

Santiago de Querétaro, Qro., 15 de agosto de 2024.

Asunto: EL QUE SE INDICA

**Municipio de Querétaro,**  
Presente.

At'n.  
**Unidad de Transparencia**

El suscrito, mexicano, mayor de edad, por propio derecho, con domicilio para oír notificaciones el sito en **ruizdech@gmail.com**, y

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

1.- Con relación a la **solicitud de información** de folio número **220458524000753**, se expidió el **Memorándum** número **DDU/COU/FC/422/2024** de fecha **4** cuatro de **julio** de **2024** dos mil veinticuatro, en el que se menciona:

*“...le informo que una vez realizado el análisis correspondiente a su petición, así como la búsqueda en la información que obra en los archivos del Departamento de Fraccionamientos y Condominios, se verificó que el documento “Acta de Inspección”, es un documento interno que se utilizó para realizar la Entrega de las Obras de Urbanización de las Etapas del Fraccionamiento Residencial El Refugio y por tal motivo este documento se remitió en original al Ayuntamiento para la elaboración de la entrega, recepción del fraccionamiento en comento.”*

Es decir, el **acta de inspección solicitada sí existe**, y existe bajo las siguientes premisas que el mismo **Memorándum** número **DDU/COU/FC/422/2024** arroja:

1.1. El Memorándum a la letra dice: *“...el documento “Acta de Inspección”, es un documento interno, el cual se utilizó para realizar la Entrega de las Obras de Urbanización de las Etapas del Fraccionamiento Residencial El Refugio.”* Luego entonces, hay un **documento plenamente identificado** como **acta de inspección**.

que algún funcionario público municipal, en ejercicio de sus funciones, elaboró para que el Municipio de Querétaro recibiera las obras de urbanización de las etapas del Fraccionamiento Residencial el Refugio.

**1.2.** Al señalar expresamente cuál es la función del documento denominado “Acta de Inspección”, el Memorándum menciona que el documento “Acta de Inspección” se **remitió en original al Ayuntamiento**. Lo que induce a presumir que dicho documento se encuentra en algún archivo del Municipio de Querétaro, ya sea en la Secretaría del Ayuntamiento o bien, en la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**1.3.** Por lo anterior, **Miguel Ángel Guillermo Díaz de Guzmán Tadeo**, en su carácter de **Jefe de Departamento de Fraccionamientos y Condominios**, al suscribir el **Memorándum** número **DDU/COU/FC/422/2024** emite una CONFESIÓN EXPRESA de que el documento denominado “Acta de Inspección”, existe, fue elaborado por algún funcionario público municipal en funciones, y que por ende, el documento solicitado es **real**, al ser elaborado dentro de la competencia de la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

**Memorándum** que se adjunta al presente escrito como prueba documental pública, la cual se relaciona de manera directa con el presente considerando.

**2.-** En razón del contenido de dicho **Memorándum**, y bajo la **solicitud de información** de folio número **220458524000871**, la **Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro**, a través del **Oficio** número **SAY/1329/2024** de fecha **22** veintidós de **julio** de **2024** dos mil veinticuatro manifestó:

*“Atento a lo solicitado, como se indicó mediante el oficio de número SAY/1047/2024, se hace de su conocimiento que después de haberse realizado la búsqueda correspondiente dentro de los archivos de esta Secretaría, no se localizó información en los términos solicitados; toda vez que lo requerido se encuentra fuera de las competencias, facultades y atribuciones de ésta Secretaría; lo anterior, debido a que lo que se remite a esta Secretaría es en sí el*

*Dictamen Técnico respectivo, no así las "Actas de Inspección" que sirven para su elaboración."*

2.1. Del contenido del oficio en estudio, **Jesús Roberto Franco González**, en su carácter de **Secretario del Ayuntamiento**, se deslinda del **acta de inspección** solicitada, argumentando que dicha información o el mismo documento está fuera de las competencias, facultades y atribuciones de la Secretaría del Ayuntamiento, lo que puede percibirse como una excluyente de responsabilidad válida.

**Oficio** que se adjunta al presente escrito como prueba documental pública, la cual se relaciona de manera directa con el presente considerando.

3.- De la **solicitud de información** de folio número **2204585240008940**, se expidió el **Memorándum** número **FC/264/2024** de fecha **2** dos de **agosto** de **2024** dos mil veinticuatro, en el que se menciona:

*"Una vez realizado el análisis de su petición, el Departamento de Fraccionamientos y Condominios, no tiene bajo su resguardo la documentación el Estudio Técnico bajo el folio 165/15 por lo que debe solicitar a la Coordinación de Ordenamiento Urbano, ya que está bajo su resguardo el expediente físico contiene la documental anteriormente citada."*

Cabe mencionar que dicho **MEMORÁNDUM**, de nueva cuenta es firmado por **Miguel Ángel Guillermo Díaz de Guzmán Tadeo**, en su carácter de **Jefe de Departamento de Fraccionamientos y Condominios**, como lo menciono en el apartado 1 uno del presente documento, continúa **SIN NEGAR LA EXISTENCIA DEL ACTA DEL ACTA DE INSPECCIÓN**, pero ahora **redirecciona la búsqueda** a la **Coordinación de Ordenamiento Urbano**, pues se debe hacer notar que en el **Memorándum** número **DDU/COU/FC/422/2024** de fecha **4** cuatro de **julio** de **2024** dos mil veinticuatro, menciona que el *"...Acta de Inspección", ... se remitió en original al Ayuntamiento.*" Por lo que su actuar me deja en total estado de indefensión, toda vez que su actuación es imprecisa y oscura, al manifestar que un **MISMO DOCUMENTO fue enviado a diversas dependencias del Municipio de**

Querétaro, sin precisar con exactitud, en qué dependencia se encuentra el acta de inspección multirreferida. Lo que evidencia su falta de idoneidad y capacidad para ocupar el puesto encomendado.

**Memorándum** que se adjunta al presente escrito como prueba documental pública, la cual se relaciona de manera directa con el presente considerando.

4.- Es oportuno hacer mención que en el periódico oficial del Estado de Querétaro, **La Sombra de Arteaga**, el día **13** trece de **noviembre** de **2015** dos mil quince, se publicó:

4.1. En la **página 24908** que:

*“Mediante oficio **SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1590/2015** fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro el Estudio Técnico bajo el número de Folio 165/15, respecto de la solicitud de autorización definitiva y entrega recepción del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Residencial El Refugio” ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, del cual se desprende lo siguiente:”*

Es importante observar que la Secretaría de Desarrollo Sustentable remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el **estudio técnico** bajo el número de **Folio 165/15**, el cual contiene, entre otros documentos, el **acta de inspección solicitada**, misma que a continuación se menciona.

4.2. En la **página 24912** se publicó que:

*“40. Mediante inspección realizada al fraccionamiento por personal de técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y de la Dirección de Conservación de Vialidades de fecha 24 de agosto de 2015, en la se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado; En lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.”*

Por lo que, se deduce que el “**Acta de Inspección**” es un documento que existe, ya que en el apartado 40 cuarenta de la página 24912 de La Sombra de Arteaga dice: “**Mediante inspección realizada...**”, lo que robustece lo mencionado en el apartado 1 uno del presente documento.

**Periódico oficial** que se adjunta al presente escrito como prueba documental pública, la cual se relaciona de manera directa con el presente considerando.

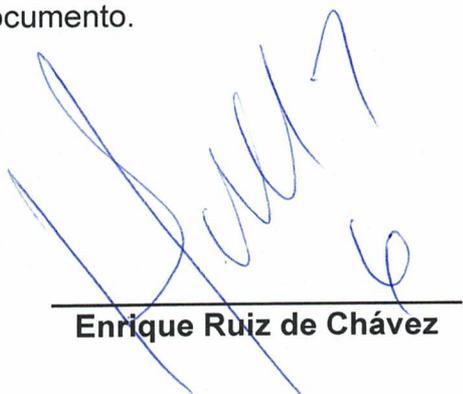
5.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 337, fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro, “*Los documentos públicos son los que están **autorizados** por **funcionarios** o depositarios de la fe pública, **dentro de los límites de su competencia y con las formalidades prescritas por la ley.** Tendrán ese carácter tanto los originales como sus copias auténticas, debidamente cotejadas y autorizadas. Por tanto, son documentos **públicos: Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones.**” Además, “**Los documentos públicos expedidos por autoridades federales o funcionarios de los estados, harán fe en el Estado, sin necesidad de legalización.**” Como lo señala el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro. Más aún, “**Los documentos públicos hacen prueba plena de los hechos legalmente afirmados por la autoridad, pero si en ellos se contienen declaraciones o manifestaciones de hechos de particulares, sólo prueban plenamente que, ante la autoridad que los expidió, se hicieron tales declaraciones o manifestaciones, pero no prueban lo declarado o manifestado.**” De acuerdo al párrafo primero del artículo 424 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.*

En razón de lo antes expuesto, fundado y motivado, de conformidad con lo señalado por los artículos 6º, 8º de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, y 4 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, **a esta Unidad de Transparencia del Municipio de Querétaro respetuosamente pido:**

**Primero:** Me tenga por presente en lo términos del escrito de cuenta.

**Segundo:** De conformidad con lo dispuesto en el **Memorándum** número **FC/264/2024** de fecha **2** dos de **agosto** de **2024** dos mil veinticuatro, de la **solicitud de información** número **220458524000940**, deberá solicitar de la **Coordinación de Ordenamiento Urbano** el **acta de inspección** referida en el cuerpo del presente documento presente documento.

