

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



# QUERÉTARO

— MUNICIPIO —

## GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2021-2024

19 de Octubre de 2021 · Año I · No. 2 Tomo I

## ÍNDICE

- 4 Se Autoriza a la persona moral denominada Alttá Homes Centro Sur, de R.L. en C.V., la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González. Se Autoriza a la persona moral denominada Alttá Homes Centro Sur, de R.L. en C.V., la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González.
- 17 Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Lander del Bajío”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “Casa de Allende”, ubicado en Avenida Punta Norte Número 114, dentro del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “120 VIVIENDAS”.
- 20 Se Autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., Denominación para el Fraccionamiento de tipo Residencial “Laztana II”, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m2, e identificado con clave catastral 140100122758001. Se Autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., Lotificación el Fraccionamiento de tipo Residencial “Laztana II”, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m2, e identificado con clave catastral 140100122758001. Se Autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo Residencial “Laztana II”, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m2, e identificado con clave catastral 140100122758001. Se Autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación del Fraccionamiento de tipo Residencial “Laztana II”, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m2, e identificado con clave catastral 140100122758001.
- 33 Se AUTORIZA a la persona moral denominada “Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.”, a través de su Representante Legal el Lic. Guillermo Celis López, la Denominación para el Fraccionamiento de tipo residencial como “Distrito Meseta”, ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m2. Se AUTORIZA a la persona moral denominada “Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.”, a través de su Representante Legal el Lic. Guillermo Celis López, la Lotificación para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Distrito Meseta”, ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m2. Se AUTORIZA a la persona moral denominada “Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.”, a través de su Representante Legal el Lic. Guillermo Celis López, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Distrito Meseta”, ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m2. Se AUTORIZA a la persona moral denominada “Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.”, a través de su Representante Legal el Lic. Guillermo Celis López, la Nomenclatura de Vialidades de nueva creación, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado “Distrito Meseta”, ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m2.

- 48 Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para la Unidad Condominial Habitacional de Tipo Residencial denominada “Alvento” ubicada en Avenida Paso de los Toros No. 1480, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, conformada por “2 CONDOMINIOS DE LA SIGUIENTE MANERA: CONDOMINIO 1 ALVENTO: 92 ÁREAS PARA VIVIENDA; Y CONDOMINIO 2 ALVENTO: 32 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 51 Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “Condominio 1 Alvento”, perteneciente a la Unidad Condominial “Alvento” ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1480 interior 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “92 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 54 Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “Condominio 2 Alvento”, perteneciente a la Unidad Condominial “Alvento” ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1480 interior 2, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “32 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 57 Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para la Unidad Condominial Habitacional de Tipo Residencial denominada “Trento II” ubicada en Avenida Campo Real No. 1631, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, conformado por “2 CONDOMINIOS DE LA SIGUIENTE MANERA: CONDOMINIO 1 TRENTO II: 111 ÁREAS PARA VIVIENDA; Y CONDOMINIO 2 TRENTO II: 15 ÁREAS PARA VIVIENDA; TOTAL: 2 UNIDADES PRIVATIVAS”.
- 60 Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “Condominio 1 Trento II”, perteneciente a la Unidad Condominial “Trento II”, ubicado en Avenida Campo Real No. 1631 int 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, consistente en “111 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 63 Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “Condominio 2 Trento II”, perteneciente a la Unidad Condominial “Trento II”, ubicado en Avenida Campo Real No. 1631 int 2, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, consistente en “15 ÁREAS PARA VIVIENDA”.
- 66 Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización FAVORABLE a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “Kalia”, ubicado en Avenida Eurípides No. 1600, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “105 VIVIENDAS”.
- 69 Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 14 de septiembre del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 170 999, Delegación Municipal Epigmenio González.
- 75 La Dirección de Aseo y Alumbrado Público ratifica el Dictamen Técnico aprobado, a través del Oficio No. SSPM/DAAP/076/2021 emitido el 19 de enero del año en curso, por lo que no encuentra inconveniente respecto a la autorización de la entrega-recepción del servicio de alumbrado público.

**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 EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.**

### **CONSIDERANDOS**

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su Artículo 9, que los Municipios ejercerán sus atribuciones, en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su Artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. 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 mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

**“... ACUERDO**

**PRIMERO.** Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.

**SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

**CUARTO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I.- El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

**OCTAVO.** Las licencias y autorizaciones que señala el presente Acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ....”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 23 de junio de 2021, dirigido al Mtro. Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, el Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de Alta Homes Centro Sur, de R.L. en C.V., solicita Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización Y Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 5,318 de fecha 12 de febrero de 2004, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 34, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajos los folios inmobiliarios: 125132/1, 125132/2 y 160035/3, de fecha 02 de julio de 2004, se hace constar:

- La protocolización del oficio de autorización de subdivisión 2003-204 de fecha 21 de julio.
- La protocolización del oficio de autorización de subdivisión 2004/39 de fecha 06 de febrero de 2004.
- La compra venta en abonos entre la señora Teresa Alcocer Suzan y la empresa denominada Pulte de México División Centro Sur S. de R.L. de C.V., del predio ubicado en la fracción uno, resultante de la subdivisión de la fracción tres, con una superficie de 58,287.404 m2, del predio identificado originalmente como fracción quinta del predio denominado San Pedrito el Alto.

2. Mediante Escritura Pública número 4,421 de fecha 12 de mayo de 2006, otorgada ante de la fe del Lic. Carlos Montaña Pedraza, Titular de la Notaría Pública número 130 de la Ciudad de Monterrey Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil: 4575, se hace constar la protocolización de las resoluciones adoptadas fuera de la Asamblea que por unanimidad de votos acordaron lo socios de la sociedad, que en lo subsecuente la denominación de la empresa quedara como denominada “Alta Homes Centro Sur”, S.A. de C.V. (antes “Capital Homes México Centro Sur”, S. de R.L. de C.V.).

3. Mediante Escritura Pública número 55,404 de fecha 14 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Notario Titular de la Notaría número 2, de la Ciudad de México, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Querétaro Bajo el Folio Real número 4575-1, de fecha 22 de septiembre de 2006, se hace constar la protocolización de resoluciones de socios de “Alta Homes Centro Sur”, S.A. de C.V., la cual decide el cambio de denominación a “Alta Homes Centro Sur”, S. de R.L. de C.V., así como la revocación y otorgamiento de poderes a favor del C. Mario Basurto Islas y la C. Karina Guadalupe Pérez Cordero.

4. Mediante Escritura Pública número 33,282 de fecha 03 de mayo de 2010, ante la fe del Lic. Guillermo Olivares Bucio, Titular de la Notaría número 246, de la Ciudad de México, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, mediante folio 43963 de fecha 01 de julio de 2010, se hace constar que la sociedad denominada “ALTTA HOMES CENTRO SUR”, S. de R. L. de C.V., a través del el señor Mauricio Gómez Zabala, en su carácter de Delegado Especial, el otorgamiento de poderes a los señores Luis Enrique Morales Cano, María Esmeralda Bárcena Basurto, Karina Guadalupe Pérez Cordero, Carlos Galindo Fraga y Gabriel Hernández Gotita, los cuales serán considerados en lo individual como apoderado y conjuntamente como apoderados con las siguientes facultades poder general par actos de administración, poder general para pleitos y cobranzas, poder para abrir o cancelar cuentas bancarias de inversión o de otro tipo.

5. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de febrero de 1996, el H. Ayuntamiento de Querétaro, emitió el Acuerdo relativo a la modificación de uso de suelo de 2 predios, identificados como las Fracciones IV y V, consintiendo la modificación de reserva ecológica a habitacional y de servicios, para la realización del Fraccionamiento denominado “Jardines de Santiago” ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
6. Mediante oficio número DUV-813/97 de fecha 08 de agosto de 1997, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de Gobierno del Estado de Querétaro, emite la autorización al proyecto de Lotificación del Fraccionamiento denominado “Jardines de Santiago” ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
7. Mediante oficio número 0303/98 de fecha 18 de febrero de 1998, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado de Querétaro, emitió la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento denominado “Jardines de Santiago” ubicado en la Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
8. Mediante Escritura Pública número 15,393 de fecha 01 de abril del 2003, emitida por el Lic. Francisco de Asís González Pérez, Notario Público de la Notaría Pública número 15 de esta demarcación, se hace constar la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de las Áreas de Donación establecidas en el convenio de fecha 19 de marzo de 1997, del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
9. La Dirección de Catastro del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió el Deslinde Catastral número DT2003037, de fecha 24 de junio de 2003, para una superficie de 100,050.952 m<sup>2</sup>, libres de afectación para el predio identificado con clave catastral 140100131703999, ubicado en la Carretera Querétaro–Chichimequillas, Fracción 5<sup>a</sup> de la Ex Hacienda San Pedrito, El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
10. Mediante oficio DDU/DU/3454/2003 de fecha 13 de julio de 2003, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, de 5 a 7 etapas derivado de la nueva traza vial de Prolongación Calzada de Belén.
11. Mediante Escritura Pública número 6,115 de fecha 02 de julio de 2004, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría número 35, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio real 00160035 de fecha 22 de julio de 2004, se hace constar:
  - Subdivisión de predio, mediante el cual se autoriza a subdividir en 9 Fracciones, un predio propiedad de “Pulte México División Centro Sur”, identificada como Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción 3, del predio identificado originalmente como Fracción 5, del predio denominado San Pedrito el Alto del Municipio de Querétaro.
  - Subdivisión de predio, mediante el cual se autoriza a subdividir en 6 Fracciones, un predio propiedad de Pulte México División Centro Sur identificada como Fracción 2, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, del predio identificado originalmente como Fracción 5, del predio denominado San Pedrito el Alto del Municipio de Querétaro.
  - Subdivisión de predio, mediante el cual se autoriza a subdividir en 6 Fracciones, un predio propiedad de Pulte México División Centro Sur identificada como Fracción 3, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, del predio identificado originalmente como Fracción 5 del predio denominado San Pedrito el Alto del Municipio de Querétaro.
  - Subdivisión de predio, mediante el cual se autoriza a subdividir en 23 Fracciones, un predio propiedad de Pulte México División Centro Sur identificada como Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fracción 1, del predio identificado originalmente como Fracción 5 del predio denominado San Pedrito el Alto del Municipio de Querétaro.
12. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número 4727/2004 de fecha 22 de julio de 2004, para una superficie de 27,049.48 m<sup>2</sup>, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, autorizo el uso de suelo para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
13. La Comisión Federal de Electricidad, otorgo la factibilidad de servicio de energía eléctrica mediante oficio 816.7SZOF-106/2004 de fecha 03 de marzo de 2004 y el día 22 de abril de 2004, para la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
14. La Comisión Estatal de Aguas mediante oficio VE/433/2004 de fecha 16 de marzo de 2004, emitió la Factibilidad y Proyecto, para el suministro del servicio de agua potable para 518 viviendas, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

15. La Comisión Federal de Electricidad, autorizo el proyecto de distribución eléctrica y red de alumbrado público, con planos de fecha 22 de abril de 2004, para la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
16. En sesión de cabildo de fecha 27 de abril de 2004, el H. Ayuntamiento aprobó el Acuerdo relativo al Reconocimiento y Nomenclatura de la vialidad denominada Calzada de Belén, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en dicho acuerdo se indicaron los derechos de la nomenclatura de la calle referida.
17. Mediante Licencia de Subdivisión de predios de la Etapa 2, número 99/04 de fecha 11 de mayo de 2004, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, quedando en 8 fracciones con las siguientes superficies:

FRACCIONES	SUPERFICIES
FRACCIÓN 1	2,906.40 M2
FRACCIÓN 2	614.71 M2
FRACCIÓN 3	641.21 M2
FRACCIÓN 4	235.36 M2
FRACCIÓN 5	4,562.92 M2
FRACCIÓN 6	4578.53 M2
FRACCIÓN 7	35, 476.01 M2
FRACCIÓN 8	6, 024.60 M2
VIALIDAD (CALZADA DE BELEN)	3,247.66 M2

18. Mediante oficio DDU/DU/2927/2004 de fecha 17 de junio de 2004, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
19. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDSESU/SSMA/401/2004 de fecha 02 de julio de 2004, Autorizo de Impacto Ambiental para 301 viviendas, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
20. Mediante Escritura Pública número 6,116 de fecha 02 de julio de 2004, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría número 35 de esta demarcación notarial, instrumento Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio real número 00165781, de fecha 12 de octubre de 2004, se hace constar la Donación a Título Gratuito a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 3,247.66 m2 por concepto de vialidad, del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
21. Mediante oficio número SSPM/DT/IT/388/04 de fecha 08 de julio de 2004, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, emitió el Dictamen de Impacto Vial, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
22. Mediante Sesión de Cabildo de fecha 22 de julio de 2004, se autorizó el Reconocimiento de los Derechos de Causahabencia, Autorización de Relotificación y la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
23. Para dar cumplimiento al Transitorio Primero, de la Sesión de cabildo de fecha 22 de julio de 2004, se autorizó el reconocimiento de los Derechos de Causahabencia, Autorización de Relotificación y la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, el desarrollador presenta:
- Transitorio Primero: Publicación en la Gaceta Municipal de fecha 23 de julio de 2004, Año I, No. 18 y periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CXXXVII, de fecha 27 de agosto de 2004, número 50.
24. Mediante Escritura Pública número 19,376 de fecha 24 de agosto de 2004, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 22, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado Bajo el folio real número 00167643, de fecha 26 de noviembre de 2004, se hace constar la transmisión a

Título Gratuito de una superficie de 6,803.95 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades, señaladas mediante Sesión de Cabildo de fecha 22 de julio de 2004, se autorizó el reconocimiento de los Derechos de Causahabencia, Autorización de Relotificación y la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**25.** Mediante Sesión de Cabildo de fecha 14 de septiembre de 2004, se autorizó la Venta Provisional de Lotes y la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**26.** Mediante oficio SEDESU/DDU/CVA/0731/2004 de fecha 15 de septiembre de 2004, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen Técnico favorable de la Nomenclatura, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**27.** Mediante Escritura Pública número 6,658 de fecha 23 de septiembre de 2004, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaria número 35 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 165830/5, de fecha 07 de diciembre de 2004, se hace constar la protocolización de la Sesión de Cabildo de fecha 14 de septiembre de 2004, se autorizó la Venta Provisional de Lotes y la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**28.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal mediante oficio DDU/COU/FC/3806/2018 de fecha 14 de agosto de 2018, emite el Avance de las Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano, se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cuenta con un avance estimado de 31.32% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que debe 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 \$6,754,225.86 (Seis millones setecientos cincuenta y cuatro mil doscientos veinticinco pesos 86/100 M.N.) correspondiente al 68.68%, de obras pendientes por realizar.

**29.** Mediante póliza de fianza número 2242728 de fecha 14 de agosto de 2018, emitida por AFIANZADORA SOFIMEX, S.A., por un monto de \$6, 754,225.86 (Seis millones setecientos cincuenta y cuatro mil doscientos veinticinco pesos 86/100 M.N.) correspondiente al 68.68%, de obras pendientes por realizar, para garantizar la ejecución y terminación de las obras de urbanización, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**30.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1235-A/2018 de fecha 24 de agosto de 2018, emite Visto Bueno del Proyecto de Relotificación para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, debido a la disminución de la superficie habitacional, disminución de la superficie comercial y disminución del número de lotes, así como la creación de espacio abierto y aumento en la superficie vial, las cuales se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DE LOS CIRUELOS DDU/DU/2927/2004				
USO	SUPERFICIE M2	PORCENTAJE	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
HABITACIONAL	27,049.48	76.24%	301	58
COMERCIAL	1,069.89	3.02%		3
EQUIPAMIENTO CEA	552.69	1.56%		1
VIALIDAD	6,803.95	19.18%		
<b>TOTAL FRACCIONAMIENTO</b>	<b>35,476.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>301</b>	<b>62</b>

PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN, TABLA DE SUPERFICIES GENERALES FRACCIONAMIENTO JARDINES DE SANTIAGO SECCIÓN "LOS CIRUELOS"				
USO	SUPERFICIE M2	PORCENTAJE	NO. VIVIENDAS	NO. LOTE
HABITACIONAL	11,820.16	33.32%	108	108
COMERCIAL	181.94	0.51%		1
ESPACIO ABIERTO	13,722.10	38.68%		2
VIALIDAD	8,688.43	24.49%		
EQUIPAMIENTO CEA	1,063.38	3.00%		7
<b>TOTAL FRACCIONAMIENTO</b>	<b>35,476.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>108</b>	<b>118</b>

31. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal mediante oficio DDU/COU/FC/4404/2018 de fecha 14 de septiembre de 2018, emite el Visto Bueno de la Fianza emitida por Afianzadora SOFIMEX, S.A., para garantizar el avance de las obras de urbanización para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
32. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número OF DDDF/01229/2018, SCG-1773918 con expediente QR-007-04-D, de fecha 08 de octubre de 2018, emite prórroga para el suministro del servicio de agua potable únicamente para 320, viviendas para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
33. Medite Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de junio de 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación; Renovación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; Renovación de la Venta Provisional de Lotes y Ampliación de la Nomenclatura del fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago", Sección Los Ciruelos, Delegación Municipal Epigmenio González.
34. Para dar cumplimiento a los Acuerdos: Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo, Noveno y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de junio de 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación; Renovación, Ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; Renovación de la Venta Provisional de Lotes y Ampliación de la Nomenclatura del Fraccionamiento ubicado en la fracción 7, etapa 2, "Jardines de Santiago", Sección Los Ciruelos, Delegación Municipal Epigmenio González, el Desarrollador presenta:
- Quinto: Mediante oficio SEMOV/1150/2019 de fecha 13 diciembre de 2019, emitido por la Secretaría de Movilidad, emite la Ampliación de Impacto en Movilidad para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
  - Sexto. Mediante Escritura Pública número 53,348 de fecha 13 de mayo de 2020, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaria Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, instrumento en proceso de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
  - Séptimo. Mediante Escritura Pública número 53,834 de fecha 09 de septiembre de 2020, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaria Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, instrumento en proceso de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, se hace constar la transmisión a título gratuito y a favor del Municipio de Querétaro, una superficie de 1,884.48 m2, por el concepto de vialidad de nueva creación, en un plazo no mayor a 120 días, producto de la relotificación que por el presente se autoriza.
  - Octavo. Se instruye a la Secretaría General de Gobierno Municipal para que a través de la Oficina del Abogado General, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el promotor realicen los trámites pertinentes a efecto de protocolizar ante notario público la transmisión de la superficie descrita en el resolutivo que antecede, con costo al promotor;

facultándose al Síndico para celebrar en representación del Municipio de Querétaro el contrato de donación ante el notario público que se señale para tal efecto, lo que deberá realizarse en el plazo de 120 días contados a partir de la presente autorización, debiendo la Oficina del Abogado General, remitir el primer testimonio y una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento.

