



Oficio: SISCOE/UT/4186/2024.

Asunto: Se remite respuesta.

Corregidora, Qro; 14 de noviembre de 2024.

C. Itziri Guerrero

Folio PNT: 220457623000475

Presente

Con fundamento en el artículo 6, apartado A, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 46 fracción II, 123, 130, 131, 133, 139 y 140 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, así como el numeral 33, fracción I del Reglamento de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro; en atención a su solicitud de acceso a la información con número de folio 220457624000475 me permito notificarle que después de una búsqueda exhaustiva y razonable dentro de los archivos físicos y electrónicos que integran esta Municipalidad, se desprende lo siguiente:

- La respuesta otorgada a través del SAY/CNJ/119/2024 suscrito por el Enlace de Transparencia de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Qro.
- La respuesta otorgada a través del SDUMA/ST/DDU/DAU/022/2024 suscrito por el Secretario Técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora, Qro.

No se omite comentar que con fundamento en el artículo 3, fracción XIX, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información del Estado de Querétaro, así como los artículos 2, fracción XI y artículo 33, fracción I del Reglamento de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Municipio de Corregidora, la Unidad de Transparencia posee facultades para recibir, gestionar y proporcionar la información pública a través de las respuestas otorgadas por medio de las Unidades Administrativas que conforman este Sujeto Obligado.

Cualquier duda, aclaración o notificación relacionada con la respuesta proporcionada, estamos a sus órdenes en el correo electrónico accesoalainformacion@corregidora.gob.mx, al teléfono (442) 2096000 ext. 8055 y/o en las oficinas de esta Unidad de Transparencia, sitio en Ex Hacienda El Cerrito n° 100, edificio 1, planta baja, en horario de lunes a viernes de 8:30 a 16:00 horas. Por otra parte, se ponen a su disposición los avisos de privacidad para el tratamiento de sus datos personales a través de la siguiente liga: <https://www.corregidora.gob.mx/Transparencia/index.php/aviso-privacidad/>

Por último, el uso debido o indebido de la información entregada por esta Unidad de Transparencia, es total responsabilidad de quien la solicita, se deja a salvo el derecho de acceso a la información del solicitante para que lo haga valer en la forma que corresponda de conformidad con el artículo 140 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información del Estado de Querétaro.

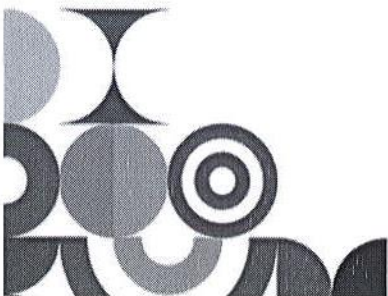
Agradezco su atención al presente, quedo a su disposición y le envío un cordial saludo.

Atentamente

Lic. Alma Daniela Morán Elizondo
Titular de la Unidad de Transparencia
Municipio de Corregidora, Qro



Avenida Santa María de El Pueblito #210
El Pueblito, Corregidora. C.P. 76900
Tel: 442 209 6000
contacto@corregidora.gob.mx
corregidora.gob.mx





Corregidora
A paso firme.

Secretaría del Ayuntamiento
Coordinación de Normatividad Jurídica

Oficio: SAY/CNJ/119/2024
Corregidora, Qro., al día 05 de noviembre del 2024.

Lcda. Alma Daniela Moran Elizondo
Titular de la Unidad de Transparencia
Secretaría de Control y Evaluación
Municipio de Corregidora

En atención a su oficio **SISCOE/UT/3839/2024**, recibido en esta dependencia en fecha 28 octubre de 2024, mediante el cual, remite solicitud de acceso a la información pública presentado, por la usuaria **Itziri Guerrero**, registrado en Plataforma Nacional de Transparencia bajo el número de folio **22045762400475**, de fecha 24 de octubre 2024, en la cual, dicha peticionaria de acceso a la información solicita lo siguiente:

"...