**Protesto lo necesario.**

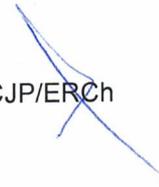


A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Enrique Ruiz de Chávez', written over a horizontal line.

**Enrique Ruiz de Chávez**

c.c.p. ✓ **IX Consejo Directivo de la Asociación de Colonos Fraccionamiento Residencial el Refugio, Asociación Civil**, para su conocimiento.  
✓ **Archivo.**

CJP/ERCh



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'CJP/ERCh', written over the text.

**Secretaría de Desarrollo Sostenible  
Coordinación de Normatividad  
Oficio: CN/841/2024**

**Querétaro, Qro., 04 de julio de 2024**

**Lic. Mariana Pérez de Celis Canseco  
Titular de la Unidad de Transparencia y  
Acceso a la Información Pública  
Presente**

En atención a la solicitud recibida a través de la plataforma de Sistema de Solicitudes del Estado de Querétaro, con número de **folio 220458524000753** mediante el cual se solicita información y/o documentación descrita en el folio referido, es por lo que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2, 3 fracción XVIIGI; 4, 6 inciso b), 7, 8, 17, 51, 62, 118, 121, 123, 124, 131, 132, 134, 139 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro; 1, 60, 62, 68, 70 fracción III, 73 último párrafo del Código Municipal de Querétaro, me permito dar contestación a la solicitud de información.

Al respecto me permito informarle que, una vez realizado el análisis de su petición, así como la búsqueda en los archivos físicos y electrónicos del Departamento de Fraccionamientos y Condominios; adscrito a la Dirección de Desarrollo Sostenible, se remite copia simple de la respuesta de la Dependencia en comentario. Lo anterior de conformidad al artículo 8 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.

Sin más por el momento, quedo de Usted para cualquier duda o comentario al respecto.

**Atentamente**

**Lic. Alicia Arango García  
Coordinadora de Normatividad  
de la Secretaría de Desarrollo Sostenible**



**QUERÉTARO**  
— MUNICIPIO —

# MEMORÁNDUM

**Secretaría de Desarrollo Sostenible.  
Dirección de Desarrollo Urbano  
Departamento de Fraccionamientos y Condominios.  
Memorándum DDU/COU/FC/422/2024**

**DE: LIC. MIGUEL ÁNGEL GUILLERMO DÍAZ DE GUZMÁN TADEO  
JEFE DE DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS**

**PARA: LIC. ALICIA ARANGO GARCÍA  
COORDINADORA DE NORMATIVIDAD DE LA SEDES  
Querétaro, Querétaro, a 04 de julio de 2024**

En contestación al memorándum **CN/422/2024**, en el cual se turna el folio **INFOMEX 220458524000753**, mediante el cual se solicita la información que se menciona en el apartado 40 del periódico oficial La Sombra de Arteaga de fecha 13 de noviembre de 2015 concretamente en la página número 24912 en referencia a la inspección realizada al fraccionamiento denominado Residencial El Refugio ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, se adjunta documento.

De lo anterior, le informo que una vez realizado el análisis correspondiente a su petición, así como la búsqueda en la información que obra en los archivos del Departamento de Fraccionamientos y Condominios, se verifico que el documento "Acta de Inspección", es un documento interno el cual se utilizó para realizar la Entrega de las Obras de Urbanización de las Etapas del Fraccionamiento Residencial El Refugio y por tal motivo este documento se remitió en original al Ayuntamiento para la elaboración de la entrega, recepción del fraccionamiento en comento.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted agradeciendo de antemano su consideración al presente.

**ATENTAMENTE**

c.c.p. Archivo/Minutaria  
ASS/EMU/JLL/MAGDGT/jrf



**QUERÉTARO**  
— MUNICIPIO —



**Secretaría de Desarrollo Sostenible  
Coordinación de Normatividad  
Oficio: CN/957/2024**

**Querétaro, Qro., 08 de agosto de 2024**

**Lic. Mariana Pérez de Celis Canseco  
Titular de la Unidad de Transparencia y  
Acceso a la Información Pública  
Presente**

En atención a la solicitud recibida a través de la plataforma de Sistema de Solicitudes del Estado de Querétaro, con número de **folio 220458524000940** mediante el cual se solicita información y/o documentación descrita en el folio referido, es por lo que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2, 3 fracción XVIII; 4, 6 inciso b), 7, 8, 17, 51, 62, 118, 121, 123, 124, 131, 132, 134, 139 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro; 1, 60, 62, 68, 70 fracción III, 73 último párrafo del Código Municipal de Querétaro, me permito dar contestación a la solicitud de información.

Al respecto me permito informarle que, una vez realizado el análisis de su petición, así como la búsqueda en los archivos físicos y electrónicos de la Coordinación de Ordenamiento Urbano y el Departamento de Fraccionamientos y Condominios; adscritos a la Dirección de Desarrollo Urbano, se remiten copias simples de las respuestas de las Dependencias en comento, así como de los trámites localizados.

Sin más por el momento, quedo de Usted para cualquier duda o comentario al respecto.

**Atentamente**

**Lic. Alicia Arango García  
Coordinadora de Normatividad  
de la Secretaría de Desarrollo Sostenible**



**QUERÉTARO**  
— MUNICIPIO —



# SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE



## MEMORÁNDUM

Secretaría de Desarrollo Sostenible.  
Dirección de Desarrollo Urbano  
Departamento de Fraccionamientos y Condominios.  
MEMORÁNDUM FC/264/2024

**DE: LIC. MIGUEL ÁNGEL GUILLERMO DÍAZ DE GUZMÁN TADEO**  
**JEFE DE DEPTO. FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS.**

**PARA: LIC. ALICIA ARANGO GARCÍA**  
**COORDINADORA DE NORMATIVIDAD DE LA SEDESU**

**Querétaro, Querétaro, a 02 de agosto de 2024**

En atención al memorándum número de folio: CN/534/2004 de fecha 31 de julio de 2024, solicitó lo siguiente:

*Por medio del presente solicito acta de inspección y Estudio Técnico bajo el folio 165/15 que integra el oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1590/2015, respecto la entrega - recepción del fraccionamiento Residencial El Refugio, al respecto le informo.*

Una vez realizado el análisis a su petición, el Departamento de Fraccionamientos y Condominios, no tiene bajo su resguardo la documentación el *Estudio Técnico bajo el folio 165/15*, por lo que debe de solicitar a la Coordinación de Ordenamiento Urbano, ya que está bajo su resguardo el expediente físico que contiene la documental anteriormente citada.

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

**ATENTAMENTE**

**Lic. Miguel Ángel Guillermo Díaz De Guzmán Tadeo**  
**Jefe De Depto. Fraccionamientos Y Condominios.**

CN: 124/2024

C.P.ARCHIVO/MINUTARIO  
COORDINACIÓN TÉCNICA/ASISTENTE ADMINISTRATIVO  
MAGDGT

PÁGINA 1 DE 1

CENTRO CÍVICO,  
Blvd. Bernardo Quintana 10 000,  
Fracc. Centro Sur, Querétaro, Qro., C.P. 76090  
Delegación Josefa Vergara y Hernández

394

**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**MEMORÁNDUM**

Secretaría de Desarrollo Sostenible  
Coordinación de Ordenamiento Urbano  
MEMORANDUM Folio: COU/050/2024

DE: ARQ. J. JESÚS LANDAVERDE LEÓN  
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO URBANO

PARA: LIC ALICIA ARANGO GARCÍA  
COORDINADORA DE NORMATIVIDAD DE LA SEDESU

Santiago de Querétaro, Qro., 8 de Agosto de 2024.

Por medio del presente y en base a su memorándum no. CN/540/2024 recibido en esta coordinación con fecha 7 de agosto de 2024, a través del cual el cual solicita lo siguiente:

*“Acta de inspección y estudio técnico con folio 165/15 que integra el oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/1590/2015, respecto a la entrega recepción del fraccionamiento Residencial El Refugio.”*

Al respecto me permito hacerle llegar copia de la opinión técnica 165/15 emitida a través de la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable que se encuentra en los archivos de esta Secretaría, no omitiendo hacer mención que tanto la opinión como el expediente original, obran en los archivos de la Secretaría del Ayuntamiento, toda vez que la petición que dio origen al procedimiento, fue recibida ante dicha dependencia.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

  
DE: ARQ. J. JESÚS LANDAVERDE LEÓN  
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO URBANO





# ESTUDIO TÉCNICO

**FOLIO: 165/15**

<b>FECHA DE SOLICITUD:</b> 15 DE DICIEMBRE DE 2014	<b>OFICIO DE SOLICITUD:</b> SAY/9745/2014	<b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b> 27 DE AGOSTO DE 2015
---	--	--

**DATOS DEL SOLICITANTE:**

**SOLICITANTE:** LIC. NORBERTO ÁLVARADO ALEGRÍA, REPRESENTANTE LEGAL DE IMPULSORA MEXICANA DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.  
**DOMICILIO:** CIPRESSES No. 100, FRACC. AMPLIACIÓN JURICA, QRO. C.P. 76100  
**TELÉFONO / FAX:** (442) 211 3252 / 211 3238

**RESUMEN DE SOLICITUD:**

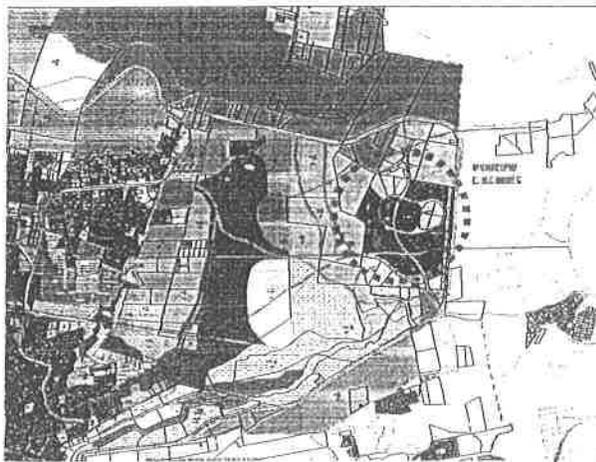
**ASUNTO:** SOLICITA LA AUTORIZACIÓN DEFINITIVA PARA LA RECEPCIÓN Y ENTREGA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN AL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DE LAS CUATRO ETAPAS DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO "RESIDENCIAL EL REFUGIO", DELEGACIÓN MUNICIPAL EPIGMENTO GONZÁLEZ DE ESTA CIUDAD.

