique.

Queda a consideración del H. Ayuntamiento la exención del pago de los impuestos señalados en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2025, que el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de Superficie Vendible Comercial el monto indicado en el Considerando 13.1, por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ratificación de la Nomenclatura el monto indicado en el Considerando 13.2 y por concepto de los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta de Lotes el monto indicado en el Considerando 13.3 de la presente Opinión Técnica.

El presente se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Rústicos y Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado en fecha 31 de julio de 2023, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 04 de agosto de 2023.

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 11** del presente acuerdo, 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..."**, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/2207/2025, de fecha 03 de octubre de 2025, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción 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:

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."

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa considera factible, la autorización de **Relotificación, Ratificación de la Nomenclatura de Vialidades y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado "Pedregal del Cimatarío II"**, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández conforme a lo

estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico referido en el **considerando 11**, de este instrumento.

Por lo expuesto, y con base en la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y su área técnica, así como el análisis, estudio y dictamen técnico, realizado por la misma, en la que resalta que se considera factible la autorización de la **Relotificación, Ratificación de la Nomenclatura de Vialidades y Venta de Lotes del Asentamiento Humano denominado “Pedregal del Cimatario II”**, Delegación Municipal **Josefa Vergara y Hernández** y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, sometió a consideración del Honorable Ayuntamiento.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de octubre de 2025, en el Punto 5, Apartado IV, inciso 6, del Orden del Día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“ACUERDO:

PRIMERO. SE AUTORIZA la Relotificación del asentamiento humano denominado **“Pedregal del Cimatario II”** Delegación Municipal **Josefa Vergara y Hernández**, de conformidad con el dictamen técnico referido en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la Ratificación de la Nomenclatura de Vialidades del asentamiento humano denominado **Pedregal del Cimatario II”** Delegación Municipal **Josefa Vergara y Hernández**, de conformidad con el Dictamen Técnico referido en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

TERCERO. SE AUTORIZA la Venta de Lotes del asentamiento humano denominado **“Pedregal del Cimatario II”**, Delegación Municipal **Josefa Vergara y Hernández** de conformidad con el Dictamen Técnico referido en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

CUARTO. Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva y a la Dirección de Regularización Territorial con la colaboración de la Secretaría de Obras Públicas Municipales en el ámbito de sus facultades y a la asociación civil denominada **“Asociación de Colonos Pedregal del Cimatario”**, A.C. para que se firme el convenio respectivo para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes que requiera el asentamiento, estando a lo previsto por la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, de conformidad con el **considerando 11** del presente Acuerdo.

QUINTO. La persona moral denominada **“Asociación de Colonos Pedregal del Cimatario”**, A.C, será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Querétaro; lo anterior de conformidad con el convenio de participación que para efectos se celebre entre ésta y el Municipio de Querétaro, conforme a lo estipulado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Obras Públicas y a la Secretaría de Desarrollo Urbano, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias den seguimiento al cumplimiento del convenio de participación que para efectos se celebre entre la asociación civil denominada **“Asociación de Colonos Pedregal del Cimatario”** A.C. y el Municipio de Querétaro.

SÉPTIMO. Se instruye a la Dirección Jurídica y Consultiva y a la Secretaría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección de Regularización Territorial, para que con la asociación civil denominada **“Asociación de Colonos Pedregal del Cimatario”** A. C. realicen los trámites y gestiones correspondientes con cargo al Municipio de Querétaro, para la transmisión a éste a título gratuito y mediante escritura pública de la superficie de 7,630.59 metros cuadrados por concepto de vialidades; debiendo remitir el primer testimonio de dicha escritura a la Secretaría de Administración y una copia certificada de la misma a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

OCTAVO. La asociación civil denominada "Asociación de Colonos Pedregal del Cimatarío", A.C. deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del dictamen técnico referido en el **considerando 11** del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría de Desarrollo Urbano constancia de cada uno de los cumplimientos.

NOVENO. Se instruye la protocolización e inscripción del presente acuerdo en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, a través del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), hecho lo cual deberá remitir copias de la constancia de inscripción a las Secretarías de Desarrollo Urbano y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento de conformidad con el artículo 30 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en el entendido de que dicha inscripción está exenta del pago de derechos de conformidad con el artículo 21 del Código Fiscal de Querétaro.

DÉCIMO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, la presente autorización queda exenta de todos los pagos de los derechos e impuestos descritos en el dictamen técnico referido dentro del **considerando 11** del presente Acuerdo, así como de los trabajos técnicos necesarios para la regularización del asentamiento.

DÉCIMO PRIMERO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Dirección Jurídica y Consultiva del Municipio de Querétaro, en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite relacionado con la presente relotificación, así mismo a verificar el seguimiento del presente Acuerdo debiendo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 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 Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", a costa del Municipio de Querétaro, en la inteligencia que dichas publicaciones en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de la mismas.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día 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 la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Medio Ambiente, Dirección Municipal de Protección Civil, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Regularización Territorial, Dirección de Catastro Municipal, Dirección Jurídica y Consultiva, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, Instituto Nacional del Suelo Sustentable y a la asociación civil a través de su representante legal."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 DE OCTUBRE DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.----

**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 12 de agosto de 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la asignación de uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 18 020 023, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, el que textualmente señala:

“CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULO 28 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324 Y 326 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO 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. 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 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.
4. Las modificaciones al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, pueden ser solicitadas por toda aquella persona que acredite su interés, basadas en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro, Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
5. Por su parte el artículo 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado.
6. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbano debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Subdirección Querétaro, el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001.

7. De lo anterior se desprende que el suelo urbano es aquel que ya forma parte del tejido de la ciudad, por lo que el suelo urbanizable representa una oportunidad para el crecimiento planificado de la misma, ya que, al no encontrarse dentro de áreas protegidas ni ser considerado un espacio de valor ambiental como las áreas naturales, puede ser destinado al desarrollo urbano, esto permite a la ciudad tener un crecimiento de infraestructuras, viviendas y servicios, siguiendo los criterios de ordenamiento territorial y sostenibilidad.

8. A través del escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento, signado por Carlos Jiménez Atristain y Alejandra Caraza Enriquez, solicitan la asignación de uso de suelo para el predio urbano ubicado en calle Panamá número 39 A, Fraccionamiento Lomas de Querétaro, identificado con clave catastral 14 01 001 18 020 023, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, solicitud radicada en la Dirección de Asuntos Inmobiliarios de la Secretaría del Ayuntamiento, bajo el expediente **058/DAI/2025**.

9. Se acredita la propiedad, mediante la escritura pública 58,842 de fecha 9 septiembre de 2011, pasada ante la fe del licenciado Adolfo Ortega Zarazua, en ese entonces Notario Público Adscrito a la Notaría número 5 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, bajo el folio inmobiliario 48389/0008, de fecha 8 de diciembre de 2022.

10. Derivado de la presente solicitud y en virtud del beneficio que resulte de la misma, en apego a la promoción y cumplimiento al derecho a la ciudad y al derecho a la propiedad urbana, los solicitantes se obligan a asumir las responsabilidades con el Municipio y la sociedad, cumpliendo con las condicionantes estipuladas en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, así como con cada una de las obligaciones impuestas en el presente Acuerdo.

11. A través del oficio **SAY/DAI/592/2025**, la Dirección de Asuntos Inmobiliarios, perteneciente a la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la emisión del dictamen técnico correspondiente, misma que a través del oficio **SDU/DAFI/DV/0080/2025**, remite el dictamen técnico con folio **052/2025**, del cual se desprende lo siguiente:

“...NORMATIVIDAD:

1. *El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ), documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 de agosto de 2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 74 del día 26 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el día 1° de diciembre de 2023, bajo el Folio Plan de Desarrollo 00000114/0001, se verificó que el predio cuenta con uso de suelo **Habitacional densidad Baja (H-Bj)**.*

TRÁMITES

2. *Se presenta contrato de Agua emitido por la Comisión Estatal de Aguas para uso doméstico.*

PROPUESTA:

3. *El solicitante manifiesta en su petición que solicita el uso de suelo habitacional mixto para los usos que sean compatibles en la tabla de compatibilidad del uso solicitado.*

ENTORNO:

4. *El fraccionamiento Lomas de Querétaro fue autorizado para el desarrollo de vivienda unifamiliar, estando actualmente consolidado con construcción en la mayor parte de sus lotes los cuales al interior del fraccionamiento, predominan los usos habitacionales unifamiliares con vivienda de uno y dos niveles, existiendo en algunas de sus edificaciones viviendas plurifamiliar de manera aislada, contando el fraccionamiento con espacios habilitados para áreas verdes, así como predios destinados a actividades comerciales y/o de servicios, que cuentan con frente al Boulevard de Las Américas, así como en Paseo Constituyentes, predominando en vialidades locales del fraccionamiento, actividades habitacionales, no obstante y dada la influencia ejercida por el tipo de actividades instaladas en las citadas vialidades, en lotes internos se ha modificado de manera gradual el uso de suelo en algunos de sus inmuebles, estableciéndose actividades comerciales y/o de servicio de tipo básico y de bajo impacto, tales como misceláneas, oficinas, o complementarias como un salón de fiestas infantiles, con lo que se da un aprovechamiento de la infraestructura establecida en el sitio.*

5. La calle Panamá que da frente al predio cuenta con banquetta y guarnición de concreto en regular estado de conservación, el arroyo vehicular se genera a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación. Al nororiente del predio, se observa que se localiza una bodega, instalaciones de una estancia infantil, así como las instalaciones de una institución educativa de nivel preparatoria y la existencia de un parque lineal que atraviesa el fraccionamiento en sentido oriente a poniente. En el fraccionamiento se cuenta con infraestructura a nivel de red hidráulica, sanitaria, eléctrica, así como alumbrado público y el paso de transporte público al nororiente y norponiente del predio a una distancia aproximada de 100.00 y 170.00 metros aproximadamente. Al interior del predio, se ubica una edificación desarrollada en un nivel.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera que el predio ubicado en calle Panamá N° 39 A, identificado con la clave catastral 14 01 001 18 020 023 y superficie de 152.00 m²; fraccionamiento Lomas de Querétaro; cuenta con condiciones de ubicación para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, se considere el uso de suelo solicitado y en caso de que se apruebe lo solicitado, es necesario que se de cumplimiento a lo siguiente:

- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal los proyectos y la documentación que requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción y permisos necesarios para llevar a cabo el proyecto pretendido conforme a los lineamientos señalados en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, así como a la normatividad aplicable en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones.
- Garantizar la dotación de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto a llevar a cabo en el predio, de conformidad con lo establecido en el artículo 355, sección 2 del Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizada la modificación a la normatividad por zonificación solicitada, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento restituya los parámetros de construcción asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro correspondiente al predio en estudio.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de Ingresos vigente, será necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere algún desacuerdo en sus términos o surjan aspectos sociales, serán resueltos por los involucrados con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el solicitante presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento...”.

12. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el dictamen técnico referido en el **considerando 11** del presente acuerdo, 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...**”, así como a los artículos 28, 34 y 36 del reglamento en mención; la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/1677/2025**, de fecha **6 de agosto de 2025**, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción 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:

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.”

13. En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, **se considera viable la asignación de uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral 14 01 001 18 020 023, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández**, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en el dictamen técnico citado en el **considerando 11**, de este Instrumento.