- Noveno. Recibos Oficiales emitidos por la Secretaría de Finanzas, Recibo oficial número R-1003610 de fecha 06 de agosto de 2019, correspondiente a los Derechos de Ampliación de Nomenclatura de la vialidad de nueva creación, del Fraccionamiento.
  - Recibo oficial número R-1003606 de fecha 06 de agosto de 2019, correspondiente a los Derechos de Supervisión para el Fraccionamiento.
  - Recibo oficial número R-1003607 de fecha 06 de agosto de 2019, correspondiente a los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Relotificación, para el Fraccionamiento.
  - Recibo oficial número R-1003608 de fecha 06 de agosto de 2019, correspondiente a los servicios prestados al Dictamen técnico por la Renovación y Ampliación de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización, para el Fraccionamiento.
  - Recibo oficial número R-1003609 de fecha 06 de agosto de 2019, correspondiente a los servicios de Renovación de la Venta Provisional de Lotes, para el Fraccionamiento.
  - Recibo oficial número R-1003610 de fecha 06 de agosto de 2019, por servicios prestados al Dictamen Técnico por la Ratificación de la Nomenclatura, para el Fraccionamiento.
- Transitorio Primero. Publicaciones de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, de fecha 03 de septiembre de 2019, Año I, Número 25 Tomo I y de fecha 17 de septiembre de 2019, Año I, Número 26, Publicaciones del Periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, primera publicación Tomo CLII, de fecha 27 de septiembre de 2019, número 72 y TOMO CLII, de fecha 04 de octubre de 2019.

**35.** La Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201909183 de fecha 06 de septiembre de 2019, emite la ratificación para un desarrollo habitacional con 301 viviendas, para una superficie de 35,476.01 m<sup>2</sup>, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**36.** La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número DDDF/0580/2021, SCG-453-21 de fecha 25 de marzo de 2021, emite la factibilidad para 518 viviendas para el suministro de agua potable para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, con una vigencia hasta el 21 de septiembre de 2021.

**37.** La Dirección de Desarrollo Urbano adscrito a la Secretaría de Desarrollo Sostenible mediante oficio DDU/COU/FC/4235/2021 de fecha 05 de julio de 2021, emite el avance de las obras de urbanización del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, cuenta con un avance estimado de 38.84% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que debe 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 \$ 7,612,401.60 (Siete millones seiscientos doce mil cuatrocientos un pesos 60/100 M.N.) correspondiente al 61.16% de obras pendientes por realizar.

**38.** El Desarrollador presenta presupuesto de las Obras de Urbanización con las siguientes partidas: Preliminares, Terracerías, Pavimentos, Banquetas, Guarniciones, Alumbrado Público, Señalización, Obras de cabecera, Drenaje sanitario, Drenaje pluvial, Agua potable, Red eléctrica de alta, media y baja tensión, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en cumplimiento en lo señalado en la Ley de

Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión, la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO			
"JARDINES DE SANTIAGO, SECCIÓN LOS CIRUELOS"			
\$6,702,254.33	x	1.875%	\$ 125,667.26
TOTAL.			<b>\$ 125,667.26</b>

(Ciento veinticinco mil seiscientos sesenta y siete pesos 26/100 M.N.)

39. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de **\$3,913.70** (Tres mil novecientos trece pesos, 70/100 M.N.).
40. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, la cantidad de **\$3,913.70** (Tres mil novecientos trece pesos, 70/100 M.N.).

**MEDIANTE OFICIO NÚMERO SAY/4515/2021, DE FECHA 20 DE AGOSTO DE 2021, SE INFORMA QUE EL DÍA 20 DE AGOSTO DE 2021, LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, LLEVARON A CABO LA REUNIÓN DE TRABAJO EN LA CUAL POR UNANIMIDAD DE VOTOS PRESENTES, SE AUTORIZÓ EL SIGUIENTE ASUNTO:**

**ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA RENOVACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y RENOVACIÓN DE LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO UBICADO EN LA FRACCIÓN 7, ETAPA 2, "JARDINES DE SANTIAGO, SECCIÓN LOS CIRUELOS", DELEGACIÓN EPIGMENIO GONZÁLEZ DE ESTA CIUDAD.**

**LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO DE CABILDO, DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.**

#### **RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN**

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza a la persona moral denominada Alttá Homes Centro Sur, de R.L. en C.V., la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, contados partir de la fecha de su Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización debe solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146, 160 y 200, así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza a la persona moral denominada Alttá Homes Centro Sur, de R.L. en C.V., la Renovación de la Venta Provisional de Lotes** del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

La presente Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia, que la establecida, en la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines

de Santiago, sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

3. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios prestados al Dictamen Técnico por:
  - Derechos de Supervisión del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, como se señala en el Considerando 38, del presente Estudio Técnico.
  - Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, como se señala en el Considerando 39, del presente
  - Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, como se señala en el Considerando 40, del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

4. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 120 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro las Escrituras Públicas siguientes:
  - Escritura Pública número 53,348 de fecha 13 de mayo de 2020, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial.
  - Escritura Pública número 53,834 de fecha 09 de septiembre de 2020, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial.
5. El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 120 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, Fianza y Ratificación de 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, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, “Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos”, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
6. En los lotes con uso de suelo comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González; asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deben conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
7. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
8. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
9. 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.
10. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

11. 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.
12. 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.
13. 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 deben ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
14. 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.
15. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta debe ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que debe coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.
16. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
17. 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.

### ACUERDO

**PRIMERO.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza a la persona moral denominada Alttá Homes Centro Sur, de R.L. en C.V., la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, contados partir de la fecha de su Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización debe solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146, 160 y 200, así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

**SEGUNDA.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza a la moral denominada Alttá Homes Centro Sur, de R.L. en C.V., la Renovación de la Venta Provisional de Lotes** del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

La presente Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes, tendrá la misma vigencia, que la establecida, en la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la

fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

**TERCERA.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios prestados al Dictamen Técnico por:

- Derechos de Supervisión del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", como se señala en el Considerando 38, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", como se señala en el Considerando 39, del presente
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Renovación de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", como se señala en el Considerando 40, del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

**CUARTA.** El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 120 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro las Escrituras Públicas siguientes:

- Escritura Pública número 53,348 de fecha 13 de mayo de 2020, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial.
- Escritura Pública número 53,834 de fecha 09 de septiembre de 2020, ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial.

**QUINTA.** El Desarrollador debe presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 120 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, Fianza y Ratificación de 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, para el Fraccionamiento ubicado en la Fracción 7, Etapa 2, "Jardines de Santiago, Sección Los Ciruelos", Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

**SEXTA.** En los lotes con uso de suelo comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González; asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deben conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**SÉPTIMA.** Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**OCTAVA.** Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**NOVENA.** 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.

**DÉCIMA.** Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

**DÉCIMA PRIMERA.** 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.

**DÉCIMA SEGUNDA.** 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.

**DÉCIMA TERCERA.** 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 deben ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**DÉCIMA CUARTA.** 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.

**DÉCIMA QUINTA.** En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta debe ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que debe coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

**DÉCIMA SEXTA.** Décima El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

**DÉCIMA SÉPTIMA.** 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.

**SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 Y 225 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 09 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE MUNICIPAL, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE: PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO; SEGUNDO. PARA EFECTOS DE LO DISPUESTO POR EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SE ENTIENDE A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE A TRAVÉS DE SU TITULAR, COMO EL ÁREA ENCARGADA DEL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; CUARTO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LAS FACULTADES QUE SE RELACIONAN A CONTINUACIÓN, CUYO EJERCICIO ESTARÁ CONDICIONADO A LA AUTORIZACIÓN PREVIA, EXPRESA Y POR ESCRITO DEL ACUERDO TOMADO POR LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA; I.- EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS; I.I.- EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN IV DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO); I.II.- LA AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE LOTES. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN VI DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO); OCTAVO. LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEÑALA EL PRESENTE ACUERDO, ÚNICAMENTE SERÁN EXPEDIDAS EN LOS CASOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.**

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo conforme a lo establecido en el Artículo 189, del Código Urbano del Estado de Querétaro que señala:

Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación.

Así mismo, deben protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

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 siguiente al en que se le haya notificado la autorización. En las escrituras deben relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas respectivas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

El Desarrollador deberá presentar ante ésta Secretaría de Desarrollo Sostenible 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.

**SEGUNDO.** El presente acuerdo será vinculante para el Desarrollador desde la fecha de autorización, 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 ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al Desarrollador; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

El plazo para que el desarrollador realice la protocolización de la presente autorización, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización.

**CUARTO.** Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, de seguimiento a las obligaciones impuestas en este Acuerdo.

**QUINTO.** Se instruye a la Dirección 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, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal a la Delegación Epigmenio González y al Ing. Mario Basurto Islas, Representante Legal de Alttá Homes Centro Sur, de R.L. en C.V.

**Querétaro, Querétaro, a 26 de agosto de 2021**

**A t e n t a m e n t e**

**Mtro. Genaro Montes Díaz  
Secretario de Desarrollo Sostenible**

**Arq. Gildardo Eloy Valenzuela Buentello**  
**Representante Legal**  
**Lander del Bajío, S.A. de C.V.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Casa de Allende**”, ubicado en Avenida Punta Norte Número 114, dentro del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC20160072 de fecha 13 de junio de 2016, se emitió Visto Bueno de Proyecto en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Casa de Allende**”, ubicado en Avenida Punta Norte Número 114, dentro del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**120 VIVIENDAS**”.
2. Mediante Expediente C-042/16 de fecha 26 de agosto de 2017 se Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Casa de Allende**”, ubicado en Avenida Punta Norte Número 114, dentro del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**120 VIVIENDAS**”.
3. Mediante expediente C-176/17 se otorga a “Lander del Bajío”, S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, de fecha 24 de noviembre de 2017, así como la Autorización de la Venta de Unidades Privativas para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Casa de Allende**”, ubicado en Avenida Punta Norte Número 114, dentro del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**120 VIVIENDAS**”.
4. Presenta los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$70,391.00 (Setenta mil trescientos noventa y un pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-2958336 de fecha 31 de agosto de 2016, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
5. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro referente a la propuesta para las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio para destinarse a obras públicas, a servicios o a reservas territoriales el Promotor presenta Escritura Pública número 90,475 de fecha 28 de diciembre de 2007, mediante la cual se protocoliza la transmisión a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de 265,675.26 m2 por concepto de equipamiento urbano y áreas verdes de los desarrollos de la zona, dentro de los que se encuentra el “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, así como de una superficie de 314,894.29 m2 por concepto de vialidades, como fue indicado en el Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2007, en que se autoriza la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de julio de 2007, de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las vialidades del “Desarrollo Habitacional y Comercial denominado Ciudad del Sol”, ubicado al interior de las Parcelas 121 a la 155 Z-6 P1/2 del Ejido Tlacote El Tlacote El Bajo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los siguientes folios inmobiliarios:

00259339/0002, 00259343/0002, 00259344/0002, 00259349/0002, 00259350/0002, 00259351/0002, 00259354/0002, 00259371/0002, 00259368/0002, 00259366/0002, 00259370/0002, 00259367/0002, 00259379/0002, 00259381/0002, 00259383/0002, 00259384/0002, 00259389/0002, 00258391/0002, 00259392/0002, 00259395/0002, 00259397/0002, 00259399/0002, 00259401/0002, 00259408/0002, 00259412/0002, 00259424/0002, 00259426/0002, 00259429/0002, 00259432/0002, 00259434/0002, 00259436/0002, 00259437/0002, 00259439/0002, 00259440/0002, 00259464/0002, 00259378/0002, 00259385/0002, 00259388/0002, 00259390/0002, 00259394/0002, 00259396/0002, 00259398/0002, 00259400/0002, 00259404/0002, 00259406/0002, 00259407/0002, 00259411/0002, 00259410/0002, 00259414/0002, 00259416/0002, 00259417/0002, 00259419/0002, 00259430/0002, 00259433/0002, 00259435/0002, 00259445/0002, 00259452/0002, 00259463/0002, 00259464/0002, 00259568/0002, 00259569/0002, 00259570/0002, 00259571/0002, 00259572/0002, 00259563/0002, 00259564/0002, 00259442/0002, 00259443/0002, 00259446/0002, 00259450/0002, 00259451/0002, 00259456/0002, 00259460/0002, 00259459/0002, 00259458/0002, 00259457/0002, 00259466/0002,

00259467/0002, 00259468/0002, 00259473/0002, 00259477/0002, 00259483/0002, 00259485/0002, 00259487/0002, 00259488/0002, 00259490/0002, 00259501/0002, 00259546/0002, 00259557/0002, 00259560/0002, 00259561/0002, 00259556/0002, 00259554/0002, 00259552/0002, 00259548/0002, 00259550/0002.

6. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 15 de enero de 2018, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "**Casa de Allende**", ubicado en Avenida Punta Norte Número 114, dentro del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto, de esta ciudad.
7. Mediante Escritura Pública número 55,188 de fecha 31 de mayo de 2018, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño Notario Titular y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 30 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00014567/0001 de fecha 21 de junio de 2018, se protocoliza el Acta de Asamblea de "Condominio Casa de Allende", A.C., conformada por Orlando Ramos Morales como Presidente, Sandra Verónica Alejandro Godines como Secretaria y Xochitl Sugey Zempoalteca de la Vega como Tesorera del Condominio "**Casa de Allende**", ubicado en Avenida Punta Norte Número 114, dentro del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
8. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro emite Actas de Entrega – Recepción, de fecha 25 de junio de 2020, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio "**Casa de Allende**", ubicado en Avenida Punta Norte Número 114, dentro del Fraccionamiento "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad; con expediente QR-026-05-D6 para un total de 120 viviendas.
9. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/4154/2021, de fecha 2 de julio de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado "**Casa de Allende**", por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
10. Con fecha 5 de julio de 2021, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio "**Casa de Allende**", signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y Arq. Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, por la Asociación, **Condominio Casa de Allende A.C.**, el C. Orlando Ramos Morales, Presidente de A.C. y la C. Sandra Verónica Alejandro Godines, Secretaria de A.C.; según consta en la Escritura Pública No. 55,188 de fecha 31 de mayo de 2018, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño Notario Titular de la Notaría Pública No. 30 de esta demarcación notarial, bajo el folio de personas morales 00014567/0001 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de fecha 21 de junio de 2018; y por parte de la empresa Lander del Bajío, S.A. de C.V., el Arq. Gildardo Eloy Valenzuela Buentello, en su carácter de representante legal, mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
11. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios con número DC/DSCE/3532/2019 de fecha 11 de junio de 2019 en el que se verifica que el Condominio "**Casa de Allende**" tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) 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, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
12. Se emite oficio DDU/CCU/SIC/1942/2020 de fecha 21 de abril de 2020 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se constató, que el Condominio "**Casa de Allende**" cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247 Fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado "**Casa de Allende**" la cantidad de \$8,944.97 (Ocho mil novecientos cuarenta y cuatro pesos 97/100 M.N.).

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios Prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente, en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano 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, fianza por la cantidad de \$469,276.26 (Cuatrocientos sesenta y nueve mil

doscientos setenta y seis pesos 26/100 MN) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado “**Casa de Allende**” 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 le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización **FAVORABLE** a “Lander del Bajío”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Popular denominado “**Casa de Allende**”, ubicado en Avenida Punta Norte Número 114, dentro del Fraccionamiento “Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol, Sección Misión del Mayorazgo”, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, consistente en “**120 VIVIENDAS**”.

Los derechos derivados de la presente autorización deben de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor debe remitir copia simple de los comprobantes en un plazo no mayor a 10 días hábiles a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe de notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo 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 Condominio Casa de Allende, A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente.

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.

La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos.

La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal, una vez realizado lo anterior debe remitir copia certificada ante la Dirección de Desarrollo Urbano y al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) y F), 1, 7 y 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

Atentamente

Mtro. Genaro Montes Díaz  
**Secretario de Desarrollo Sostenible**  
**Municipio de Querétaro**

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

### CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su Artículo 9, que los Municipios ejercerán sus atribuciones, en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su Artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. 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 mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... **ACUERDO**

**PRIMERO.** Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.

**SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

**TERCERO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I.- La autorización de la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro).

**CUARTO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I.- El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

**OCTAVO.** Las licencias y autorizaciones que señala el presente Acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ....”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 21 de julio de 2021, dirigido al Mtro. Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por el Arq. Isidro Castro Rojas, Apoderado Legal de “Comercial Oder”, S.A. de C.V., solicita la **Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial conocido como “Laztana II”**, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.

#### DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública número 30,005 de fecha 26 de octubre de 1989, ante la fe del Lic. Carlos Otero Rodríguez, Notario Público de la Notaría Pública número 10, en la Ciudad de Ecatepec de Morelos, Estado de México, del Distrito de Tlalnepantla, México, inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el folio mercantil 135704 de fecha 22 de octubre de 1990; se hace constar la constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable, que formalizan los Señores: Javier Castelan Cabrera, José Abel Ortiz de Rosas Gómez, Víctor Manuel de Antuniano Sandoval, Leopoldo Bernal Dávila y Román Carlos Andrade Leven.