**DATOS DEL PREDIO:**

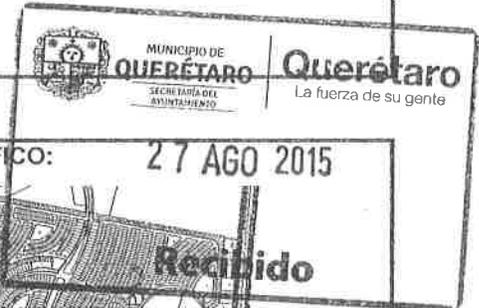
**DOMICILIO:** ANILLO VIAL II FRAY JUNIPERO SERRA  
**FRACCIONAMIENTO:** EL REFUGIO  
**DELEGACIÓN:** EPIGMENTO GONZÁLEZ

**UBICACIÓN DEL PREDIO:**

**PLANO GENERAL:**



**PLANO ESPECÍFICO:**



EL PRESENTE ESTUDIO TÉCNICO JUSTIFICATIVO ES UN DOCUMENTO DE CARÁCTER INFORMATIVO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE. PARA EL ANÁLISIS DE LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LAS COMISIONES CORRESPONDIENTES POR CONDUCTO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, EL CUAL CARECE DE VALIDEZ LEGAL ANTE TERCEROS.

DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS	COORDINACIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLÓGIA	SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE



# ESTUDIO TÉCNICO

EL PRESENTE ESTUDIO TÉCNICO JUSTIFICATIVO ES UN DOCUMENTO DE CARÁCTER INTERNO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, PARA EL ANÁLISIS DE LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LAS COMISIONES CORRESPONDIENTES, POR CONDUCTO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, EL CUAL CARECE DE VALIDEZ LEGAL ANTE TERCEROS.

## ANTECEDENTES:

1. Mediante escrito de fecha 15 de diciembre de 2014, dirigido la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento de Querétaro; el Lic. Norberto Alvarado Alegría, Representante Legal de "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V., **solicita se emita el dictamen técnico relativo a la Autorización definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de las Obras de Urbanización de las cuatro etapas del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Residencial El Refugio"**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública número 9,135 de fecha 3 de agosto de 2005, pasada ante la fe del Lic. Jesús María Rodríguez Hernández, Notario de la Notaría Pública número 34 de esta Demarcación Notarial, la empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio a favor del Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera y del Lic. Moisés Miranda Álvarez, para que lo ejerzan de manera conjunta o separadamente.

3. La empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", Sociedad Anónima de Capital Variable, acredita la propiedad de una fracción del predio rústico denominado "El Refugio", en el que actualmente se desarrolla el fraccionamiento "Residencial El Refugio", con superficie de 1'125,025.00 m<sup>2</sup>; mediante la Escritura Pública número 2,695, de fecha 21 de Noviembre del 2002, pasada ante la Fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de esta Demarcación Notarial, e inscrita bajo los Folios Reales números 139159/01, 63455/09 y 139171/01, todos de fecha 17 de Marzo del 2003, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

La empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", Sociedad Anónima de Capital Variable, acredita la propiedad del resto del predio rústico denominado "El Refugio", en el que se desarrolla el fraccionamiento "Residencial El Refugio", mediante la Escritura Pública número 4,148, de fecha 18 de Julio del 2003, pasada ante la Fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de esta Demarcación Notarial, inscrita bajo el Folio Real número 138528/04 de fecha 30 de Marzo de 2004, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

La empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", Sociedad Anónima de Capital Variable, acredita la propiedad de dos fracciones del predio rústico denominado "El Refugio", y en el que actualmente se desarrolla el fraccionamiento "Residencial El Refugio", fracciones con una superficie total de 11-25-02.50 Has, mediante la Escritura Pública número 4,149, de fecha 18 de Julio del 2003, pasada ante la Fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de esta Ciudad, e inscrita bajo el Folio Real número 139171/02 de fecha 12 de Septiembre de 2003, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

La empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", Sociedad Anónima de Capital Variable, acredita la propiedad del resto del predio rústico denominado "El Refugio", y en el que actualmente se desarrolla el fraccionamiento "Residencial El Refugio", mediante la Escritura Pública número 4,313, de fecha 13 de Agosto del 2003, pasada ante la Fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de esta Demarcación Notarial, e inscrita bajo el Folio Real número 111014/05 de fecha 26 de Noviembre de 2003 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

La empresa "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", Sociedad Anónima de Capital Variable, fusionó los predios antes citados, a fin de conformar una sola unidad topográfica con una superficie de 1'384,007.21 m<sup>2</sup>, predio en el que se desarrolla el fraccionamiento "Residencial El Refugio", acreditando ello mediante la Escritura Pública número 4,345 de fecha 20 de agosto de 2003, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio real número 161993/1, de fecha 1º de septiembre de 2004.

DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS	COORDINACIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA	SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
--	--	-----------------------------------	--	--



## ESTUDIO TÉCNICO

4. Por Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de febrero del 2004 se autorizó el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola de Conservación a uso Habitacional con densidad de población de 250 hab/ha., para el predio ubicado entre la Fracción Segunda de Menchaca y la Fracción IV de la Ex - Hacienda de Menchaca, denominado "El Refugio" con una superficie de 1'384,007.21 m2.
5. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal mediante el Dictamen de Uso de Suelo número 2004-1930 de fecha 02 de abril de 2004, autorizó el uso de suelo para un desarrollo habitacional con densidad de población de 250 hab/ha en una superficie de 1'384,007.21 m2, correspondiente al predio identificado como Fracción del Predio "El Refugio", en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número D.D.-133/2004, de fecha 15 de abril de 2004, emitió la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica para el fraccionamiento denominado "El Refugio", ubicado en la Fracción Segunda de Menchaca y la Fracción Cuarta de la Ex-Hacienda de Menchaca, Delegación Epigmenio González de la Ciudad de Querétaro.
7. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/652/2004, de fecha 04 de octubre de 2004, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro emitió la autorización en materia de impacto ambiental la procedencia para 650 viviendas de las propuestas para el desarrollo habitacional denominado "Residencial El Refugio", la diferencia de 2,747 viviendas se autorizará una vez que se cuente con el servicio de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales (saneamiento) otorgado por la Comisión Estatal de Aguas.
8. Mediante oficio número DDU/DU/5942/2004, de fecha 25 de noviembre de 2004, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el proyecto de lotificación del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en una fracción del predio identificado como El Refugio en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie total de 1'384,007.21 m2.
9. Mediante oficio número SSPM/DT/IT/716/04, de fecha 26 de noviembre de 2004, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió el Dictamen de Impacto Vial Favorable para el fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, condicionado a las acciones de mitigación contenidas en el mismo.
10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/DU/2165/2006, de fecha 03 de mayo de 2006, autorizó el proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido a una modificación de la traza urbana del desarrollo.
11. Mediante Sesión de Cabildo de fecha 16 de mayo de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización de las Cuatro Etapas, Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Epigmenio González.
12. Para dar cumplimiento a los resolutivos Séptimo y Octavo del Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de mayo de 2006, en los cuales señala que la empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S. A. de C. V., deberá cubrir ante la Secretaría de Economía y Finanzas y Tesorería Municipal, las cantidades señaladas en los considerandos 9.10, 9.11 y 10.5, respecto a la superficie vendible habitacional, superficie vendible comercial, derechos de supervisión de las etapas 1, 2, 3 y 4 y derechos por nomenclatura del fraccionamiento "Residencial El Refugio", el Municipio de Querétaro y la empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S. A. de C. V.", celebraron un convenio para realizar el pago total en cuatro parcialidades, presentando copia de los siguientes recibos únicos de pago, que avalan las cantidades señaladas en el convenio mencionado:
  - Recibo único de pago No. G 206342 de fecha 15 de junio de 2006 por la cantidad de \$2'210,600.00 (Dos millones doscientos diez mil seiscientos pesos 00/100 MN), por concepto de la parcialidad 1/4.

			
DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS	COORDINACIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLÓGIA
			SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE



## ESTUDIO TÉCNICO

- Recibo único de pago No. G 335686 de fecha 1 de agosto de 2006 por la cantidad de \$2'219,787.91 (Dos millones doscientos diecinueve mil setecientos ochenta y siete pesos 91/100 MN), por concepto de la parcialidad 2/4.