Por lo expuesto, y con base en la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y su área técnica, así como el análisis, estudio y dictamen técnico, realizado por la misma, en la que resalta que el predio cuenta con las condiciones para que se lleve a cabo la presente autorización y de conformidad con lo estipulado en los artículos 14, 28, 34 y 36 del Reglamento interior del Ayuntamiento, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, sometió a consideración del Honorable Ayuntamiento.”

Que, por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de agosto de 2025, en el Punto 5, Apartado II, inciso 5, del Orden del Día, por Mayoría de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

“A C U E R D O:

PRIMERO. SE AUTORIZA la asignación de uso de suelo para el predio urbano identificado con clave catastral **14 01 001 18 020 023**, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández, de conformidad con lo estipulado en el presente Acuerdo.

SEGUNDO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, los solicitantes dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro vigente. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido por la Ley ya referida. Es obligación de los solicitantes presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y la Dirección de Ingresos.

TERCERO. El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Querétaro, con cargo a los solicitantes, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

CUARTO. Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, los solicitantes deberán coordinarse con la Secretaría de Medio Ambiente, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por las dependencias a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar debiendo presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas al solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo.

QUINTO. Los solicitantes deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano, citado dentro del **considerando 11** del presente Instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano, constancia de cada uno de los cumplimientos.

SEXTO. Los solicitantes deberán dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses a partir de su autorización ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento, restituya la presente autorización, lo anterior de conformidad con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano, para que a través de la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro del dictamen técnico citado en el **considerando 11** del presente Acuerdo.

OCTAVO. Se instruye a cada una de las Secretarías y a la Dirección Jurídica y Consultiva del Municipio de Querétaro, en el ámbito de su competencia a realizar cualquier tipo de trámite derivado de la presente autorización, así mismo remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

NOVENO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente 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 contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, con cargo a los solicitantes, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano.

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 la fracción XVII del artículo 20, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Urbano, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Medio Ambiente, Dirección Municipal de Protección Civil, Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, Dirección de Ingresos, Dirección de Fiscalización, Dirección de Catastro Municipal, Dirección Jurídica y Consultiva, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández y a los ciudadanos Carlos Jiménez Atristain y Alejandra Caraza Enriquez.”

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 13 DE AGOSTO DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO; DOY FE.-----

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

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 de acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó 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 de la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización**.

7. Mediante escrito de fecha 19 de mayo de 2025, dirigido al Dr. Gerardo Romero Altamirano, Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, el C.P. Luis Rosales Vudoyra, Apoderado Legal de Fideicomiso 2506 Banco Invex S.A., I.B.M., solicitó la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2** del Fraccionamiento denominado "El Monte", ubicado en la Fracción 8 resultante de la subdivisión del predio ubicado en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 86,111.41 m², que en adelante se denominará como "**EL PREDIO**".

ANTECEDENTES

1. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió mediante Licencia de **Subdivisión de Predios**, identificada **con folio 2007-229 de fecha 15 de junio de 2007**, la autorización para subdividir "**EL PREDIO**" en ocho fracciones con las siguientes superficies:

Clave catastral 140110102060001	superficie	449, 562.00 m ²
Clave catastral 140110102060002	superficie	177, 014.92 m ²
Clave catastral 140110102060003	superficie	44, 723.29 m ²
Clave catastral 140110102060004	superficie	45, 661.51 m ²
Clave catastral 140110102060005	superficie	38, 963.71 m ²
Clave catastral 140110102060006	superficie	20, 701.31 m ²
Clave catastral 140110102060007	superficie	119, 263.57 m ²
Clave catastral 140110102060008	superficie	86, 111.41 m ²

2. Mediante **Escritura Pública número 23,958 de fecha 03 de diciembre de 2007**, ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Público Titular de la Notaría número 24 de este Distrito Judicial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00240880/003 de fecha 17 de julio de 2008, **se hace constar el contrato de compraventa** que celebran por una parte María Teresa Alcocer Suzan y María del Refugio Alcocer Suzan y en lo sucesivo la sociedad denominada "Colinas de San Pedro", S.A. de C.V., representado por su administrador único el Señor Eduardo Vera Alcocer, en lo sucesivo la parte compradora, de la **Fracción 8** resultante de la subdivisión del predio ubicado en la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 86,111.41 m².
3. La Coordinación de Planeación Urbana, adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante oficio número **DDU/CPU/FC/3210/2012 de fecha 25 de octubre de 2012**, emitió el **Alineamiento Vial** para "**EL PREDIO**".
4. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio número **DDU/CPU/FC/750/2013 de fecha 25 de marzo de 2013**, emitió el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación** para "**EL PREDIO**".
5. Mediante **Escritura Pública número 28,101 de fecha 11 de agosto de 2015**, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta demarcación notarial, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario número 00240880/0008 de fecha 21 de septiembre de 2015, **se hace constar la conformación de un contrato de fideicomiso irrevocable de administración no empresarial inmobiliario identificado bajo el número 2506**, que celebran por una parte la sociedad denominada "Colinas de San Pedro", S.A. de C.V., representado por su administrador único el Señor Eduardo Vera Alcocer, a quien se le denominara como el Fideicomitente "A" y la Sociedad mercantil denominada "Constructora IRU" S.A. de C.V., representada en este acto por el Señor Jaime Sánchez Cervantes a quien en lo sucesivo se le denominara como el Fideicomitente "B", y el Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario, representado en este acto por su Delegado Fiduciario el Lic. Gabriel Oseguera Velasco.
6. Mediante **Escritura Pública número 29,140 de fecha 09 de noviembre de 2015**, ante la fe del Lic. Moisés Solís García, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 33 de esta demarcación notarial, de la que es Titular el Lic. Alejandro Serrano Berry, mediante la cual se hace constar la comparecencia de Banco INVEX, S.A. I.B.M., INVEX Grupo Financiero, representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios el Lic. Gabriel Oseguera Velasco y Octavio Esquivel Mañón, actuado únicamente en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración no Empresarial Inmobiliario, identificado bajo número 2506 y manifiesta que viene a otorgar y al efecto otorgar **Poder Especial, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Pleitos y Cobranza, Poder General para Actos de Administración** a los Señores Jaime Sánchez Cervantes, Carlos Fernando Urien Larracochea y **Luis Rosales Vudoyra**.
7. El Desarrollador presenta Cedula de Identificación Fiscal con clave de registro federal de contribuyentes: **BIN940223KE0**, Banco Invex, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, con domicilio fiscal en Blvd. Manuel Ávila Camacho, número 40, piso 09, Colonia Lomas de Chapultepec, Código Postal 11000, en la Ciudad de México.
8. La Comisión Federal de Electricidad, mediante **oficio No. DP-112/16 de fecha 14 de marzo de 2016**, emitió la **Factibilidad del suministro de energía eléctrica** para "**EL PREDIO**".
9. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio No. VE/0682/2016 de fecha 29 de marzo de 2016**, emitió la **Ratificación de la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial** para 413 viviendas y 2 lotes comerciales para "**EL PREDIO**", con una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de su recepción, el presente oficio sustituye el VE/0246/2016 de fecha 08 de febrero de 2016.
10. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante Autorización de Proyecto con **número de factibilidad VE/0682/2016 de fecha 29 de marzo de 2016**, número de expediente QR-004-12-D con fecha de aprobación 07 de septiembre de 2016, **emitió los planos de redes generales de agua potable, redes generales de alcantarillado, redes generales de alcantarillado pluvial y redes generales de alcantarillado sanitario**, para "**EL PREDIO**".
11. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio número SEDESU/SSMA/177/2016 de fecha 27 de abril de 2016**, autorizó el **Impacto Ambiental** para una superficie de 86,111.41 m² exclusivamente para 413 viviendas y 2 lotes comerciales, las 177 viviendas restantes serán autorizadas una vez

que presente la factibilidad de agua emitida por la Comisión Estatal de Aguas, con vigencia de un año calendario para el proceso de construcción.

12. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante **oficio SSPM/DAAP/0308/2016 de fecha 07 de mayo de 2016**, emitió la **Autorización del Proyecto de Alumbrado Público**.
13. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio número 16-128 de fecha 07 de septiembre de 2016**, número de expediente QR-004-12-D, **emitió la Revisión y la Aprobación para 517 viviendas**.
14. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio número VE/1963/2016 de fecha 07 de octubre de 2016**, con número de expediente QR-004-12-D, emitió la prórroga de vigencia para 413 viviendas y 2 lotes comerciales, debido a la reducción de tomas de acuerdo al convenio modificatorio de fecha 01 de agosto de 2013, se otorga una **prórroga de la vigencia para el cumplimiento de la totalidad de condicionantes establecidas**, hasta el día 29 de marzo de 2017, para **"EL PREDIO"**.
15. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **Dictamen de Uso de Suelo con folio DUS201608649 de fecha 24 de noviembre de 2016**, emitió la **modificación del dictamen DUS201202075 de fecha 10 abril de 2014**, para un Desarrollo Habitacional con 517 viviendas y 7 áreas comerciales para **"EL PREDIO"**.
16. La Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, mediante **oficio número SEMOV/2132/2016 de fecha 20 de diciembre de 2016**, emitió el **Dictamen de Impacto en Movilidad**, para un desarrollo habitacional con 517 viviendas y 7 áreas comerciales.
17. La Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, mediante **oficio número SEDECO/DDU/COU/FC/173/2017 de fecha 17 de febrero de 2017**, emitió el **Visto Bueno al Proyecto de Relotificación** para **"EL PREDIO"**, a desarrollarse en 2 etapas modificando la traza urbana, incrementando el número de lotes comerciales y de servicios, disminuyendo el número de lotes habitacionales, sin rebasar la densidad autorizada, ni modificar la superficie total del predio.
18. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio número VE/0549/2017 de fecha 31 de marzo de 2017**, expediente QR-004-12-D, emite la prórroga para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 413 viviendas y 2 lotes comerciales, para **"EL PREDIO"**.
19. La entonces Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con **expediente folio EXP. -18/2017 de fecha 22 de julio de 2017**, **Autorizó la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura** para **"EL PREDIO"**.
20. Para dar **cumplimiento** a los Acuerdos Quinto, Sexto, Séptimo, Noveno, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo identificado con expediente folio **EXP.-18/2017 de fecha 22 de julio de 2017**, mediante el cual se autorizó la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y Nomenclatura del Fraccionamiento de tipo popular denominado "El Monte", Delegación Municipal de Epigmenio González, el Desarrollador presenta lo siguiente:
 - **QUINTO.** Mediante **Escritura Pública número 2,847 de fecha 26 de noviembre de 2017**, ante la fe del Lic. Enrique Burgos García, Notario Público Titular de la Notaría número 38 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00240880/0016, 00581298/0001, 00581299/0001 y 00581300/0001 de fecha 22 de marzo de 2018, se hace constar la **transmisión a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, una superficie de 8,650.80 m² por concepto de Equipamiento Urbano y una superficie de 12,746.78 m² por el concepto de Vialidades** del Fraccionamiento.
 - **SEXTO.** La Secretaría de Finanzas, emite los Recibos oficiales de pago, por los siguientes conceptos:
 - Recibo oficial No. Z-7344869 de fecha 28 de junio de 2017, por los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. Z-7344867 de fecha 28 de junio de 2017, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - Comprobantes de Ingresos No. ING 1423070 e ING 1423071 de fecha 08 de septiembre de 2017, relativo a los Impuesto de Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial y de Servicios del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. Z-7344870 de fecha 28 de junio de 2017, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. Z-7344871 de fecha 28 de junio de 2017, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - Recibo oficial No. Z-7344868 de fecha 28 de junio de 20107, relativo a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento.
 - **SÉPTIMO.** Mediante oficio y plano folio DP09017010112017 de fecha 05 de abril de 2017, la Comisión Federal de Electricidad, emitió la autorización y aprobación del proyecto de electrificación para **"EL PREDIO"**.