1. *Que por favor me confirme si todos los acuerdos de cabildo que se enlistan a continuación están relacionados con el fraccionamiento Nuvolé Sur y Norte, y si hubiera más de los que o están listados, que por favor me los haga saber*
 - Acuerdo de Cabildo con fecha 19 de diciembre de 2022 emitida por el H. Ayuntamiento de Corregidora.
 - Acuerdo de Cabildo con fecha 30 de julio de 2015 emitida por el H. Ayuntamiento de Corregidora.
 - Acuerdo de Cabildo con fecha 18 de julio de 2019 emitida por el H. Ayuntamiento de Corregidora.
 - Acuerdo de Cabildo con fecha 17 de junio de 2021 emitida por el H. Ayuntamiento de Corregidora.
2. *Que me proporcione copia de los acuerdos arriba mencionados **(solo de lo concerniente a Nuvolé Sur y Norte)**...*
3. *Que acuerdo por acuerdo, me sea aclarados cual es el estatus que guardan al día de hoy cada uno de estos en lo que respecta al cumplimiento y se me especifique lo esté haciendo falta para poder darlos como cumplidos..." (Sic)*

Lo subrayado y negrita añadida.

Respuesta:

En principio, es importante señalar que la Secretaría de Ayuntamiento, funge como instancia auxiliar para el despacho de los asuntos del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, en términos del





Corregidora
A paso firme.

artículo 25 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, que señala lo siguiente:

Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Qro.

"ARTÍCULO 25.- La Secretaría del Ayuntamiento será la **instancia auxiliar** para el despacho de los asuntos del mismo. El titular de la dependencia, no podrá ser miembro del Ayuntamiento y no podrá participar en las deliberaciones de aquél. Sólo en los casos en que se le requiera, podrá tener voz, pero no voto." (Sic)

Aunado a lo anterior, el artículo 3 párrafo primero, fracción XIII, inciso c) de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, **define como información** a la contenida en los **documentos y expedientes** que los sujetos obligados **generen, obtengan, adquieran, transformen o conserven** y que, especifica que la información pública es todo registro o dato contenido en los documentos que **hayan sido creados u obtenidos en el ejercicio de sus funciones y que se encuentren en su posesión y bajo su control.**

Es decir, esta secretaría somete a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Qro., lo relacionado con la autorización y aprobación de los desarrollos inmobiliarios, conforme a los artículos 12, en correlación con el 186, del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dice:

"Artículo 12. Corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código.

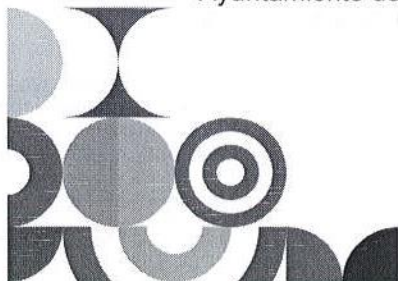
Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del citado artículo 186.

...

"Artículo 186. El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo;
 - II. Autorización de estudios técnicos;
 - III. Visto Bueno al proyecto de lotificación;
 - IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización;**
 - V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;**
 - VI. En su caso, autorización para venta de lotes; y**
 - VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.**
- De acuerdo a las características de cada fraccionamiento, se podrán agrupar en etapas de autorización, sin omitir alguna."

En ese contexto, **de acuerdo al ámbito de competencia de esta dependencia**, derivado de una búsqueda minuciosa en los documentos y expedientes que obran en la Dirección de Asuntos de Cabildo adscrita a esta Secretaría, con fundamento en los artículos 11 fracciones II y III, 67 fracción VIII y 128 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, el Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, se informa que obra lo siguiente:



Ex Hacienda el Cerrito #100
El Pueblito, Corregidora. 76900
T. 442 209 6000
contacto@corregidora.gob.mx

corregidora.gob.mx



Con relación al punto 1 de su solicitud, sólo los Acuerdos de Cabildo que se enlistan a continuación son **concernientes propiamente a Nuvolé Sur y Norte**, como lo señala la peticionaria de acceso a la información:

- Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 (ocho) de diciembre de 2022 (dos mil veintidós) el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el cual se emite Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Denominación del Fraccionamiento como "Nuvolé Sur", Nomenclatura de Calles y Autorización de Venta de Lotes, para el predio ubicado como Fusión de las Fracciones 35 (treinta y cinco), 36 (treinta y seis) 37 (treinta y siete), 38 (treinta y ocho), 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta) del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie total de 13,154.485 m2 e identificado con clave catastral 060100110019035, solicitado por la persona moral denominada "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V."
- Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 19 (diecinueve) de diciembre de 2022 (dos mil veintidós) el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el Acuerdo por el cual se emite Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Denominación del Fraccionamiento como "Nuvolé Norte", Nomenclatura de Calles, Autorización de Venta de Lotes y Aceptación como permuta por concepto de Transmisión Gratuita de Desarrollos Inmobiliarios de Lote 2, Manzana 1 del Fraccionamiento Nuvolé Sur como cumplimiento de la obligación faltante del 5.94% (1,891.38 m2), para el predio ubicado como Fusión de las Fracciones 1 (uno), 2 (dos), 3 (tres), 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis) y 7 (siete) del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie total de 31,823.849 m2 e identificado con clave catastral 060100110019001, solicitado por la persona moral denominada "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V."

Por cuanto ve al resto de los acuerdos, éstos únicamente son antecedentes inmobiliarios como se desprende de los propios acuerdos de cabildo en cita.

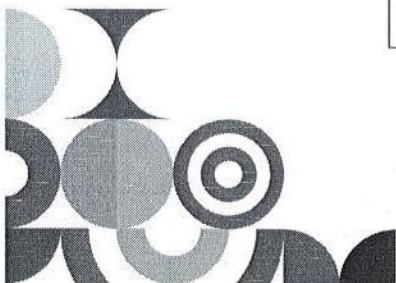
Por cuanto ve al punto 2 de su solicitud, se allegan copia simple los Acuerdos de Cabildo descritos con anterioridad, solicitando su valioso apoyo a fin de que, previa su entrega, y en caso de que aplicar conforme al 141, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, se informe a la peticionaria de información que deberá cubrir el pago correspondiente previsto en el artículo 30, Fracción I, numeral 2, de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2024, que refiere:

"...Artículo 30. Por los servicios prestados por la Secretaría del Ayuntamiento, se causará y pagará:

[...]

*2. Por la expedición de **copias** simples y **certificadas** de documentos de las administraciones municipales y certificación de inexistencia de documentos de las Direcciones de la Secretaría del Ayuntamiento, por los insumos y materiales que se utilicen para proporcionar dicha información, se causará y pagará:*

CONCEPTO	IMPORTE
Por los servicios de certificación , certificaciones de inexistencia, por hoja tamaño carta u oficio	\$11.00





Corregidora
A paso firme.

Por cada copia simple en hoja tamaño carta u oficio	\$3.00
Por actas registrales, por cada 10 años	\$65.00

Lo negrita y subrayado añadido.

Por último, en cuanto al estatus solicitado, resulta importante puntualizar que, los trámites previstos en los citados artículos 156 y 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro, **deben ser gestionados por el desarrollador ante este Municipio**, de conformidad con los artículos los artículos 204, del Código Urbano del Estado de Querétaro y 227, del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora.

En ese tenor, a la fecha del presente, no obra solicitud alguna ingresada por parte del desarrollador a fin de continuar con la etapa prevista en el artículo 186, fracción VII, del Código Urbano del Estado de Querétaro, a lo cual, en coadyuvancia con esa unidad administrativa, se anexa al presente los requisitos y documentos generales que **deberá presentar el desarrollador** para la solicitud de entrega y recepción de obras de urbanización.

Finalmente, solicito su valioso apoyo a fin de que en términos de lo establecido en el artículo 45 y 46 fracciones V y VI, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Querétaro, realice la notificación correspondiente, en los términos que considere oportunos para salvaguardar los intereses Municipales y a su vez se pondere la transparencia de la información entregada.

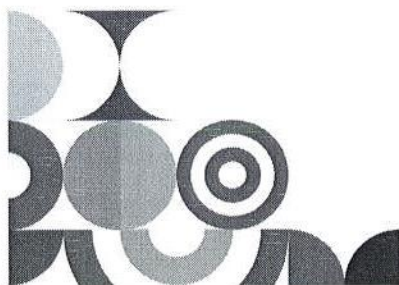
Sin otro particular por el momento, se solicita se tenga por contestado en tiempo y forma su oficio SISCOE/UT/3839/2024, aprovechando la vía para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

Lcda. Nashielly González León

**Enlace Jurídico y Enlace de Transparencia y Acceso a la Información
Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Qro.**

