



PRESIDENCIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO
2021-2024

GACETA MUNICIPAL

Órgano Informativo Oficial
TEQUISQUIAPAN



TODOS POR
TEQUISQUIAPAN

Responsable:
Secretaría General del Ayuntamiento

Director:
Lic. Alonso Landeros Tejeida

SUMARIO EXTRAORDINARIA 25 de julio de 2024

ACUERDOS DEL H. AYUNTAMIENTO

NO. PAG.

EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, EMITE VOTO A FAVOR DE LOS PROYECTOS: DE LEY QUE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 3; DE LEY QUE ADICIONA LOS PÁRRAFOS CUARTO Y QUINTO AL ARTÍCULO 4; DE LEY QUE REFORMA EL ARTÍCULO 7; DE LEY QUE REFORMA LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 22; DE LEY QUE REFORMA EL ARTÍCULO 30 TER Y LEY QUE REFORMA DIVERSAS DISPOSICIONES, TODAS Y CADA UNA DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO

513

ACUERDOS QUE DEBEN PUBLICAR LOS PARTICULARES

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL DENOMINADO "ENTRE VIÑEDOS" UBICADO EN LA PARCELA NO. 417 Z-1 P2/2, CON NÚMERO OFICIAL 47 DE LA CALLE RINCÓN DE LA VIRGEN, CONDOMINIO ENTRE VIÑEDOS, EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO", LA CUAL FUERA SOLICITADA POR EL ARQ. FRANCISCO RUÍZ JIMÉNEZ.

514

SEGUNDA PUBLICACIÓN

Honorable Ayuntamiento 2021 – 2024

Lic. José Antonio Mejía Lira
Presidente Municipal

Presidente de las Comisiones de Gobernación y Protección Civil;
de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública; de Obras y Servicios Públicos;
de Seguridad Pública, Tránsito y Policía Preventiva y de Desarrollo Urbano y Ecología.

Profa. Amalia Caridad Aguilar Domínguez
Síndico Municipal y
Presidenta de las Comisiones de la Familia y
de Igualdad de Género y Derechos Humanos

Regidor Mario Ávila Arredondo
Presidente de la Comisión de
Asuntos Indígenas

Regidora Paulina Arianna Dorantes Reséndiz
Presidenta de la Comisión de
Educación y Cultura

Regidora Mónica Hernández Amado
Presidenta de la Comisión de Juventud,
Recreación y Deporte

Regidora Ma. Guadalupe Morales Ferrusca
Presidenta de la Comisión de
Trabajadores Migrantes

Regidor Eduardo Ruíz Álvarez
Presidente de las Comisiones de
Movilidad Sustentable y de Turismo

Lic. Mario Dorantes Nieto
Síndico Municipal y
Presidente de las Comisiones de Combate a la
Corrupción; Especial Transitoria para la Elección de
Delegados y Especial para la atención de asuntos
municipales que ameritan atención diferente

Regidora María Ivonne Castro Chávez
Presidenta de la Comisión de Desarrollo Agropecuario y
Económico

Regidor Juan Carlos Flores Reséndiz
Presidente de la Comisión de
Comercio e Industria

Regidora Valentina Jassen Morales
Presidenta de la Comisión de Salud Pública
y Prevención Social

Regidora Silvia Araceli Pineda Nieto
Presidenta de la Comisión de la Mujer

Las disposiciones contenidas en la presente edición en su forma impresa, obligan por el solo hecho de publicarse en esta Gaceta

ACUERDOS DEL H. AYUNTAMIENTO

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
ACUERDOS DE CABILDO
CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/7078/2024

El suscrito Ciudadano Licenciado Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 19 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, **hago constar y,**

CERTIFICO

Que mediante **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 23 de julio de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **tercer punto inciso a)** emitió el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Por **UNANIMIDAD** con **DOCE VOTOS A FAVOR** y fundamento en lo establecido por los artículos 35 y 39 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción XXXIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 51 fracción V de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro; 56 y 130 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan; se informa que relativo a los *“proyectos: de Ley que adiciona un último párrafo al artículo 3; de Ley que adiciona los párrafos cuarto y quinto al artículo 4; de Ley que reforma el artículo 7; de Ley que reforma la fracción IV del artículo 22; de Ley que reforma el artículo 30 TER y Ley que reforma diversas disposiciones, todas y cada una de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro”*; **EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, EMITE VOTO A FAVOR DE LOS MISMOS.**

SEGUNDO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, para que notifique del presente Acuerdo la Mesa Directiva de la LX Legislatura del Estado de Querétaro, para conocimiento, fines y efectos a que haya lugar.

TERCERO.- El presente Acuerdo deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, para conocimiento general.

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los **veintitrés días** del mes de **julio de dos mil veinticuatro.**

ATENTAMENTE

“Todos por Tequisquiapan”

LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA

Sello y rúbrica

SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.