2. Mediante Escritura Pública número 21,265 de fecha 15 de diciembre de 2005, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 22, de este distrito judicial, comparece el Lic. José Luis Reséndiz Serna, en su carácter de Delegado Especial de la Sociedad denominada Comercial Oder, S.A. de C.V., para efecto de protocolizar el acta de asamblea de fecha 04 de noviembre de 2005, en la cual se hace constar el nombramiento del señor Carlos Esponda Morales como Administrador Único de la Sociedad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 29655 de fecha 19 de enero de 2006.

3. Mediante Escritura Pública número 101,631 de fecha 16 de noviembre de 2012, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública 8 de esta Demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 001364339/0015 de fecha 26 de diciembre de 2012, se hace constar la comparecencia de la sociedad denominada “Impulsora de Desarrollos Inmobiliarios V V”. S.A de C.V., como la parte vendedora y por otra parte la Sociedad Mercantil denominada “Comercial Oder”, S.A. de C.V., representada en este acto por su Administrador único el Lic. Carlos Esponda Morales, como la parte compradora, para formalizar el Contrato de Compraventa de la Parcela 15 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 8-47-87.19 Has.

4. Mediante Escritura Pública número 104,511 de fecha 31 de enero de 2014, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública 8 de esta Demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00486979/0002 de fecha 17 de junio de 2014, se hace constar la comparecencia de Crisóforo Álvarez Mompala, con el consentimiento de su esposa la Señora Josefina Luna Velázquez, en atención a la sociedad conyugal que existe entre ellos, representada en este acto por su Apoderado Especial el Lic. Carlos Esponda Morales, a quien en lo sucesivo se le denomina “La Parte Vendedora” y por otra parte la Sociedad Mercantil denominada “Comercial Oder”, S.A. de C.V., representada en

esta en este acto por su Administrador único el Lic. Carlos Esponda Morales, como la parte compradora, para formalizar el Contrato de Compraventa de la Fracción 3-B, del Ejido Jurica Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 371.34 m2.

5. Mediante Escritura Pública número 32,660 de fecha 25 de agosto de 2014, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 22, de este distrito judicial, comparece el Lic. José Luis Reséndiz Serna, en su carácter de Delegado Especial de la Sociedad denominada Comercial Oder, S.A. de C.V., para efecto de protocolizar el acta de asamblea de fecha 22 de agosto de 2014, en la cual se ratificó al señor Carlos Esponda Morales como Administrador Único de la sociedad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 29655\*1 de fecha 17 de febrero de 2015.

6. Mediante Escritura Pública número 32,661 de fecha 25 de agosto de 2014, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público titular de la Notaría Pública número 22, de este distrito judicial, comparece el Lic. José Luis Reséndiz Serna, en su carácter de Delegado Especial de la Sociedad denominada Comercial Oder, S.A. de C.V., para efecto de formalizar un Poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio, actos de administración en el área laboral, para otorgar y suscribir títulos y operaciones de crédito, para otorgar y sustituir poderes a favor del señor Carlos Esponda Morales, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 29655-1 de fecha 05 de septiembre de 2014.

7. Mediante Escritura Pública número 33,214 de fecha 02 de diciembre de 2014, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 22, de este distrito judicial, comparece el L.A.E. Carlos Esponda Morales, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad denominada Comercial Oder, S.A. de C.V., para efecto de formalizar un Poder Especial con rendición de cuentas, a favor del Arq. Isidro Castro Rojas, con todas las facultades generales y especiales, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 29655\*1 de fecha 23 de febrero de 2015.

8. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas, emite el Deslinde Catastral, identificado con el folio DMC2013022 de fecha 22 de agosto de 2012, concluido el 28 de agosto de 2013, para el predio ubicado en la Parcela 15 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 84,787.180 m2.

9. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza la Licencia de Fusión de predios con folio FUS201300522 de fecha 22 de enero de 2014, las siguientes fracciones de: 371.34 m2 y 84,787.180 m2, quedando una superficie total de 85,158.52 m2, en adelante se identifica como la unidad topográfica como Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

10. Mediante Escritura Pública número 105,150 de fecha 14 de mayo de 2014, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de esta demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00136439/0019 de fecha 10 de junio de 2014, se hace constar la Protocolización del Plano de Deslinde Catastral, identificado con el folio DMC2013022 de fecha 22 de agosto de 2012, concluido el 28 de agosto de 2013, efectuado por la Dirección Municipal de Catastro, para el predio ubicado en la Parcela 15 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 84,787.180 m2.

11. Mediante Escritura Pública Número 105,15 de fecha 14 de mayo de 2014, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública 8 de esta Demarcación, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00566667/0001 de fecha 18 de julio de 2017, se hace constar la Licencia de Fusión de los predios con folio FUS201300522 de fecha 22 de enero de 2014, las siguientes fracciones de: 371.34 m2 y 84,787.180 m2, quedando una superficie total de 85,158.52 m2, en adelante se identifica como la unidad topográfica como Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

12. La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza la Licencia de Subdivisión de predios folio FUS201400421 de fecha 07 de octubre de 2014, con una superficie total de 85,158.52 m2, quedando 2 Fracciones de la siguiente manera:

FRACCIÓN 1	SUPERFICIE	2,902.249 M <sup>2</sup>
FRACCIÓN 2	SUPERFICIE	82,256.27 M <sup>2</sup>

Las siguientes fracciones de: 371.34 m2 y 84,787.180 m2, quedando una superficie total de 82,256.27 M2, en adelante se identifica como la unidad topográfica Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m2, e identificado con clave catastral 140100122758001.

**13.** El Desarrollador presenta Cedula de Identificación Fiscal, Emitida por el Servicio de Administración Tributaria, para la empresa denominada “Comercial Oder”, S.A. de C.V., con Registro Federal de Contribuyentes: GCOD891026QN0, con domicilio en Avenida Constituyentes Oriente Número 102, 3er Piso, interior 1, Fraccionamiento Quintas del Marqués, Código Postal 76047, Delegación Centro Histórico de esta ciudad.

**14.** La Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza la Licencia de Subdivisión de predios folio FUS201700334 de fecha 14 de Septiembre de 2017, para modificar la Licencia de Subdivisión de predios folio FUS201400421 de fecha 07 de octubre de 2014, con una superficie total de 85,158.52 m2, quedando 2 Fracciones de la siguiente manera:

<b>FRACCIÓN 1</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>2,902.249 M<sup>2</sup></b>
<b>FRACCIÓN 2</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>82,256.27 M<sup>2</sup></b>

En adelante se identifica como la unidad topográfica Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.

**15.** Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 24 de octubre de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza a Comercial Oder S.A. de C.V., para llevar a cabo la Obra Pública denominada “Construcción de la Prolongación del Boulevard Bernardo Quintana, tramo Ciudad del Sol a Paseo Querétaro”, equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, correspondiente al 5% del total de la superficie que integra el desarrollo de un Fraccionamiento que se ubicará en la Fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P1/1, Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, todas del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

**16.** Para dar cumplimiento al Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 24 de octubre de 2017, en la cual el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza llevar a cabo la Obra Pública denominada “Construcción de la Prolongación del Boulevard Bernardo Quintana, tramo Ciudad del Sol a Paseo Querétaro”, equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, correspondiente al 5% del total de la superficie que integra el desarrollo de un Fraccionamiento que se ubicará en la Fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P1/1, Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, todas del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, el Desarrollador presenta:

- CUARTO: Mediante Escritura Pública número 114,293, de fecha 29 de diciembre de 2017, ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría número 8 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en los folios inmobiliarios: 00235568/0024, 00489749/0004, 00569763/0003, 00569764/0003 y 00579350/0002, de fecha 03 de mayo de 2018, se hace constar la protocolización del citado acuerdo.
- TRANSITORIO PRIMERO: Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 55, Tomo II, Año III, de fecha 21 de noviembre de 2017 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” No. 83, Tomo CL, de fecha 1 de diciembre de 2017.

**17.** Mediante Escritura Pública número 114,291 de fecha 29 de diciembre de 2017, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo los folios inmobiliario 00579349/0001 y 00579350/0001 de fecha 26 de enero de 2018, comparece la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “Comercial Oder”, representada en esta acto por el Lic. Carlos Esponda Morales para protocolizar:

- La Licencia de Subdivisión de predios folio FUS201700334 de fecha 14 de Septiembre de 2017, para modificar la Licencia de Subdivisión de predios folio FUS201400421 de fecha 07 de octubre de 2014, con una superficie total de 85,158.52 m2, quedando 2 Fracciones, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, para la unidad topográfica Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m2, e identificado con clave catastral 140100122758001.

**18.** La Comisión Federal de Electricidad, con número de aprobación DP09021570402018, de fecha 04 de julio de 2018, otorgó la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía, para el Desarrollo Habitacional conocido como “Laztana II”, ubicado en unidad topográfica de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.

**19.** La Comisión Estatal de Aguas, a través de la Dirección Divisional de Proyectos de Infraestructura, aprobó los proyectos de sistema de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario, con No. 18-213, de fecha 19 de julio de 2018, para el Desarrollo Habitacional conocido como “Laztana II”, ubicado en unidad topográfica de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación

Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.

20. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Dictamen de Uso de Suelo, número DUS202000976 de fecha 24 de febrero de 2020, emite la ratificación del Dictamen con folio DUS201405745 de fecha 23 de julio de 2014, para 188 viviendas, para la unidad topográfica Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.28 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.

21. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP9247/20 de fecha 19 de marzo de 2020, informó que existe la factibilidad de suministrar energía eléctrica a para la empresa denominada "Comercial Oder", S.A. de C.V., para el Desarrollo Habitacional conocido como "Laztana II", ubicado en unidad topográfica de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.

22. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. OF DDDF/0511/2020 SCG-4425-20 de fecha 20 de marzo de 2020 de fecha 28 de abril de 2018, emite la factibilidad de agua para 200 viviendas para el Desarrollo Habitacional conocido como "Laztana II", ubicado en unidad topográfica de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.

23. La Comisión de Infraestructura del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número CEI/SIDPCH/00371/2020 de fecha 16 de junio de 2020, emite la validación del Estudio Hidrológico, para el Desarrollo Habitacional conocido como "Laztana II", ubicado en unidad topográfica de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.

24. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado mediante oficio SEDESU/325/2020 de fecha 07 de octubre de 2020, autoriza en Materia de Impacto Ambiental su procedencia para un conjunto habitacional de 188 viviendas, para el Desarrollo Habitacional conocido como "Laztana II", ubicado en unidad topográfica de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.

25. La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/007/2021 de fecha 11 de enero de 2021, Autoriza el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento conocido como "Laztana II", ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001, quedando la superficie de la siguiente manera:

<b>FRACCIONAMIENTO LAZTANA II</b>				
<b>CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES</b>				
<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE M2</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>NO. DE VIVIENDAS</b>	<b>NÚMERO DE LOTES</b>
Superficie Vendible Habitacional	55,607.630	67.60%	186	186
Servidumbres de Paso CEA	1,974.460	2.40%	0	1
Áreas Verdes	3,424.930	4.16%	0	5
Vialidades	21,249.251	25.83%	0	
<b>TOTAL</b>	<b>82,256.271</b>	<b>100.00%</b>	<b>186</b>	<b>192</b>

Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe de transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública, debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por concepto de área verde una superficie de 3,4514.930 m2, y por concepto de Vialidades del Fraccionamiento una superficie de 21,249.251 m2, quedando pendiente 689.69 m2 (0.84%), por concepto de áreas verdes, la propuesta que hace del Lote 2, Manzana 11, (área verde reserva del propietario) con una superficie de 689.69 m2, que se encuentra en el Fraccionamiento "LAZTANA I", ubicado en el resultado de la fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P 1/1 y Parcela 21 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, Delegación Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

26. La Coordinación Municipal de Protección Civil, adscrita a la Secretaría de Gobierno Municipal medite CMPC/DPO/017/2021 de fecha 19 de enero de 2021 emite el Dictamen Previo de Obra para 188 viviendas, para la unidad topográfica de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.

27. El Desarrollador presenta Recibo-9042732 de fecha 28 de junio de 2021, emitido por la Secretaría de Ingresos del Municipio de Querétaro por el pago del Impuesto predial para el Fraccionamiento conocido como "Laztana II", ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.

28. Referente a la nomenclatura propuesta por el Desarrollador para las vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial conocido como "Laztana II", ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001, éstas se indican en el plano anexo y son la siguientes:

- Sibilia
- Aldapa
- Urumea
- Potuene
- Amara
- Igara
- Ayete

Verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, se encontró que la nomenclatura de vialidades propuesta, no se repite en ninguna de las calles existentes, por lo que se considera factible dicha nomenclatura como a continuación se indica:

- Sibilia
- Aldapa
- Urumea
- Potuene
- Amara
- Igara
- Ayete

29. El Desarrollador deberá cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura de las Vialidades, de nueva creación para el Fraccionamiento de Tipo Residencial conocido como "Laztana II", ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, como a continuación se indica:

FRACCIONAMIENTO LAZTANA II				
DENOMINACIÓN	LONGITUD ML.	POR CADA	POR CADA 10.00 MTS.	TOTAL
		100.00 ML	EXCEDENTE	
		\$737.57	\$73.48	
Sibilia	404	2,948.28	0.00	\$2,948.28
Aldapa	392	2,212.71	661.32	\$2,874.03
Urumea	398	2,212.71	661.32	\$2,874.03
Potuene	395	2,212.71	661.32	\$2,874.03
Amara	506	3,687.85	0.00	\$3,687.85
Igara	220	1,457.14	146.96	\$1,604.10
Ayete	101	737.57	0.00	\$737.57
<b>TOTAL</b>				<b>\$17,599.89</b>

(Diecisiete mil quinientos noventa y nueve pesos 89/100 M.N.)

30. El Desarrollador presenta presupuesto de las Obras de Urbanización con las siguientes partidas: Preliminares, Terracerías, Pavimentos, Banquetas, Guarniciones, Alumbrado Público, Señalización, Obras de cabecera, Drenaje sanitario, Drenaje pluvial, Agua potable, Red eléctrica de alta, media y baja tensión, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial conocido como "Laztana II", ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de

esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001, en cumplimiento en lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe cubrir ante Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro, el concepto de Derechos de Supervisión, la siguiente cantidad:

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN, DEL FRACCIONAMIENTO “LAZTANA II”**

\$ 28,229,666.84	x 1.875%	\$ 529,306.25
	<b>TOTAL.</b>	<b>\$ 529,306.25</b>

(Quinientos veintinueve mil trescientos seis pesos 25/100 M.N.)

**31.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento de Tipo Residencial conocido como “Laztana II”, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001, la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL DEL FRACCIONAMIENTO “LAZTANA II”**

SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL.	55,607.630 M <sup>2</sup>	X	\$39.43	<b>\$ 2,192,608.85</b>
			<b>T O T A L</b>	<b>\$ 2,192,608.85</b>

(Dos millones ciento noventa y dos mil seiscientos ocho pesos 85/100 M.N.)

**32.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Lotificación, del Fraccionamiento de Tipo Residencial conocido como “Laztana II”, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001, la cantidad de \$6,149.72. (Seis mil ciento cuarenta y nueve pesos 72/100 M.N.)

**33.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización del Fraccionamiento de Tipo Residencial conocido como “Laztana II”, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001, la cantidad de \$6,149.72. (Seis mil ciento cuarenta y nueve pesos 72/100 M.N.)

**34.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación, del Fraccionamiento de Tipo Residencial conocido como “Laztana II”, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001, la cantidad de \$2,236.91. (Dos Mil doscientos treinta y seis pesos 91/100 M.N.)

**Mediante oficio número SAY/5404/2021, de fecha 24 de septiembre de 2021, se informa que el día fecha 24 de septiembre de 2021, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS PRESENTES, se autorizó el siguiente asunto:**

**Autorización de la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial conocido como “Laztana II”, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.**

Lo anterior con fundamento en el Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos.

### RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., **Denominación para el Fraccionamiento de tipo Residencial “Laztana II”**, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.
2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., **Lotificación el Fraccionamiento de tipo Residencial “Laztana II”**, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001, como lo señala el **Considerando 25 del presente Dictamen Técnico**.
3. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., **Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo Residencial “Laztana II”**, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Desarrollador no realice las obras de urbanización deberá solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

4. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., **Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación del Fraccionamiento de tipo Residencial “Laztana II”**, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001, como lo señala el **Considerando 28 presente Dictamen Técnico**.
5. Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 3,424.93 m<sup>2</sup>, por concepto de Áreas Verdes, una superficie de 21,249.251 m<sup>2</sup>, por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 25 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

Quedando pendiente 689.69 m<sup>2</sup> (0.84%), por concepto de áreas verdes, la propuesta que hace del Lote 2, Manzana 11, (área verde reserva del propietario) con una superficie de 689.69 m<sup>2</sup>, que se encuentra en el Fraccionamiento “LAZTANA I”, ubicado en el resultado de la fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P 1/1, y Parcela 21 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, de esta ciudad, Delegación Félix Osores Sotomayor.

6. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador deberá cubrir los pagos de los Derechos e Impuestos correspondientes a:
  - Por los Derechos de Nomenclatura, como lo señala el **Considerando 29**, del presente Dictamen.
  - Por los Derechos de Supervisión, como lo señala el **Considerando 30**, del presente Dictamen.
  - Por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional, como lo señala el **Considerando 31**, del presente Dictamen.
  - Emisión del presente Dictamen Técnico, por la Lotificación, como lo señala el **Considerando 32**, del presente Dictamen.
  - Emisión del presente Dictamen Técnico, por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, como lo señala el **Considerando 33**, del presente Dictamen.

- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura, como lo señala el **Considerando 34**, del presente Dictamen.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

7. El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 120 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el Estudio de Impacto Vial (plano y oficio) emitido por la Secretaría de Movilidad, Visto bueno de Obra y Análisis de Riesgos, emitido por par la Coordinación Municipal de Protección Civil.
8. 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, mediante Escritura Pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, como lo señala el Artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. 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.
10. Conforme a lo establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
11. En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor; así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
14. 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 la Municipio de Querétaro.
15. 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.
16. El Desarrollador deberá 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.
17. 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.

18. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de 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; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.
19. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.
20. El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
21. El Desarrollador deberá 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.

Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 año I No. 1 Tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión de la Autorización para I.I. La autorización de la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro), CUARTO. I. En materia de fraccionamientos: I.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro), del Acuerdo de Cabildo de mérito.

### ACUERDO

**PRIMERO.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., **Denominación para el Fraccionamiento de tipo Residencial “Laztana II”**, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.

**SEGUNDO.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., **Lotificación el Fraccionamiento de tipo Residencial “Laztana II”**, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001, como lo señala el **Considerando 25 del presente Dictamen Técnico**.

**TERCERO.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., **Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo Residencial “Laztana II”**, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m<sup>2</sup>, e identificado con clave catastral 140100122758001.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Desarrollador no realice las obras de urbanización deberá solicitar la renovación, previamente a su vencimiento; las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo

establecido en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro; Así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

**CUARTO.** Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., **Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación del Fraccionamiento de tipo Residencial "Laztana II"**, ubicado en el predio resultante de la Fracción 2, de la Parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 82,256.271 m2, e identificado con clave catastral 140100122758001, como lo señala el **Considerando 28 presente Dictamen Técnico**.

**QUINTO.** Para cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, una superficie de 3,424.93 m2, por concepto de Áreas Verdes, una superficie de 21,249.251 m2, por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 25 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

Quedando pendiente 689.69 m2 (0.84%), por concepto de áreas verdes, la propuesta que hace del Lote 2, Manzana 11, (área verde reserva del propietario) con una superficie de 689.69 m2, que se encuentra en el Fraccionamiento "LAZTANA I", ubicado en el resultado de la fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P 1/1, y Parcela 21 Z-1 P 1/1 del Ejido Jurica, de esta ciudad, Delegación Félix Osores Sotomayor.

**SEXTO.** Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador deberá cubrir los pagos de los Derechos e Impuestos correspondientes a:

- Por los Derechos de Nomenclatura, como lo señala el **Considerando 29**, del presente Dictamen.
- Por los Derechos de Supervisión, como lo señala el **Considerando 30**, del presente Dictamen.
- Por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional, como lo señala el **Considerando 31**, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, por la Lotificación, como lo señala el **Considerando 32**, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, como lo señala el **Considerando 33**, del presente Dictamen.
- Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Dictamen Técnico por la Denominación y Nomenclatura, como lo señala el **Considerando 34**, del presente Dictamen.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

**SÉPTIMO.** El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, en un plazo no mayor a 120 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, el Estudio de Impacto Vial (plano y oficio) emitido por la Secretaría de Movilidad, Visto bueno de Obra y Análisis de Riesgos, emitido por par la Coordinación Municipal de Protección Civil.

**OCTAVO.** 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, mediante Escritura Pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, como lo señala el Artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**NOVENO.** 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.

**DÉCIMO.** Conforme a los establecido en el Artículo 213 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda,

así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

**DÉCIMO PRIMERO.** En los lotes con uso de suelo Comercial no se podrá ubicar vivienda, y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor; así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos 12, 216, 217, 224 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**DÉCIMO TERCERO.** Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**DÉCIMO CUARTO.** 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 la Municipio de Querétaro.

**DÉCIMO QUINTO.** 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.

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

**DÉCIMO SÉPTIMO.** 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 OCTAVO.** En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de 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; por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículos 108 fracción I, III, IX y XX; donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios, en caso contrario será motivo de infracción conforme al Artículo 112, 113, 115 y 116, donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Mediación y Actualización) y el retiro del anuncio, así como la suspensión de anuncios inherentes al desarrollo.

**DÉCIMO NOVENO.** El Desarrollador se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

**VIGÉSIMO.** El Desarrollador deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

**VIGÉSIMO PRIMERO.** El Desarrollador deberá 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:

Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación.

Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

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 siguiente al en que se le haya notificado la autorización. En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas respectivas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

El promotor deberá presentar ante ésta Secretaría de Desarrollo Sostenible 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.

**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 al en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

**CUARTO.** Se instruye a la Dirección 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, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y a Comercial Oder, S.A. de C.V., a través de su apoderado Legal el Arq. Isidro Castro Rojas.

**Querétaro, Querétaro, a 29 de Septiembre de 2021**

**A t e n t a m e n t e**

**Mtro. Genaro Montes Díaz**  
**Secretario de Desarrollo Sostenible**

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; 5, 7, 8, 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS FAMILIARES Y PREDIOS SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 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 EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

### CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; y
- b) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Lo anterior encuentra su fundamento en el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su Artículo 9, que los Municipios ejercerán sus atribuciones, en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su Artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. 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 mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 09 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... **ACUERDO**

**PRIMERO.** Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.

**SEGUNDO.** Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

**TERCERO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las facultades siguientes:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I.- La autorización de la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro).

**CUARTO.** El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I.- El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

**OCTAVO.** Las licencias y autorizaciones que señala el presente Acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ....”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 14 de junio de 2021 y recibido en fecha 23 de junio de 2021, dirigido al Mtro. Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible Municipal, el Lic. Guillermo Celis López, Representante Legal de la persona moral denominada "Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.", solicita la Denominación, Nomenclatura de Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo residencial que pretende denominar "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.

#### **DICTAMEN TÉCNICO**

1. Mediante Escritura Pública número 11,119 de fecha 03 de septiembre de 2015, ante la fe del Lic. Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Titular de la Notaría Pública número 89 de la ciudad de Monterrey, Estado de Nuevo León, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 155159\*1 el 08 de septiembre de 2015, se hace constar la constitución de la persona moral denominada "Estrategia Operativa de Negocios", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable.

2. Mediante Escritura Pública número 60,769 de fecha 23 de abril de 2019, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de esta demarcación notarial y del Patrimonio Inmobiliario Federal, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario número 00555900/0006, 00555902/0005 el 09 de septiembre de 2020, se hace constar el contrato de compraventa a plazos que celebran de una parte la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Rancho la Colmena S.A. de C.V.", como la parte vendedora y de una segunda parte la sociedad mercantil denominada "Estrategia Operativa de Negocios", S.A.P.I. de C.V., como la parte compradora, del inmueble identificado como Fracción del predio conocido como "La Colmena", que formó parte de la Ex Hacienda de San Pedro Mártir en el Municipio de Querétaro, identificado con la clave catastral 140102165416049, con una superficie de 40-29-93 Hectáreas, en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

3. Mediante Escritura Pública número 209 de fecha 16 de octubre de 2020, ante la fe de la Lic. Yolanda Burgos Hernández, Notaria Titular de la Notaría Pública número 38 de esta demarcación notarial, hace constar el poder general limitado que otorga "Estrategia Operativa de Negocios", S.A.P.I. a favor de los señores Carlos Alejandro Hernández Fernández, David Alejandro Castillos Ontiveros, Karina Lizbeth Arenas Baltazar y Guillermo Celis López.

4. Mediante oficio con folio C.SCT.721.411.270/15 de fecha 02 de julio de 2015, la Dirección General de Obras, adscrita a la Secretaría Comunicaciones y Transportes de Querétaro, informa, que el alineamiento vial que se debe respetar para el predio que se ubica en el Libramiento Surponiente, en el tramo de la Negreta al Nabo, en el sentido hacia las Adjuntas, del Km 22+700 al 24+400, identificado como Fracción 2, del predio "La Colmena", Libramiento Sur Poniente, perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, es el siguiente:

El predio inicia en el kilómetro 22+700 y termina en el kilómetro 24+000 de la Carretera Libramiento Surponiente de Querétaro del lado derecho en el cuerpo "B". Por lo que respecta al Derecho de Vía este es de 25.75 m en el Km 22+700, 24.55 m en el Km 23+000 y de 13.70 m en el Km 24+000; medidos a partir del centro de línea del cuerpo "B".

5. La Dirección Municipal de Catastro, adscrita a la Secretaría de Finanzas, emite el plano del Deslinde Catastral del inmueble ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con folio DMC2015078 de fecha 11 de septiembre de 2015, para una superficie libre de 391,966.915 m<sup>2</sup>, con clave catastral 140100130144001.

6. Mediante Escritura Pública número 109,983 de fecha 14 de abril de 2016, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Titular de la Notaría Pública número 8, de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, bajo el folio inmobiliario: 00405456/0005 de fecha 29 de junio de 2016, se hace constar la protocolización del plano de fecha 11 de septiembre de 2015, por la Dirección Municipal de Catastro, con el número de folio DMC2015078, para una superficie libre de 391,966.915 m<sup>2</sup>, con clave catastral 140100130144001 el cual contiene el Deslinde Catastral del inmueble ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

7. La Coordinación de Ordenamiento Urbano perteneciente a la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, emite la Licencia de Subdivisión de Predios con folio FUS201600264 de fecha 29 de julio de 2016, autoriza la Subdivisión del predio con clave catastral 140100130144001, del inmueble identificado como Fracción del predio "La Colmena", Libramiento Surponiente, Ex Hacienda de San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, en 4 Fracciones con las siguientes superficies:

Fracción	Superficie
Fracción 1	162,023.866
Fracción 2	211,449.713
Fracción 3	18,493.336
Fracción 4	10,628.310

De las cuales la Fracción 4 con superficie de 10,628.310 m<sup>2</sup>, queda condicionada a transmitirse a título gratuito mediante Escritura Pública a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de Vialidad para incorporarse a la estructura vial correspondiente.

8. Mediante Escritura Pública número 43,076 de fecha 13 de diciembre de 2016, ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría número 30 de esta demarcación, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario número: 55899/1, 555900/1, 555901/1, 555902/1 de fecha 10 de febrero de 2017, se protocoliza la Licencia de Subdivisión de predios número FUS201600264, de fecha 29 de julio de 2016, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante la cual se subdivide en 4 fracciones, de las cuales la Fracción 4 con superficie de 10,628.310 m<sup>2</sup>, queda condicionada a transmitirse a título gratuito mediante Escritura Pública a favor del Municipio de Querétaro, por concepto de Vialidad, para incorporarse a la estructura vial correspondiente.

9. La Comisión Federal de Electricidad, emite oficio de Factibilidad folio DP-206/2017 de fecha 21 de marzo de 2017 a la persona moral denominada "Inmobiliaria Rancho La Colmena S.A. de C.V.", por medio del cual autoriza el suministro de energía eléctrica para el inmueble ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

10. Geo Ingeniería Alfven, S.A. de C.V., emite el Estudio Geotécnico a la persona moral denominada "Inmobiliaria Rancho La Colmena S.A. de C.V.", de fecha julio de 2017, para el predio ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

11. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de octubre de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta en Donación, una fracción con superficie de 21,405.59 m<sup>2</sup>, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo del Fraccionamiento Habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Surponiente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

12. El Desarrollador presenta Publicación de la Gaceta Oficial Municipal de fecha 13 de diciembre de 2017, Año III, Número 57 y publicación del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLI, de fecha 12 de enero de 2018, Número 3, relativo a la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de octubre de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Acepta en Donación, una fracción con superficie de 21,405.59 m<sup>2</sup>, correspondiente al área de equipamiento urbano, por el Desarrollo del Fraccionamiento que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Surponiente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, con las siguientes superficies:

MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	%
5	5	Donación	10,572.49 m <sup>2</sup>	5.00
5	6	Area Verde	6,577.72 m <sup>2</sup>	3.11
5	10	Area verde	1,880.27 m <sup>2</sup>	0.89
5	II	Plazas y espacios abiertos	1,359.16 m <sup>2</sup>	0.64
6	I	Plazas y espacios abiertos	1,015.95 m <sup>2</sup>	0.48
<b>TOTALES</b>			<b>21,405.59 m<sup>2</sup></b>	<b>10.12</b>

13. La Secretaría de Comunicaciones y Transportes de Querétaro, otorga a la persona moral denominada "Inmobiliaria Rancho La Colmena S.A. de C.V." el permiso número QUE-AC-286 de fecha 30 de noviembre de 2017, para llevar a cabo un acceso a Fraccionamiento, ubicado en la carretera Federal libre de peaje, Libramiento Surponiente de Querétaro, Km. 22+700 al Km 24+000, según especificaciones técnicas contenidas en el proyecto, planos y documentos autorizados por la Secretaría.

14. La Residencia General de Conservación de Carreteras, adscrita a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes de Querétaro, otorga a la persona moral denominada "Inmobiliaria Rancho La Colmena S.A. de C.V.", prórroga, por 180 días naturales con el folio C.SCT.721.411.-185/18 de fecha 28 de mayo de 2018, para que se realice la obra correspondiente al acceso a nivel para "EL" Fraccionamiento.

15. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS2018 33-A de fecha 18 de abril de 2018, autoriza un desarrollo habitacional con 2196 viviendas y locales comerciales y de servicios, con una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>, identificado con la clave catastral 140100130144001, ubicado en la Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Surponiente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

16. La Comisión Nacional del Agua, mediante oficio número B00.921.04 01170 de fecha 29 de junio de 2018, emite el Estudio Hidrológico para el predio ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

17. La Coordinación Municipal de Protección Civil adscrita a la Secretaría General de Gobierno, mediante oficio SGG/CMPC/2018/882 de fecha 25 de junio de 2018, emite oficio de respuesta del cual debe dar seguimiento a las condicionantes en la instancia correspondiente, para el predio ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

18. La Comisión Federal de Electricidad, emite oficio DP09019287112017, de fecha 01 de octubre de 2018, a la persona moral denominada "Inmobiliaria Rancho La Colmena S.A. de C.V.", el Proyecto de alumbrado público para el inmueble ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

19. La Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante oficio SEDES0/DDU/COU/FC/945/2020 de fecha 13 de octubre de 2020, emite la cancelación de las autorizaciones otorgadas a la persona moral denominada "Inmobiliaria Rancho La

Colmena S.A. de C.V.", por así convenir a sus intereses; del Visto Bueno de Lotificación del Fraccionamiento denominado "La Meseta", con el número de oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1320/2019 de fecha 25 de noviembre de 2019, Acuerdo de Delegación de Facultades con Expediente número EXP.-22/2019 de fecha 02 de septiembre de 2019, relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de la Vialidad y el Expediente número EXP.-02/2020 de fecha 17 de marzo de 2020, relativo a la Denominación, Nomenclatura de Vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "La Meseta".

20. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emite la Manifestación de Impacto Ambiental, mediante oficio SEDESU/116/2021 de fecha 31 de mayo de 2021, a la persona moral denominada "Inmobiliaria Rancho La Colmena S.A. de C.V.", como ampliación del oficio número SEDESU/SSMA/191/2017 de fecha 19 de junio de 2017 correspondiente a una superficie de 144,327 m<sup>2</sup>, para un total de 277 viviendas en un máximo de 3 condominios y una zona comercial, del oficio número SEDESU/061/2021 de fecha 04 de marzo de 2021 correspondiente a una superficie de 65,737.238 m<sup>2</sup>, para la construcción de lotes comerciales, vialidades, áreas verdes, servidumbre, infraestructura y equipamiento del proyecto y de la solicitud a través de la plataforma de trámites en línea del expediente número SEDESU/EIA/29042021JJ, de fecha 29 de abril de 2021 como ampliación de superficie por 1,385.472 m<sup>2</sup>, para una superficie total de 211,449.71 m<sup>2</sup>., con una vigencia hasta el 05 de abril de 2026, para el predio ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

21. La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, mediante oficio No. DDDF/0330/2021 de fecha 01 de marzo de 2021, expediente QR-021-15-D, con vigencia al 09 de junio de 2021, emite el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2196 viviendas para el inmueble identificado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

22. La Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, mediante oficio número SEDESU/DDU/COU/FC/375/2021 de fecha 27 de abril de 2021, emite el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento de tipo residencial que pretende denominar "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>, con las superficies siguientes:

FRACCIONAMIENTO "DISTRITO MESETA"				
CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES				
USO	SUPERFICIE	%	NO. LOTES	VIVIENDAS
HABITACIONAL	80,056.24 m <sup>2</sup>	37.86%	17	2196
COMERCIAL	1,880.27 m <sup>2</sup>	0.89%	1	
COMERCIAL Y SERVICIOS	59,808.97 m <sup>2</sup>	28.29%	6	
ÁREA VERDE, PLAZAS Y ESPACIOS ABIERTOS	10,833.10 m <sup>2</sup>	5.12%	4	
EQUIPAMIENTO	10,572.49 m <sup>2</sup>	5.00%	1	
INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA Y PLUVIAL	6,768.87 m <sup>2</sup>	3.20%	7	
SERVIDUMBRE	4,164.45 m <sup>2</sup>	1.97%	3	
ÁREA DE RESTRICCIÓN	1,381.71 m <sup>2</sup>	0.65%	1	
RESERVA DEL PROPIETARIO	94.79 m <sup>2</sup>	0.04%	1	
VIALIDADES	35,888.82 m <sup>2</sup>	16.97%	0	
<b>PREDIO TOTAL</b>	<b>211,449.71 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>	<b>41</b>	<b>2196</b>

En cumplimiento al Artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador debe transmitir a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, por concepto de Vialidades una superficie de 35,888.82 m<sup>2</sup>.