- Recibo único de pago No. G 337779 de fecha 1 de septiembre de 2006 por la cantidad de \$2'002,226.04 (Dos millones dos mil doscientos veintiséis pesos 04/100 MN), por concepto de la parcialidad 3/4.

- Recibo único de pago No. G 337780 de fecha 1 de septiembre de 2006 por la cantidad de \$111,822.78 (Ciento once mil ochocientos veintidós pesos 78/100 MN), por concepto de la parcialidad 3/4.

- Recibo único de pago No. G 337781 de fecha 1 de septiembre de 2006 por la cantidad de \$108,761.51 (Ciento ocho mil setecientos sesenta y un pesos 51/100 MN), por concepto de la parcialidad 3/4.

- Recibo único de pago No. G 337787 de fecha 1 de septiembre de 2006 por la cantidad de \$2'222,810.33 (Dos millones doscientos veintidós mil ochocientos diez pesos 33/100 MN), por concepto de la parcialidad 4/4.

13. El promotor presenta copia del Convenio celebrado entre Municipio de Querétaro y la empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", Sociedad Anónima de Capital Variable, para cubrir en efectivo el equivalente al 7% de la superficie total del predio que debería transmitir para equipamiento urbano por la autorización del fraccionamiento, mismo que fue autorizado mediante acuerdo de cabildo de fecha 16 de mayo de 2006, quedando la empresa comprometida a realizar el pago en efectivo en tres parcialidades, presentando copia de los siguientes recibos únicos de pago, que avalan las cantidades señaladas en el convenio mencionado:

- Recibo único de pago No. G 242285 de fecha 21 de julio de 2006 por la cantidad de \$522,100.00 (Quinientos veintidós mil cien pesos 00/100 MN), por concepto de la parcialidad 1/3.

- Recibo único de pago No. G 256174 de fecha 15 de agosto de 2006 por la cantidad de \$2'355,519.30 (Dos millones trescientos cincuenta y cinco mil quinientos diecinueve pesos 30/100 MN), por concepto de la parcialidad 2/3.

- Recibo único de pago No. G 337784 de fecha 1 de septiembre de 2006 por la cantidad de \$2'360,232.15 (Dos millones trescientos sesenta mil doscientos treinta y dos pesos 15/100 MN), por concepto de la parcialidad 3/3.

14. Mediante Sesión de Cabildo de fecha 29 de agosto de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de las Etapas 2, 3 y 4 del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", Delegación Epigmenio González.

15. Mediante oficio número VE/0681/2007, de fecha 22 de junio de 2007, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 500 viviendas del desarrollo denominado "El Refugio" ubicado en el Predio Rústico denominado El Refugio, Jurisdicción de la Cañada, Municipio de Querétaro.

16. Mediante Sesión de Cabildo de fecha 11 de noviembre de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2, 3 y 4, del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio".

17. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, presenta copia de la Escritura Pública número 13,264, de fecha 22 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito de la Notaría No. 35, en la que se hace constatar la formalización de la transmisión a título gratuito, que otorga la sociedad mercantil "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", s. A. de C. V., de las áreas de donación Municipal para áreas verdes y vialidades a favor del Municipio de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo los folios Reales número 232426/3, 232532/5, 232533/3, 233205/2, 233332/2, 233391/2, 234681/3, 235108/2, 235184/2, 235343/2 y 235649/1 de fecha 7 de mayo de 2007.

EL PRESENTE ESTUDIO TÉCNICO JUSTIFICATIVO ES UN DOCUMENTO DE CARÁCTER INTERNO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE. PARA EL ANÁLISIS DE LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LAS COMISIONES CORRESPONDIENTES. POR CONDUCTO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, EL CUAL CARECE DE VALIDEZ LEGAL ANTE TERCEROS.

DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS	COORDINACIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA	SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE



## ESTUDIO TÉCNICO

18. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/DU/1423/2007, de fecha 20 de marzo de 2007, autorizó el proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
19. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/DU/3886/2007, de fecha 10 de julio de 2007, autorizó el proyecto de relotificación de los Lotes 1 y 2 de la Manzana 1, Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con lo que se incrementa el número de lotes de la Manzana, sin incrementar en número de viviendas de la misma.
20. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/DU/5769/2007, de fecha 08 de octubre de 2007, autorizó el proyecto de relotificación del Lote 2 de la Manzana 4, Etapa 1, fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con lo que se divide en dos lotes sin incrementar el número de viviendas.
21. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/7631/2008, de fecha 16 de octubre de 2008, autorizó el proyecto de relotificación de las manzanas 3 y 6, de la Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
22. Mediante oficio número DDU/COPU/FC/8196/2008, de fecha 31 de octubre de 2008, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió el Avance de las Obras de Urbanización para las Etapas 1, 2, 3 y 4, del fraccionamiento denominado Residencial El Refugio, con el fin de actualizar los montos de las fianzas correspondientes, debiendo depositar las pólizas de fianza, a favor del Municipio de Querétaro, siguientes:
- Para la Etapa 1 del fraccionamiento, la cual cuenta con un avance estimado del 98.00%, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$455,895.99 (Cuatrocientos cincuenta y cinco mil ochocientos noventa y cinco pesos 99/100 M. N.)
  - Para la Etapa 2 del fraccionamiento, la cual cuenta con un avance estimado del 89.00%, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$2'979,959.95 (Dos millones novecientos setenta y nueve mil novecientos cincuenta y nueve pesos 95/100 M. N.)
  - Para la Etapa 3 del fraccionamiento, la cual cuenta con un avance estimado del 46.50%, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$44'343,033.47 (Cuarenta y cuatro millones trescientos cuarenta y tres mil treinta y tres pesos 47/100 M. N.)
  - Para la Etapa 4 del fraccionamiento, la cual cuenta con un avance estimado del 1.80%, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$81'426,025.41 (Ochenta y un millones cuatrocientos veintiséis mil veinticinco pesos 41/100 M. N.)
23. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/089/2009, de fecha 23 de enero de 2009, autorizó el proyecto de relotificación de la manzana 44 de la Etapa 3 del fraccionamiento "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
24. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/1441/2009, de fecha 30 de marzo de 2009, autorizó el proyecto de relotificación de la manzana 3, Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
25. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/2688/2009, de fecha 10 de junio de 2009, autorizó el proyecto de relotificación del Lote 4, Manzana 1, Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
26. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 26 de junio de 2009, identificado con el número de expediente 22/09, se emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de la Etapa 2 y la Autorización de Nomenclatura de la validez de nueva creación del fraccionamiento "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

EL PRESENTE ESTUDIO TÉCNICO JUSTIFICATIVO ES UN DOCUMENTO DE CARÁCTER INTERNO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE; PARA EL ANÁLISIS DE LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LAS COMISIONES CORRESPONDIENTES, POR CONDUCTO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, EL CUAL CARECE DE VALIDEZ LEGAL ANTE TERCEROS.

DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS	COORDINACIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLGIA	SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
--	--	-----------------------------------	---	--



## ESTUDIO TÉCNICO

27. Para dar cumplimiento al Resolutivo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fecha 26 de junio de 2009, identificado con el número de expediente 22/09, mediante el cual se emitió la Autorización de Nomenclatura de la vialidad de nueva creación del fraccionamiento "Residencial El Refugio"; relativo a los pagos por Derechos de Nomenclatura y Supervisión del fraccionamiento, el promotor presenta los siguientes recibos de pago:

- Recibo único de pago con folio H 168286, de fecha 20 de julio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$513.65 (Quinientos trece pesos 65/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura.
- Recibo único de pago con folio H 168285, de fecha 20 de julio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$24,420.36 (Veinticuatro mil cuatrocientos veinte pesos 36/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión.

28. Mediante oficio número DDU/COPU/FC/712/2010, de fecha 26 de febrero de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió la autorización del proyecto de relotificación del Lote 1, Manzana 1, Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", debido a la división del mismo en tres lotes.

29. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/1756/2010, de fecha 19 de mayo de 2010, autorizó el proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido al incremento en número de lotes autorizados y al incremento en la superficie vial, sin incrementar la densidad autorizada del desarrollo, modificando la traza autorizada.

30. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 05 de agosto de 2010, identificado con el número de expediente 20/10, se emitió Autorización del proyecto de Relotificación de la Manzana 2 y la Autorización de Nomenclatura de las vialidades de nueva creación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal de Epigmenio González de esta ciudad.

31. Para dar cumplimiento a los Resolutivos Segundo y Sexto del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fecha 05 de agosto de 2010, identificado con el número de expediente 20/10, mediante el cual se emitió la Autorización de Nomenclatura de la vialidad de nueva creación del fraccionamiento "Residencial El Refugio"; relativo a los pagos por Derechos de Nomenclatura y Supervisión del fraccionamiento, el promotor presenta los siguientes recibos de pago:

- Recibo único de pago con folio H 168286, de fecha 20 de julio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$29,720.38 (Quinientos trece pesos 65/100 M. N.), por concepto de Impuestos por superficie vendible comercial de la Etapa 4,
- Recibo único de pago con folio H 168285, de fecha 20 de julio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$273,814.17 (Veinticuatro mil cuatrocientos veinte pesos 36/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión.
- Recibo único de pago con folio H 168285, de fecha 20 de julio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$11,715.80 (Veinticuatro mil cuatrocientos veinte pesos 36/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura.