ACUERDOS QUE DEBEN PUBLICAR LOS PARTICULARES

SEGUNDA PUBLICACIÓN

DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

SECCIÓN: ACUERDOS DE CABILDO

RAMO: CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/7051/2024

El suscrito Ciudadano Licenciado Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 19 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, **hago constar y,**

CERTIFICO

Que mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de julio de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **cuarto punto inciso a)** emitió el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Por **UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES** con **ONCE VOTOS A FAVOR, UNA FALTA JUSTIFICADA** y con fundamento en los artículos 115 fracción V inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 11 y 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 9 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos; 224, 225, 226 fracciones V y VI, 237, 238, 239 y 240 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 115 del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Tequisquiapan; 30, 38 fracción VIII, 49, 85, 95 y 110 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE AUTORIZA LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL DENOMINADO “ENTRE VIÑEDOS” UBICADO EN LA PARCELA NO. 417 Z-1 P2/2, CON NÚMERO OFICIAL 47 DE LA CALLE RINCÓN DE LA VIRGEN, CONDOMINIO ENTRE VIÑEDOS, EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO”, LA CUAL FUERA SOLICITADA POR EL ARQ. FRANCISCO RUÍZ JIMÉNEZ;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 13 de junio de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el *“escrito suscrito por el Arq. Francisco Ruíz Jiménez, mediante el cual solicita se autorice la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la venta de unidades privativas del Condominio Residencial denominado “Entre Viñedos”, ubicado en la Parcela No. 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, en este municipio”*.

Anexo a la solicitud de referencia se presentaron los siguientes documentos:

1.- Copia simple de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Ruíz Jiménez Francisco, con número de identificación mexicana 2020553269.

2.- Copia simple de la escritura pública número 27,329 de fecha 04 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 10 de la Demarcación

Notarial de San Juan del Río, Querétaro; en la que comparecen de una parte como vendedor el señor Jesús Hernández López, con el consentimiento expreso de su cónyuge la señora Esperanza Muñoz y de la otra parte como comprador el señor Francisco Ruíz Jiménez, con el objeto de formalizar el contrato de compraventa respecto de la **Parcela No. 417, Z-1 P2/2, del Ejido Tequisquiapan**, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro. Instrumento Público que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Compraventa de Inmuebles en el folio inmobiliario 00033801/0007 con fecha 03 de marzo de 2015 a las 14:58:56 horas, en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, subdirección San Juan del Río. Parcela que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

- Al Noreste: 76.265 metros, linda con derecho de paso;
- Al sureste: 31.00 metros linda con Fracción 1;
- Al suroeste 84.50 metros linda con Parcela 418 y;
- Al noroeste 32.19 metros linda con Derecho de Paso.

3.- Copia simple del recibo oficial número D 614724 de fecha 11 de enero de 2024, expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales de Tequisquiapan, Qro., por el que se ampara el pago del Impuesto Predial Rural de la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., identificada con la clave catastral 17 01 001 67 347 515

5.- Copia simple del oficio número DDUYV-1040-27/09/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021, suscrito por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en el que se expide el Informe de Uso de Suelo para la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., identificada con la clave catastral 17 01 001 67 347 515; documento en el que se manifiesta que la Parcela se ostenta con un uso de suelo en Zona H3 (Habitacional hasta 300 hab./ha.)

6.- Copia simple de un croquis de ubicación en el que se señala en tonos grises la Parcela identificada con la clave catastral 17 01 001 67 347 515.

7.- Copia simple del Dictamen de Uso de Suelo expedido con el número de oficio DDUYV-1268-17/10/2022 DUS-235/2022 de fecha 17 de octubre de 2022, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que le manifiesta al Arq. Francisco Ruíz Jiménez, que la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., identificada con la clave catastral 17 01 001 67 347 515, se encuentra en Zona H3 (Habitacional hasta 300 Habitantes por Hectárea). Se anexa copia simple del recibo de pago número 587862 de fecha 18 de octubre de 2022 por concepto de pago de Dictamen de uso de suelo.

8.- Copia simple del oficio número DDUYV-378-06/04/2022 de fecha 18 de marzo de 2022, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual otorga **Autorización de Estudios Técnicos** para el Condominio Horizontal Tipo Habitacional ubicado en la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., la cual cuenta con una superficie de 2,515.088 m². Se anexa copia simple del recibo de pago número 574838 de fecha 07 de abril de 2022 por concepto de pago de autorización de estudios técnicos.

9.- Estudio hidrológico para el Condominio Entre Viñedos ubicado en la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., identificada con la clave catastral 17 01 001 67 347 515, suscrito por el Arq. Luis Manuel Ríos Ríos con número CASJR AC21-146 y cédula profesional 12395671.

10.- Plano de distribución y lotificación del Condominio Residencial Entre Viñedos, con sello de Visto Bueno de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, con fecha 24 de septiembre de 2020 y número de oficio DDUYV-825-24/09/2020, suscrito por el Arq. Luis Manuel Ríos Ríos con número CASJR AC21-146 y cédula profesional 12395671.

11.- Copia simple del oficio número DDUYV-825-24/09/2020 de fecha 24 de septiembre de 2020, suscrito por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se otorga el

Visto Bueno al proyecto de Lotificación para la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., identificada con la clave catastral 17 01 001 67 347 515.

12. Estudio de Impacto Vial suscrito por el Arq. Luis Manuel Ríos Ríos con número CASJR AC21-146 y cédula profesional 12395671.