23. Referente a la nomenclatura propuesta por el Desarrollador, para las vialidades de nueva creación del Fraccionamiento de tipo residencial que pretende denominar "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir,

Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, éstas se indican en el plano anexo y son las siguientes:

- Monte Bental
- Monte Cervino
- Monte Denali
- Boulevard Meseta

Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por lo que se considera factible la nomenclatura como a continuación se indica:

- **Monte Bental**
- **Monte Cervino**
- **Monte Denali**
- **Boulevard Meseta**

24. El Desarrollador debe cubrir ante Secretaría de Finanzas Municipal, el pago correspondiente a los Derechos de Nomenclatura de las Vialidades, de nueva creación para el Fraccionamiento de tipo residencial que pretende denominar "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, como a continuación se indica:

<b>FRACCIONAMIENTO "DISTRITO MESETA"</b>				
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>LONGITUD ML.</b>	<b>POR CADA</b>	<b>POR CADA</b>	<b>TOTAL</b>
		<b>100.00 ML</b>	<b>10.00 MTS.</b>	
		<b>EXCEDENTE</b>	<b>EXCEDENTE</b>	
		<b>\$</b>	<b>\$</b>	
		<b>737.57</b>	<b>73.48</b>	
Monte Bental	579.71	\$3,687.85	\$514.36	<b>\$4,202.21</b>
Monte Denali	214.61	\$1,475.14	\$73.48	<b>\$1,548.62</b>
Monte Cervino	428.01	\$2,950.28	\$146.96	<b>\$3,097.24</b>
Boulevard Meseta	1,435.74	\$10,325.98	\$220.44	<b>\$10,546.42</b>
			<b>TOTAL</b>	<b>\$19,394.49</b>

**(Diecinueve mil trescientos noventa y cuatro pesos 49/100 M.N.)**

25. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de **Derechos de Supervisión**, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad siguiente:

**DERECHOS DE SUPERVISIÓN DEL FRACCIONAMIENTO  
DE TIPO RESIDENCIAL "DISTRITO MESETA"**

\$66,615,373.57	x 1.875%	\$1,249,038.25
	<b>TOTAL.</b>	<b>\$1,249,038.25</b>

(Un millón doscientos cuarenta y nueve mil treinta y ocho pesos 25/100 M.N.)

26. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos de **Superficie Vendible Habitacional**, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad siguiente:

**SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL PARA EL FRACCIONAMIENTO DE TIPO  
RESIDENCIAL "DISTRITO MESETA"**

Superficie Vendible Habitacional.	80,056.24 m <sup>2</sup>	X	\$39.43	\$3,156,617.54
-----------------------------------	--------------------------	---	---------	----------------

**T O T A L    \$3,156,617.54**

(Tres millones ciento cincuenta y seis mil seiscientos diecisiete pesos 54/100 M.N.)

27. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos de Superficie Vendible Comercial, del Fraccionamiento denominado "Distrito Meseta", la cantidad siguiente:

**SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL PARA EL FRACCIONAMIENTO  
DE TIPO RESIDENCIAL "DISTRITO MESETA"**

Superficie Vendible Comercial.	1,880.27 m <sup>2</sup>	X	\$50.18	<b>\$94,351.94</b>
--------------------------------	-------------------------	---	---------	--------------------

**T O T A L    \$565,859.83**

(Quinientos sesenta y cinco mil ochocientos cincuenta y nueve pesos 83/100 M.N.)

28. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos de Superficie Vendible Comercial y Servicios, del Fraccionamiento denominado "Distrito Meseta", la cantidad siguiente:

**SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIOS PARA EL FRACCIONAMIENTO  
DE TIPO RESIDENCIAL "DISTRITO MESETA"**

Superficie Vendible Comercial y Servicios.	59,808.97 m <sup>2</sup>	X	\$50.18	\$3,001,214.11
--	--------------------------	---	---------	----------------

**T O T A L    \$3,001,214.11**

(Tres millones un mil doscientos catorce pesos 11/100 M.N.)

29. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos de Reserva del Propietario, del Fraccionamiento denominado "Distrito Meseta", la cantidad siguiente:

**SUPERFICIE RESERVA DEL PROPIETARIO PARA EL FRACCIONAMIENTO DE TIPO  
RESIDENCIAL "DISTRITO MESETA"**

Superficie Reserva del Propietario.	94.79 m <sup>2</sup>	X	\$50.18	\$4,756.56
-------------------------------------	----------------------	---	---------	------------

**T O T A L    \$4,756.56**

(Cuatro mil setecientos cincuenta y seis pesos 56/100 M.N.)

30. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la **Autorización de la Lotificación**,

para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$6,149.72 (Seis mil ciento cuarenta y nueve pesos, 72/100 M.N.).

31. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la **Autorización de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización**, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$6,149.72 (Seis mil ciento cuarenta y nueve pesos, 72/100 M.N.).

32. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la **Autorización de la Denominación**, del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, la cantidad de \$2,236.91 (Dos mil doscientos treinta y seis pesos 91/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/DAI/4521/2021 de fecha 20 de agosto de 2021, se informa que el día 20 de agosto de 2021, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS PRESENTES, se autorizó el siguiente asunto:

Acuerdo por el cual se Autoriza la Denominación, Nomenclatura de vialidades, Lotificación y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Distrito Meseta", perteneciente a la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 09 de octubre del 2018, relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.

#### **RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN**

1. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a la persona moral denominada "Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.", a través de su Representante Legal el Lic. Guillermo Celis López, la **Denominación** para el Fraccionamiento de tipo residencial como "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.
2. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a la persona moral denominada "Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.", a través de su Representante Legal el Lic. Guillermo Celis López, la **Lotificación** para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>, como se señala en el considerando 24.
3. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a la persona moral denominada "Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.", a través de su Representante Legal el Lic. Guillermo Celis López, la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización debe solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el Estudio Técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160, del Código Urbano del Estado de Querétaro; así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad al Código Urbano del Estado de Querétaro.

4. Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a la persona moral denominada "Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.", a través de su Representante Legal el Lic. Guillermo Celis López, la **Nomenclatura de Vialidades de nueva creación**, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La

Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>, como se señala en el Considerando 23 del presente Estudio Técnico.

5. En cumplimiento al Artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, por concepto de transmisión a título gratuito, el Desarrollador debe transmitir a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, por concepto de **Vialidades una superficie de 35,888.82 m<sup>2</sup>**, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 22 del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.
6. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:
  - Derechos de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación, del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 24, del presente Estudio Técnico.
  - Derechos de Supervisión del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 25, del presente Estudio Técnico.
  - Impuesto de Superficie Vendible Habitacional, del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 26 del presente Estudio Técnico.
  - Impuesto de Superficie Vendible Comercial del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 27, del presente Estudio Técnico.
  - Impuesto de Superficie Vendible Comercial y Servicios del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 28, del presente Estudio Técnico.
  - Impuesto de Superficie Reserva del Propietario del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 29, del presente Estudio Técnico.
  - Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Lotificación para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 30, del presente Estudio Técnico.
  - Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 31, del presente Estudio Técnico.
  - Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 32, del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

7. El Desarrollador debe presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento, ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación y ampliación del dictamen de factibilidad vigente de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, así como el proyecto debidamente autorizado por la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.
8. El Desarrollador debe presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento, ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el proyecto Autorizado de Alumbrado Público y Áreas Verdes emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.
9. El Desarrollador debe presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento, ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Dictamen de Impacto Vial

emitido por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.

10. El Desarrollador debe presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento, ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el oficio y plano del alineamiento carretero que da acceso al predio, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.
11. El Desarrollador debe presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento, ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el sistema de regulación de escurrimientos de agua pluvial así como para las construcciones con fuertes pendientes un estudio de la estabilidad de talud para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.
12. El Desarrollador debe presentar en un plazo no mayor a 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento, ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, del Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de Octubre de 2017, mediante el cual el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro Acepta en Donación una fracción con superficie de 21,405.59 m<sup>2</sup>, correspondiente al área de equipamiento urbano para el desarrollo del Fraccionamiento habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
13. El Desarrollador debe presentar en un plazo no mayor de 90 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento, ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, mediante el cual transmite la Fracción 4 a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, por concepto de Vialidad para incorporarse a la estructura vial correspondiente y acceso al resto de las fracciones resultantes de la subdivisión del inmueble identificado como Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Surponiente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.
14. El Desarrollador debe dar cumplimiento a lo establecido en los considerandos 17 y 22 relativos al Dictamen de uso de suelo y a la Manifestación de Impacto Ambiental, que señalan que en los lotes con uso de suelo comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, así mismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deben conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
15. 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, mediante Escritura Pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, como lo señala el Artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
16. 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.
17. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, debe reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades Federales y Estatales en Materia de Vivienda, Desarrollo Urbano y Protección al Medio Ambiente.

18. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
19. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
20. El Desarrollador es 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.
21. 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.
22. 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 deben ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
23. 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.
24. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al Fraccionamiento, ésta debe de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que debe coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.
25. El Desarrollador debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
26. 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.

**Se emite el presente acto con fundamento en los artículos 1, 11 fracción I, 12, 13, 15 fracción I, 16 fracción IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 fracciones IV, V y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201, 202 y 225 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículo 4 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, así como al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de octubre del 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 20 de octubre de 2015 año I No. 1 Tomo II, mediante el cual el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible la emisión de la Autorización para I.I. La autorización de la denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles que estén dentro o fuera de fraccionamientos autorizados. (Artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro), CUARTO. I. En materia de fraccionamientos: I.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro), del Acuerdo de Cabildo de mérito.**

## ACUERDO

**PRIMERO.** Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a la persona moral denominada "Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.", a través de su Representante Legal el Lic. Guillermo Celis López, **la Denominación** para el Fraccionamiento de tipo residencial como "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.

**SEGUNDO.** Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a la persona moral denominada "Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.", a través de su Representante Legal el Lic. Guillermo Celis López, **la Lotificación** para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>, como se señala en el considerando 24.

**TERCERO.** Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a la persona moral denominada "Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.", a través de su Representante Legal el Lic. Guillermo Celis López, **la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la Autorización del presente, en caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización debe solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el Estudio Técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los artículos 146 y 160, del Código Urbano del Estado de Querétaro; así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento, lo anterior de conformidad al Código Urbano del Estado de Querétaro.

**CUARTO.** Esta **Secretaría de Desarrollo Sostenible, AUTORIZA** a la persona moral denominada "Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.", a través de su Representante Legal el Lic. Guillermo Celis López, **la Nomenclatura de Vialidades de nueva creación**, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>, como se señala en el Considerando 23 del presente Estudio Técnico.

**QUINTO.** En cumplimiento al Artículo 156, correspondiente al Capítulo Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, por concepto de transmisión a título gratuito, el Desarrollador debe transmitir a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, por concepto de **Vialidades una superficie de 35,888.82 m<sup>2</sup>**, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 22 del presente Estudio Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro y la Secretaría de Administración, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

**SEXTO.** Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Derechos de Nomenclatura de las Vialidades de nueva creación, del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 24, del presente Estudio Técnico.
- Derechos de Supervisión del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 25, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto de Superficie Vendible Habitacional, del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 26 del presente Estudio Técnico.
- Impuesto de Superficie Vendible Comercial del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 27, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto de Superficie Vendible Comercial y Servicios del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 28, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto de Superficie Reserva del Propietario del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 29, del presente Estudio Técnico.

- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Lotificación para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 30, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 31, del presente Estudio Técnico.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Denominación del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", como se señala en el Considerando 32, del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

**SÉPTIMO.** El Desarrollador debe presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación y ampliación del dictamen de factibilidad vigente de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, así como el proyecto debidamente autorizado por la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.

**OCTAVO.** El Desarrollador debe presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el proyecto Autorizado de Alumbrado Público y Áreas Verdes emitido por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.

**NOVENO.** El Desarrollador debe presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el Dictamen de Impacto Vial emitido por la Secretaría de Movilidad, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.

**DÉCIMO.** El Desarrollador debe presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el oficio y plano del alineamiento carretero que da acceso al predio, para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.

**DÉCIMO PRIMERO.** El Desarrollador debe presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el sistema de regulación de escurrimientos de agua pluvial así como para las construcciones con fuertes pendientes un estudio de la estabilidad de talud para el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Distrito Meseta", ubicado en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad, identificado con la clave catastral 140100130144001 y una superficie de 211,449.71 m<sup>2</sup>.

**DÉCIMO SEGUNDO.** El Desarrollador debe presentar en un plazo no mayor a 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, del Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de Octubre de 2017, mediante el cual el H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro Acepta en Donación una fracción con superficie de 21,405.59 m<sup>2</sup>, correspondiente al área de equipamiento urbano para el desarrollo del Fraccionamiento habitacional que se pretende llevar a cabo en la Fracción 2, del Predio La Colmena, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Libramiento Surponiente Km 23+000, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

**DÉCIMO TERCERO.** El Desarrollador debe presentar en un plazo no mayor de 90 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, mediante el cual transmite la Fracción 4 a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, por concepto de Vialidad para incorporarse a la estructura vial correspondiente y acceso al resto de las fracciones resultantes de la subdivisión del inmueble identificado como Fracción 2 del predio conocido como La Colmena, Libramiento Surponiente, Ex Hacienda San Pedro Mártir, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto de esta ciudad.

**DÉCIMO CUARTO.** El Desarrollador debe dar cumplimiento a lo establecido en los considerandos 17 y 22 relativos al Dictamen de uso de suelo y a la Manifestación de Impacto Ambiental, que señalan que en los lotes con uso de suelo comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Felipe Carrillo Puerto, así mismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deben conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**DÉCIMO QUINTO.** En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, deben 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, mediante Escritura Pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, como lo señala el Artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

**DÉCIMO SÉPTIMO.** Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, debe reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades Federales y Estatales en Materia de Vivienda, Desarrollo Urbano y Protección al Medio Ambiente.

**DÉCIMO OCTAVO.** Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**DÉCIMO NOVENO.** Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Desarrollador debe presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**VIGÉSIMO.** El Desarrollador es 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.

**VIGÉSIMO PRIMERO.** 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.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** 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 deben ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**VIGÉSIMO TERCERO.** 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.

**VIGÉSIMO CUARTO.** En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al Fraccionamiento, ésta debe de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de

Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que debe coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

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

**VIGÉSIMO SEXTO.** 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:

Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación.

Así mismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

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 siguiente al en que se le haya notificado la autorización. En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas respectivas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

El Desarrollador debe presentar ante ésta Secretaría de Desarrollo Sostenible 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.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo será vinculante para el Desarrollador desde la fecha de publicación y para terceros al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

**TERCERO.** La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad 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 le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, debe remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

**CUARTO.** Se instruye a la Dirección 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, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto y a la Persona Moral denominada "Estrategia Operativa de Negocios, S.A.P.I. de C.V.", a través de su Representante Legal el Lic. Guillermo Celis López.

**Querétaro, Querétaro, a 26 de agosto de 2021**  
**A t e n t a m e n t e**

**Mtro. Genaro Montes Díaz**  
**Secretario de Desarrollo Sostenible**

Ing. Arely Rivera Cervantes  
Representante Legal  
Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V.  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización de la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "Alvento" que consiste en "Condominio 1 Alvento" y "Condominio 2 Alvento"** ubicada en Avenida Paso de los Toros No. 1480, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201500001 de fecha 13 de enero de 2015, se emitió la Autorización de Proyecto de Condominio, para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "Alvento"** ubicada en Avenida Paso de los Toros No. 1480, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, conformada por **"2 CONDOMINIOS DE LA SIGUIENTE MANERA: CONDOMINIO 1 ALVENTO: 92 ÁREAS PARA VIVIENDA; Y CONDOMINIO 2 ALVENTO: 32 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.
2. Mediante Oficio No. DDU/COU/FC/2202/2015 de fecha 1 de junio de 2015 se otorga a "Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex", S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "Alvento"** ubicada en Avenida Paso de los Toros No. 1480, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, conformada por **"2 CONDOMINIOS DE LA SIGUIENTE MANERA: CONDOMINIO 1 ALVENTO: 92 ÁREAS PARA VIVIENDA; Y CONDOMINIO 2 ALVENTO: 32 ÁREAS PARA VIVIENDA"**.
3. Presenta los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$99,392.98 (Noventa y nueve mil trescientos noventa y dos pesos 98/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-6700002 de fecha 22 de junio de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, del que mediante Escritura Pública número 17,112 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, se protocoliza la transmisión a título gratuito, de una superficie de 64,183.600 m<sup>2</sup>, por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m<sup>2</sup>, por concepto de áreas verdes y una superficie de 118,949.980 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades del fraccionamiento.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 2 de febrero de 2016, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará a la Unidad Condominal "Alvento", ubicada en Avenida Paso de los Toros No. 1480, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
6. Mediante Escritura Pública número 74,640 de fecha 6 de agosto de 2020, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo Notario Público Titular y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 31 de esta ciudad, inscrita en el

Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00013537/0005 de fecha 24 de septiembre de 2020, se protocoliza el Acta de Asamblea de “Asociación de Condominios Alvento”, A.C., conformada por Frida Lizbeth Martínez Escobedo como Presidenta, Ricardo Herrera Vázquez como Secretario y Araceli Rivera Moreno como Tesorera de la Unidad Condominal “Alvento”, ubicada en Avenida Paso de los Toros No. 1480, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

7. La Abastecedora Queretana de Agua y Alcantarillado S.A. de C.V. emite Acta de Entrega – Recepción, de fecha 10 de octubre de 2017, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará a la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “Alvento” que consiste en “Condominio 1 Alvento” y “Condominio 2 Alvento”** ubicada en Avenida Paso de los Toros No. 1480, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; con número AC-0011-2017-REF.
8. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/4137/2021, de fecha 1 de julio de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “Alvento”**, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción de la Unidad Condominal en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado de la Unidad Condominal.
9. Con fecha 29 de junio de 2021, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de la Unidad Condominal **“Alvento”**, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y Arq. Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también por parte de la empresa Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V., la Ing. Arely Rivera Cervantes, en su carácter de representante legal, mediante la cual se verificó que la Unidad Condominal se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización de la Unidad Condominal, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
10. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios con número DC/DSCE/5432/2020 de fecha 28 de octubre de 2020 en el que se verifica que la Unidad Condominal **“Alvento”** tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) 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, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
11. Se emite oficio DDU/CCU/SIC/5973/2020 de fecha 17 de diciembre de 2020 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se constató, que la Unidad Condominal **“Alvento”** cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en la Unidad Condominal, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247 Fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para la Unidad Condominal denominada **“Alvento”** la cantidad de \$6,708.95 (Seis mil setecientos ocho pesos 95/100 M.N.).