- **NOVENO.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio No. VE/0521/2018 de fecha 28 de marzo de 2018, emitió la Ratificación de la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 413 viviendas y 2 lotes comerciales para "**EL PREDIO**", con una vigencia de 6 meses a partir de la fecha de su recepción, el presente oficio sustituye al oficio VE/01775/2017 de fecha 27 de octubre de 2017.
- **TRANSITORIO PRIMERO.** El Desarrollador presenta publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 19 de septiembre de 2017, año II, número 50 Tomo II, publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 06 de octubre de 2017 Tomo CL, Número 68, Tomo CL de fecha 13 de octubre de 2017, número 70 y publicación del Diario de Querétaro de fecha 16 de octubre de 2017, Diario de Querétaro de fecha martes 24 de octubre de 2017.
- **TRANSITORIO TERCERO.** Mediante **Escritura Pública número 2,620 de fecha 07 de noviembre de 2017**, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos García Notario Público Titular de la Notaría número 38 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios 00240880/0012, 00240880/0013, 00581296/003, 00240880/0015 del 21 de marzo de 2018, se hace constar la **protocolización del Acuerdo** de autorización.

21. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió la **aprobación del proyecto ejecutivo (oficio y planos), con número de expediente QR-004-12-D de fecha 24 de enero de 2018, para agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial para "EL PREDIO"**.

22. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió mediante **oficio DDU/COU/FC/1928/2018 de fecha 02 de mayo de 2018**, el porcentaje de **Avance de Obras de Urbanización de la Etapa 1 de "EL PREDIO"**.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento cuenta con un avance estimado de 41.43% 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 \$4'071,963.74 (Cuatro millones setenta y un mil novecientos sesenta y tres pesos 74/100 M.N.) correspondiente al 58.57% de obras pendientes por realizar.

23. En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó Póliza de **Fianza** emitida por la Afianzadora SOFIMEX S.A., **de fecha 02 de mayo de 2018**, monto correspondiente a la cantidad de \$4,071,963.74 (Cuatro millones setenta y un mil novecientos sesenta y tres pesos 74/100 M.N.), correspondiente al 58.57% para garantizar la ejecución y conclusión de obras pendientes por realizar.

24. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio DDU/COU/FC/2217/2018 de fecha 17 de mayo de 2018**, emitió la **validación de la Póliza de Fianza** descrita en el punto inmediato anterior.

25. La entonces Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente **Exp. 34/2018 de fecha 25 de septiembre de 2018**, autorizó la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 de "EL PREDIO"**.

26. Para dar **cumplimiento** a los Acuerdos *Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero* del Acuerdo emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el expediente **Exp. 34/2018 de fecha 25 de septiembre de 2018**, relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 de "**EL PREDIO**", el Desarrollador presenta lo siguiente:

- **SEGUNDO.** La Secretaría de Finanzas, emitió el Recibo Oficial número Z-7992969 de fecha 08 octubre de 2018, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 de "**EL PREDIO**".
- **TERCERO.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/0594/2021, SCG-20268-21 expediente QR-004-12-D de fecha 19 de noviembre de 2021, emitió la factibilidad para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para "**EL PREDIO**", con una vigencia de 180 días a partir del 16 de noviembre de 2021.
- **CUARTO.** La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió la Autorización del Proyecto de Áreas Verdes y Servicio de Riego, mediante oficio y planos identificados con el folio SSPM/DMIIV/2143/2019 de fecha 26 de septiembre de 2019, para "**EL PREDIO**".
- **QUINTO.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/1399/2021 de fecha 18 de octubre de 2021, emitió la ampliación de la vigencia del Impacto Ambiental del oficio SEDESU/SSMA/177/2016 de fecha 27 de abril de 2016, para "**EL PREDIO**".

- **TRANSITORIO PRIMERO.** Publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 23 de octubre de 2018, Año I, Número 2, Tomo II, Publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", Tomo CLI, Número 100 de fecha 09 de noviembre de 2018.
 - **TRANSITORIO TERCERO.** Mediante **Escritura Pública número 7,410 de fecha 20 de febrero de 2019**, pasada ante la fe del Lic. Enrique Burgos Hernández, Notario Titular de la Notaría número 38 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00609696/0001, 00609697/0001, 00609698/0001, 00609699/0001, 00609700/0001, 00609701/0001, 00609702/0001, 00609703/0001 y 00609704/0001 de fecha 14 de junio de 2019, se hace constar la **Protocolización del Acuerdo relativo a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 de "EL PREDIO"**.
- 27.** La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante oficio **DDU/COU/FC/5164/2021 de fecha 24 de agosto de 2021**, emitió la **Supervisión de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 de "EL PREDIO"**.
- Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado El Monte, cuenta con un avance estimado del 84.89% 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 \$1,620,575.72 (Un millón seiscientos veinte mil quinientos setenta y cinco pesos 72/100 M.N.) correspondiente al 15.11 % de obras pendientes por realizar.*
- 28.** La Afianzadora SOFIMEX S.A., emitió la **Fianza número 2600103 de fecha 24 de agosto de 2021**, a favor del Municipio de Querétaro, por un monto de \$1, 620,575.72 (Un millón seiscientos veinte mil quinientos setenta y cinco pesos 72/100 M.N.), para la Etapa 1 de **"EL PREDIO"**, para garantizar la terminación de las obras de urbanización.
- 29.** La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio DDU/COU/FC/6228/2021 de fecha 12 de octubre de 2021**, emitió la **validación de la Póliza de Fianza** descrita en el punto inmediato anterior.
- 30.** La entonces Secretaría de Desarrollador Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente **EXP.- 03/22 de fecha 27 de enero de 2022**, autorizó la **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de "EL PREDIO"**.
- 31.** Para dar **cumplimiento** a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado con el expediente **EXP.- 03/22 de fecha 27 de enero de 2022**, mediante el cual se autorizó la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:
- **TERCERO.** La Secretaría de Finanzas, emite los Recibos oficiales de pago, por los siguientes conceptos:
 - Recibo Oficial No. Z-2490638, de fecha 18 de febrero de 2022, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - Recibo Oficial No. Z-2490639, de fecha 18 de febrero de 2022, por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - Recibo Oficial No. Z-2490640, de fecha 18 de febrero de 2022, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
 - **CUARTO.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/1453/2022 de fecha 18 octubre de 2022, emitió la ampliación de vigencia por un año (contados a partir de la recepción del presente) para **"EL PREDIO"**.
 - **QUINTO.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió la prórroga de vigencia de factibilidad mediante oficio No. VE/02029/2022 SCG-21626-22, expediente QR-004-12-D, para 413 viviendas y 2 lotes comerciales, para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, vigente y para el total de viviendas de **"EL PREDIO"**.
- 32.** Mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo**, celebrada el **22 de noviembre de 2022**, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se autorizó la modificación a la normatividad por zonificación de **"EL PREDIO"**, relativa al incremento de viviendas de 145 a 280.
- 33.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante **oficio SEDESU/DDU/COU/FC/230/2023 de fecha 20 de febrero de 2023**, autorizó el **Visto Bueno de Relotificación de la Etapa 1 y 2** del Fraccionamiento denominado "El Monte", ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio de la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 34.** La Secretaría de Desarrollador Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el expediente **EXP.- 14/23 de fecha 03 de abril de 2023**, autorizó la **Relotificación de la Etapa 1 y Etapa 2 y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 de "EL PREDIO"**.

35. Para dar **cumplimiento** a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado con el expediente **EXP.- 14/23 de fecha 03 de abril de 2023**, mediante el cual se autorizó la Relotificación de la Etapa 1 y Etapa 2 y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

- **TERCERO.** La Secretaría de Finanzas, emite los Recibos oficiales de pago, por los siguientes conceptos:
 - Recibo Oficial No. B-132660 de fecha 12 de mayo de 2023, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
 - Recibo Oficial No. B-132661 de fecha 12 de mayo de 2023, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Relotificación de la Etapa 1 y 2 del Fraccionamiento.
 - Recibo Oficial No. B-132808 de fecha 15 de mayo de 2023, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- **CUARTO.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/SSMA/1638/2024 de fecha 19 de diciembre de 2024, emitió la ampliación de vigencia por un año (contados a partir de la recepción del presente) para el Fraccionamiento.
 - La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/01432/2024, expediente QR-004-12-D de fecha 20 de noviembre de 2024, emitió la prórroga de vigencia de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un conjunto habitacional por un total de 650 viviendas y 6 lotes comerciales, con vigencia al 20 de mayo de 2025.
 - La Secretaría de Movilidad, mediante oficio SEMOV/1387/2023, folio de referencia SEMOV*14810-2023/21-24 de fecha 07 de diciembre de 2023, emitió el Dictamen de Impacto en Movilidad para 280 viviendas (Etapa 2), en una superficie de 43,701.00 m².
 - La Comisión Federal de Electricidad, Distribución Bajío, Departamento de Planeación Zona Querétaro, mediante No. Aprobación DP09000012162023 de fecha 06 de marzo de 2024, autorizó los planos de Distribución en media tensión, Alumbrado Público Av. Monte, Distribución de media tensión, Distribución en baja tensión, Red de alumbrado exterior Monte Jaya.
- **TRANSITORIO PRIMERO.** Primera publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 20 de junio de 2023, Año II, Número 47, Tomo III, segunda publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 04 de julio de 2023, Año II, Número 48, Tomo II, primera publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", Tomo CLVI, Número 57 de fecha 21 de julio de 2023 y segunda publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", Tomo CLVI, Número 58 de fecha 28 de julio de 2023.
- **TRANSITORIO TERCERO.** Mediante Escritura Pública número 87,776 de fecha 11 de septiembre de 2023, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 31 de este Distrito Judicial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 00581296/0033, 00581297/0006 y 00581297/0005 de fecha 20 de octubre de 2023, se hace constar la Protocolización del Acuerdo mediante el cual se autorizó la Relotificación de la Etapa 1 y Etapa 2 y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 de "EL PREDIO".

36. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante **oficio SEDESU/DDU/COU/FC/789/2023 de fecha 02 de agosto de 2023**, autorizó el **Visto Bueno de Relotificación de la Etapa 2** del Fraccionamiento denominado "El Monte", ubicado en la Fracción 8 de la subdivisión del predio de la Ex Hacienda San Pedrito, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140110102060008, sin modificar la traza urbana, ni la superficie del predio, quedando las superficies de la siguiente manera:

RELOTIFICACIÓN FRACCIONAMIENTO "EL MONTE"				
TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²	%	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
HABITACIONAL	60,346.29	69.70 %	10	650
COMERCIAL Y SERVICIOS (CS)	4,367.54	5.45 %	5	0
DONACIÓN (EQUIPAMIENTO)	8,650.80	10.05 %	1	0
VIALIDAD	12,746.78	14.80 %	0	0
TOTAL	86,111.41	100.00 %	16	650

RELOTIFICACIÓN FRACCIONAMIENTO "EL MONTE" ETAPA 1				
TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²	%	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
HABITACIONAL	32,381.51	76.35 %	5	370
COMERCIAL Y SERVICIOS (CS)	1,367.83	3.23 %	4	0
DONACIÓN (EQUIPAMIENTO)	0.00	0.00 %	0	0
VIALIDAD	8,660.34	20.42 %	0	0
TOTAL	42,409.68	100.00 %	9	370

RELOTIFICACIÓN FRACCIONAMIENTO "EL MONTE" ETAPA 2				
TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²	%	NO. LOTES	NO. VIVIENDAS
SUP. VENDIBLE HABITACIONAL	27,964.78	63.99 %	5	280
SUP. VENDIBLE COMERCIAL Y SERV.	2,999.71	6.86 %	1	0
EQUIPAMIENTO URBANO	8,650.80	19.80 %	1	0
SUP. VIAL	4,086.44	9.35 %	0	0
TOTAL	43,701.73	100.00 %	7	280

37. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio DDU/COU/FC/2687/2024 de fecha 19 de junio de 2024**, emitió **el avance de las obras de urbanización de la Etapa 2 de "EL PREDIO"**.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido para realizar visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento denominado El Monte Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 37.44% 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 \$3,157,335.37 (Tres millones ciento cincuenta y siete mil trescientos treinta y cinco pesos 37/100 M.N.) correspondiente al 62.56% de obras pendientes por realizar.

38. La afianzadora SOFIMEX, Institución de Garantías, S.A., emitió la **Póliza de Fianza número 2968330 de fecha 15 de octubre de 2024**, a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la terminación de las obras de urbanización, por un monto que asciende a la cantidad de \$3,157,335.37 (Tres millones ciento cincuenta y siete mil trescientos treinta y cinco pesos 37/100 M.N.).

39. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, **mediante oficio DAFI/DTFC/255/2024 de fecha 24 de octubre de 2024**, emitió la **validación de la póliza de fianza** descrita en el punto inmediato anterior.

40. La Secretaría de Desarrollo Urbano, mediante Acuerdo identificado con el expediente **EXP.- 02/2025 de fecha 26 de marzo de 2025**, autorizó la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 de "EL PREDIO"**.

41. Para dar **cumplimiento** a los Acuerdos Segundo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero, del Acuerdo identificado con el expediente **EXP.- 02/2025 de fecha 26 de marzo de 2025**, mediante el cual se autorizó la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

- **SEGUNDO.** La Secretaría de Finanzas, emitió el Recibo oficial de pago, por lo siguiente:
 - Recibo Oficial No. Z-4639413 de fecha 03 de abril de 2025, por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento.
- **TRANSITORIO PRIMERO.** Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 15 de abril de 2025, Año I, Número 13, la segunda de fecha 20 de mayo de 2025, Año I, Número 15 y publicaciones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la primera Tomo CLVIII de fecha 16 de mayo de 2025 Número 44 y la segunda Tomo CLVIII de fecha 23 de mayo de 2023, Número 45.
- **TRANSITORIO TERCERO.** El Desarrollador presentó Constancia de operación en trámite de fecha 18 de junio de 2025, en la cual hace constar que dentro del expediente 11451.25 se realizan gestiones para formalizar el Acuerdo, emitida por la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaría Pública número 31 del Estado de Querétaro.

42. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, mediante **oficio DAFI/FC/637/2025 de fecha 26 de marzo de 2025**, emitió **el avance de las obras de urbanización de la Etapa 2 de "EL PREDIO"**.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido para realizar visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento denominado El Monte Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 37.44% 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 \$3,157,335.37 (Tres millones ciento cincuenta y siete mil trescientos treinta y cinco pesos 37/100 M.N.) correspondiente al 62.56% de obras pendientes por realizar.

43. La afianzadora SOFIMEX, Institución de Garantías, S.A., emitió la **Póliza de Fianza número 3018375 de fecha 26 de marzo de 2025**, a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la terminación de las obras de urbanización, por un monto que asciende a la cantidad de \$3,157,335.37 (Tres millones ciento cincuenta y siete mil trescientos treinta y cinco pesos 37/100 M.N.).

44. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio número VE/00429/2025 de fecha 09 de abril de 2025**, expediente QR-004-12-D, emite la prórroga para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial únicamente para 274 viviendas y 4 lotes comerciales, debido a la cesión de 60 tomas para viviendas al expediente QR-004-12-D1, para **"EL PREDIO", con vigencia al 09 de octubre de 2025**.

45. La Secretaría de Finanzas emitió el pago del **Impuesto Predial**, mediante recibo oficial número B-280455 **de fecha 09 de mayo de 2025**, para **"EL PREDIO"**.

46. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, mediante **oficio SDU/DAFI/DTFYC/0178/2025 de fecha 12 de mayo de 2025**, emitió la **validación de la póliza de fianza** descrita en el punto 43.

47. 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 Municipal, por concepto de:

47.1 Derechos de Supervisión de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN ETAPA 2			
\$ 2,892,397.92	X la tasa aplicable	2.50%	\$ 72,309.94
TOTAL			\$ 72,309.94

(Setenta y dos mil trescientos nueve pesos 94/100 M.N.)

47.2 El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento, la cantidad de **\$6,352.81** (Seis mil trescientos cincuenta y dos pesos 81/100 M.N.).

MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/1882/2025 DE FECHA 08 DE SEPTIEMBRE DE 2025, SE INFORMA QUE EL DÍA 05 DE SEPTIEMBRE 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 2 DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "EL MONTE", DELEGACIÓN MUNICIPAL EPIGMEÑO GONZÁLEZ DE ESTA CIUDAD.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2** del Fraccionamiento denominado "El Monte".

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

- Los Derechos de Supervisión por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento, como lo señala el **Antecedente 47.1** del presente.
- El Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento, como lo señala el **Antecedente 47.2** del presente.

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 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 Municipal.

TERCERO. El Desarrollador debe presentar en un plazo de 60 días, ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Urbano, la protocolización inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro del Acuerdo identificado con el expediente EXP.- 02/2025 de fecha 26 de marzo de 2025, mediante el cual se autorizó la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2 del Fraccionamiento.

CUARTO. 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 y deberán 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.

QUINTO. 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, tal como lo señala el artículo 179 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

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

DÉCIMO SEGUNDO. 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 dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y 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, que señala:

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 deberá protocolizarse e inscribirse en el Instituto de la Función Registral 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, deberá 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 la 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 Municipal Epigmenio González y al C.P. Luis Rosales Vudoyra, Apoderado Legal de Fideicomiso 2506 Banco Inxev S.A., I.B.M.

Querétaro, Querétaro, a 17 de septiembre de 2025
A t e n t a m e n t e

Dr. Gerardo Romero Altamirano
Secretario de Desarrollo Urbano

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 **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Venta Provisional de Lotes**

7. Mediante escrito recibido en fecha 10 de abril de 2025, dirigido al Dr. Gerardo Romero Altamirano, Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila, Representante Legal de "Girgom de México", S.A. de C.V., solicitó la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado "**Villas del Tule**", ubicado en la Parcela 263 Z-1 P2/4 del Ejido Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100120902001 y con una superficie de 44,833.28 m², que en adelante se denominará como "**EL PREDIO**".

ANTECEDENTES

1. Mediante **Escritura Pública número 73,675 de fecha 25 de noviembre de 2003**, ante la fe del Lic. Octavio Gómez y González, Notario Público adscrito de la Notaría Pública número 4 de la que es Titular el Lic. Octavio Gómez y Gómez, del Primer Distrito Judicial del Estado de San Luis Potosí, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de San Luis Potosí, bajo el folio mercantil electrónico 20355, de fecha 11 de diciembre de 2003, **se hace constar la conformación de la sociedad anónima de capital variable denominada "Drakon Telecommunications"**.

2. Mediante Escritura Pública número 28,259 de fecha 24 de agosto de 2015, ante la fe del Lic. José María Hernández Solís, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 25 de esta demarcación notarial de la que es Titular el Lic. José María Hernández Ramos, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00314381/0006 de fecha 19 de noviembre de 2015, se hace constar la comparecencia del señor José Asencio García Quintana en su carácter de apoderado de la señora Ma. de Jesús Quintana Sánchez y de otra parte el señor Miguel Ángel Gómez Villalobos Mijares, en su carácter de Administrador Único de la sociedad "Drakon Telecommunications", S.A. de C.V., para formalizar el **contrato de compraventa de la Parcela número 263 Z-1 P2/4 del Ejido Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100120902001 y con una superficie de 44,833.28 m².**

3. Mediante Escritura Pública número 33,901 de fecha 19 de octubre de 2015, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación notarial y Patrimonio Inmobiliario Federal, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real 49567/1 de fecha 23 de noviembre de 2015, se hace constar la comparecencia de las sociedades mercantiles denominadas "Drakon Telecommunications", S.A. de C.V., representada en este acto por su administrador único, el señor Miguel Ángel Gómez Villalobos Mijares y "Residencial Tlalmanalco", S.A. de C.V., representada en este acto por el Consejero del Consejo de Administración y Apoderado el señor Fernando Girault Domenge, para:

- Conformación de la sociedad mercantil denominada "Girgom de México", S.A. de C.V.
- Conformación del Consejo de Administración y designación de Cargos, Presidente Miguel Ángel Gómez Villalobos Mijares, Secretario Mauricio Girault Domenge, Consejero Uno Fernando Girault Domenge y Consejero Dos Héctor Eduardo Gómez Villalobos Mijares.
- Otorgamiento por parte del Consejo de Administración, poder para pleitos y cobranzas, **Poder para actos de administración, a la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila** y a Rafael Aguilar Hernández.

4. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP-416/15 de fecha 30 de noviembre de 2015, autorizó la **Factibilidad del Servicio de Energía Eléctrica**, para "EL PREDIO".

5. Mediante Escritura Pública número 41,823 de fecha 26 de octubre de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30 de esta demarcación notarial y Patrimonial Inmueble Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 003143381/007 de fecha 24 de marzo de 2017, se hace constar la **Protocolización del Plano de Deslinde Catastral**, emitido por la Dirección de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, identificado mediante folio **DMC2016090 de fecha 15 de febrero de 2016**, para "EL PREDIO".

6. La Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el Dictamen de Uso de Suelo con folio DUS201704658 de fecha 12 de mayo de 2017, para 269 viviendas y un local comercial y de servicios para "EL PREDIO".

7. Mediante oficio número SEMOV/2067/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, emitido por la Secretaría de Movilidad, emite **Dictamen de Impacto en Movilidad**, para "EL PREDIO", con 269 viviendas y 1 local comercial y de servicios.

8. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDES/DDU/COU/FC/0157/2018 de fecha 14 de febrero de 2018, emitió el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación** para "EL PREDIO".

9. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/231/2018 de fecha 03 de abril del 2018, emite la **Autorización del Proyecto de Alumbrado Público**, para "EL PREDIO".

10. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/01345/2018 de fecha 12 de julio de 2018, número de expediente QR-009-16-D, con vigencia hasta el 28 de septiembre de 2019, emite la **Autorización del Proyecto para puntos de conexión, red de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial**, para "EL PREDIO".

11. Mediante Escritura Pública número 14,390 de fecha 12 de julio de 2018, ante la fe del Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Titular de la Notaría Pública número 29 de esta demarcación de Querétaro, se hace constar el **Convenio de terminación de Contrato de Servidumbre de Paso**, para el **predio ubicado en la Parcela número 263 Z-1 P2/4 del Ejido Santa María Magdalena**, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, que otorgó el organismo descentralizado denominado Comisión Estatal de Aguas, por conducto del Lic. Enrique Abedrop Rodríguez, en su carácter de Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, por otra parte la persona moral denominada Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V., representada en este acto por su apoderado el Lic. Roberto Domínguez Juárez y de ultima parte la sociedad mercantil denominada "Drakon Telecommunications", S.A. de C.V., representada en este acto por la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila.

12. La Comisión Federal de Electricidad División Bajío, mediante oficio y planos número DP09021485042018, de fecha 21 de agosto de 2018, emite la autorización del **Proyecto de Electrificación** para "EL PREDIO".

13. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, identificado con el **EXP.-18/19 de fecha 15 de julio de 2019**, se **autorizó la Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización**, para **"EL PREDIO"**.

14. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Sexto, Séptimo, Octavo, Décimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades, identificado con el **EXP.-18/19 de fecha 15 de julio de 2019**, mediante el cual se autorizó la Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

SEXTO: La Secretaría de Finanzas emitió los recibos oficiales por los Impuestos y Servicios prestados al Dictamen Técnico, por los conceptos de:

- Comprobante de pago serie ING2898572 de fecha 14 de octubre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por los Derechos de Denominación del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago serie ING2898571 de fecha 14 de octubre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago serie ING2898571 de fecha 14 de octubre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por los Derechos de Supervisión del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago serie ING3085574 de fecha 02 de diciembre de 2019, por el Impuesto de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago serie ING3085573 de fecha 02 de diciembre de 2019, por el Impuesto de Superficie Vendible del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago serie ING2898566 de fecha 14 de octubre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Lotificación del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago serie ING2898567 de fecha 14 de octubre de 2019, por los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento.

SÉPTIMO: Escritura Pública Número 465 de fecha 14 de noviembre de 2019, ante la fe del Lic. José Luis Muños Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00314381/0020 de fecha 07 de julio de 2020, se hace el contrato de compraventa que celebran "Drakon Telecommunications", S.A. de C.V., a quien se le denominará la parte vendedora y "Girgom de México", S.A. de C.V., a quien se le denominará la parte compradora de la Parcela número 263 Z-1 P2/4 del Ejido Santa María Magdalena, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100120902001 y con una superficie de 44,833.28 m².

OCTAVO Y TRANSITORIO TERCERO: Escritura Pública número 68,752 de fecha 14 de octubre de 2020, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los Folios Inmobiliarios: para la autorización del Fraccionamiento 00314381/0022, para la Lotificación 00636625/0001 al 00636635/0001, 00314381/0023 al 00636636/0002, para la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización 00314381/0024, para la Nomenclatura 00314381/0025, para la Donación 00636630/0003 al 00636636/003, se hace constar la Protocolización del Acuerdo y la donación a título gratuito, por concepto de área verde y plaza una superficie de 2,248.14 m², por concepto de equipamiento urbano una superficie de 2,592.15 m² y por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento una superficie de 12,498.11 m², de fecha 23 de diciembre de 2020.

DÉCIMO: La Comisión Estatal de Aguas, mediante **oficio número OF DDDF/01601/2020 SCG-13411-20, con número de expediente QR-009-D de fecha 11 de septiembre de 2020**, Autorizó la **Factibilidad de los Servicios de Agua Potable**, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para un total de 265 viviendas, para **"EL PREDIO"**, con vigencia hasta el 11 de marzo de 2021.

La Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, autorizó el Proyecto Ejecutivo, con número de expediente QR-009-16D, Registro del Proyecto 18-272, oficio VE/01345/2018, con fecha de expedición del 12 de junio de 2018, para **"EL PREDIO"**.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, la primera de fecha 21 de enero de 2020, Año II, Número 34, la segunda de fecha 04 de febrero de 2020, Año II, Número 36 Tomo I y publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLIII, la primera de fecha 07 de febrero de 2020, Número 10 y Tomo CLII, la segunda de fecha 14 de febrero de 2020, Número 11.

15. Mediante **Escritura Pública número 465 de fecha 14 de noviembre de 2019**, ante la fe del Lic. José Luis Muños Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio inmobiliario 00314381/0020 de fecha 07 de julio de 2020, se hace constar el **Contrato de Compraventa** que celebran "Drakon Telecommunications", S.A. de C.V., a quien se le denomina la parte vendedora y **"Girgom de México", S.A. de C.V., a quien se le denominará la parte compradora de la Parcela número 263 Z-1 P2/4 del Ejido Santa María Magdalena**, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100120902001 y con una superficie de 44,833.28 m².

16. Mediante **Escritura Pública número 2,073 de fecha 20 de mayo de 2020**, ante la fe del Lic. Marcelo Rossetto Armida, Notario número 185 del Estado de México, se hace constar los **Poderes General Limitados** que otorga la empresa denominada "Girgom de México", S.A. de C.V., a favor de las señoras **Linaloe Merit Rivera Ávila** y Gloria Isaura Mondragón Trujillo.

17. El Desarrollador presenta **Constancia de Situación Fiscal**, emitida por el Servicio de Administración Tributaria, para la empresa denominada "Girgom de México", S.A. de C.V., con Registro Federal de Contribuyentes: **GME151019TJ7**, con domicilio en Avenida Prado Norte, número 577, Colonia Lomas de Chapultepec, Sección I, Alcaldía Miguel Hidalgo en la Ciudad de México.

18. La Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, mediante **oficio número DGAOT/0572/2020 de fecha 20 de noviembre de 2020**, autoriza la **actualización de los puntos de conexión**, para **"EL PREDIO"**.

19. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **DUS202011802 de fecha 11 de diciembre de 2020**, emitió la **Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo**, para un desarrollo habitacional con **269 viviendas y un local comercial y de servicios**, para **"EL PREDIO"**.

20. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante **oficio SEDESU/DDU/COU/FC/013/2021 de fecha 12 de enero de 2021**, emitió la **aclaramiento respecto a la Ratificación de la Nomenclatura** derivado de la diferencia entre el plano autorizado y el Acuerdo identificado con el expediente EXP.-18/19 de fecha 15 de julio de 2019, mediante el cual se autorizó la Denominación del Fraccionamiento, Asignación de Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de **"EL PREDIO"**.

21. La Comisión Federal de Electricidad División Bajío, mediante folio **DP090000025892020 de fecha 18 de enero de 2021**, autorizó los **planos de Red de Alumbrado Público y Red de Energía Eléctrica**, para **"EL PREDIO"**.

22. La Secretaría de Movilidad, mediante **oficio SEMOV/23/2021 folio de referencia 430000/2020/9576 de fecha 21 de enero de 2021**, emite la **Ratificación del Impacto en Movilidad para 269 viviendas y un Lote Comercial y de Servicios**, para **"EL PREDIO"**.

23. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante **oficio SEDESU/042/2021 de fecha 17 de febrero de 2021**, emite el **Impacto Ambiental**, exclusivamente para **245 viviendas y un local comercial** en una superficie de 44,833.285 m², para **"EL PREDIO"**.

24. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante expediente identificado con el folio **EXP.-08/21 de fecha 13 de abril de 2021**, autorizó el Acuerdo de **Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, la Venta Provisional de Lotes y la Ratificación de la Nomenclatura de las Vialidades** de **"EL PREDIO"**.

25. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el folio **EXP. -08/21 de fecha 13 de abril de 2021**, mediante el cual se autorizó la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, la Venta Provisional de Lotes y la Ratificación de la Nomenclatura de las Vialidades de **"EL PREDIO"**, el Desarrollador presenta:

CUARTO. La Secretaría de Finanzas, emitió los Comprobantes Fiscales correspondientes a los pagos por los conceptos de:

- Comprobante CFDI 3.3, serie ING4269291 de fecha 16 de abril de 2021, por los Derechos de Supervisión del Fraccionamiento.
- Comprobante CFDI 3.3, serie ING4269290 de fecha 16 de abril de 2021, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento.
- Comprobante CFDI 3.3, serie ING4269289 de fecha 16 de abril de 2021, por la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento.
- Comprobante CFDI 3.3, serie ING4269288 de fecha 16 de abril de 2021, por la Ratificación de la Nomenclatura del Fraccionamiento.

QUINTO. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM/DMIIV/841/2021 de fecha 08 de julio de 2021, emitió la autorización del proyecto de Áreas Verdes del Fraccionamiento.

SEXTO. La Institución de Garantías denominada SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., emitió póliza de fianza a favor del Municipio de Querétaro para garantizar la terminación de las obras de urbanización faltantes del Fraccionamiento por un monto correspondiente a la cantidad de \$9,568,056.85 (nueve millones quinientos sesenta y ocho mil cincuenta y seis pesos 85/100 M.N.).

SÉPTIMO. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió mediante oficio No. VE/02298/2022 de fecha 20 de diciembre de 2023, prorroga de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, para un total de 265 viviendas para **"EL PREDIO"**, con vigencia hasta el 20 de junio de 2023.

TRANSITORIO PRIMERO. Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro la primera de fecha 04 de mayo de 2021, Año III, No. 83, la segunda de fecha 18 de mayo de 2021, Año II, No. 84, Tomo I y publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la primera Tomo CLIV de fecha 07 de mayo de 2021, No. 38 y la segunda Tomo CLIV de fecha 14 de mayo de 2021, No. 40.

TRANSITORIO TERCERO. Mediante Escritura Pública número 72,628 de fecha 02 de junio de 2021, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, se hace constar la Protocolización del Acuerdo.

26. La Dirección de Desarrollo Urbano, mediante **oficio número DDU/COU/FC/1029/2023 de fecha 14 de marzo de 2023**, emitió el avance de las Obras de Urbanización de "EL PREDIO".

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento "Villas del Tule" cuenta con un avance estimado de 40.34% en las obras de urbanización ejecutadas en complementación de dicha etapa en mención, 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 \$9,489,583.07 (Nueve millones cuatrocientos ochenta y nueve mil quinientos ochenta y tres pesos 07/100 M.N.) correspondiente al 59.66% de obras pendientes por realizar.

27. En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó la **Póliza de Fianza** emitida por la Afianzadora SOFIMEX, Institución de Garantías, S.A., **con folio No. 2777181 de fecha 14 de marzo de 2023**, monto correspondiente a la cantidad de \$9,489,583.07 (Nueve millones cuatrocientos ochenta y nueve mil quinientos ochenta y tres pesos 07/100 M.N.), correspondiente al 59.66% para garantizar la ejecución y conclusión de obras pendientes por realizar.

28. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegaciones de Facultades identificado con el **EXP.-26/23 de fecha 18 de julio de 2023**, emitió la autorización de **Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de "EL PREDIO"**.

29. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el folio **EXP.-26/23 de fecha 18 de julio de 2023**, mediante el cual se autorizó la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización y la Renovación de la Venta Provisional de Lotes de "EL PREDIO", el Desarrollador presenta:

TERCERO. La Secretaría de Finanzas emitió los recibos oficiales por los Servicios prestados al Dictamen Técnico, por los conceptos de:

- Recibo Oficial No. B-141457 de fecha 17 de agosto de 2023, por los Derechos de Supervisión del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. B-141458 de fecha 17 de agosto de 2023, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento.
- Recibo Oficial No. B-141459 de fecha 17 de agosto de 2023, por el Servicio prestado al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro la primera de fecha 29 de agosto de 2023, Año II, No. 52, Tomo I, la segunda de fecha 19 de septiembre de 2023, Año II, No. 54, Tomo I y publicaciones en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", la primera Tomo CLIV de fecha 03 de noviembre de 2023, No. 87 y la segunda Tomo CLIV de fecha 10 de noviembre de 2023, No. 90.

TRANSITORIO TERCERO: Mediante Escritura Pública número 85,942 de fecha 16 de agosto de 2023, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría número 30 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00314381/0095 y 00314381/0096 de fecha 15 de febrero de 2024, se hace constar la Protocolización del Acuerdo.

30. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante **oficio DDU/COU/FC/1019/2024 de fecha 05 de marzo de 2024**, autorizó la **Relotificación del Fraccionamiento**, debido a que se ajustaron las medidas de los lotes habitacionales, se disminuyeron los lotes (de 245 a 241) y la superficie de servicios propios, sin afectar la traza urbana, sin afectar la superficie de trasmisión gratuita y sin modificar la superficie general del Fraccionamiento, quedando de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES "VILLAS DEL TULE"				
USO	SUPERFICIE	%	NO. VIVIENDAS	NO. LOTES
HABITACIONAL	23,777.59 m ²	53.04%	241	241
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	955.86 m ²	2.13%	0	1
SERVICIOS PROPIOS	389.02 m ²	0.87%	0	5
COMERCIAL	170.50 m ²	0.38%	0	1
RESTRICCIÓN PEMEX	2,201.91 m ²	4.91%	0	2
TRANSMISIÓN GRATUITA ÁREA VERDE Y PLAZA	2,248.14 m ²	5.01%	0	2
TRANSMISIÓN GRATUITA EQUIPAMIENTO URBANO	2,592.15 m ²	5.78%	0	1
VIALIDAD (ARROYO Y BANQUETAS)	12,498.11 m ²	27.88%	0	0
TOTAL	44,833.28 m²	100.00%	241	253

31. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, mediante **oficio NO. DDHC/00501/2024 de fecha 08 de agosto de 2024**, emitió el **Visto Bueno de infraestructura pluvial del vaso de regulación** y línea a presión con número de expediente Qr-009-16-D, para "EL PREDIO".

32. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, **emitió mediante oficio No. VE/01461/2024 de fecha 26 de noviembre de 2024**, prórroga de los servicios de **Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial**, para un total de 264 viviendas y 1 lote, para **"EL PREDIO"**, con vigencia hasta el 26 de mayo de 2025.

33. La Secretaría de Finanzas emitió el pago del **Impuesto Predial**, mediante recibo oficial número B-269667, B-269668 y B-269669 todos de fecha **28 de febrero de 2025**, para **"EL PREDIO"**.

34. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, mediante **oficio DAFI/DTFC/639/2025 de fecha 26 de marzo 2025**, emitió el **avance de las obras de urbanización** de **"EL PREDIO"**.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento Villas del Tule, cuenta con un avance estimado de 94.82% 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 \$938,437.60 (Novecientos treinta y ocho mil cuatrocientos treinta y siete pesos 60/100 M.N.) correspondiente al 5.18% de obras pendientes por realizar.

35. En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó la **Póliza de Fianza** emitida por la Afianzadora SOFIMEX S.A., **con folio 3018693 de fecha 07 de abril de 2025**, monto correspondiente a la cantidad de \$938,437.60 (Novecientos treinta y ocho mil cuatrocientos treinta y siete pesos 60/100 M.N.), correspondiente al 5.18% para garantizar la ejecución y conclusión de obras pendientes por realizar.

36. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, **emitió mediante oficio No. VE/00635/2025 de fecha 21 de mayo de 2025**, prórroga de los servicios de **Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial**, para un total de 264 viviendas y 1 lote comercial, para **"EL PREDIO"**, con vigencia hasta el 21 de noviembre de 2025.

37. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2025, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de:

37.1 Supervisión de Obras de Urbanización por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN			
\$ 732,470.73	X la tasa aplicable	2.50%	\$ 18,311.76
	TOTAL		\$ 18,311.76

(Dieciocho mil trescientos once pesos 76/100 M.N.)

37.2 Por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento, la cantidad de **\$ 6,349.41** *(Seis mil trescientos cuarenta y nueve pesos 41/100 M.N.)*.

37.3 Por el servicio prestado al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento, la cantidad de **\$ 6,349.41** *(Seis mil trescientos cuarenta y nueve pesos 41/100 M.N.)*.

MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/1018/2025 DE FECHA 08 DE SEPTIEMBRE DE 2025, SE INFORMA QUE EL DÍA 05 DE SEPTIEMBRE 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 Y LA RENOVACIÓN DE LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "VILLAS DEL TULE", DELEGACIÓN MUNICIPAL FELIPE CARRILLO PUERTO DE ESTA CIUDAD.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Urbano, **Autoriza** que se le otorgue a la persona moral denominada "Girgom de México", S.A. de C.V., por medio de su Representante Legal la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila, **la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización** del Fraccionamiento denominado "Villas del Tule".

La presente Autorización de Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización, **tendrá vigencia de dos años**, 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 a la persona moral denominada "Girgom de México", S.A. de C.V., por medio de su Representante Legal la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila, **la Renovación de la Venta Provisional de Lotes** del Fraccionamiento denominado "Villas del Tule".

La presente Autorización de Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, 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 cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal los Servicios prestados al Dictamen Técnico por:

- Los Derechos de Supervisión del Fraccionamiento, conforme al **Antecedente 37.1** del presente.
- Los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento, conforme al **Antecedente 37.2** del presente.

- Los Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento, conforme al **Antecedente 37.3** del presente.

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. 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 y deberán 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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, de conformidad con el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

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

DÉCIMO SEGUNDO. 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 dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Acuerdos anteriores y 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, que señala:

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 deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio 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, deberá 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 Municipal Felipe Carrillo Puerto y a la Lic. Linaloe Merit Rivera Ávila, Representante Legal de "Girgom de México", S.A. de C.V.

Querétaro, Querétaro, a 17 de septiembre 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/DTFC/590/2025
Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio Los Robles Juriquilla
Querétaro, Querétaro, 01 de septiembre de 2025

Ing. Juan Manuel Yáñez Piña
Representante Legal
Desarrollos Habitacionales Imperio S. A. 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 Residencial denominado **Los Robles Juriquilla**, ubicado en Circuito Pizarra número 632 Lote 5, Manzana 7, en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, al respecto le comunico lo siguiente:

Dictamen Técnico

1. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio **CCEU202200001 de fecha 07 de junio de 2022**, emitió el **Visto Bueno de Proyecto en Condominio**, para el Condominio Habitacional de Tipo residencial denominado Los Robles Juriquilla, ubicado en Circuito Pizarra número 632 Lote 5, Manzana 7, en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui consistente en 86 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
2. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el Acuerdo de Delegación de Facultades con expediente identificado con el folio **EXP. C-061/22 de fecha 08 de agosto de 2022**, donde se autorizó la **Licencia de Ejecución Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado Los Robles Juriquilla**, ubicado en Circuito Pizarra número 632 Lote 5, Manzana 7, en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
3. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible emitió mediante expediente identificado con el folio **EXP. -C-080/22 de fecha 26 de septiembre de 2022**, 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 Residencial denominado **Los Robles Juriquilla**, ubicado en Circuito Pizarra número 632 Lote 5, Manzana 7, en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad consistente en 86 ÁREAS PARA VIVIENDAS.
4. La Secretaría de Finanzas Municipal, emitió el **recibo oficial número B 66462 de fecha 17 de agosto de 2022** por el concepto de supervisión del condominio denominado **Los Robles Juriquilla**.
5. El Condominio denominado **Los Robles Juriquilla** da cumplimiento a lo señalado en el **Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro**, respecto a la superficie que se **deberá transmitir gratuitamente al Municipio** para equipamiento urbano y áreas verdes, al formar parte del Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II, del que mediante escritura Publica número 31,436 de fecha 24 de septiembre de 2012, pasada ante la fe del Lic. Rodrigo Díaz Castañares, Titular de la Notaria Publica número 6, de esta demarcación notarial de Querétaro inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en los folios inmobiliarias números 00466065/0003, 00466069/0003, 00466073/0003, 00466074/0003, 00466081/0003 y 00466118/0003, de fecha 17 de julio de 2013, comparece la Sociedad Mercantil denominada Grupo Desarrollador Santa Rosa, S. A. de C. V. a quien en lo sucesivo será dominado como Donante y por otra parte el Municipio de Querétaro, en lo sucesivo la parte Donataria, a fin de dar cumplimiento al **Acuerdo de Cabildo de fecha 27 de febrero de 2009**, relativo a la Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura y Venta provisional de Lotes de Fraccionamiento de tipo Residencial Juriquilla San Isidro II, Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad, en donde los siguientes inmuebles son objeto de la donación a título Gratuito a favor de Municipio de Querétaro; Lote número 1, Manzana M-5, con una superficie de 8,712.05 m²; Lote número 1, Manzana M-3, con una superficie de 8,305.52 m², Lote 1, Manzana M-2, con una superficie de 8,029.21 m² Lote número 10, Manzana M-1 con una superficie de 61,625.66m², Lote número 14, Manzana M-1, con una superficie de 25,515.52m² destinado para equipamiento urbano y la superficie de 148,374.73 m² por concepto de vialidades del Fraccionamiento antes mencionado.