13.- Copia simple del oficio número DDUYV-825-24/09/2020 de fecha 24 de septiembre de 2020, suscrito por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante el cual se otorga el **Visto Bueno del proyecto de Distribución y Matemización** para el Condominio denominado "Entre Viñedos", consistente en 15 áreas privativas a desarrollar en una superficie total de 2,515.088 m2 ubicado en la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., identificada con la clave catastral 17 01 001 67 347 515.

14.- Plano de Matemización del Condominio Residencial Entre Viñedos, con sello de Visto Bueno de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, con fecha 24 de septiembre de 2020 y número de oficio DDUYV-825-24/09/2020, suscrito por el Arq. Luis Manuel Ríos Ríos con número CASJR AC21-146 y cédula profesional 12395671.

15.- Copia simple del oficio número DDUYV-0084-09/01/2023 de fecha 09 de enero de 2023, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual emite la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de Condominio Horizontal "Entre Viñedos", de áreas para vivienda, conformado por 15 áreas privativas y áreas verdes ubicado en la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., anexando copia simple de los recibos oficiales de pago números 605871 y 605872, expedidos por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Tequisquiapan, en fecha 21 de julio de 2023, por concepto de Impuesto por Derecho de área vendible y por Derechos de supervisión de obras de urbanización, de acuerdo a lo presentado en la Licencia de Ejecución de Obras descrita.**

16.- Copia simple del instrumento público número 34,193 de fecha 19 de febrero de 2024, pasado ante la fe del licenciado Luis Octavio Pineda Morales, Notario Titular de la Notaría Pública número 21, asociado y actuando en el protocolo del licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la demarcación notarial de San Juan del Río, en el que se hace constar la comparecencia del señor Francisco Ruíz Jiménez, con el objeto de protocolizar la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio denominado "Entre Viñedos" y el acuerdo de cabildo de fecha 7 de diciembre de 2023 quinto punto inciso b) mediante el cual se autoriza que el compareciente cubra en moneda nacional, el equivalente a la cantidad de \$255,530.00 (doscientos cincuenta y cinco mil quinientos treinta pesos 00/100 m.n.), en concepto del 10% del área de transmisión gratuita que establece el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, monto que comprueba haber ingresado a las arcas de la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales con el recibo oficial número 620695 de fecha 13 de diciembre de 2023. Instrumento público inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección San Juan del Río, en el folio inmobiliario 00033801/0010 el 16 de mayo de 2024.

17.- Copia simple del oficio número DDUYV-0850/24-08-2023 de fecha 24 de agosto de 2023, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se otorga los certificados de pre-asignación de números oficiales para un total de 15 áreas privativa habitacionales unifamiliares para el proyecto denominado "Entre Viñedos", quedando asignados de la siguiente forma:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	ALINEAMIENTO	NÚMERO
M-1	1	90.00 M2	8.00 ML	1
M-1	2	90.00 M2	8.00 ML	4
M-1	3	90.00 M2	8.00 ML	3
M-1	4	90.00 M2	8.00 ML	6
M-1	5	90.00 M2	8.00 ML	5
M-1	6	90.00 M2	8.00 ML	8
M-1	7	90.00 M2	8.00 ML	7
M-1	8	90.00 M2	8.00 ML	10
M-1	9	90.00 M2	8.00 ML	9
M-1	10	180.00 M2	16.00 ML	12
M-1	11	90.00 M2	8.00 ML	11
M-1	12	131.92 M2	9.00 ML	14
M-1	13	90.00 M2	8.00 ML	13
M-1	14	148.07 M2	10.13 ML	15
M-1	15	128.58 M2	9.52 ML	2

18.- Copia simple de quince certificados de número oficial expedidos por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 24 de agosto de 2023, mediante el comprobante número 0101-2024.

19.- Copia simple del Dictamen de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, expedido mediante oficio número VE/0115/2022; SCG-11842-22; SCG-12676-22 de fecha 24 de junio de 2022, suscrito por el Lic. Luis Alberto Vega Ricoy, Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro.

20.- Memoria descriptiva para el condominio horizontal denominado "Entre Viñedos" suscrita por el Arq. Luis Manuel Ríos Ríos con número CASJR AC21-146 y cédula profesional 12395671.

21.- Copia simple del oficio número DDUYV-0132-08/2024 de fecha 08 de febrero de 2024, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual informa al Arq. Francisco Ruíz Jiménez, que respecto de las obras de urbanización del Condominio "Entre Viñedos" **se encuentran concluidas al 100% POR LO QUE NO REQUIERE DE FIANZA PARA GARANTIZAR LA CONCLUSIÓN DE LA MISMA Y LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, LAS TIENE POR TERMINADAS.**

22.- Copia simple del oficio número SF/SPFI/FC/00268/2024, número de control CAT 0124-140 de fecha 23 de enero de 2024, suscrito por el Ing. José Luis Alcántara Obregón, Director de Catastro, por el cual se manifiesta que la preasignación de claves catastrales para el Condominio Residencial "Entre Viñedos" ha sido efectuada, anexando plano como parte integrante del oficio, con una vigencia al 23 de enero de 2026.