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios Prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente, en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano 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, fianza por la cantidad de \$725,804.45 (Setecientos veinticinco mil ochocientos cuatro pesos 45/100 M.N.) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización de la Unidad Condominal para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización de la Unidad Condominal denominada **“Alvento”** la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción de la Unidad Condominal.

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

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización **FAVORABLE** a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para la Unidad Condominial Habitacional de Tipo Residencial denominada “**Alvento**” ubicada en Avenida Paso de los Toros No. 1480, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, conformada por “**2 CONDOMINIOS DE LA SIGUIENTE MANERA: CONDOMINIO 1 ALVENTO: 92 ÁREAS PARA VIVIENDA; Y CONDOMINIO 2 ALVENTO: 32 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

Los derechos derivados de la presente autorización deben de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor debe remitir copia simple de los comprobantes en un plazo no mayor a 10 días hábiles a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe de notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo 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 Condominios Alvento, A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios de la Unidad Condominial.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente.

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.

La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos.

La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal, una vez realizado lo anterior debe remitir copia certificada ante la Dirección de Desarrollo Urbano y al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) y F), 1, 7 y 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

Atentamente

Mtro. Genaro Montes Díaz  
**Secretario de Desarrollo Sostenible**  
**Municipio de Querétaro**

**Ing. Arely Rivera Cervantes**  
**Representante Legal**  
**Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Condominio 1 Alvento**", perteneciente a la Unidad Condominal "Alvento" ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1480 interior 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201500019 de fecha 25 de marzo de 2015, se emitió la Autorización de Proyecto de Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Condominio 1 Alvento**", perteneciente a la Unidad Condominal "Alvento" ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1480 interior 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**92 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
2. Mediante Oficio No. DDU/COU/FC/2205/2015 de fecha 2 de junio de 2015 se otorga a "Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex", S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Condominio 1 Alvento**", perteneciente a la Unidad Condominal "Alvento" ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1480 interior 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**92 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
3. Presenta los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$114,348.70 (Ciento catorce mil trescientos cuarenta y ocho pesos 70/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-6700001 de fecha 22 de junio de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, del que mediante Escritura Pública número 17,112 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, se protocoliza la transmisión a título gratuito, de una superficie de 64,183.600 m2, por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m2, por concepto de áreas verdes y una superficie de 118,949.980 m2 por concepto de vialidades del fraccionamiento.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Acta de Entrega - Recepción, de fecha 2 de febrero de 2016, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "**Condominio 1 Alvento**", perteneciente a la Unidad Condominal "Alvento" ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1480 interior 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
6. Mediante Escritura Pública número 74,640 de fecha 6 de agosto de 2020, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo Notario Público Titular y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 31 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00013537/0005 de fecha 24 de septiembre de 2020, se protocoliza el Acta de Asamblea de "Asociación de Condominios Alvento", A.C.,

conformada por Frida Lizbeth Martínez Escobedo como Presidenta, Ricardo Herrera Vázquez como Secretario y Araceli Rivera Moreno como Tesorera de la Unidad Condominial “Alvento”, que consiste en el “Condominio 1 Alvento” y “Condominio 2 Alvento” ubicada en Avenida Paso de los Toros No. 1480, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

7. La Abastecedora Queretana de Agua y alcantarillado S.A. de C.V. emite Acta de Entrega – Recepción, de fecha 10 de octubre de 2017, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio “Condominio 1 Alvento”, perteneciente a la Unidad Condominial “Alvento” ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1480 interior 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; con expediente AC-0011-2017-REF.
8. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/4138/2021, de fecha 1 de junio de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “Condominio 1 Alvento”, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
9. Con fecha 29 de junio de 2021, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio “Condominio 1 Alvento”, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y Arq. Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también por parte de la empresa Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V., la Ing. Arely Rivera Cervantes, en su carácter de representante legal, mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
10. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios con número DC/DSCE/5432/2020 de fecha 28 de octubre de 2020 en el que se verifica que el Condominio denominado “Condominio 1 Alvento” tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) 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, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
11. Se emite oficio DDU/CCU/SIC/6012/2020 de fecha 17 de diciembre de 2020 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se constató, que el Condominio denominado “Condominio 1 Alvento” cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247 Fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado “Condominio 1 Alvento” la cantidad de \$10,063.43 (Diez mil sesenta y tres pesos 43/100 M.N.).

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios Prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente, en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano 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, fianza por la cantidad de \$827,043.68 (Ochocientos veintisiete mil cuarenta y tres pesos 68/100 M.N.) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado “Condominio 1 Alvento” 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 le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización **FAVORABLE** a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**Condominio 1 Alvento**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Alvento” ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1480 interior 1, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**92 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

Los derechos derivados de la presente autorización deben de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor debe remitir copia simple de los comprobantes en un plazo no mayor a 10 días hábiles a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe de notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo 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 Condominios Alvento, A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente.

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.

La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos.

La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal, una vez realizado lo anterior debe remitir copia certificada ante la Dirección de Desarrollo Urbano y al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) y F), 1, 7 y 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

Atentamente

Mtro. Genaro Montes Díaz  
**Secretario de Desarrollo Sostenible**  
**Municipio de Querétaro**

**Ing. Arely Rivera Cervantes**  
**Representante Legal**  
**Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Condominio 2 Alvento**", perteneciente a la Unidad Condominal "Alvento" ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1480 interior 2, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201500020 de fecha 25 de marzo de 2015, se emitió la Autorización de Proyecto de Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Condominio 2 Alvento**", perteneciente a la Unidad Condominal "Alvento" ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1480 interior 2, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**32 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
2. Mediante Oficio No. DDU/COU/FC/2206/2015 de fecha 2 de junio de 2015 se otorga a "Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex", S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Condominio 2 Alvento**", perteneciente a la Unidad Condominal "Alvento" ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1480 interior 2, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**32 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
3. Presenta los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$19,693.39 (Diecinueve mil seiscientos noventa y tres pesos 39/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-6700004 de fecha 22 de junio de 2015, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, del que mediante Escritura Pública número 17,112 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, se protocoliza la transmisión a título gratuito, de una superficie de 64,183.600 m2, por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m2, por concepto de áreas verdes y una superficie de 118,949.980 m2 por concepto de vialidades del fraccionamiento.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Acta de Entrega - Recepción, de fecha 2 de febrero de 2016, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "**Condominio 2 Alvento**", perteneciente a la Unidad Condominal "Alvento" ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1480 interior 2, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
6. Mediante Escritura Pública número 74,640 de fecha 6 de agosto de 2020, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo Notario Público Titular y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 31 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00013537/0005 de fecha 24 de septiembre de 2020, se protocoliza el Acta de Asamblea de "Asociación de Condominios Alvento", A.C.,

conformada por Frida Lizbeth Martínez Escobedo como Presidenta, Ricardo Herrera Vázquez como Secretario y Araceli Rivera Moreno como Tesorero de la **Unidad Condominial “Alvento”**, que consiste en el **“Condominio 1 Alvento”** y **“Condominio 2 Alvento”** ubicada en Avenida Paso de los Toros No. 1480, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

7. La Abastecedora Queretana de Agua y alcantarillado S.A. de C.V. emite Acta de Entrega – Recepción, de fecha 10 de octubre de 2017, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio **“Condominio 2 Alvento”**, perteneciente a la Unidad Condominial “Alvento” ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1480 interior 2, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; con expediente AC-0011-2017-REF.
8. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/4139/2021, de fecha 1 de junio de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado **“Condominio 2 Alvento”**, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
9. Con fecha 29 de junio de 2021, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio **“Condominio 2 Alvento”**, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragosó y Arq. Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también por parte de la empresa Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V., la Ing. Arely Rivera Cervantes, en su carácter de representante legal, mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
10. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios con número DC/DSCE/5432/2020 de fecha 28 de octubre de 2020 en el que se verifica que el Condominio denominado **“Condominio 2 Alvento”** tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) 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, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
11. Se emite oficio DDU/CCU/SIC/6013/2020 de fecha 17 de diciembre de 2020 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se constató, que el Condominio denominado **“Condominio 2 Alvento”** cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247 Fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado **“Condominio 2 Alvento”** la cantidad de \$7,827.41 (Siete mil ochocientos veintisiete pesos 41/100 M.N.).

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios Prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente, en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano 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, fianza por la cantidad de \$156,490.08 (Ciento cincuenta y seis mil cuatrocientos noventa pesos 08/100 M.N.) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado **“Condominio 2 Alvento”** 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 le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización **FAVORABLE** a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**Condominio 2 Alvento**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Alvento” ubicado en Avenida Paso de los Toros No. 1480 interior 2, Fraccionamiento Ampliación el Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en “**32 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

Los derechos derivados de la presente autorización deben de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor debe remitir copia simple de los comprobantes en un plazo no mayor a 10 días hábiles a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe de notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo 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 Condominios Alvento, A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente.

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.

La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos.

La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal, una vez realizado lo anterior debe remitir copia certificada ante la Dirección de Desarrollo Urbano y al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) y F), 1, 7 y 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

Atentamente

Mtro. Genaro Montes Díaz  
**Secretario de Desarrollo Sostenible**  
**Municipio de Querétaro**

**Ing. Arely Rivera Cervantes**  
**Representante Legal**  
**Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización de la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "Trento II" que consiste en el "Condominio 1 Trento II" y "Condominio 2 Trento II"** ubicada en Avenida Campo Real No. 1631, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201300080 de fecha 23 de diciembre de 2013, se emitió la Autorización de Proyecto de Condominio, para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "Trento II"** ubicada en Avenida Campo Real No. 1631, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, conformado por **"2 CONDOMINIOS DE LA SIGUIENTE MANERA: CONDOMINIO 1 TRENTO II: 111 ÁREAS PARA VIVIENDA; Y CONDOMINIO 2 TRENTO II: 15 ÁREAS PARA VIVIENDA; TOTAL: 2 UNIDADES PRIVATIVAS"**.
2. Mediante Oficio No. DDU/COU/FC/2078/2014, de fecha 29 de mayo de 2014, se otorga a "Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex", S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada "Trento II"** ubicada en Avenida Campo Real No. 1631, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, conformado por **"2 CONDOMINIOS DE LA SIGUIENTE MANERA: CONDOMINIO 1 TRENTO II: 111 ÁREAS PARA VIVIENDA; Y CONDOMINIO 2 TRENTO II: 15 ÁREAS PARA VIVIENDA; TOTAL: 2 UNIDADES PRIVATIVAS"**.
3. Presenta los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$37,772.11 (Treinta y siete mil setecientos setenta y dos pesos 11/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-673428 de fecha 3 de junio de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio", Delegación Municipal Epigmenio González, del que mediante Escritura Pública número 6,948 de fecha 12 de enero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública No. 30, de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00338031/0003, 00338039/0003, 00338040/0003 de fecha 09 de marzo de 2010, se protocoliza la transmisión a título gratuito, de una superficie de 22,447.05 m2, por concepto de donación para equipamiento urbano y áreas verdes del fraccionamiento correspondiente al 10.00% de la superficie total del mismo, así como una superficie de 26,324.38 m2 por concepto de vialidades del propio Fraccionamiento.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Acta de Entrega - Recepción, de fecha 10 de julio de 2014, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará a la **Unidad Condominal denominado "Trento II" que consiste en el "Condominio 1 Trento II" y "Condominio 2 Trento II"** ubicado en Avenida Campo Real No. 1631, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González, de esta ciudad.
6. Mediante Escritura Pública número 48,068 de fecha 21 de mayo de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor Notario Titular y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 21 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00012778/0005 de fecha

10 de julio de 2020, se protocoliza el Acta de Asamblea de “Asociación Civil de Condominios Trento II”, A.C., conformada por María Eduwigis González Gálvez Presidenta, Bangla Aleyda Díaz Rivera Secretaria y Arcelia Hernández Jaimes Tesorera de la **Unidad Condominal denominado “Trento II” que consiste en el “Condominio 1 Trento II” y “Condominio 2 Trento II”** ubicado en Avenida Campo Real No. 1631, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

7. La Abastecedora Queretana de Agua y alcantarillado S.A. de C.V. emite Acta de Entrega – Recepción, de fecha 9 de octubre de 2017, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará a la **Unidad Condominal denominado “Trento II” que consiste en el “Condominio 1 Trento II” y “Condominio 2 Trento II”** ubicado en Avenida Campo Real No. 1631, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González de esta ciudad; con número AC-010-2017-REF.
8. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/5031/2021, de fecha 6 de agosto de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “Trento II”**, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción de la Unidad Condominal en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado de la Unidad Condominal.
9. Con fecha 14 de abril de 2021, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios de la Unidad Condominal **“Trento II”**, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y Arq. Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, por la Asociación, **Asociación Civil de Condóminos Trento II A.C.**, la C. Maria Eduwigis González Gálvez, Presidenta de la A.C. y la C. Bangla Aleyda Díaz Rivera, Secretaria de la A.C.; según consta en la Escritura Pública No. 48,068 de fecha 21 de mayo del 2020, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 21 de esta demarcación notarial, bajo el folio de personas morales 00012778/0005 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de fecha 10 de julio de 2020; y por parte de la empresa Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex S.A. de C.V., la Ing. Arely Rivera Cervantes, en su carácter de representante legal, mediante la cual se verificó que la Unidad Condominal se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización de la Unidad Condominal, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
10. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios con número DC/DSCE/5452/2020 de fecha 28 de octubre de 2020 en el que se verifica que la Unidad Condominal **“Trento II”** tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) 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, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
11. Se emite oficio DDU/CCU/SIC/5984/2020 de fecha 17 de diciembre de 2020 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se constató, que la Unidad Condominal **“Trento II”** cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en la Unidad Condominal, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247 Fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para la Unidad Condominal denominada **“Trento II”** la cantidad de \$6,708.95 (Seis mil setecientos ocho pesos 95/100 M.N.).

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios Prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente, en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano 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, fianza por la cantidad de \$276,945.17 (Doscientos setenta y seis mil novecientos cuarenta y cinco pesos 17/100 M.N.) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización de la Unidad Condominal para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización de la Unidad Condominal denominada **“Trento II”** la cual tendrá una vigencia de 2 años contados a partir de la fecha de entrega y recepción de la Unidad Condominal.

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

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización **FAVORABLE** a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para la **Unidad Condominal Habitacional de Tipo Residencial denominada “Trento II”** ubicada en Avenida Campo Real No. 1631, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González de esta ciudad, conformado por **“2 CONDOMINIOS DE LA SIGUIENTE MANERA: CONDOMINIO 1 TRENTO II: 111 ÁREAS PARA VIVIENDA; Y CONDOMINIO 2 TRENTO II: 15 ÁREAS PARA VIVIENDA; TOTAL: 2 UNIDADES PRIVATIVAS”**.

Los derechos derivados de la presente autorización deben de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor debe remitir copia simple de los comprobantes en un plazo no mayor a 10 días hábiles a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe de notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Civil de Condóminos Trento II, A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios de la Unidad Condominal.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente.

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.

La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos.

La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal, una vez realizado lo anterior debe remitir copia certificada ante la Dirección de Desarrollo Urbano y al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) y F), 1, 7 y 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

Atentamente

Mtro. Genaro Montes Díaz  
**Secretario de Desarrollo Sostenible**  
**Municipio de Querétaro**

**Ing. Arely Rivera Cervantes**  
**Representante Legal**  
**Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Condominio 1 Trento II**", perteneciente a la Unidad Condominal "Trento II", ubicado en Avenida Campo Real No. 1631 int 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201300081 de fecha 9 de enero de 2014, se emitió la Autorización de Proyecto de condominio para el del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Condominio 1 Trento II**", perteneciente a la Unidad Condominal "Trento II", ubicado en Avenida Campo Real No. 1631 int 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, consistente en "**111 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
2. Mediante Oficio No. DDU/COU/FC/2079/2014, de fecha 29 de mayo de 2014, se otorga a "Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex", S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Condominio 1 Trento II**", perteneciente a la Unidad Condominal "Trento II", ubicado en Avenida Campo Real No. 1631 int 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, consistente en "**111 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
3. Presenta los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$111,097.41 (Ciento once mil noventa y siete pesos 41/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-673431 de fecha 3 de junio de 2014, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio", Delegación Municipal Epigmenio González, del que mediante Escritura Pública número 6,948 de fecha 12 de enero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública No. 30, de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00338031/0003, 00338039/0003, 00338040/0003 de fecha 09 de marzo de 2010, se protocoliza la transmisión a título gratuito, de una superficie de 22,447.05 m2, por concepto de donación para equipamiento urbano y áreas verdes del fraccionamiento correspondiente al 10.00% de la superficie total del mismo, así como una superficie de 26,324.38 m2 por concepto de vialidades del propio Fraccionamiento.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Acta de Entrega - Recepción, de fecha 10 de julio de 2014, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "**Condominio 1 Trento II**", perteneciente a la Unidad Condominal "Trento II", ubicado en Avenida Campo Real No. 1631 int 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
6. Mediante Escritura Pública número 48,068 de fecha 21 de mayo de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor Notario Titular y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 21 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00012778/0005 de fecha 10 de julio de 2020, se protocoliza el Acta de Asamblea de "Asociación Civil de Condominos Trento II", A.C., conformada por María Eduwigis González Gálvez Presidenta, Bangla Aleyda Díaz Rivera Secretaria y Arcelia Hernández Jaimes Tesorera de

la **Unidad Condominial denominado “Trento II” que consiste en el “Condominio 1 Trento II” y “Condominio 2 Trento II”** ubicado en Avenida Campo Real No. 1631, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

7. La Abastecedora Queretana de Agua y alcantarillado S.A. de C.V. emite Acta de Entrega – Recepción, de fecha 9 de octubre de 2017, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará a la **Unidad Condominial denominado “Trento II” que consiste en el “Condominio 1 Trento II” y “Condominio 2 Trento II”** ubicado en Avenida Campo Real No. 1631, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González de esta ciudad; con número AC-010-2017-REF.
8. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/5032/2021, de fecha 6 de agosto de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado **“Condominio 1 Trento II”**, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
9. Con fecha 14 de abril de 2021, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio **“Condominio 1 Trento II”**, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y Arq. Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, por la Asociación, **Asociación Civil de Condóminos Trento II A.C.**, la C. Maria Eduwigis González Gálvez, Presidenta de la A.C. y la C. Bangla Aleyda Díaz Rivera, Secretaria de la A.C.; según consta en la Escritura Pública No. 48,068 de fecha 21 de mayo del 2020, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 21 de esta demarcación notarial, bajo el folio de personas morales 00012778/0005 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de fecha 10 de julio de 2020; y por parte de la empresa Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex S.A. de C.V., la Ing. Arely Rivera Cervantes, en su carácter de representante legal, mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
10. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios con número DC/DSCE/5452/2020 de fecha 28 de octubre de 2020 en el que se verifica que el Condominio denominado **“Condominio 1 Trento II”** tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) 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, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
11. Se emite oficio DDU/CCU/SIC/6008/2020 de fecha 17 de diciembre de 2020 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se constató, que el Condominio denominado **“Condominio 1 Trento II”** cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247 Fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado **“Condominio 1 Trento II”** la cantidad de \$11,181.89 (Once mil ciento ochenta y un pesos 89/100 M.N.).