32. Para dar cumplimiento al Resolutivo Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fecha 05 de agosto de 2010, identificado con el número de expediente 20/10, mediante el cual se emitió la Autorización de Nomenclatura de la vialidad de nueva creación del fraccionamiento "Residencial El Refugio"; relativo a la transmisión, a título gratuito, de las superficies de 4,119.92 m<sup>2</sup> por concepto de áreas verdes y 28,053.68 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades, a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, adicionales a las superficies totales tanto de área verde como de vialidad del fraccionamiento, autorizados con anterioridad.

DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS	COORDINACIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA	SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
--	--	-----------------------------------	--	--

EL PRESENTE ESTUDIO TÉCNICO JUSTIFICATIVO ES UN DOCUMENTO DE CARÁCTER INTERNO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE; PARA EL ANÁLISIS DE LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LAS COMISIONES CORRESPONDIENTES. PCR CONDUCTO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO. EL CUAL CARECE DE VALIDEZ LEGAL ANTE TERCEROS



## ESTUDIO TÉCNICO

33. El promotor presenta copia del proyecto de electrificación para la manzana 2 del fraccionamiento, sellados por la Comisión Federal de Electricidad con fecha 12 de junio de 2010.

34. Mediante Actas de Entrega-Recepción de fechas 09 de noviembre de 2011 y 05 de septiembre de 2014, la Comisión Federal de Electricidad recibió de las empresas "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V. y Pangea Desarrolla Inmobiliaria, S.de R.L. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del fraccionamiento "Residencial El Refugio".

35. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción del fraccionamiento "Residencial El Refugio", de fecha 08 de abril de 2015, el organismo operador recibe la infraestructura Hidráulica del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V.

36. Mediante oficio SSPM/DAAP/1341/2014 de fecha 05 de mayo de 2014, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Dictamen Satisfactorio para la recepción del alumbrado público del fraccionamiento "Residencial El Refugio".

37. Mediante inspección realizada por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se verificó que el fraccionamiento "El Refugio" cuenta con un aproximado del 65% de la totalidad de lotes construidos, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 115 fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

38. Mediante oficio No. SSPM/DIM/CNI/0197/2012, de fecha 07 de junio de 2012, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Visto bueno de áreas verdes para obtención de dictamen general de autorización para recepción de servicios públicos en fraccionamientos, del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio".

39. Mediante Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Secretaría de Finanzas con número de oficio DMC/DSCE/2341/2015 el día 11 de agosto de 2015, se informa que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento "El Refugio", cuenta con una superficie vendible enajenada en promedio del 100%.

40. Mediante inspección realizada al fraccionamiento por personal de técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y de la Dirección de Conservación de Vialidades de fecha 24 de agosto de 2015, en la se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado; En lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.

41. Mediante escrito de fecha 27 de agosto de 2015 la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial El Refugio, A.C. a través de su representante el C. José Luis Andrade García señala que no se tiene inconveniente alguno en que se lleve a cabo la Entrega-Recepción del fraccionamiento al Municipio de Querétaro, conforme a la normatividad aplicable.

42. Se constituye la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial El Refugio, A.C. en escritura Pública No. 14,035 de fecha 10 de febrero de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio de personas morales No. 9365/1 el 13 de octubre del 2010.

43. Mediante escritura No. 32,244 de fecha 11 de junio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, Notario Público Titular de la Notaria No. 19, de esta ciudad, se protocoliza el acta de asamblea ordinaria de fecha 26 de abril de 2013, en la cual se designa como Presidente del Consejo Directivo de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial El Refugio, A.C. al C. José Luis Andrade García.

EL PRESENTE ESTUDIO TÉCNICO JUSTIFICATIVO ES UN DOCUMENTO DE CARÁCTER INTERNO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE; PARA EL ANÁLISIS DE LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LAS COMISIONES CORRESPONDIENTES. POR CONDUCTO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, EL CUAL CARECE DE VALIDEZ LEGAL ANTE TERCEROS.

DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS	COORDINACIÓN DE ORDEÑAMIENTO URBANO	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLGÍA	SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE



MUNICIPIO DE  
**QUERÉTARO**

SECRETARÍA DE  
DESARROLLO SUSTENTABLE  
DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO



# ESTUDIO TÉCNICO

## OPINIÓN TÉCNICA

Con base en lo anterior, se considera técnicamente **FACTIBLE**, la autorización definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de las cuatro Etapas del Fraccionamiento "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Por lo anterior, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de \$22'098,487.00 (Veintidós millones noventa y ocho mil cuatrocientos ochenta y siete pesos 00/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento "Residencial El Refugio" en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", dicha fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas.

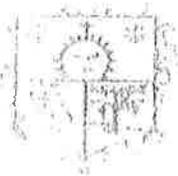
Se fundamenta el presente en lo dispuesto por los artículos 1, 14 Fracción II, 16 Fracciones I, XII, XIII y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.

DR. RAMÓN ABONCE MEZA

SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE  
QUERÉTARO, QRO. A 27 DE AGOSTO DE 2015

EL PRESENTE ESTUDIO TÉCNICO JUSTIFICATIVO ES UN DOCUMENTO DE CARÁCTER INTERNO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, PARA EL ANÁLISIS DE LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LAS COMISIONES CORRESPONDIENTES, POR CONDUCTO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, EL CUAL CARECE DE VALIDEZ LEGAL ANTE TERCEROS.

<p>DEPARTAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS</p>	<p>COORDINACIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO</p>	<p>DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO</p>	<p>DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLÓGIA</p>	<p>SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE</p>
---	--	---	--	---



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
 DIRECCIÓN DE MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA  
 DIRECCIÓN DE ASEO Y ALUMBRADO PÚBLICO  
 DIRECCIÓN DE CONSERVACIÓN DE VIALIDADES  
 DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL  
 INGENIERIA DE TRÁNSITO

Minuta de hechos y de Conformidad para la continuidad en el proceso de Autorización Definitiva y Entrega-Recepción de la(s) Etapa(s) 1, 2, 3 y 4 del Fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epímenio Gonzalez de la ciudad de Santiago de Querétaro.

En el Municipio de Querétaro, siendo las 9:30 Hrs. del día 24 de Agosto de 2015, se reunieron en; Caseta de Ventas del Fraccionamiento El Refugio, en representación de:

DEPENDENCIA	NOMBRE	CARGO
Dirección de Desarrollo Urbano	Javier Gómez Fragoso	Supervisor de Obras de Urbanización
Dirección de Mantenimiento de Infraestructura		
Dirección de Aseo y Alumbrado Público		
Dirección de Conservación de Vialidades	Arnulfo Colin Martínez	Supervisor de Obras Conservación de Vialidades
Dirección de Conservación de Vialidades	Juan Carlos Basaldua Ramírez	Supervisor de Obras Conservación de Vialidades
Dirección de Administración Patrimonial		

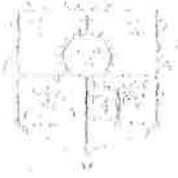
El motivo de la reunión es llevar a cabo el acuerdo respecto de la(s) Etapa(s) 1, 2, 3 y 4 del Fraccionamiento Residencial El Refugio a fin de autorizar continuar con el trámite de Entrega-Recepción del mismo por encontrarse en buenas condiciones físicas y de funcionamiento.

Para el inicio del recorrido por las Etapas 1, 2, 3 y 4 del fraccionamiento Residencial El Refugio se realiza una reunión en oficina de Ventas de dicho fraccionamiento con el personal del área técnica de dicha Direcciones. Dicha reunión es para informar del las obras de urbanización solicitadas por la Dirección de Conservación las cuales se encuentran total mente terminadas.

✓ La Dirección de Conservación de Vialidades se realiza recorrido por las Etapa 1, Etapa 2, Etapa 3 y Etapa 4

Realiza las siguientes observaciones: LAS VIALIDADES ANTES MENCIONADAS DE LA MINUTA ANTERIOR HAN SIDO ATENDIDAS EN SU MAYORIA, SE MUESTRA QUE LOS TRABAJOS EN LAS CALLES MENCIONADAS SE REALIZARON LOS TRABAJOS PERTINENTES PARA LA MEJORA DEL FRACCIONAMIENTO, CABE MENCIONAR QUE HAY PEQUEÑOS DETALLES POR ATENDER EN CIERTAS VIALIDADES, POR LO QUE SE REQUIERE LA ATENCIÓN INMEDIATA.

✓ Dirección de Desarrollo Urbano: Se observo la realización de los trabajos realizados, en las cuatro etapas.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN DE MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA  
DIRECCIÓN DE ASEO Y ALUMBRADO PÚBLICO  
DIRECCIÓN DE CONSERVACIÓN DE VIALIDADES  
DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN PATRIMONIAL  
INGENIERIA DE TRÁNSITO

Una vez concluida la reunión siendo las 11.00 Hrs. del día de su inicio se levanta la minuta y no habiendo otro asunto que tratar, quienes en ella intervienen se procede a la firma del acta al margen y al calce por parte de los interesados en una hoja útil por ambos lados, entregando original para cada uno de ellos.

Santiago de Querétaro, a 24 de Agosto de 2015.