C.c.p. Lic. Alejandro Morales Aguilar. Director de Asunto de Cabildo. Secretaría del Ayuntamiento. Mpio. de Corregidora. Qro.
C.c.p. Expediente C.N.F. 003 Archivo/Minutario (F.C. 00262)



Ex Hacienda el Cerrito #100
El Pueblito, Corregidora. 76900
T. 442 209 6000
contacto@corregidora.gob.mx
corregidora.gob.mx

La suscrita, ciudadana, **Lic. María Elena Sánchez Trejo, Secretaria del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.**, en uso de las facultades que me confiere el artículo 28 fracciones I y IV del Reglamento Orgánico del Municipio de Corregidora, Querétaro, hago constar, y

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 (ocho) de diciembre de 2022 (dos mil veintidós) el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo por el cual se emite Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Denominación del Fraccionamiento como "Nuvolé Sur", Nomenclatura de Calles y Autorización de Venta de Lotes, para el predio ubicado como Fusión de las Fracciones 35 (treinta y cinco), 36 (treinta y seis) 37 (treinta y siete), 38 (treinta y ocho), 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta) del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie total de 13,154.485 m2 e identificado con clave catastral 060100110019035, solicitado por la persona moral denominada "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V."**, mismo que se transcribe textualmente a continuación:

"Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, artículo 11, 48, 52, 57, 60, 65, 66, 71 y demás aplicables de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículo 30 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; artículos 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, Título Tercero y 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículos 1, 16, 27 y 28 del Reglamento Orgánico del Municipio de Corregidora, Qro., así como lo dispuesto en el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios para el Municipio de Corregidora, Qro., corresponde a este H. Ayuntamiento conocer y resolver el **Acuerdo por el cual se emite Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Denominación del Fraccionamiento como "Nuvolé Sur", Nomenclatura de Calles y Autorización de Venta de Lotes, para el predio ubicado como Fusión de las Fracciones 35 (treinta y cinco), 36 (treinta y seis) 37 (treinta y siete), 38 (treinta y ocho), 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta) del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie total de 13,154.485 m2 e identificado con clave catastral 060100110019035, solicitado por la persona moral denominada "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V."**, cuyo expediente administrativo se identifica bajo el número DAC/AI/065/2022, y

CONSIDERANDO

1. Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Asimismo, el artículo 115 fracción II, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal, así como para **regular las materias**, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al **Desarrollo Urbano**.
3. Que el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro que señala: **"La autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha"**.
4. En cuanto al tema del procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo los siguientes artículos del Código Urbano del Estado de Querétaro, que establecen lo siguiente:

Artículo 186. El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes: (Ref. P.O. No. 26, 22-V-15)

- I. Dictamen de uso de suelo;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto Bueno al proyecto de lotificación;
- IV. **Licencia de ejecución de obras de urbanización;**
- V. **Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;**
- VI. **En su caso, autorización para venta de lotes; y**
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas. (Ref. P.O. No. 26, 22-V-15)

De acuerdo a las características de cada fraccionamiento, se podrán agrupar en etapas de autorización, sin omitir alguna. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15).

Artículo 192. La autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, se establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público.

Artículo 193. El uso y manejo del registro en la bitácora de las obras de urbanización estará a cargo de la autoridad y el desarrollador correspondiente.

Para la apertura, seguimiento y cierre, deberá quedar a resguardo de la autoridad competente.

Artículo 194. Durante el proceso de construcción del fraccionamiento, la autoridad deberá supervisar la ejecución de las obras de urbanización, indicando al desarrollador y asentando en la bitácora de las obras de urbanización, las observaciones, producto de la supervisión. El desarrollador observará las indicaciones técnicas que formulen los supervisores, pero tendrá derecho a recurrirlas por escrito ante la autoridad municipal o estatal en su caso, de acuerdo al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito entre ellos, quien resolverá en definitiva en forma fundada y motivada de conformidad con el Título Octavo del presente Código.

Artículo 195. Cuando el desarrollador incurra en violaciones al proyecto autorizado del fraccionamiento, el supervisor dará cuenta a la autoridad municipal o estatal, de conformidad al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito entre ambas, para que, en su caso, se notifique conforme a este Código y se hagan las adecuaciones correspondientes o se impongan las medidas de seguridad que prevé este ordenamiento.