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios Prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente, en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano 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, fianza por la cantidad de \$902,932.42 (Novecientos dos mil novecientos treinta y dos pesos 42/100 M.N.) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado **“Condominio 1 Trento II”** 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 le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización **FAVORABLE** a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**Condominio 1 Trento II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Trento II”, ubicado en Avenida Campo Real No. 1631 int 1, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, consistente en “**111 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

Los derechos derivados de la presente autorización deben de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor debe remitir copia simple de los comprobantes en un plazo no mayor a 10 días hábiles a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe de notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Civil de Condominos Trento II, A.C. se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente.

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.

La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos.

La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal, una vez realizado lo anterior debe remitir copia certificada ante la Dirección de Desarrollo Urbano y al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) y F), 1, 7 y 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

Atentamente

Mtro. Genaro Montes Díaz  
**Secretario de Desarrollo Sostenible**  
**Municipio de Querétaro**

**Ing. Arely Rivera Cervantes**  
**Representante Legal**  
**Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Condominio 2 Trento II**", perteneciente a la Unidad Condominal "Trento II", ubicado en Avenida Campo Real No. 1631 int 2, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201300082 de fecha 9 de enero de 2014, se emitió la Autorización de Proyecto de condominio para el del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Condominio 2 Trento II**", perteneciente a la Unidad Condominal "Trento II", ubicado en Avenida Campo Real No. 1631 int 2, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, consistente en "**15 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
2. Mediante Oficio No. DDU/COU/FC/2080/2014, de fecha 29 de mayo de 2014, se otorga a "Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex", S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Condominio 2 Trento II**", perteneciente a la Unidad Condominal "Trento II", ubicado en Avenida Campo Real No. 1631 int 2, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, consistente en "**15 ÁREAS PARA VIVIENDA**".
3. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio", Delegación Municipal Epigmenio González, del que mediante Escritura Pública número 6,948 de fecha 12 de enero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública No. 30, de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00338031/0003, 00338039/0003, 00338040/0003 de fecha 09 de marzo de 2010, se protocoliza la transmisión a título gratuito, de una superficie de 22,447.05 m2, por concepto de donación para equipamiento urbano y áreas verdes del fraccionamiento correspondiente al 10.00% de la superficie total del mismo, así como una superficie de 26,324.38 m2 por concepto de vialidades del propio Fraccionamiento.
4. La Comisión Federal de Electricidad emite Acta de Entrega - Recepción, de fecha 10 de julio de 2014, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "**Condominio 2 Trento II**", perteneciente a la Unidad Condominal "Trento II", ubicado en Avenida Campo Real No. 1631 int 2, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
5. Mediante Escritura Pública número 48,068 de fecha 21 de mayo de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Javier Olvera Villaseñor Notario Titular y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 21 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00012778/0005 de fecha 10 de julio de 2020, se protocoliza el Acta de Asamblea de "Asociación Civil de Condominos Trento II", A.C., conformada por María Eduwigis González Gálvez Presidenta, Bangla Aleyda Díaz Rivera Secretaria y Arcelia Hernández Jaimes Tesorera de la **Unidad Condominal denominado "Trento II" que consiste en el "Condominio 1 Trento II" y "Condominio 2 Trento II"** ubicado en Avenida Campo Real No. 1631, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.
6. La Abastecedora Queretana de Agua y alcantarillado S.A. de C.V. emite Acta de Entrega - Recepción, de fecha 9 de octubre de 2017, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará a la **Unidad Condominal denominado "Trento II" que consiste en el "Condominio 1 Trento II" y "Condominio 2 Trento II"** ubicado en Avenida Campo Real No. 1631, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Epigmenio González de esta ciudad; con número AC-010-2017-REF.

7. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/5033/2021, de fecha 6 de agosto de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**Condominio 2 Trento II**”, por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
8. Con fecha 14 de abril de 2021, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio “**Condominio 2 Trento II**”, signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y Arq. Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también, por la Asociación, **Asociación Civil de Condóminos Trento II A.C.**, la C. Maria Eduwigis González Gálvez, Presidenta de la A.C. y la C. Bangla Aleyda Díaz Rivera, Secretaria de la A.C.; según consta en la Escritura Pública No. 48,068 de fecha 21 de mayo del 2020, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 21 de esta demarcación notarial, bajo el folio de personas morales 00012778/0005 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro de fecha 10 de julio de 2020; y por parte de la empresa Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex S.A. de C.V., la Ing. Arely Rivera Cervantes, en su carácter de representante legal, mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
9. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios con número DC/DSCE/5452/2020 de fecha 28 de octubre de 2020 en el que se verifica que el Condominio denominado “**Condominio 2 Trento II**” tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) 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, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
10. Se emite oficio DDU/CCU/SIC/6009/2020 de fecha 17 de diciembre de 2020 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se constató, que el Condominio denominado “**Condominio 2 Trento II**” cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247 Fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado “**Condominio 2 Trento II**” la cantidad de \$6,708.95 (Seis mil setecientos ocho pesos 95/100 M.N.).

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios Prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente, en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Supervisión del Condominio “**Condominio 2 Trento II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Trento II”, ubicado en Avenida Campo Real No. 1631 int 2, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad la siguiente cantidad:

Presupuesto Urbanización	\$	263,685.67	x1.875%	\$	4,944.10
<hr/>					
<b>Total</b>				<b>\$</b>	<b>4,944.10</b>

**(Cuatro mil novecientos cuarenta y cuatro pesos 10/100 M.N.)**

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano 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, fianza por la cantidad de \$34,688.24 (Treinta y cuatro mil seiscientos ochenta y ocho pesos 24/100 M.N.) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado “**Condominio 2 Trento II**” 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 le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización **FAVORABLE** a “Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex”, S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado “**Condominio 2 Trento II**”, perteneciente a la Unidad Condominal “Trento II”, ubicado en Avenida Campo Real No. 1631 int 2, Fraccionamiento Ampliación El Refugio, Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, consistente en “**15 ÁREAS PARA VIVIENDA**”.

Los derechos derivados de la presente autorización deben de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor debe remitir copia simple de los comprobantes en un plazo no mayor a 10 días hábiles a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe de notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del mismo. Por lo cual a partir de ese momento la Asociación Civil de Condóminos Trento II, A.C. se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente.

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.

La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos.

La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal, una vez realizado lo anterior debe remitir copia certificada ante la Dirección de Desarrollo Urbano y al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) y F), 1, 7 y 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

Atentamente

Mtro. Genaro Montes Díaz  
**Secretario de Desarrollo Sostenible**  
**Municipio de Querétaro**

**Ing. Arely Rivera Cervantes**  
**Representante Legal**  
**Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex, S.A. de C.V.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su escrito, mediante el cual solicita se emita el Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización del Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Kalia**", ubicado en Avenida Eurípides No. 1600, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González, del Municipio de Querétaro, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

1. Mediante expediente APC201600016 de fecha 12 de abril de 2016, se emitió la Autorización de Proyecto de Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Kalia**", ubicado en Avenida Eurípides No. 1600, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**105 VIVIENDAS**".
2. Mediante Oficio No. DDU/COU/FC/3520/2016, de fecha 8 de junio de 2016, se otorga a "Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex", S.A. de C.V. la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "**Kalia**", ubicado en Avenida Eurípides No. 1600, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**105 VIVIENDAS**".
3. Presenta los pagos de derechos de supervisión por la cantidad de \$156,800.00 (Ciento cincuenta seis mil ochocientos pesos 00/100 M.N.) fueron cubiertos acreditándolo con copia del comprobante de pago número Z-6726771 de fecha 28 de julio de 2016, expedido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por lo que se cumple en su totalidad esta obligación.
4. Para dar cumplimiento con lo señalado en el Artículo 247 Fracción I y de acuerdo con el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de respecto a la superficie para la transmisión gratuita a favor del Municipio de Querétaro, al formar parte del Fraccionamiento "Ampliación El Refugio 3", Delegación Municipal Epigmenio González, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo el 11 de septiembre de 2012, del que mediante Escritura Pública número 17,112 de fecha 31 de diciembre de 2012, pasada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, adscrita a la Notaría Pública No. 34, de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los siguientes folios inmobiliarios: 00455857/0003, 00455859/0003, 00455860/0003, 00455861/0003, 00455865/0003, 00455877/0003, 00455881/0003, 00455889/0003, 00455899/0003 de fecha 05 de marzo de 2013, se protocoliza la transmisión a título gratuito, de una superficie de 64,183.600 m<sup>2</sup>, por concepto de equipamiento urbano; una superficie de 27,365.770 m<sup>2</sup>, por concepto de áreas verdes y una superficie de 118,949.980 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades del fraccionamiento.
5. La Comisión Federal de Electricidad emite Actas de Entrega - Recepción, de fecha 22 de febrero de 2017 y 11 de julio de 2017, en que recibe la infraestructura eléctrica consistente en la red de distribución eléctrica que alimentará al Condominio "Kalia", ubicado en Avenida Eurípides No. 1600, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
6. Mediante Escritura Pública número 50,458 de fecha 12 de octubre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño Notario Titular y encargado del despacho de la Notaría Pública No. 30 de esta ciudad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio de personas morales: 00013885/0002 de fecha 17 de noviembre de 2017, se protocoliza el Acta de Asamblea de "Asociación de Condóminos Kalia", A.C., conformada por Pablo Alberto Licón Cueto como Presidente, Carlos Vieyra Frías como Secretario y Enrique Javier Fuentes Ortuño como

Tesorero del Condominio "Kalia", ubicado en Avenida Eurípides No. 1600, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

7. La Abastecedora Queretana de Agua y alcantarillado S.A. de C.V. emite Acta de Entrega – Recepción, de fecha 10 de noviembre de 2017, de la infraestructura de Red de distribución de Agua potable y Drenaje Sanitario que alimentará al Condominio "Kalia", ubicado en Avenida Eurípides No. 1600, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; con número AC-0015-2017 REF para un total de 105 viviendas.
8. Derivado de lo anterior, mediante el oficio DDU/COU/FC/4136/2021, de fecha 1 de julio de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite aprobación de la Constancia de Conclusión de Obras de Urbanización para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial Campestre denominado "Kalia", por lo que es factible dar continuidad con el proceso de entrega recepción del Condominio en mención, las cuales fueron ejecutadas conforme al proyecto autorizado del condominio.
9. Con fecha 29 de junio de 2021, se levanta el Acta Circunstanciada de Inspección General de las Obras de Urbanización y Servicios del Condominio "Kalia", signada en representación de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, por el Arq. Javier Gómez Fragoso y Arq. Marco Antonio Rubio Breceda Supervisores de obras adscritos al Departamento de Fraccionamientos y Condominios, en la que participan también por parte de la empresa Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex S.A. de C.V., la Ing. Arely Rivera Cervantes, en su carácter de representante legal, mediante la cual se verificó que el Condominio se construyó de acuerdo al proyecto autorizado, en lo que respecta a las obras de urbanización del Condominio, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
10. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas Municipales emite reporte general de condominios con número DC/DSCE/5445/2020 de fecha 28 de octubre de 2020 en el que se verifica que el Condominio "Kalia" tiene vendidos el cuarenta por ciento (40%) 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, normativa con que fue autorizado el Desarrollo.
11. Se emite oficio DDU/CCU/SIC/5981/2020 de fecha 17 de diciembre de 2020 derivado de visita de la inspección por personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, en la cual se constató, que el Condominio "Kalia" cuenta con el cuarenta por ciento (40%) de las unidades privativas habitadas en el condominio, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 247 Fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos Municipal de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021, el propietario debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales y por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico de Entrega Recepción, relativo a la Entrega Recepción para el Condominio denominado "Kalia" la cantidad de \$11,181.89 (Once mil ciento ochenta y un pesos 89/100 M.N.).

Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2021, el promotor debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Servicios Prestados por la elaboración del presente documento como se señala anteriormente, en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

En cumplimiento al Artículo 250 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe presentar copia de la fianza en la Dirección de Desarrollo Urbano 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, fianza por la cantidad de \$1,338,026.73 (Un millón trescientos treinta y ocho mil veintiséis pesos 73/100 M.N.) correspondiente al 10% del presupuesto total de las obras de urbanización del condominio para garantizar los vicios ocultos de las obras de urbanización del Condominio denominado "Kalia" 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 le hubieren presentado vicios ocultos, se procederá a la cancelación de esta, previa solicitud hecha por el desarrollador dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano para su validación.

Con base a los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Sostenible no tiene inconveniente en emitir Dictamen Técnico de Entrega y Recepción de las Obras de Urbanización **FAVORABLE** a "Desarrollos Inmobiliarios Codeinmex", S.A. de C.V., para el Condominio Habitacional de Tipo Residencial denominado "Kalia", ubicado en Avenida Eurípides No. 1600, Fraccionamiento Ampliación El Refugio 3, en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, consistente en "**105 VIVIENDAS**".

Los derechos derivados de la presente autorización deben de ser cubiertos a partir de la notificación del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor debe remitir copia simple de los comprobantes en un plazo no mayor a 10 días hábiles a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y podrá ser notificado de la presente Autorización.

Para dar cumplimiento con el Artículo 252 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador debe de notificar y entregar copia del presente documento al representante legal de la Asociación de Condóminos las obras de construcción y urbanización; debiendo 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 Kalia, A.C., se hará cargo de la operación y mantenimiento de las obras y servicios del condominio.

A falta de cumplimiento de cualquiera de los anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, dará lugar a iniciar el procedimiento correspondiente.

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.

La presente autorización entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en los medios de difusión antes descritos.

La presente autorización debe protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al desarrollador; en un plazo no mayor a 120 días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en la Gaceta Municipal, una vez realizado lo anterior debe remitir copia certificada ante la Dirección de Desarrollo Urbano y al representante legal de la Asociación de Condóminos y presentar **EVIDENCIA** a esta autoridad municipal en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de la fecha de recepción por parte de la Asociación.

Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V incisos B), D) y F), 1, 7 y 35 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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; Artículos 224, 225, 226, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 y 247 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

Atentamente

Mtro. Genaro Montes Díaz  
**Secretario de Desarrollo Sostenible**  
**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 septiembre del 2021, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 170 999, Delegación Municipal Epigmenio González, 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; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III, 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.
3. Los Cambios de Uso de Suelo y la modificación a la normatividad por zonificación, se refieren a la posibilidad de modificación de éstos, de acuerdo a lo estipulado por los Planes Parciales Delegacionales correspondientes.
4. Por su parte el artículo 326 del citado Código Urbano, 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, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 13 de enero de 2021, firmado por el ciudadano Mauricio Javier Salazar Vera, en su carácter apoderado legal de la ciudadana Gabriela Barragán Cobian quien con respecto al inmueble ubicado en la fracción 2 de la parcela 60 Z-1 P1/2, del Ejido el Salitre de esta Ciudad de Querétaro, solicita el Cambio de uso de suelo; radicándose el expediente **009/DAI/2021**.
6. La solicitante acredita la propiedad del inmueble por medio del Título de Propiedad número 00000001536, de fecha 21 de mayo de 2004, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, bajo el número de folio real 00159463/001, de fecha 18 de junio de 2004.
7. Mediante Escritura Pública número 646, de fecha 01 de julio de 2019, pasada ante la fe del licenciado Moisés Solís García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 33, de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio limitados respecto al inmueble objeto del presente acuerdo, a en favor del licenciado Mauricio Javier Salazar Vera.
8. Mediante Escritura Pública número 103,432 de fecha 04 de septiembre de 2013, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Esquivel Macedo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 8, de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la protocolización de la subdivisión del predio en cuestión, del cual el predio relacionado en el considerando número 5 del presente acuerdo se subdivide en cinco fracciones, de las cuales, el predio en estudio se encuentra identificado como Fracción A de la Parcela 60 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, contando con una superficie de 22,405.78 m<sup>2</sup>, e identificándose con clave catastral 14 01 001 41 170 999.
9. Mediante oficio SAY/DAI/78/2021, de fecha 19 de enero de 2021, la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó la Opinión Técnica a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la petición planteada.
10. En cumplimiento a lo ordenado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0551/2021, la Opinión Técnica con folio 063/21, relativa a la solicitud en comento, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

**“... ANTECEDENTES:**

**1. Mediante escrito dirigido a la Secretaría del Ayuntamiento, el C. Mauricio Javier Salazar Vera, Apoderado Legal de la C. Gabriela Barragán Cobián, solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional H4S (400 habitantes por hectárea) a Habitacional H5 (500 habitantes por hectárea) para una superficie total de 22,405.78 m<sup>2</sup>, del predio identificado como Fracción 2 de la Parcela 60 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, Delegación Municipal Epigmenio González.**

2. Mediante la escritura pública número 103,432 de fecha 04 de septiembre de 2013, documento pasado ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría Pública número 08 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Querétaro, comparece la señora Gabriela Barragán Cobián, y manifiesta que por medio de este instrumento se hace constar la Protocolización de un Permiso de Subdivisión del predio de su propiedad, identificado como Parcela 60 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, Municipio de Querétaro. Documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio de control interno 164056 de fecha 28 de octubre de 2014.