Dirección de Desarrollo Urbano  
Arq. Javier Gómez Fragoso

Dirección de Conservación de Vialidades  
Arq. Arnulfo Colín Martínez

Dirección de Conservación de Vialidades  
Ing. Juan Carlos Basaldua Ramirez

# GOBIERNO MUNICIPAL

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA 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 DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,**

## CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 08 ocho de septiembre de 2015 dos mil quince, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro en el punto 3.1.11 tres punto uno punto once del Orden del día, aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Acuerdo relativo a la solicitud de autorización definitiva así como la recepción y entrega de obras de urbanización al municipio de Querétaro del fraccionamiento de tipo residencial denominado "El Refugio", Delegación Epigmenio González, el que textualmente señala:

**"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 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 INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 17 FRACCIONES III, IV, VI, VIII, 109, 114, 115, 116, 117 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA"; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

## CONSIDERANDO

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. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el

Impuesto Predial; que, cuando menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los lotes se encuentran construidos; haber entregado a satisfacción de la autoridad competente las redes de energía eléctrica, de agua, drenaje, jardines y mobiliario urbano, y que se encuentre constituida la Asociación de Colonos del Fraccionamiento y ésta no exprese objeción alguna.

5. Por tanto, mediante escritos dirigidos a la Secretaría del Ayuntamiento, la persona moral denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios" S.A. de C.V., solicita la entrega – recepción del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio" ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, radicándose en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número 032/DEG.

6. La solicitante acredita su legal existencia, la debida representación, así como la propiedad del predio materia del presente acuerdo mediante los instrumentos siguientes:

6.1 Mediante Escritura Pública 2,487 de fecha 30 de septiembre de 2002, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 35, de esta demarcación notarial, en la cual se acredita la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios".

6.2 Mediante Escritura Pública número 21,799 de fecha 29 de enero de 2009, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 35, de esta demarcación notarial, en la cual se acredita el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio que otorga la persona moral denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios" S.A. de C.V. a favor del ciudadano Norberto Alvarado Alegría.

6.3 Mediante la Escritura Pública número 2,695, de fecha 21 de Noviembre del 2002, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 35 de esta demarcación notarial, en la cual la persona moral "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", Sociedad Anónima de Capital Variable, acredita la propiedad de una fracción del predio rústico denominado "El Refugio", en el que actualmente se desarrolla el fraccionamiento "Residencial El Refugio".

7. Mediante oficio SAY/9746/2014 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales opinión técnica en términos de los que establece el artículo 73 fracción XIV del Código Municipal de Querétaro, respecto a la Entrega - Recepción del Fraccionamiento de tipo residencial denominado "Residencial El Refugio", la que a través del oficio SSPM/DAAP/1341/2014, signado por el ingeniero Pablo Alberto Campos Ramírez, señala lo siguiente: "Las instalaciones de la red de alumbrado cumplen con las normas establecidas en el Manual de Instalaciones de Alumbrado Público. **DICTAMEN APROBADO**".

8. Por tanto, en atención a la solicitud presentada por la persona moral denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios" S.A. de C.V., la Secretaría del Ayuntamiento, solicitó mediante oficio SAY/9745/2014 a la Secretaría de Desarrollo Sustentable emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Querétaro y conforme a lo estipulado en el artículo 73 del Código Municipal de Querétaro es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

"I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Artículo 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales y reglamentarias;

...

V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio;

...

XIV.- Recibir y revisar los fraccionamientos por parte del municipio en coordinación con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales;"

9. Mediante oficio SEDESU/DGDUE/DDU/COU/EVDU/1590/2015 fue remitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro el Estudio Técnico bajo el número de Folio 165/15, respecto de la solicitud de autorización definitiva y entrega – recepción del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Residencial El Refugio” ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González, del cual se desprende lo siguiente:

“ANTECEDENTES

1. Mediante escrito de fecha 15 de diciembre de 2014, dirigido a la Lic. Harlette Rodríguez Menéndez, Secretaria del Ayuntamiento de Querétaro; el Lic. Norberto Alvarado Alegría, Representante Legal de “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, S.A. de C.V., **solicita se emita el dictamen técnico relativo a la Autorización definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de las Obras de Urbanización de las cuatro etapas del fraccionamiento de tipo residencial denominado “Residencial El Refugio”**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

2. Mediante Escritura Pública número 9,135 de fecha 3 de agosto de 2005, pasada ante la fe del Lic. Jesús María Rodríguez Hernández, Notario de la Notaría Pública número 34 de esta Demarcación Notarial, la empresa denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio a favor del Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera y del Lic. Moisés Miranda Álvarez, para que lo ejerzan de manera conjunta o separadamente.

3. La empresa denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, Sociedad Anónima de Capital Variable, acredita la propiedad de una fracción del predio rústico denominado “El Refugio”, en el que actualmente se desarrolla el fraccionamiento “Residencial El Refugio”, con superficie de 1’125,025.00 m<sup>2</sup>; mediante la Escritura Pública número 2,695, de fecha 21 de Noviembre del 2002, pasada ante la Fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de esta Demarcación Notarial, e inscrita bajo los Folios Reales números 139159/01, 63455/09 y 139171/01, todos de fecha 17 de Marzo del 2003, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

La empresa denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, Sociedad Anónima de Capital Variable, acredita la propiedad del resto del predio rústico denominado “El Refugio”, en el que se desarrolla el fraccionamiento “Residencial El Refugio”, mediante la Escritura Pública número 4,148, de fecha 18 de Julio del 2003, pasada ante la Fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de esta Demarcación Notarial, inscrita bajo el Folio Real número 138528/04 de fecha 30 de Marzo de 2004, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

La empresa denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, Sociedad Anónima de Capital Variable, acredita la propiedad de dos fracciones del predio rústico denominado “El Refugio”, y en el que actualmente se desarrolla el fraccionamiento “Residencial El Refugio”, fracciones con una superficie total de 11-25-02.50 Has, mediante la Escritura Pública número 4,149, de fecha 18 de Julio del 2003, pasada ante la Fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de esta Ciudad, e inscrita bajo el Folio Real número 139171/02 de fecha 12 de Septiembre de 2003, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

La empresa denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, Sociedad Anónima de Capital Variable, acredita la propiedad del resto del predio rústico denominado “El Refugio”, y en el que actualmente se desarrolla el fraccionamiento “Residencial El Refugio”, mediante la Escritura Pública número 4,313, de fecha 13 de Agosto del 2003, pasada ante la Fe del Licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de esta Demarcación Notarial, e inscrita bajo el Folio Real número 111014/05 de fecha 26 de Noviembre de 2003 del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

La empresa “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios”, Sociedad Anónima de Capital Variable, fusionó los predios antes citados, a fin de conformar una sola unidad topográfica con una superficie de 1’384,007.21 m<sup>2</sup>, predio en el que se desarrolla el fraccionamiento “Residencial El Refugio”, acreditando ello mediante la Escritura Pública número 4,345 de fecha 20 de agosto de 2003, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Público Titular de la Notaría número 35 de esta Demarcación Notarial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el folio real número 161993/1, de fecha 1° de septiembre de 2004.

4. Por Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de febrero del 2004 se autorizó el Cambio de Uso de Suelo de Preservación Ecológica Agrícola de Conservación a uso Habitacional con densidad de población de 250 hab/ha., para el predio ubicado entre la Fracción Segunda de Menchaca y la Fracción IV de la Ex – Hacienda de Menchaca, denominado “El Refugio” con una superficie de 1’384,007.21 m<sup>2</sup>.

5. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal mediante el Dictamen de Uso de Suelo número 2004-1930 de fecha 02 de abril de 2004, autorizó el uso de suelo para un desarrollo habitacional con densidad de población de 250 hab/ha en una

superficie de 1'384,007.21 m<sup>2</sup>, correspondiente al predio identificado como Fracción del Predio "El Refugio", en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

6. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número D.D.-133/2004, de fecha 15 de abril de 2004, emitió la factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica para el fraccionamiento denominado "El Refugio", ubicado en la Fracción Segunda de Menchaca y la Fracción Cuarta de la Ex-Hacienda de Menchaca, Delegación Epigmenio González de la Ciudad de Querétaro.

7. Mediante oficio número SEDESU/SSMA/652/2004, de fecha 04 de octubre de 2004, la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro emitió la autorización en materia de impacto ambiental la procedencia para 650 viviendas de las propuestas para el desarrollo habitacional denominado "Residencial El Refugio", la diferencia de 2,747 viviendas se autorizará una vez que se cuente con el servicio de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales (saneamiento) otorgado por la Comisión Estatal de Aguas.

8. Mediante oficio número DDU/DU/5942/2004, de fecha 25 de noviembre de 2004, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el proyecto de lotificación del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en una fracción del predio identificado como El Refugio en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie total de 1'384,007.21 m<sup>2</sup>.

9. Mediante oficio número SSPM/DT/IT/716/04, de fecha 26 de noviembre de 2004, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal emitió el Dictamen de Impacto Vial Favorable para el fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, condicionado a las acciones de mitigación contenidas en el mismo.

10. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/DU/2165/2006, de fecha 03 de mayo de 2006, autorizó el proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido a una modificación de la traza urbana del desarrollo.

11. Mediante Sesión de Cabildo de fecha 16 de mayo de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización de las Cuatro Etapas, Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1 y Nomenclatura del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Epigmenio González.