Artículo 198. El Desarrollador podrá obtener autorización provisional para venta de lotes, aun cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

- I. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización;
- II. Tener un avance mínimo de treinta por ciento en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;
- III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan; y
- IV. Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o

fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije.

5. Que en fecha **12 de octubre de 2022** y en alcance, en fecha **29 de noviembre de 2022**, el Ing. **Miguel Ángel Osorio Alejo**, en su calidad de **Representante Legal de la persona moral denominada "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V."**, solicitó a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro, la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Denominación del Fraccionamiento como "Nuvolé Sur", Nomenclatura de Calles y Autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1 del mismo fraccionamiento, ubicado en Predio 2, Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, identificado con clave catastral 060100110019035 y superficie de 13,154.485 m2.
6. Así pues, en fecha **28 de octubre de 2022**, la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro, a través del oficio SAY/DAC/AI/2461/2022 solicitó de la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Corregidora, Querétaro, se emitiera la Opinión Técnica correspondiente a las autorizaciones solicitadas por el Desarrollador, expuestas en el considerando inmediato anterior.
7. En fecha **01 de diciembre de 2022**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro, el oficio número **SEMODOE/DDU/DAU/0729/2022**, el cual contiene la **Opinión Técnica número DDU/DAU/OT/121/2022**, signado por el Lic. José Moisés Moreno Melo, Secretario de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Corregidora, Querétaro, de la cual se desprende lo siguiente:

7.1 DATOS DEL PREDIO

Fusión de las Fracciones 35 (treinta y cinco) 36		Superficie Total: 13,154.485 m²
Ubicación: (treinta y seis), 37 (treinta y siete), 38 (treinta y ocho), 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta)		
Localidad: Rancho San Francisco		Uso de Suelo: HC-3-30-At
Clave		
Catastral: 060100110019035		Viviendas: 45

7.2 ASUNTO DE LA SOLICITUD

AUTORIZACIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, DENOMINACIÓN DE FRACCIONAMIENTO COMO "NUVOLÉ SUR", NOMENCLATURA DE CALLES Y AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES; PARA EL PREDIO UBICADO COMO FUSIÓN DE LAS FRACCIONES 35 (TREINTA Y CINCO) 36 (TREINTA Y SEIS), 37 (TREINTA Y SIETE), 38 (TREINTA Y OCHO), 39 (TREINTA Y NUEVE) Y 40 (CUARENTA) DEL RANCHO SAN FRANCISCO, MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO.

7.3 UBICACIÓN DEL INMUEBLE:



En seguimiento a su similar SAY/DAC/AI/2800/2022 ingresado a esta Dependencia de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología bajo el folio SEMODUE/RS/2648/2022, en el cual solicita dar atención a la petición realizada por el Ing. Miguel Ángel Osorio Alejo en su calidad de representante legal de la persona moral "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente S. de R.L. de C.V.", quien solicita:

- *Autorización de Venta de Lotes.*
- *Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, denominación del Fraccionamiento y Nomenclatura de calles.*" (sic); me permito hacer de su conocimiento lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

7.4 INTERÉS JURÍDICO DEL SOLICITANTE

1. Mediante Escritura Pública No. 8,950 de fecha **17 de noviembre de 2012**, el Lic. José Ignacio Paulín Posada, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 7 del Municipio de San Juan del Río, Qro., hizo constar la **Constitución de la Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable denominada "DESARROLLADORA INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE S. DE R. L. DE C.V."**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Mercantil Electrónico 5521 de fecha 31 de enero de 2013.
2. Mediante Escritura Pública No. 9.056 de fecha **15 de mayo de 2017**, el Lic. Samuel Palacios Vega, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 27 de esta demarcación notarial, hizo constar la **Cancelación de Reserva de Dominio**, a favor de la persona moral denominada DESARROLLADORA INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE S. DE R. L. DE C.V.
3. Mediante Escritura Pública 72,693 de fecha **20 de noviembre de 2019**, la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 31 de esta demarcación notarial, hizo constar la **Protocolización del Oficio y del Plano de Fusión** respecto de los inmuebles de su propiedad identificados como fracciones 35 treinta y cinco, 36 treinta y seis, 37 treinta y siete, 38 treinta y ocho, 39 treinta y nueve y 40 cuarenta, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro y las claves catastrales números 060100110019035, 060100110019036, 060100110019037, 060109110019638, 060100110019039 y 06010011001904, respectivamente, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario 623740/0001 de fecha 27 de febrero de 2020.
4. Mediante Escritura Pública No. 18,353 de fecha **24 de junio de 2022**, el Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Público Titular de la Notaría Pública 29 de esta demarcación