23.- Copia simple del instrumento público número 33,511 de fecha 08 de agosto de 2023, pasado ante la fe del licenciado Luis Octavio Pineda Morales, Notario Titular de la Notaría Pública número 21, asociado y actuando en el protocolo del licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la demarcación notarial de San Juan del Río, en el que se hace constar la comparecencia del señor Francisco Ruíz Jiménez, con el objeto de protocolizar el deslinde catastral de fecha 7 de abril de 2021, respecto de la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., del cual se desprenden las medidas y colindancias siguientes:

- LINDERO NORORIENTE: con rumbo suroriente en 19.277 m, quiebra al suroriente en 2.813 m (malla electrosoldada), quiebra al suroriente en 54.273 m (muro) donde colinda con Derecho de Paso del Ejido Tequisquiapan;
- LINDERO SURORIENTE: con rumbo surponiente en 31.025 m (muro), donde colinda con propiedad de Javier Martínez García;
- LINDERO SURPONIENTE: con rumbo norponiente en 84.386 m (muro), donde colinda con propiedad de Fernando Federico Madrid Mejía;

- LINDERO NORPONIENTE: con rumbo nororiente en 32.181 m (lindero abierto), donde colinda con Derecho de Paso del Ejido Tequisquiapan.

Superficie: 00-25-15.088 hectáreas y clave catastral 17 01 001 67 347 515. Instrumento Público "inscrito en el Registro Público de la Propiedad Prot Deslinde Catas (predios con superficie no mayor a 5,000.00 m2) en el folio inmobiliario: 00033801/0008. El 24 de agosto de 2023 a las 14:26.19 Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Subdirección San Juan del Río".

24.- Estudio de Mecánica de Suelos expedida por "Estudios, Diseños y Laboratorio, S.A. de C.V.", en fecha julio de 2020, para el proyecto Condominio "Entre Viñedos" ubicado en la Parcela No. 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, en este municipio".

25.- Copia simple del oficio número UMPC/182/2022 suscrito por el C. Héctor Carbajal Peraza, entonces Director de Protección Civil Tequisquiapan, de fecha 08 de abril de 2022, por el cual emite el visto bueno dirigido al Arq. Ruíz Jiménez Francisco respecto de la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., en el que manifiesta que a simple vista no se observan zonas de alto riesgo, la zona de trabajo es amplia y no perjudica a terceros.

26. Copia simple del Reglamento de Administración del Condominio "Entre Viñedos".

27.- Copia simple del alineamiento y número oficial expedido con el comprobante 0505-2023 de fecha 15 de diciembre de 2023, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, otorgado al inmueble identificado con la clave catastral 17 01 001 67 347 515, al que se le asigna el número oficial 47 de la Calle Rincón de la Virgen, Entre Viñedos, Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

28.- Copia simple de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio expedida a favor del Arq. Francisco Ruíz Jiménez, Condominio "Entre Viñedos" en fecha 11 de junio de 2024, mediante oficio número DDUYV-0683-11/06/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, misma que se transcribe a la letra, en virtud de solicitar su autorización:

"A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan
PRESIDENCIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO
2021-2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
OFICIO No. DDUYV-0683-11/06/2024

*ASUNTO: Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio
y Visto Bueno de Venta de Lotes del desarrollo inmobiliario "Entre Viñedos"*

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Junio de 2024

ARQ. FRANCISCO RUÍZ JIMÉNEZ
CONDominio "ENTRE VIÑEDOS"
P R E S E N T E.

En atención a su petición mediante la cual solicita se emita la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para constituir el desarrollo inmobiliario en condominio denominado "ENTRE VIÑEDOS", ubicado Derecho de Paso Parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Clave Catastral 170100167347515, para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de "Condominio Horizontal", de áreas para vivienda, conformado por 15 áreas privativas, áreas de Verdes, áreas comunes (barda,

jardinera, servicios y vigilancia, circulación y banquetas y estacionamiento); al respecto le informo con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