12. Para dar cumplimiento a los resolutivos Séptimo y Octavo del Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de mayo de 2006, en los cuales señala que la empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S. A. de C. V., deberá cubrir ante la Secretaría de Economía y Finanzas y Tesorería Municipal, las cantidades señaladas en los considerandos 9.10, 9.11 y 10.5, respecto a la superficie vendible habitacional, superficie vendible comercial, derechos de supervisión de las etapas 1, 2, 3 y 4 y derechos por nomenclatura del fraccionamiento "Residencial El Refugio"; el Municipio de Querétaro y la empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios, S. A. de C. V.", celebraron un convenio para realizar el pago total en cuatro parcialidades, presentando copia de los siguientes recibos únicos de pago, que avalan las cantidades señaladas en el convenio mencionado:

- Recibo único de pago No. G 206342 de fecha 15 de junio de 2006 por la cantidad de \$2'210,600.00 (Dos millones doscientos diez mil seiscientos pesos 00/100 MN), por concepto de la parcialidad 1/4.
- Recibo único de pago No. G 335686 de fecha 1 de agosto de 2006 por la cantidad de \$2'219,787.91 (Dos millones doscientos diecinueve mil setecientos ochenta y siete pesos 91/100 MN), por concepto de la parcialidad 2/4.
- Recibo único de pago No. G 337779 de fecha 1 de septiembre de 2006 por la cantidad de \$2'002,226.04 (Dos millones dos mil doscientos veintiséis pesos 04/100 MN), por concepto de la parcialidad 3/4.
- Recibo único de pago No. G 337780 de fecha 1 de septiembre de 2006 por la cantidad de \$111,822.78 (Ciento once mil ochocientos veintidós pesos 78/100 MN), por concepto de la parcialidad 3/4.
- Recibo único de pago No. G 337781 de fecha 1 de septiembre de 2006 por la cantidad de \$108,761.51 (Ciento ocho mil setecientos sesenta y un pesos 51/100 MN), por concepto de la parcialidad 3/4.
- Recibo único de pago No. G 337787 de fecha 1 de septiembre de 2006 por la cantidad de \$2'222,810.33 (Dos millones doscientos veintidós mil ochocientos diez pesos 33/100 MN), por concepto de la parcialidad 4/4.

13. El promotor presenta copia del Convenio celebrado entre Municipio de Querétaro y la empresa denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", Sociedad Anónima de Capital Variable, para cubrir en efectivo el equivalente al 7% de la superficie total del predio que debería transmitir para equipamiento urbano por la autorización del fraccionamiento, mismo que fue autorizado mediante acuerdo de cabildo de fecha 16 de mayo de 2006, quedando la empresa comprometida a realizar el pago en efectivo en tres parcialidades, presentando copia de los siguientes recibos únicos de pago, que avalan las cantidades señaladas en el convenio mencionado:

- Recibo único de pago No. G 242285 de fecha 21 de julio de 2006 por la cantidad de \$522,100.00 (Quinientos veintidós mil cien pesos 00/100 MN), por concepto de la parcialidad 1/3.
  - Recibo único de pago No. G 256174 de fecha 15 de agosto de 2006 por la cantidad de \$2'355,519.30 (Dos millones trescientos cincuenta y cinco mil quinientos diecinueve pesos 30/100 MN), por concepto de la parcialidad 2/3.
  - Recibo único de pago No. G 337784 de fecha 1 de septiembre de 2006 por la cantidad de \$2'360,232.15 (Dos millones trescientos sesenta mil doscientos treinta y dos pesos 15/100 MN), por concepto de la parcialidad 3/3.
- 14.** Mediante Sesión de Cabildo de fecha 29 de agosto de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de las Etapas 2, 3 y 4 del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", Delegación Epigmenio González.
- 15.** Mediante oficio número VE/0681/2007, de fecha 22 de junio de 2007, la Comisión Estatal de Aguas emitió la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 500 viviendas del desarrollo denominado "El Refugio" ubicado en el Predio Rústico denominado El Refugio, Jurisdicción de la Cañada, Municipio de Querétaro.
- 16.** Mediante Sesión de Cabildo de fecha 11 de noviembre de 2008, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2, 3 y 4, del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio".
- 17.** Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, presenta copia de la Escritura Pública número 13,264, de fecha 22 de septiembre de 2006, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Público Adscrito de la Notaría No. 35, en la que se hace constatar la formalización de la transmisión a título gratuito, que otorga la sociedad mercantil "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", s. A. de C. V., de las áreas de donación Municipal para áreas verdes y vialidades a favor del Municipio de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo los folios Reales número 232426/3, 232532/5, 232533/3, 233205/2, 233332/2, 233391/2, 234681/3, 235108/2, 235184/2, 235343/2 y 235649/1 de fecha 7 de mayo de 2007.
- 18.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/DU/1423/2007, de fecha 20 de marzo de 2007, autorizó el proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 19.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/DU/3886/2007, de fecha 10 de julio de 2007, autorizó el proyecto de relotificación de los Lotes 1 y 2 de la Manzana 1, Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con lo que se incrementa el número de lotes de la Manzana, sin incrementar en número de viviendas de la misma.
- 20.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/DU/5769/2007, de fecha 08 de octubre de 2007, autorizó el proyecto de relotificación del Lote 2 de la Manzana 4, Etapa 1, fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con lo que se divide en dos lotes sin incrementar el número de viviendas.
- 21.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/7631/2008, de fecha 16 de octubre de 2008, autorizó el proyecto de relotificación de las manzanas 3 y 6, de la Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 22.** Mediante oficio número DDU/COPU/FC/8196/2008, de fecha 31 de octubre de 2008, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió el Avance de las Obras de Urbanización para las Etapas 1, 2, 3 y 4, del fraccionamiento denominado Residencial El Refugio, con el fin de actualizar los montos de las fianzas correspondientes, debiendo depositar las pólizas de fianza, a favor del Municipio de Querétaro, siguientes:
- Para la Etapa 1 del fraccionamiento, la cual cuenta con un avance estimado del 98.00%, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$455,895.99 (Cuatrocientos cincuenta y cinco mil ochocientos noventa y cinco pesos 99/100 M. N.)
  - Para la Etapa 2 del fraccionamiento, la cual cuenta con un avance estimado del 89.00%, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$2'979,959.95 (Dos millones novecientos setenta y nueve mil novecientos cincuenta y nueve pesos 95/100 M. N.)
  - Para la Etapa 3 del fraccionamiento, la cual cuenta con un avance estimado del 46.50%, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$44'343,033.47 (Cuarenta y cuatro millones trescientos cuarenta y tres mil treinta y tres pesos 47/100 M. N.)
  - Para la Etapa 4 del fraccionamiento, la cual cuenta con un avance estimado del 1.80%, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$81'426,025.41 (Ochenta y un millones cuatrocientos veintiséis mil veinticinco pesos 41/100 M. N.)
- 23.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/089/2009, de fecha 23 de enero de 2009, autorizó el proyecto de relotificación de la manzana 44 de la Etapa 3 del fraccionamiento "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

- 24.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/1441/2009, de fecha 30 de marzo de 2009, autorizó el proyecto de relotificación de la manzana 3, Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 25.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/2688/2009, de fecha 10 de junio de 2009, autorizó el proyecto de relotificación del Lote 4, Manzana 1, Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 26.** Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 26 de junio de 2009, identificado con el número de expediente 22/09, se emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de la Etapa 2 y la Autorización de Nomenclatura de la vialidad de nueva creación del fraccionamiento "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.
- 27.** Para dar cumplimiento al Resolutivo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fecha 26 de junio de 2009, identificado con el número de expediente 22/09, mediante el cual se emitió la Autorización de Nomenclatura de la vialidad de nueva creación del fraccionamiento "Residencial El Refugio"; relativo a los pagos por Derechos de Nomenclatura y Supervisión del fraccionamiento, el promotor presenta los siguientes recibos de pago:
- Recibo único de pago con folio H 168286, de fecha 20 de julio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$513.65 (Quinientos trece pesos 65/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura.
  - Recibo único de pago con folio H 168285, de fecha 20 de julio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$24,420.36 (Veinticuatro mil cuatrocientos veinte pesos 36/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión.
- 28.** Mediante oficio número DDU/COPU/FC/712/2010, de fecha 26 de febrero de 2010, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió la autorización del proyecto de relotificación del Lote 1, Manzana 1, Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", debido a la división del mismo en tres lotes.
- 29.** La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/1756/2010, de fecha 19 de mayo de 2010, autorizó el proyecto de relotificación del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, debido al incremento en número de lotes autorizados y al incremento en la superficie vial, sin incrementar la densidad autorizada del desarrollo, modificando la traza autorizada.
- 30.** Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 05 de agosto de 2010, identificado con el número de expediente 20/10, se emitió Autorización del proyecto de Relotificación de la Manzana 2 y la Autorización de Nomenclatura de las vialidades de nueva creación del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal de Epigmenio González de esta ciudad.
- 31.** Para dar cumplimiento a los Resolutivos Segundo y Sexto del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fecha 05 de agosto de 2010, identificado con el número de expediente 20/10, mediante el cual se emitió la Autorización de Nomenclatura de la vialidad de nueva creación del fraccionamiento "Residencial El Refugio"; relativo a los pagos por Derechos de Nomenclatura y Supervisión del fraccionamiento, el promotor presenta los siguientes recibos de pago:
- Recibo único de pago con folio H 168286, de fecha 20 de julio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$29,720.38 (Quinientos trece pesos 65/100 M. N.), por concepto de Impuestos por superficie vendible comercial de la Etapa 4,
  - Recibo único de pago con folio H 168285, de fecha 20 de julio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$273,814.17 (Veinticuatro mil cuatrocientos veinte pesos 36/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión.
  - Recibo único de pago con folio H 168285, de fecha 20 de julio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$11,715.80 (Veinticuatro mil cuatrocientos veinte pesos 36/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura.
- 32.** Para dar cumplimiento al Resolutivo Tercero del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con fecha 05 de agosto de 2010, identificado con el número de expediente 20/10, mediante el cual se emitió la Autorización de Nomenclatura de la vialidad de nueva creación del fraccionamiento "Residencial El Refugio"; relativo a la transmisión, a título gratuito, de las superficies de 4,119.92 m<sup>2</sup> por concepto de áreas verdes y 28,053.68 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades, a favor del Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, adicionales a las superficies totales tanto de área verde como de vialidad del fraccionamiento, autorizados con anterioridad.
- 33.** El promotor presenta copia del proyecto de electrificación para la manzana 2 del fraccionamiento, sellados por la Comisión Federal del Electricidad con fecha 12 de junio de 2010.
- 34.** Mediante Actas de Entrega-Recepción de fechas 09 de noviembre de 2011 y 05 de septiembre de 2014, la Comisión Federal de Electricidad recibió de las empresas "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V. y Pangea Desarrollo Inmobiliaria, S.de R.L. de C.V., la red de distribución Eléctrica y Alumbrado del fraccionamiento "Residencial El Refugio".