Secretaría de Desarrollo Urbano
Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias
Departamento de Trámites de Fraccionamientos y Condominios
Oficio No. SDU/DAFI/DTFC/590/2025

Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio Los Robles Juriquilla
Querétaro, Querétaro, 01 de septiembre de 2025

6. La Comisión Federal de Electricidad emitió mediante oficio de fecha 28 de mayo de 2025, el Acta de Entrega – Recepción, en las que se hizo constar la **recepción de la infraestructura eléctrica** consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al **Condominio denominado Los Robles Juriquilla** en base según la solicitud **DP09000012622024 Y CONVENIO No. 00001262/2024.**
7. El organismo operador denominado **Provincia Juriquilla** emitió el Visto Bueno a la **Red general de Infraestructura de Agua Potable y Drenaje Sanitario** del Condominio Residencial denominado Los Robles Juriquilla mediante **expediente BRJ/APA/22/2023 de fecha 12 de junio de 2023,**
8. Mediante **Escritura Pública número 88,690 de fecha 29 de enero de 2024,** pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 30 de esta ciudad, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales 00017185/0002, de fecha 23 de febrero de 2024, se protocolizó el **Acta de Asamblea de la Asociación de Condóminos del Condominio denominado Los Robles Juriquilla Asociación Civil, representada por C. Luz Liliana Muciño Rojas y Avigail Matrecitos Borbón,** del multicitado condominio denominado **Los Robles Juriquilla.**
9. La Dirección de Atención a Fraccionamientos e Inmobiliarias, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano mediante oficio **SDU/DAFI/DTFC/315/2025 de fecha 05 de junio de 2025,** emitió aprobación de la **Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización** para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **Los Robles Juriquilla,** las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio por lo que resultó factible dar continuidad con el proceso de Entrega - Recepción del condominio en mención.
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 15 de agosto de 2025** del Condominio denominado Los Robles Juriquilla, signada por el Arq. Javier Gómez Fragoso, Supervisor de Obras de Urbanización; por el Condominio denominado Los Robles Juriquilla, la Asociación de Condóminos del Condominio Los Robles Juriquilla Asociación Civil, la **C. Luz Liliana Muciño Rojas,** Presidenta del Consejo Directivo de la Asociación y la **C. Avigail Matrecitos Borbón,** Secretaria de A.C. y por parte de la empresa Desarrollos Habitacionales Imperio S.A. de C. V., el Ing. Juan Manuel Yáñez Piña 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 03 de junio de 2025,** en el que se verificó que el Condominio denominado **Los Robles Juriquilla 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 mediante oficio **SDU/DAFI/DTFC/316/2025 de fecha 05 de junio de 2025** derivado de visita de la inspección por personal adscrito en la cual se indicó que el Condominio denominado **Los Robles Juriquilla 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 a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano no tiene inconveniente en emitir **Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a Desarrollos Habitacionales Imperio, S. A. de C. V. para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado Los Robles Juriquilla,** ubicado en Circuito Pizarra número 632 Lote 5, Manzana 7, en el Fraccionamiento Juriquilla San Isidro II en la Delegación Municipal Santa Rosa Jáuregui de esta ciudad.
- II. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024, 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 **Los Robles Juriquilla** la cantidad de \$12,704.49(**Doce mil setecientos cuatro pesos 49/100 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 Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024. Una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría 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/DTFC/590/2025**

Asunto: Dictamen Técnico de Entrega y Recepción
de las Obras de Urbanización del Condominio Los Robles Juriquilla
Querétaro, Querétaro, 01 de septiembre de 2025

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 Condóminos; 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 deberá de cubrir la cantidad de **\$562,596.36** (Quinientos sesenta y dos mil quinientos noventa y seis pesos 36/100 MN) correspondiente al 10% (Diez por ciento) del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio, para garantizar los vicios ocultos de Obras de urbanización del Condominio denominado **Los Robles Juriquilla** 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 la fianza 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 Condómino 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 de Condóminos del Condominio Los Robles Juriquilla Asociación Civil del Condominio denominado Los Robles Juriquilla, 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 28 de octubre del 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado **FLORENCIO SECILIANO RANGEL** a la ciudadana **M. LUIZA CASTAÑEDA RAMÍREZ** 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) 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 cubrirán 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. De lo anterior, resulta destacar 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/2231/2025, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el 15 de octubre 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 **M. LUIZA CASTAÑEDA RAMÍREZ**, cónyuge superviviente del finado **FLORENCIO SECILIANO RANGEL**, 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 pensión por muerte, a la cual adjunta documentales previstas como requisitos en el artículo 147 fracción II, incisos:

- a) Publicación del Decreto de fecha 3 de diciembre de 2004, por el cual se concedió al finado **FLORENCIO SECILIANO RANGEL**, jubilación, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" con la 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 2625, libro 14, oficialía 0001, con fecha de registro 19/06/2022 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil, con la cual se acredita el fallecimiento de quien en vida llevara el nombre de **FLORENCIO SECILIANO RANGEL**, quien falleció el 19 de junio del 2022.
- c) Solicitud recibida en la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro el 08 de octubre de 2025, signada por la ciudadana **M. LUIZA CASTAÑEDA RAMÍREZ**, cónyuge superviviente del finado **FLORENCIO SECILIANO RANGEL**, relativa a la solicitud de pensión por muerte con la cual se acredita la condición de interesada.
- d) Dos últimos recibos de pago del 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 15 de octubre 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 pensión.
- f) Copia certificada del acta de matrimonio número 00049, libro 5, Oficialía 0001 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil, con la que se acredita el vínculo matrimonial que unía a **M. LUIZA CASTAÑEDA RAMÍREZ** y **FLORENCIO SECILIANO RANGEL**.

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

- a) Copia de la identificación oficial de la peticionaria **M. LUIZA CASTAÑEDA RAMÍREZ**.

20. Por escrito presentado el 08 de octubre de 2025, en la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, la ciudadana **M. LUIZA CASTAÑEDA RAMÍREZ**, solicitó le sea concedida pensión por muerte, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132 Bis, fracción I, de la Ley de Los Trabajadores del Estado de Querétaro, con el cual ha quedado acreditada la condición de interesada.

21. Que la ciudadana **M. LUIZA CASTAÑEDA RAMÍREZ**, contrajo matrimonio con **FLORENCIO SECILIANO RANGEL**, lo cual quedo acreditado mediante acta de matrimonio número 00049, libro 5, Oficialía 0001 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil,

22. El 19 de junio del 2022, falleció **FLORENCIO SECILIANO RANGEL**, tal y como quedó acreditado con el acta de defunción con el número 2625, libro 14, oficialía 0001, con fecha de registro 19/06/2022 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil.

23. Con fecha 15 de octubre del 2025, la Licenciada Claudia Berenice Campos Pérez, Directora de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, emitió constancia de que **FLORENCIO SECILIANO RANGEL**, con número de empleado 927, prestó sus servicios en este Municipio de Querétaro del 09 de junio de 1975 al 15 de agosto de 2004, habiendo desempeñado como último puesto laboral el de Policía Primero, Adscrito a la Ayudantía y Control de Guardia Municipal de la Secretaría de Seguridad Municipal, gozando de la licencia de pre jubilación a partir del 16 de agosto de 2004. Asimismo con fecha 3 de diciembre de 2004, fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", Decreto por el que se le concedió Jubilación, misma que disfruto hasta el 19 de junio de 2022, fecha en la que falleció, haciendo constar que el último importe mensual cobrado por el jubilado fue de \$17,559.84 (DIECISIETE MIL Y QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 84/100 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 pensión, radicándose el presente bajo el número de expediente **CHPCP/092/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/2330/2025 de fecha 22 de octubre del 2025 a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, para su estudio y discusión.

25. Derivado de lo anterior y una vez analizada la solicitud presentada por **M. LUIZA CASTAÑEDA RAMÍREZ**, ante la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro y los documentos integrados en el 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, 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 **FLORENCIO SECILIANO RANGEL** a la Ciudadana **M. LUIZA CASTAÑEDA RAMÍREZ** y se aprueba iniciar el trámite de pensión por muerte.

26. En relación a lo anterior y 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, considera viable emitir, para efectos del otorgamiento de la pensión por muerte, el acuerdo de cabildo mediante el cual se reconoce como beneficiario 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 10, apartado II, inciso 4) del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:

“... A C U E R D O:

PRIMERO. Se reconoce como beneficiaria del finado **FLORENCIO SECILIANO RANGEL** a la ciudadana **M. LUIZA CASTAÑEDA RAMÍREZ** 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 29 DE OCTUBRE DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. --

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

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 28 de octubre del 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado **JOSÉ LUIS FRANCISCO URIBE MARTÍNEZ** a la ciudadana **TERESITA MARÍA FRAILE** 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 y V, 144, 145, 147 FRACCIÓN II, I) 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. De lo anterior, resulta destacar 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/2021/2025, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el 02 de octubre 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 **TERESITA**

MARÍA FRAILE, cónyuge superviviente del finado **JOSÉ LUIS FRANCISCO URIBE MARTÍNEZ**, quien era trabajador pensionado 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 a la cual adjunta documentales previstas como requisitos en el artículo 147 fracción II, incisos:

- a) Publicación del **Dictamen Definitivo** de fecha 18 de octubre del 2023, por el cual se otorgó pensión por vejez a **JOSÉ LUIS FRANCISCO URIBE MARTÍNEZ**, publicado el 27 de octubre de 2023 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" con la cual se acredita que el mismo contaba con la calidad de pensionado.
- b) Copia certificada del acta de defunción la cual se identifica con el número 3326, libro 17, oficialía 1, con fecha de registro 15/09/2025 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 **JOSÉ LUIS FRANCISCO URIBE MARTÍNEZ**, quien falleció el 15 de septiembre del 2025.
- c) Escrito de solicitud de fecha 18 de septiembre de 2025, signada por la ciudadana **TERESITA MARÍA FRAILE**, relativo a la solicitud de pensión por muerte con la cual se acredita la condición de interesada.
- d) Dos últimos recibos de pago del trabajador fallecido con los cuales se acredita el salario que en vida percibía el extinto trabajador y el puesto de **pensionado** que ostentaba con este municipio.
- e) Constancia de ingresos de fecha 30 de septiembre 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 pensión.
- f) Copia certificada del acta de matrimonio número 60, libro 1, Oficialía 1 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil, con la que se acredita el vínculo matrimonial que unía a **TERESITA MARÍA FRAILE** y **JOSÉ LUIS FRANCISCO URIBE MARTÍNEZ**.

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

- a) Copia simple de la identificación oficial de la peticionaria **TERESITA MARÍA FRAILE**.

20. Por escrito recibido el 18 de septiembre de 2025, en el Departamento de Relaciones Laborales de la Dirección de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, la ciudadana **TERESITA MARÍA FRAILE**, solicitó le sea concedida pensión por muerte, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132 Bis, fracción I, de la Ley de Los Trabajadores del Estado de Querétaro, con el cual ha quedado acreditada la condición de interesada.

21. Que la ciudadana **TERESITA MARÍA FRAILE**, contrajo matrimonio con **JOSÉ LUIS FRANCISCO URIBE MARTÍNEZ**, lo cual quedo acreditado mediante acta número 60, libro 1, Oficialía 1 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.

22. El 15 de septiembre del 2025, falleció, **JOSÉ LUIS FRANCISCO URIBE MARTÍNEZ**, tal y como quedó acreditado con el acta de defunción la cual se identifica con el número 3326, libro 17, oficialía 1, con fecha de registro 15/09/2025 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.