Conforme a lo señalado en el Antecedente Segundo de la escritura anteriormente referida, la Parcela 60 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre se subdivide en cinco fracciones, de las cuales, el predio en estudio se encuentra identificado como Fracción A de la Parcela 60 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, contando con una superficie de 22,405.78 m<sup>2</sup>, e identificándose con clave catastral 14 01 001 41 170 999.

3. De conformidad a lo señalado en el Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de "El Salitre", aprobado mediante Sesión de Cabildo de fecha 20 de septiembre de 2000, publicado en el Periódico Oficial del Estado La Sombra de Arteaga con fecha de 07 de enero de 2005, y al Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004, publicado en la Gaceta Municipal no. 23 de fecha 13 de octubre de 2004, mediante el cual se autoriza la modificación, adición y derogación del Acuerdo de Cabildo de fecha 20 de septiembre de 2000, indica que la Parcela 60 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre se encuentra ubicada con zonificación Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2).

4. Una vez consultada la carta urbana que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González, documento técnico jurídico aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, modificado el 11 de marzo del 2008, y publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" no. 19 el 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el folio plan de desarrollo 009/0002 de fecha 22 de abril del 2008, indica que el predio en estudio se encuentra localizado en una zona con uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), frente a vialidad primaria propuesta con zonificación H4S (Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios).

5. Derivado de lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro emitió el Dictamen de Uso de Suelo DUS20190793 de fecha 19 de julio de 2019, en el que señala que el predio se encuentra localizado en zona de uso Habitacional con densidad de población de 200 Hab./Ha. (H2), sobre vialidad primaria con zonificación H4S (Habitacional con densidad de población de 400 Hab./Ha. y Servicios), por lo que una vez analizada su petición, con base al Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de "El Salitre", aprobado mediante Sesión de Cabildo con fecha de 20 de septiembre de 2000, publicado en el Periódico Oficial del Estado La Sombra de Arteaga con fecha de 07 de enero de 2005; y al Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de octubre de 2004, publicado en la Gaceta Municipal no. 23 de fecha 13 de octubre de 2004, se dictamina Factible la modificación y ampliación del Dictamen de Uso de Suelo no. DUS201801894 de fecha 01 de marzo de 2018 para ubicar una unidad condominial desarrollada de la siguiente manera: un área para condominio 1 con 90 viviendas, un área para condominio 2 con 89 viviendas y una plaza comercial y de servicios, debiendo respetar para el proyecto los siguientes coeficientes: Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.75, Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 3.0, con una Altura máxima permitida de 4 niveles o lo equivalente a 14.00 metros, haciendo notar que en cuanto a la distribución de las viviendas dentro de dicho desarrollo será determinado por la mesa de revisión de fraccionamientos y condominios que coordina esta Dependencia, debiendo cumplir con la normatividad y reglamentación señalada en los Títulos Tercero y Cuarto del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, el Código Municipal y el Programa de Ordenamiento Ecológico Municipal (POEL), señalando que el incumplimiento de cualesquiera de las condicionantes indicadas es motivo de reconsideración y/o en su caso cancelación del presente documento, independientemente de hacerse acreedor a las sanciones correspondientes de conformidad al Artículo 509 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

6. El Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de "El Salitre" se localiza al noreste de la Delegación Municipal Epigmenio González, ubicado en el kilómetro 10+280 como límite sur y kilómetro 12+512 como límite norte, sobre ambos lados de la Carretera Federal 57 Querétaro-San Luis Potosí, determinando el límite este con la localidad de El Salitre y el Ejido San Pablo, y corresponde a un proyecto urbano promovido por el Municipio de Querétaro y la Asociación para el Desarrollo Integral del Salitre A.C., actualmente Asociación Palmares de Querétaro A.C., aprobado en el instrumento de planeación urbana con el propósito de dar continuidad e inducir el crecimiento planificado y ordenado dirigido hacia la zona norte de la ciudad, derivado del establecimiento de vialidades primarias que propician el desarrollo habitacional y servicios de equipamiento complementarios.

7. El predio en estudio se localiza dentro del Esquema de Desarrollo Urbano de la Zona de "El Salitre", localizándose en una zona en proceso de desarrollo que cuenta con una ocupación desarrollada aproximada del 25 % de los lotes de la zona contando con acceso y frente a la vialidad denominada Avenida Palma Cyca, ubicándose en una zona en proceso de desarrollo y consolidación, en el que se han desarrollado proyectos habitacionales de tipo residencial generados bajo régimen de propiedad en condominio, colindando con los fraccionamientos Palmares y Palmas III, los cuales fueron proyectados para desarrollar vivienda de tipo residencial, considerando vivienda unifamiliar en condominio, incluyendo macrolotes destinados para uso

comercial y de servicios, que debido a la conectividad y cercanía con que cuenta a la Carretera Federal 57 en su trayecto Querétaro-San Luis Potosí, se ha generado una entremezcla de usos habitacionales con actividades comerciales y de servicios de mediana y alta intensidad, así como actividades urbanas de servicio complementarias de equipamiento y de apoyo a la industria.

8. De acuerdo con la petición presentada, el promotor solicita el cambio de uso de suelo para obtener un incremento de densidad a Habitacional de población de 500 Hab./Ha. (H5), es de destacar que conforme a la densidad de población asignada por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de 200 hab./ha. (H2) y dada la superficie de 22,405.78 m<sup>2</sup> con que cuenta el predio, se pueden actualmente desarrollar 90 viviendas, no obstante el predio al contar con una doble zonificación, y al contar con frente a una vialidad primaria con zonificación H4S que le otorga una densidad de población de 400 hab./ha., se pueden llevar a cabo un máximo de 179, mismas que se encuentran referidas en el Dictamen de Uso de Suelo DUS20190793 de fecha 19 de julio de 2019. Sin embargo con la densidad de población de 500 hab./ha. solicitada, el propietario del predio podría llevar a cabo un máximo de 224 viviendas, lo cual representa un incremento de 45 viviendas respecto a las posibles a realizar de conformidad con las previstas de conformidad con el uso de suelo asignado en el instrumento de planeación urbana correspondiente.

9. Mediante oficio número DP125/20 de fecha 12 de febrero de 2020, firmado por el Ing. Julio César Oropeza Ferrer, Superintendente de Comisión Federal de Electricidad EPS Distribución Bajo Zona Querétaro, informa que existe la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de la Sra. Gabriela Barragán Cobian (desarrollo habitacional, comercial y de servicios), que se encuentra ubicado en Parcela 60 Z-1 P1/2, calle Palma Cyca s/n, Ejido El Salitre en el Municipio de Querétaro, ciudad de Querétaro, con superficie de 22,405.78 m<sup>2</sup>. Por lo que establece la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en materia de aportaciones, las obras necesarias para suministrarle este servicio serán a cargo del solicitante y sólo podrán determinarse al igual que el nivel de tensión de suministro, una vez que se realicen la solicitud de servicio de energía eléctrica en materia de aportaciones. Indicando que esta factibilidad en caso de ser necesario, dependiendo a la demanda, la solicitud deberá ser turnada al Centro Nacional de Control de Energía (CENACE).

10. Adicionalmente, mediante oficio número OF DDDF/01493/2020 con fecha 31 de agosto de 2020, firmado por la Lic. Margarita María Caraveo Vallina, Directora Divisional de Factibilidades de la Comisión Estatal de Aguas, señala que en fecha 20 de junio del 2019 la Comisión Estatal de Aguas emitió el Dictamen mediante el cual se consideró factible otorgar los Servicios Públicos de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial a un Conjunto Habitacional para 89 viviendas, localizado en Fracción "A" resultante de la subdivisión de la Parcela 60 Z-1 del Ejido El Salitre del Municipio de Querétaro, en lo sucesivo el desarrollo "Habitacional", condicionada a las obras que le requiera la Comisión y a la reubicación de la línea o a la servidumbre de paso, señalando que la vigencia del dictamen referido es hasta el día 20 de diciembre 2019, para el cumplimiento de las condicionantes, señalando que la Comisión Estatal de Aguas se reserva el derecho de prorrogar su vigencia, de igual manera se indica que en fecha 20 de agosto de 2020, el peticionario presentó una solicitud de prórroga de vigencia por un periodo de 180 días, en razón de lo anterior y con fundamento en las facultades conferidas por los Artículos 407 y 408 Fracción VIII del Código Urbano del Estado de Querétaro y Artículo 11 Fracción IX del Decreto por que se crea la Comisión Estatal de Aguas, se otorga una prórroga de la vigencia para el cumplimiento de la totalidad de las condicionantes establecidas hasta febrero 2021.

11. De visita al sitio para conocer las características de la zona, se observa que el predio en estudio cuenta con frente la vialidad denominada Avenida Palma Cyca, vialidad generada a base de carpeta asfáltica en regular estado de conservación, desarrollada en cuatro carriles a contraflujo, los cuales están divididos por un camellón central a través del cual pasa un dren pluvial y el derecho de vía de las líneas de alta tensión de la C.F.E., sin embargo la sección de vialidad que da frente al predio en estudio no se encuentra completamente urbanizada, por lo cual dicha sección no está en operación, careciendo de banquetas y guarniciones al frente del predio. Adicionalmente se observa que el predio se encuentra libre de construcción alguna, contando con la presencia de vegetaciones a nivel de arbustos, árboles y matorrales en su interior. Si bien no se observó la existencia de servicios al interior del predio, la zona cuenta con infraestructura a nivel de red eléctrica y alumbrado público en la zona, así como infraestructura hidráulica y sanitaria en las inmediaciones de la zona, contando con servicio de transporte público continuo sobre Avenida Palma Cyca, considerando que la parada del transporte público más cercana se localiza al frente del predio en estudio.

#### **OPINIÓN TÉCNICA:**

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que la Fracción A de la Parcela 60 Z-1 P1/2 del Ejido El Salitre, identificada con la clave catastral 14 01 001 41 170 999 y con superficie de 22,405.78 m<sup>2</sup>, Delegación Municipal Epigmenio González, cuenta con las condiciones de superficie y ubicación para que de así considerarlo el H. Ayuntamiento de Querétaro, se otorgue la modificación de uso de suelo a Habitacional con densidad de población de 500 Hab./Ha. (H5). No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus facultades autorizar lo solicitado, y en caso de que se otorgue la autorización, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

Previa a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio debe dotar al predio con los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del mismo a las actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar ante la Ventanilla Única de Gestión Municipal, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la licencia de construcción y demás que requiera para la realización del proyecto conforme a la normatividad solicitada, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, debiendo garantizar la dotación al interior del predio para su actividad, ya que no se permitirá el uso de la vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Querétaro Vigente y al Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, el propietario del predio se debe coordinar con la Secretaría de Movilidad, así como con la Secretaría de Obras Públicas Municipales, a fin de que se determine su participación de manera proporcional, en los proyectos de infraestructura vial integrales que se tengan considerados a llevar a cabo en la zona, debiendo llevar a cabo el convenio marco de concertación en el que se indique la participación del propietario en dichas obras y para lo cual debe presentar ante la instancia municipal correspondiente previo a llevar a cabo cualquier trámite que le permita llevar a cabo su proyecto el visto bueno emitido por las dependencias correspondientes, y en el que se señale que se ha dado cumplimiento a las obligaciones que le hayan sido impuestas.
- Obtener el dictamen de impacto de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente, así mismo y previo a su autorización, debe ejecutar las obras de urbanización con la dotación de los servicios de infraestructura vial y urbana necesarias para la incorporación del predio a la estructura vial de la zona, que incluya la dotación de banquetas en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.
- Presentar el cumplimiento de transmisión y urbanización de las secciones de vialidad señalada en la autorización de subdivisión de predios 2005 - 424, de fecha 26 de octubre de 2005, en la que se señala que la fracción de 7,144.04 m<sup>2</sup> y 710.88 m<sup>2</sup>, corresponden a vialidad por lo que debe urbanizar y realizar la transmisión al Municipio de Querétaro.
- Solicitar la Licencia de ejecución de Obras de Urbanización y reconocimiento oficial de la vialidad, ejecutar la urbanización de la vialidad y llevar a cabo la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de la sección referida en el antecedente anterior inmediato.
- Garantizar que la o las vialidades que darán frente al predio cuenten con licencia de ejecución de obras de urbanización y se encuentren desarrolladas y transmitidas a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro mediante escritura pública, debiendo contar con reconocimiento oficial.
- Obtener el visto bueno emitido por la Unidad de Protección Civil respecto al proyecto y actividad a desarrollar, debiendo acatar y dar cumplimiento a las observaciones que le sean indicadas, en el que se determinen las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
- Toda vez que únicamente se solicita el cambio de uso de suelo, se deben respetar los parámetros normativos correspondientes asignados por el instrumento de planeación urbana correspondiente.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participen de manera proporcional, en la habilitación de espacios recreativos que tenga considerados dicha dependencia, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del Municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el incremento de densidad de población solicitado ante el H. Ayuntamiento de Querétaro, 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 normativos asignados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal correspondiente.
- A fin de dar cumplimiento a la Ley de ingresos vigente, es 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 al área emisora del pase de caja correspondiente.
- En caso de que el incremento de densidad de población solicitado genere un impacto social negativo en la zona, éste será resuelto de manera conjunta por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.

- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es facultad del promotor, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado el incremento de densidad de población solicitado.
- Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad 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....”

11. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica citada en el considerando 10 del presente acuerdo, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: *“Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento.”* La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio **SAY/4929/2021**, de fecha de 01 de septiembre de 2021, 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.”

12. En reunión de trabajo, 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, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 170 999, Delegación Municipal Epigmenio González...”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de septiembre del 2021, en el Punto 5, Apartado VII, Inciso 15, del orden del día, por Mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

#### “...ACUERDO:

**PRIMERO.- SE AUTORIZA** el Cambio de Uso de Suelo para el predio identificado con clave catastral 14 01 001 41 170 999, Delegación Municipal Epigmenio González, de conformidad a lo señalado en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.-** De conformidad con el oficio DI/2019/471, de fecha 28 de enero del 2019, signado por la Licenciada Erika María Terán Cedillo, Directora de Ingresos, previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la promotora dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible; 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 en dicha autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro aplicable al momento de su notificación. 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 en el artículo 37 de la Ley ya referida. Es obligación de la solicitante presentar los recibos de pago correspondientes ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Ingresos.

**TERCERO.-** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, con cargo a la solicitante, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el TRANSITORIO PRIMERO del presente Acuerdo.

**CUARTO.** La solicitante tiene la obligación de dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sostenible, citada dentro del Considerando 10 del presente instrumento, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, constancia de cada uno de los cumplimientos.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica citada en el Considerando 10 del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**SÉXTO.** Se instruye a la promotora del acto administrativo para que una vez notificada y sabedora del contenido del presente Acuerdo de Cabildo, acuda dentro del plazo de 30 días naturales a la Dirección de Catastro para realizar la entrega de avalúo hacendario original emitido por Valuador con registro en el Estado de Querétaro, con la finalidad de que dicha Unidad Administrativa le informe si se generó excedente de valor catastral resultado del último valor catastral registrado y el valor catastral actualizado. Una vez obtenido el resultado, el promotor deberá acudir dentro del plazo de 15 días hábiles a la Dirección de Ingresos y en caso de ser aplicable deberá liquidar la cantidad causada en relación al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Bienes Inmuebles previsto en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2021.

**SÉPTIMO.** Se instruye a cada una de las Secretarías en el ámbito de su competencia a verificar el seguimiento del presente Acuerdo, y remitir copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**OCTAVO.** El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en este Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará 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 Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo a la propietaria del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Movilidad, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Dirección de Desarrollo Urbano, Unidad Municipal de Protección Civil, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y a Mauricio Salazar Vera, apoderado legal de la C. Gabriela Barragán Cobián..."

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2021, 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  
PRESENTE

A través de este medio reciba un cordial saludo, asimismo, le informo que en virtud de haber dado cumplimiento con lo establecido en los Artículos 8 y 12 de las Reglas de Operación del Programa para Agilizar la Entrega-Recepción de los Fraccionamientos del Municipio de Querétaro, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público ratifica el **Dictamen Técnico aprobado**, a través del Oficio No. SSPM/DAAP/076/2021 emitido el 19 de enero del año en curso, por lo que no encuentra inconveniente respecto a la autorización de la entrega-recepción del servicio de alumbrado público.

Colonia o vialidad	Delegación	Observaciones
Zona II Gran Vestíbulo Urbano en el Fraccionamiento Hacienda El Campanario	Villa Cayetano Rubio	<ul style="list-style-type: none"><li>Se informó que las instalaciones de la red de alumbrado cumplen con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público.</li><li>El Desarrollador ha exhibido la póliza de fianza a favor del Municipio de Querétaro con fecha de expedición del 03 de agosto de 2021, por vía del Oficio No. HCA-89.21.</li><li>Se brinda Visto Bueno del presupuesto actualizado de la obra en mención, a través del Oficio No. SSPM/DAAP/1243/2021.</li></ul>

Se hace la mención, que una vez publicado este Dictamen Técnico en la Gaceta Municipal, el Desarrollador deberá acudir a las oficinas del Departamento de Alumbrado Público con la documentación correspondiente (resolutivo en copia simple, UVSEIE con formato de portada, COM-05, planos del proyecto con cuadro de carga y comprobante de pago de aportaciones a nombre del Municipio de Querétaro) para iniciar el cambio de nombre del servicio ante la Comisión Federal de Electricidad.

Sin otro particular.

Atentamente

Lic. Víctor Alf Cadena Romero  
Director de Aseo y Alumbrado Público



QUERÉTARO  
— MUNICIPIO —

# GACETA OFICIAL

DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
2021-2024