1. *Copia de Escritura 27,329 de fecha 4 de febrero de 2015, expediente 2010.15 APJ, emitida por el Licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Titular de la Notaría Pública Número Diez, de la demarcación notarial de San Juan del Río, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 33801/0007 de fecha 03 de marzo de 2015 a las 14:58:56 en la Subdirección de San Juan del Río.*
2. *Con oficio DDUYV-1228-17/10/2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y vivienda con fecha 17 de octubre de 2022 se autoriza Dictamen de Uso de Suelo Factible para Condominio Horizontal.*
3. *Con Oficio DDUYV-378-06/04/2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda con fecha 18 de marzo de 2022, se autorizan los Estudios Técnicos para el Desarrollo Habitacional de 15 áreas privativas para casa habitación del Condominio Horizontal denominado "ENTRE VIÑEDOS", estos estudios técnicos correspondientes al Estudio Diseño de Pavimentos, Estudio de Impacto Vial, Manifestación de Impacto Ambiental, Estudios de Compatibilidad Urbanística, Estudios Hidráulico.*
4. *Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Lotificación, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, con oficio No. DDUYV-825-24/09/2020, de fecha 24 de septiembre de 2020 para construir un desarrollo Habitacional bajo la modalidad de Condominio Horizontal de una área para vivienda conformada por 15 áreas privativas, área Verde, áreas Comunes, Estacionamiento y Andadores, ubicado en Derecho de paso de la parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Qro.*
5. *Presupuesto de obras de urbanización para el proyecto de Condominio "ENTRE VIÑEDOS" ubicado en derecho de paso de Parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, por un Valor de 1'109,736.74 para los conceptos de ejecución: preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, pozos de visita, registros pluviales, instalación de tubería, obra civil de electrifican, obra civil red datos, señalamiento vial, pavimentos, banquetas y guarniciones, firmados por el Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.*
6. *Programa de obras de urbanización Firmado por el D.R.O Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.*
7. *En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Condominio Horizontal denominado "ENTRE VIÑEDOS", ubicado en derecho de paso de Parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, tiene un avance en las Obras de Urbanización del 100%.*
8. *Recibo Oficial DU-06905, de fecha 21 de Julio de 2023, emitido por la Tesorería Municipal de Tequisquiapan, Qro., por un importe de \$18,435.00 (Dieciocho mil cuatrocientos treinta y cinco pesos00/100 M.N), por concepto de pago del Impuesto por Superficie Vendible del condominio horizontal habitacional denominado "Entre Viñedos".*
9. *Recibo Oficial DU-06903, de fecha 21 de Julio de 2023, emitido por la Tesorería del Municipio de Tequisquiapan, Qro., por un importe de \$ 16,646.00 (Dieciséis mil seiscientos cuarenta y seis pesos 00/100 M.N), por concepto de pago de los Derechos de Supervisión de obras de urbanización que incluye al Condominio Horizontal denominado "Entre Viñedos".*
10. *Memoria descriptiva para el Condominio citado; elaborada por el Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.*
11. *Reglamento Interno de Construcción y Reglamento de Administración del Condominio denominado "ENTRE VIÑEDOS", ubicado en Derecho de paso Parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.*
12. *Recibo Oficial SG-05470, de fecha 13 de Diciembre de 2023, emitido por la Tesorería del Municipio de Tequisquiapan, Qro., por un importe de \$ 255,530.00 (Doscientos cincuenta y cinco mil quinientos treinta pesos 00/100 M.N), por concepto de pago en efectivo del 10% del área de transmisión a favor del municipio correspondiente al Condominio Horizontal denominado "Entre Viñedos".*
13. *Plano del Proyecto de Distribución y Denominación, el cual incluye: la distribución y sembrado de unidades privativas y áreas de uso común, detalles constructivos, descripción de áreas privativas, cuadro de áreas comunes y cuadro general de áreas.*
14. *Proyecto ejecutivo que contiene:*

Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

Plano Infraestructura Drenaje Sanitario Detalles, Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

Plano Hidráulico, Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

Plano Pluvial Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

Plano Eléctrico Baja Tensión Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

Plano Cimentación, Mampostería y Losa, Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

Plano de Detalles Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

De la visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Condominio Habitacional denominado "ENTRE VIÑEDOS", ubicado en Derecho de paso Parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de "Condominio Horizontal", de áreas para vivienda, conformado por 15 áreas privativas, áreas de Verdes, áreas comunes, (barda, jardinera, servicios y vigilancia, circulación y banquetas y estacionamiento), con Clave Catastral 170100167347515, tiene un avance del 100% del presupuesto presentado.

Derivado del análisis y revisión con base a la normatividad vigente aplicable, de los antecedentes señalados, del proyecto de distribución y denominación presentado y de la inspección física realizada al desarrollo inmobiliario ubicado en Derecho de paso Parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con Clave Catastral 170100167347515, a efecto de poder integrar y establecer las obligaciones, montos, y demás factores, que permitan continuar con el proceso de autorización del mismo, con base en lo dispuesto en los artículos 224 al 226, 237 y 238 del Código Urbano del Estado de Querétaro, comunico a Usted que esta Dirección no tiene inconveniente en emitir la siguiente:

DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y VISTO BUENO PARA VENTA PROVISIONAL DE LOTES

A favor del desarrollador ARQ. FRANCISCO RUIZ JIMENEZ, para constituir el desarrollo inmobiliario, en la modalidad de Condominio Horizontal, Habitacional ubicado en Derecho de paso Parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, de áreas para vivienda, conformado por 15 áreas privativas, áreas de Verdes, áreas comunes, (barda, jardinera, servicios y vigilancia, circulación y banquetas y estacionamiento), con Clave Catastral 170100167347515, conforme a lo dispuesto en el Sección Tercera del Código Urbano del Estado de Querétaro.

La conformación del proyecto del que se desprenden los conceptos, superficies y usos de cada una de las áreas, se indican en el plano complemento al presente, siendo las siguientes:

Cuadro de Área		
Superficies m2	Área	%
1,449.99	Habitacional Vendible	57.65
451.18	Estacionamiento	17.954
495.85	Área Verde (Donación)	19.72

118.07	Andadores	4.69
2,515.088	Total	100.000%

Cualquier diferencia de superficies o afectaciones, que resulte posterior con el proyecto presentado es responsabilidad el D.R.O. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio "Entre Viñedos"; tendrá vigencia conforme a los artículos 146 y 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro, de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento. En caso que el Desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a esta Dependencia, previamente a su vencimiento, la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización, con la finalidad de emitir la autorización correspondiente de conformidad a las condicionantes técnicas y jurídicas que prevalezcan en el momento.

La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización es una etapa dentro del procedimiento para un condominio, una responsabilidad de cumplimiento de la ejecución de los trabajos, por parte del desarrollador; se constituye en una obligación de carácter administrativa y civil para ejecutar las obras de urbanización y concluiras, en los términos establecidos, mismos que sirven de base para la presente Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio del condominio "Entre Viñedos".