23. Con fecha 30 de septiembre del 2025, la Licenciada Claudia Berenice Campos Pérez, Directora de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, emitió constancia de que **JOSÉ LUIS FRANCISCO URIBE MARTÍNEZ**, con número de empleado 9353, prestó sus servicios en este Municipio de Querétaro en el periodo del 17 de marzo de 1998 al 26 de octubre de 2023, desempeñando como último puesto laboral el de Jardinero(a) adscrito al Departamento de Mantenimiento de Áreas Verdes de la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura y Áreas Verdes, agremiado al Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro. Asimismo, hizo constar que con fecha 27 de octubre de 2023 fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", Decreto por el que se le concedió Pensión por Vejez, misma que disfruto hasta el 15 de septiembre del 2025, fecha en la que falleció, haciendo constar que el último importe mensual cobrado por el pensionado, fue de \$7,275.73 (SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 73/100 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 pensión, radicándose el presente bajo el número de expediente **CHPCP/091/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/2330/2025 de fecha 22 de octubre 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 **TERESITA MARÍA FRAILE** 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 la Dirección de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, 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 **JOSÉ LUIS FRANCISCO URIBE MARTÍNEZ** a la ciudadana **TERESITA MARÍA FRAILE** y se apruebe iniciar el trámite de la pensión por muerte...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 10, apartado II, inciso 2) del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:

“... A C U E R D O:

PRIMERO. Se reconoce como beneficiaria del finado **JOSÉ LUIS FRANCISCO URIBE MARTÍNEZ** a la ciudadana **TERESITA MARÍA FRAILE** 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 tenga 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 29 DE OCTUBRE DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. --

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

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 28 de octubre del 2025, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se reconoce como beneficiaria del finado **MÓNICO MARTÍNEZ GONZÁLEZ** a la ciudadana **LORENA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ** 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 y V, 144, 145, 147 FRACCIÓN II, I) 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. De lo anterior, resulta destacar 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/2064/2025, presentado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el 15 de octubre 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 **LORENA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ**, cónyuge superviviente del finado **MÓNICO MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, 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 a la cual adjunta documentales previstas como requisitos en el artículo 147 fracción II, incisos:

- a) Publicación del **Dictamen Definitivo** de fecha 04 de octubre del 2022, por el cual se otorga **jubilación** al **C. MÓNICO MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, publicado el 14 de octubre de 2022 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" con la 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 73, libro 1, oficialía 0001, con fecha de registro 28/01/2024 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil, con la cual se acredita el fallecimiento de quien en vida llevara el nombre de **MÓNICO MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, quien falleció el 28 de enero del 2024.
- c) Solicitud de fecha 26 de septiembre de 2025, signada por la ciudadana **LORENA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ**, relativo a la solicitud de pensión por muerte con la cual se acredita la condición de interesada.
- d) Dos últimos recibos de pago del 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 01 de octubre 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 00120, libro 1, Oficialía 0004 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil, con la que se acredita el vínculo matrimonial que unía a **LORENA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ** y **MÓNICO MARTÍNEZ GONZÁLEZ**.

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

- a) Copia simple de la identificación oficial de la peticionaria **LORENA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ**.
- 20.** Por escrito recibido el 26 de septiembre de 2025, en el Departamento de Relaciones Laborales de la Dirección de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, la ciudadana **LORENA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ**, solicitó se lleve a cabo el trámite de pensión por muerte, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132 Bis, fracción I, de la Ley de Los Trabajadores del Estado de Querétaro, con el cual ha quedado acreditada la condición de interesada.
- 21.** Que la ciudadana **LORENA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ**, contrajo matrimonio con **MÓNICO MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, lo cual quedo acreditado mediante acta número 00120, libro 1, Oficialía 0004 del Estado de Querétaro, signada por el Director Estatal del Registro Civil.
- 22.** El 28 de enero del 2024, falleció, **MÓNICO MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, tal y como quedó acreditado con el acta de defunción la cual se identifica con el número 73, libro 1, oficialía 0001, con fecha de registro 28/01/2024 del Estado de Querétaro, signada por el Director del Registro Civil.
- 23.** Con fecha 01 de octubre del 2025, la Licenciada Claudia Berenice Campos Pérez, Directora de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, emitió constancia de que **MARTÍNEZ GONZÁLEZ MÓNICO**, con número de empleado 3326, prestó sus servicios en este Municipio de Querétaro en el periodo del 11 de noviembre de 1991 al 13 de octubre de 2022, desempeñando como último puesto laboral el de Jardinero(a) adscrito al Departamento de Mantenimiento de Áreas Verdes de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, agremiado al Sindicato de Trabajadores al Servicio del Municipio de Querétaro, Asimismo, hizo constar que con fecha 14 de octubre de 2022 fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", decreto por el que se le concedió Jubilación, misma que disfruto hasta el 28 de enero del 2024, fecha en la que falleció, haciendo constar que el último importe mensual cobrado por el jubilado, fue de \$7,099.04 (SIETE MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS 04/100 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/090/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/2230/2025 de fecha 22 de octubre 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 **LORENA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ** 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 la Dirección de Recursos Humanos de la Secretaría de Administración del Municipio de Querétaro, 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 **MÓNICO MARTÍNEZ GONZÁLEZ** a la Ciudadana **LORENA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ** y se apruebe iniciar el trámite de la pensión por muerte...”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro aprobó en el punto 10, apartado II, inciso 3) del orden del día, por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. Se reconoce como beneficiaria del finado **MÓNICO MARTÍNEZ GONZÁLEZ** a la ciudadana **LORENA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ** 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 tenga derecho, en caso de no haberse realizado.

TRANSITORIOS:

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 29 DE OCTUBRE DE 2025, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO. --

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

“ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES DE REPRESENTACIÓN LEGAL DEL TITULAR DE LA DIRECCIÓN JURÍDICA Y CONSULTIVA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO”

CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 3 Y 30 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3, 86, 148 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; 25 FRACCIONES IV, V Y VIII, 26 Y 28 FRACCIONES I Y III, Y 32 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

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

1. El artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, dispone que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y dotados de patrimonio propio. La representación legal corresponde al Ayuntamiento, quien como órgano supremo de gobierno del Municipio cuenta con las facultades para delegar dicha Representación a través de acuerdo expreso o Reglamento.
2. El artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece la facultad del Ayuntamiento para la aprobación de reglamentos 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.
3. En sesión ordinaria de cabildo celebrada el 11 de marzo del 2025, aprobó el Reglamento Interior de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, el cual busca establecer de manera clara y específica la estructura orgánica, funciones y atribuciones de ésta, proponer las políticas y acciones en materia jurídica que resulten necesarias para un mejor ejercicio de la administración pública municipal
4. La Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, a través de la Dirección Jurídica y Consultiva, debe propiciar que la toma de decisiones en torno a asuntos jurídicos y jurisdiccionales en los que el Municipio de Querétaro sea parte, se realice de manera ágil y eficaz a lo cual debe ceñirse todo el quehacer gubernamental para la adecuada defensa de los intereses del Municipio de Querétaro.
5. El artículo 25 fracciones IV, V y VIII del Reglamento Interior de la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro, establece que le corresponde a la persona titular de la Dirección Jurídica y Consultiva representar legalmente al Municipio de Querétaro, cuando no se determine de otra forma, en los asuntos de su competencia y en los procesos judiciales y procedimientos administrativos en los que sea parte la administración pública municipal, así como representar a la persona titular de la Presidencia Municipal en los juicios de amparo en que este haya sido señalado como autoridad responsable y, en su caso, rendir informe previo e informe justificado en dichos juicios.

6. Los artículos 26 fracción I y III, y 28 fracción I y III del Reglamento Interior de la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro, establecen que el Departamento Contencioso de la Dirección Jurídica y Consultiva cuenta con atribuciones para representar legalmente al Municipio de Querétaro en los procedimientos judiciales y procesos de carácter administrativo, con excepción de la materia penal, que sean enterados o notificados a la Dirección Jurídica y Consultiva. El Departamento Penal de la Dirección Jurídica y Consultiva, cuenta con atribuciones para presentar denuncias y querellas, en los asuntos que el Municipio sea el ofendido, así como representar legalmente al Municipio de Querétaro, en los procedimientos y procesos de carácter penal, en los que sea parte la administración municipal, defendiendo los intereses del Municipio de Querétaro.
7. El artículo 32 del Reglamento Interior de la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro, establece que la persona titular de la Dirección Jurídica y Consultiva podrá mediante acuerdo publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, delegar sus facultades en las personas servidoras públicas del Municipio de Querétaro en el ámbito de su competencia, sin perjuicio de su ejercicio directo.
8. De conformidad con lo anterior, en cumplimiento del artículo 32 del Reglamento Interior de la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro, se considera viable la delegación de facultades de representación legal conferidas a la Dirección Jurídica y Consultiva, consistente en representar legalmente al Municipio de Querétaro en los procesos judiciales y procedimientos administrativos, en los que sea parte la administración pública municipal, así como representar a la persona titular de la Presidencia Municipal en los juicios de amparo en que este haya sido señalado como autoridad responsable y, en su caso, rendir informe previo e informe justificado en dichos juicios, en favor de las y los Licenciados en Derecho Yazmín Rivera Apantenco, Estephany Nallely Rodríguez Suárez, José David Mendoza Rángel, Yunnuen Kareli Crisóstomo Martínez, para que actúen de manera conjunta o separada; así mismo se considera viable la delegación de facultades de manera expresa para presentar denuncias y querellas, así como representar legalmente al Municipio de Querétaro en los procesos judiciales de carácter penal, procedimientos administrativos ante los Procuradores Sociales Municipales, Juzgados Cívicos Municipales y/o dependencias análogas de otros municipios, así como ante toda clase de personas y autoridades en los asuntos en que sea parte la administración municipal en favor de las Licenciadas en Derecho Nadia Silva Hurtado y Berenice Guadalupe García Estrada; para que actúen de manera conjunta o separada, delegación que mantendrá sus efectos hasta en tanto los servidores públicos mencionados continúen laborando adscritos a la Dirección Jurídica y Consultiva para esta entidad municipal, ante toda clase de Tribunales Federales y Estatales, con facultades enunciativas mas no limitativas para el desarrollo de la defensa de los intereses del Municipio de Querétaro.

ACUERDO

ÚNICO. Se delegan las facultades de representación legal del Municipio de Querétaro en todos los procesos judiciales y procedimientos administrativos en los que sea parte la administración pública municipal, así como representar a la persona titular de la Presidencia Municipal en los juicios de amparo en que este haya sido señalado como autoridad responsable y, en su caso, rendir informe previo e informe justificado en dichos juicios, en favor de los Licenciados en Derecho Yazmín Rivera Apantenco, Estephany Nallely Rodríguez Suárez, José David Mendoza Rángel, Yunnuen Kareli Crisóstomo Martínez; así mismo se delegan facultades de manera expresa para presentar denuncias y querellas, así como representar legalmente al Municipio de Querétaro en los procesos judiciales de carácter penal, procedimientos administrativos ante los Procuradores Sociales Municipales, Juzgados Cívicos Municipales y/o dependencias análogas de otros municipios, así como ante toda clase de personas y autoridades en los asuntos en que se parte la administración municipal en favor de las Licenciadas en Derecho Nadia Silva Hurtado y Berenice Guadalupe García Estrada, servidores públicos adscritos a la Dirección Jurídica y Consultiva, en los términos del Considerando 8 del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y acorde a la facultad conferida en el artículo 32 del Reglamento Interior de la Secretaría del Ayuntamiento de Querétaro, así como a los artículos 3 y 6 del Reglamento de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, el Director Jurídico y Consultivo, solicita al Secretario del Ayuntamiento la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial 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 del día 20 de octubre de 2025.

En la ciudad de Santiago de Querétaro, a los 20 días del mes de octubre del año 2025.

ATENTAMENTE

Dr. en D. Martín Silva Vázquez
Director Jurídico y Consultivo

SIN TEXTO



QUERÉTARO
MUNICIPIO

GACETA OFICIAL
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO
2024-2027