35. Mediante Acta Administrativa de Entrega-Recepción del fraccionamiento "Residencial El Refugio", de fecha 08 de abril de 2015, el organismo operador recibe la infraestructura Hidráulica del fraccionamiento en comento, por parte de la empresa "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios", S.A. de C.V.
36. Mediante oficio SSPM/DAAP/1341/2014 de fecha 05 de mayo de 2014, la Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Dictamen Satisfactorio para la recepción del alumbrado público del fraccionamiento "Residencial El Refugio".
37. Mediante inspección realizada por personal de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se verificó que el fraccionamiento "El Refugio" cuenta con un aproximado del 65% de la totalidad de lotes construidos, por lo que cumple con lo señalado en el Artículo 115 fracción V del Código Urbano para el Estado de Querétaro, vigente hasta el día 30 de junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano.
38. Mediante oficio No. SSPM/DIM/CNI/0197/2012, de fecha 07 de junio de 2012, la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió el Visto bueno de áreas verdes para obtención de dictamen general de autorización para recepción de servicios públicos en fraccionamientos, del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio".
39. Mediante Reporte General de Fraccionamientos emitido por la Secretaría de Finanzas con número de oficio DMC/DSCE/2341/2015 el día 11 de agosto de 2015, se informa que de acuerdo a los registros catastrales del fraccionamiento "El Refugio", cuenta con una superficie vendible enajenada en promedio del 100%.
40. Mediante inspección realizada al fraccionamiento por personal de técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y de la Dirección de Conservación de Vialidades de fecha 24 de agosto de 2015, en la se verificó que el fraccionamiento se construyó de acuerdo al proyecto autorizado; En lo que respecta a las obras de urbanización del fraccionamiento, éstas acusan un avance del 100%, encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento.
41. Mediante escrito de fecha 27 de agosto de 2015 la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial El Refugio, A.C. a través de su representante el C. José Luis Andrade García señala que no se tiene inconveniente alguno en que se lleve a cabo la Entrega-Recepción del fraccionamiento al Municipio de Querétaro, conforme a la normatividad aplicable.
42. Se constituye la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial El Refugio, A.C. en escritura Pública No. 14,035 de fecha 10 de febrero de 2010, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio de personas morales No. 9365/1 el 13 de octubre del 2010.
43. Mediante escritura No. 32,244 de fecha 11 de junio de 2013, pasada ante la fe del Lic. Fernando Ortiz Proal, Notario Público Titular de la Notaria No. 19, de esta ciudad, se protocoliza el acta de asamblea ordinaria de fecha 26 de abril de 2013, en la cual se designa como Presidente del Consejo Directivo de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento Residencial El Refugio, A.C. al C. José Luis Andrade García.

#### OPINIÓN TÉCNICA

Con base en lo anterior, **se considera técnicamente FACTIBLE, la autorización definitiva y Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, de las Obras de Urbanización de las cuatro Etapas del Fraccionamiento "Residencial El Refugio"**, ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

Por lo anterior, el promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Querétaro en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la autorización del presente, una **fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de \$22'098,487.00 (Veintidós millones noventa y ocho mil cuatrocientos ochenta y siete pesos 00/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año**, plazo contado a partir de la fecha de la última publicación del acuerdo de Autorización Definitiva para la Recepción y Entrega de Obras del fraccionamiento "Residencial El Refugio" en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", dicha fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas.

Se fundamenta el presente en lo dispuesto por los artículos 1, 14 Fracción II, 16 Fracciones I, XII, XIII y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro vigente hasta el día 30 de Junio de 2012 y en términos del Artículo Sexto transitorio del actual Código Urbano."

10. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, 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/6712/2015 de fecha 28 de agosto de 2015, 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."

**11.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico con número de folio 165/15 emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, se considera viable la autorización definitiva y Entrega – Recepción al Municipio de Querétaro del fraccionamiento de tipo residencial denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Epigmenio González, lo anterior toda vez que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 del Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992 en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", y que cuenta con el acta de entrega recepción expedida por la Comisión Federal de Electricidad, acta administrativa de entrega recepción del fraccionamiento "Residencial El Refugio" de la infraestructura hidráulica, como consta en el punto 35 del estudio técnico, las superficies de las etapas 1, 2, 3 y 4 se encuentran 100% enajenadas como consta en el oficio DMC/DSCE/2341/2014, signado por el Director Municipal de Catastro, de las inspecciones realizadas se constato que se cuenta con el 65 de la totalidad de los lotes construidos y respecto a las obras de urbanización tiene un avance del 100% encontrándose en buenas condiciones y en buen funcionamiento, puntos 37 y 40 del estudio técnico relacionado en el considerando 9 del presente acuerdo.

Por unanimidad de votos de los integrantes presentes del honorable Ayuntamiento se aprueba el siguiente:

#### **ACUERDO**

**PRIMERO. SE APRUEBA** la autorización definitiva, así como la Entrega - Recepción al Municipio de Querétaro, del Fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, de conformidad con lo señalado en el Estudio Técnico con número de Folio 165/15, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**SEGUNDO.** El promotor deberá depositar ante la Secretaría de Finanzas una fianza a favor de Municipio de Querétaro, expedida por una afianzadora que tenga sus oficinas en esta ciudad, por la cantidad de \$22'098,487.00 (Veintidós millones noventa y ocho mil cuatrocientos ochenta y siete pesos 00/100 M.N.), que equivale al 10% del importe total de las obras de urbanización, la cual garantizará el mantenimiento y conservación en excelente estado de dichas obras por el término de un año, misma que deberá depositar en un plazo no mayor a 30 días naturales contados a partir de la notificación del presente acuerdo, dicha fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Secretaría antes mencionada con anuencia de la Secretaría de Obras Públicas Municipales en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la persona moral denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios" S.A. de C.V.; quien deberá remitir una copia certificada de la Escritura Pública debidamente inscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como a la Secretaría del Ayuntamiento, para su conocimiento, en un plazo no mayor a 90 días hábiles, contados a partir de la notificación del mismo.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro y a la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Querétaro, para que en los términos de la Fracción XIV del artículo 73 del Código Municipal del Estado de Querétaro reciban el Fraccionamiento materia del presente acuerdo, den seguimiento a las obligaciones impuestas en el mismo, y realicen las acciones necesarias para tal fin, dependencias que remitirán copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

**T R A N S I T O R I O S**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y por dos veces en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio de Querétaro, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su última publicación en los medios de difusión referidos.

**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, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada “Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios” S.A. de C.V.”

**SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN ONCE FOJAS ÚTILES, EL DÍA 09 NUEVE DE SEPTIEMBRE DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.-----**

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

Rúbrica

---

**PRIMERA PUBLICACION**

**Secretaría del Ayuntamiento**

Oficio número: **SAY/1329/2024**

Santiago de Querétaro, Qro., 22 de julio de 2024

**LIC. MARIANA PÉREZ DE CELIS CANSECO  
TITULAR DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA Y ACCESO  
A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO  
P R E S E N T E**

Por medio del presente y en atención a la solicitud de información registrada a través del sistema electrónico denominado "PLATAFORMA NACIONAL DE TRANSPARENCIA", bajo el folio de referencia **220458524000871**, la cual se tiene aquí por reproducida como si a la letra se insertara en obviedad de repeticiones.

Atento a lo solicitado, como se indicó mediante el oficio de número SAY/1047/2024, se hace de su conocimiento que después de haberse realizado la búsqueda correspondiente dentro de los archivos de esta Secretaría, no se localizó información en los términos solicitados; toda vez que lo requerido se encuentra fuera de las competencias, facultades y atribuciones de ésta Secretaría; lo anterior, debido a que lo que se remite a esta Secretaría es en sí el Dictamen Técnico respectivo, no así las "Actas de Inspección" que sirven para su elaboración.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto en los artículos 8, fracción II, 14 y 16, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro; y 47, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

Sin otro particular, quedo de Usted.

**ATENTAMENTE**

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

MOM/MGSD



**QUERÉTARO**  
— MUNICIPIO —