Considerándose que en términos del artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146 como Desarrollador del Condominio "Entre Viñedos", es responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos.

De acuerdo al Artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior en este caso de la unidad privativa. Sin embargo, por tratarse de un condominio en cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficiente su utilización, estorbe o dificulte el uso común y estará obligado a mantener en buen estado de uso, conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones.

Siendo necesario que en las Escrituras individuales, relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio, se establezca el siguiente texto: "La parte adquiriente conviene sujetarse a todas y cada una de las obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad en Condominio, especialmente a respetar las áreas comunes y observar la prohibición de alterarlas, por lo tanto acepta expresamente conocerlas en virtud de haber recibido una copia de los Reglamentos Interno de Construcción y de Administración, con anterioridad a este Acto, el cual anexa a la presente Declaratoria de Régimen en Condominio, avalado por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda".

Por otra parte, deberá indicarse a cada Condómino, dentro de la Protocolización de su Escritura lo siguiente:

- Delimitación de su unidad privativa para vivienda.
- Indiviso que le corresponde por el área común.
- La Asamblea de Condóminos como máximo órgano de determinación del Condominio.
- Del Administrador del condominio.
- De la aportación por parte de los condóminos de los gastos de mantenimiento de las áreas comunes.
- Respetar los Reglamentos Interno de Construcción y de Administración del Condominio.
- Respetar el Uso de Suelo autorizado.
- Respetar las Áreas de Uso Común.
- Lugar en el que se debe depositar la basura.

Cualquier tipo de Obra dentro del Condominio deberá ser aprobada previamente por la Asamblea de Condóminos, mediante acta debidamente Protocolizada y solicitar la autorización correspondiente ante esta Dependencia.

Una vez concluida la totalidad de las Obras de Urbanización, el Desarrollador deberá solicitar por escrito a esta Dirección el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Ejecución de dichas Obras y el mismo deberá hacerse del

conocimiento del Desarrollador y de la Asamblea de Condóminos y deberá publicarse, para su validez legal, en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga", de conformidad con los artículos 247, 266, 267, 268 Y 269 del Código Urbano del Estado de Querétaro, lo cual no implica la municipalización de las áreas comunes por parte del Municipio, ni la prestación de servicios al interior de éstas.

De conformidad con los artículos 255 y 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y el artículo 3 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, la declaratoria de régimen de propiedad en condominio es un documento jurídico administrativo que describe al condominio que se autoriza, así como las condiciones en que deberá cumplir el desarrollador.

Derivado de lo anterior se autoriza al Desarrollador, mediante el presente, la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal para constituir el desarrollo inmobiliario denominado "Entre Viñedos", asimismo como el Plano del Proyecto de distribución y sembrado, como anexo gráfico que lo complementa, contienen la conformación del condominio "Entre Viñedos", con la descripción de usos y destinos de cada unidad privativa y áreas comunes, por lo que son documentos relacionados y deberá formalizarse ante Notario Público en Escritura Pública que contenga la transcripción de dicha Declaratoria e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Esta Declaratoria queda sujeta al pago correspondiente de emisión de la misma la cual, de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., que en Condominios de 11 a 15 unidades se causarán y pagarán 75 UMAS que equivale a:

75 x \$108.57= \$ 8,142.75 (OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS 75/100)

Cantidad que deberá ser pagada previo a la entrega del presente documento.

Esta Declaratoria no autoriza la venta de las unidades privativas del condominio, quedando éstas sujetas a la obtención y autorización para la venta de las unidades privativas, cuya protocolización y escritura pública inscrita en el Registro Pública de la Propiedad y del Comercio permitirá al Desarrollador enajenar las unidades privativas del condominio denominado "Entre Viñedos".

No omito mencionar que para el trámite subsecuente de Autorización para venta de unidades privativas, el Desarrollador deberá presentar, la asignación definitiva de claves catastrales para cada unidad privativa y la propuesta de publicidad.

A T E N T A M E N T E
ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.
MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERETARO.
Sello y rúbrica

C.c.p. Lic. José Antonio Mejía Lira. Presidente Municipal Constitucional.-
H. Ayuntamiento Municipio de Tequisquiapan.-
Archivo."

Se anexan copia simple de los recibos números 645930 y 645928 ambos de fecha 13 de junio de 2024, expedidos por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, el primero por concepto de Declaratoria de Régimen en Condominio "Entre Viñedos" y el segundo por concepto de dictamen técnico para venta de lotes del Desarrollo Inmobiliario "Entre Viñedos".

Por lo anteriormente expuesto y

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

PRIMERO.- Que esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología es competente para conocer, analizar, estudiar y dictaminar respecto del expediente adherido a la solicitud presentada por el Arq. Francisco Ruíz Jiménez, mediante

el cual solicita se autorice la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la venta de unidades privativas del Condominio Residencial denominado "Entre Viñedos", ubicado en la Parcela No. 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, en este municipio.

SEGUNDO.- Que la personalidad del solicitante, se encuentra debidamente acreditada con los documentos consistentes en la identificación oficial que en lo individual le identifica; documentos descritos en los antecedentes de la presente resolución; así como los instrumentos públicos pasados ante la fe de los Notarios Públicos señalados; lo anterior dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado y Municipios.

TERCERO.- Que por lo que respecta al fondo del asunto y para que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se hiciera llegar de los conocimientos exactos del asunto y realizar el análisis correspondiente, se solicitó opinión técnica a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director emite en los siguientes términos:

"A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan
PRESIDENCIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO
2018 – 2021

PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
OFICIO DDUYV-741-25/006/2024.
Asunto: Se emite Opinión Técnica.

Tequisquiapan, Querétaro a 25 de Junio de 2024.

LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
TEQUISQUIAPAN, QRO.
P R E S E N T E.

En atención a su oficio No. SGA/5968/2024 de fecha 25 de Junio de 2024 y recibido en esta Dirección con fecha 23 de noviembre del presente año, en el que solicita Opinión Técnica respecto del escrito ingresado por el promoverte, **ARQ. FRANCISCO RUIZ JIMENEZ - PROPIETARIO**, mediante el cual solicita se autorice la **declaratoria de régimen en condominio y la venta de unidades privativas** del condominio denominado "ENTRE VIÑEDOS" ubicado en la Parcela No. 417, Z-1, P2/2 Ejido Tequisquiapan de este municipio de Tequisquiapan, Qro., con Clave Catastral 170100167347515 y superficie de 2,515.088 m2 con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V inciso D) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 150, artículo 156 Párrafo Quinto, y en sus Fracc. III, IV, IX Párrafo Tercero y Fracc. X del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente; todo ello a fin de cumplir con el porcentaje de donación señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el Reglamento de Municipal de Desarrollos Inmobiliarios, 73, 74, 78, 80, 81, 83 y 84 del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Tequisquiapan, al respecto la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda al respecto se exponen los siguientes:

ANTECEDENTES:

1. Visto Bueno al proyecto de distribución y denominación, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, con oficio y plano No. DDUYV- 825/24/09/2020 de fecha 24 de septiembre de 2020, para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de "condominio vertical habitacional medio" de áreas para vivienda conformado por 15 unidades privativas y área de servicio (barda, jardinera, servicios y vigilancia, andadores y banquetas, estacionamiento y alberca); ubicado en Parcela No. 417, Z-1, P2/2 Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, denominado "ENTRE VIÑEDOS".

2. Con oficio DDUYV-378/18/03/2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda con fecha de 18 de marzo de 2022, se autorizan los Estudios Técnicos para 15 unidades privativas para casa habitación del condominio residencial denominado "ENTRE VIÑEDOS", estos estudios técnicos corresponden al Estudio Técnico Hidrológico, Visto Bueno de Protección Civil, Informe preventivo de Impacto Ambiental y Anteproyecto de Lotificación.
3. Memoria descriptiva del proyecto firmado por Arq. Rafael Ángel Ríos Osorio, Cedula Profesional 2085642.
4. Presupuesto de obras de urbanización para el proyecto de condominio "ENTRE VIÑEDOS", ubicado en Parcela No. 417, Z-1, P2/2 Ejido Tequisquiapan, Tequisquiapan, Qro., por un valor de \$ 1'109,736.74 (Un Millón ciento nueve mil setecientos treinta y seis pesos 74/100 M.N.), para la ejecución de los conceptos de: preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, pozos de visita, registros pluviales, instalación de tubería, obra civil de electrifican, obra civil telmex, señalamiento vial, pavimentos, banquetas y guarniciones. Firmado por la Arq. Rafael Ángel Ríos Osorio, Cedula Profesional 2085642.
5. Programa de obras de urbanización firmado por la Arq. Rafael Ángel Ríos Osorio, Cedula Profesional 2085642.

8 Planos de:
 - a) Plano de **Vialidades y Andadores** firmado por el Arq. Rafael Ángel Ríos Osorio, Cedula Profesional 2085642.
 - b) Plano **Infraestructura Drenaje Sanitario Detalles**, firmado por el Arq. Rafael Ángel Ríos Osorio, Cedula Profesional 2085642.
 - c) Plano **Hidráulico** con Arq. Rafael Ángel Ríos Osorio, Cedula Profesional 2085642.
 - d) Plano **Pluvial** con Arq. Rafael Ángel Ríos Osorio, Cedula Profesional 2085642.
6. En **VISITA FISICA DE INSPECCION** coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de fecha 26 de octubre de 2023 se constató que el condominio residencial denominado "ENTRE VIÑEDOS", ubicado en Parcela No. 417, Z-1, P2/2 Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Qro., tiene un avance en las Obras de Urbanización del **100%**.
7. **Avalúo Comercial** de la Parcela No. 417, Z-1, P2/2 Ejido Tequisquiapan, emitido por Ing. Arturo Espinosa Rivera, Cedula Profesional 1 039 732, Cedula E.V.I. 4 700 285, Registro del Estado 69.
8. Recibo expedido por la Secretaría de Finanzas por concepto de pago en moneda nacional del 10% del área de transmisión a favor del municipio, correspondiente al condominio con número de recibo D-620694 de fecha 13 de Diciembre de 2023.

Deriva del análisis y revisión, con base a la normativa vigente aplicable, de los antecedentes señalados, del proyecto de distribución y denominación presentado y de la inspección física realizada; a efecto de poder integrar y establecer de manera clara las obligaciones y montos, entre otros factores, que permitan proceder con autorización a la declaratoria de régimen en condominio y la venta de unidades privativas a favor del Desarrollador Francisco Ruiz Jiménez; y cumplir conforme a lo dispuesto en el Título sexto y séptimo del Código Urbano del Estado de Querétaro; comunico a Usted que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda considera:

Al respecto y una vez analizada la documentación e información proporcionada, esta Dirección emite la presente:

OPINIÓN TÉCNICA

Para dar cumplimiento a lo a lo dispuesto en la Sección Sexta De la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio del Artículo 237 al 240 y Sección Séptima De la Venta de Unidades Privativas del Artículo 241 al 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, esta Dirección considera:

TÉCNICAMENTE PROCEDENTE LA SOLICITUD

Por lo que pone a consideración del H. Ayuntamiento:

1.- El que se autorice la declaratoria de régimen en condominio y la venta de unidades privativas, del Condominio denominado **ENTRE VIÑEDOS** ubicado en Parcela No. 417, Z-1, P2/2 Ejido Tequisquiapan con clave catastral 170100167347515, deberá cubrir los derechos correspondientes a dichas autorizaciones de acuerdo a la ley de ingreso para el Municipio de Tequisquiapan vigente a la fecha.

En caso de aprobarse, y una vez que dicha autorización sea publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal correspondiente, y previo a la obtención de Dictamen Técnico de la Entrega y Recepción de Obras de Urbanización, del desarrollo inmobiliario.

La presente Opinión Técnica, se basa entre la documentación integrada a su expediente y normatividad vigente, por lo que la presente se emite con carácter de técnico administrativo, con fines y efectos que haya lugar a favor del solicitante.

Sin más por el momento, quedo a sus distinguidas órdenes.

A T E N T A M E N T E
ARQ. MARCOPOLO RAMIREZ VALENCIA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.
MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERETARO.
Sello y rúbrica

C.c.p. Lic. José Antonio Mejía Lira. Presidente Municipal Constitucional.-
H. Ayuntamiento Municipio de Tequisquiapan.-
Archivo.-

CUARTO.- Toda vez que lo que se pretende es la obtención de la autorización del Honorable Ayuntamiento de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la venta de unidades privativas del Condominio denominado "Entre Viñedos" y el propietario ha cumplido con los requisitos, con las etapas del procedimiento de autorización de condominios y con las provisiones legales indispensables requeridas en materia de desarrollo urbano al haber obtenido de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan las autorizaciones correspondientes al Régimen de Propiedad en Condominio; teniendo a la fecha un avance de obras de urbanización al 100% de acuerdo a lo manifestado en el oficio descrito en el antecedente 21 de la presente resolución, es por lo que esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, está en posibilidades de emitir resolución al respecto.

QUINTO.- Que en atención a los razonamientos expuestos, en los considerandos que anteceden, esta mesa de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, somete a consideración de este Honorable Ayuntamiento, el presente:

DICTAMEN

RESOLUTIVO PRIMERO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del "escrito suscrito por el Arq. Francisco Ruíz Jiménez, mediante el cual solicita se autorice la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la venta de unidades privativas del Condominio Residencial denominado "Entre Viñedos", ubicado en la Parcela No. 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, en este municipio".

RESOLUTIVO SEGUNDO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento **APRUEBE**, del desarrollo inmobiliario denominado **"Entre Viñedos"** ubicado en la **Parcela No. 417 Z-1 P2/2, con número oficial 47 de la Calle Rincón de la Virgen, Condominio Entre Viñedos, Ejido Tequisquiapan, en este municipio"**, las siguientes etapas del procedimiento de **Condominio**:

A. La **DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**.

B. La **VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS**.

RESOLUTIVO TERCERO.- El desarrollador está obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio y la autorización para venta de lotes, debiendo contener las características básicas del régimen en que se encuentra y con las cuales fue autorizado el desarrollo inmobiliario.

RESOLUTIVO CUARTO.- El desarrollador deberá incluir en las escrituras de compraventa de las unidades privativas, las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las mismas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de **subdivisión** o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privativa, la asociación de condóminos, para los efectos legales establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento para que notifique la resolución que derive del presente Dictamen, al **Arq. Francisco Ruíz Jiménez**, quien a su costa, deberá publicar el acuerdo que derive del presente dictamen en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, **"La Sombra de Arteaga"**, por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, para los efectos a que haya lugar y para conocimiento general.

SEGUNDO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, a efecto de que notifique el Acuerdo que derive del presente dictamen al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda y al Titular del Órgano Interno de Control Municipal; para su conocimiento, cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

TERCERO.- Si las condiciones establecidas en el presente dictamen no son cumplidas, el acuerdo de Cabildo que autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la venta de unidades privativas del Condominio denominado **"Entre Viñedos"**, quedará sin efectos, haciéndose acreedor el solicitante, a las sanciones que se establecen en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

CUARTO.- Remítase el expediente correspondiente a la Secretaría General del Ayuntamiento, para la integración del apéndice correspondiente.

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los dieciocho días del mes de julio de dos mil veinticuatro.

A T E N T A M E N T E

"Todos por Tequisquiapan"

LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA

Sello y rúbrica

**SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.**