notarial de Querétaro, hizo constar la **Protocolización de Documentos**, dentro de los cuales se encuentran: a) Acta Circunstanciada para Aclaración y Señalamiento de Linderos de fecha 1° (primero) de diciembre del año 2021 (dos mil veintiuno), emitida por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro; b) Acta de Junta de Avenencia de fecha 17 (diecisiete) de mayo del año 2022 (dos mil veintidós), expedida por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro; c) Constancia de fecha 6 (seis) de junio del año 2022 (dos mil veintidós), emitida por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro y d) Plano de Deslinde Catastral con número de folio DT2021165 (letra D, letra T, dos, cero, dos, uno, uno, seis, cinco), autorizado con fecha 13 (trece) de junio del año 2022 (dos mil veintidós), por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 623929/0002, 623740/0002 y 162281/0006; todos de fecha 07 de julio de 2022.

7.5 ANTECEDENTES URBANOS

1. Que mediante acuerdo de cabildo de fecha **30 de julio de 2015** el H. Ayuntamiento de Corregidora autorizó el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE) a Habitacional con densidad de 250 hab/ha, para los predios ubicados en Rancho San Francisco de la Fracción Segunda (Rancho La Espuela), Municipio de Corregidora, Qro.
2. Mediante acuerdo de cabildo de fecha **18 de Julio de 2019**, el H. Ayuntamiento de Corregidora autorizó el Acuerdo por el cual se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del polígono formado por la Fracción Segunda (21-B) de la Fracción 21 y la Etapa 1 del Camino Vecinal del Rancho San Francisco Los Olvera, formando una superficie total en su primera Etapa de 15,323.15 m².
3. Mediante acuerdo de cabildo de fecha **17 de junio de 2021**, el H. Ayuntamiento de Corregidora autorizó el Acuerdo por el cual se autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, el Reconocimiento como Vialidad Pública y Autorización de Nomenclatura como "Real de la Loma" para el polígono formado por la Fracción Segunda (21-B) de la Fracción 21 y la Etapa 1 del Camino Vecinal del Rancho San Francisco, Los Olvera, formando una superficie total en su primera Etapa de 15,323.15 m².

7.6 PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN

Por lo que ve al **procedimiento de autorización de fraccionamientos** establecido en el artículo 186 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como en lo dispuesto en artículo 95 del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios para el Municipio de Corregidora, Querétaro, el fraccionamiento al que se pretende denominar "**NUVOLÉ SUR**", ha presentado la siguiente documentación:

I. Dictamen de Uso de Suelo:

1. Mediante oficio DDU/DPDU/1187/2022 de fecha **25 de abril de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió FACTIBLE Dictamen de Uso de Suelo para ubicar **UN FRACCIONAMIENTO CONSISTENTE EN UN MÁXIMO DE 66 VIVIENDAS**, en una superficie de 13,189.15 m².

II. Por lo que ve a los Estudios Técnicos presenta:

1. Presenta **Mecánica de Suelos** para vialidades del fraccionamiento de fecha **octubre de 2016**, elaborado por el **Ing. Víctor Eduardo Garduño Fonseca**; y **adenda de Diseño de Pavimento Rígido** de fecha **agosto de 2022**, elaborado y avalado por el Ing. Juan Carlos Alanís Arroyo
2. Con oficio DP084/18 de fecha **06 de febrero de 2018** el Ing. Julio César Oropeza Ferrer Superintendente Zona Querétaro de la Comisión Federal de Electricidad emite **factibilidad para**

suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente S. de R.L. de C.V. (desarrollo habitacional) que se ubica en Rancho San Antonio, las fracciones 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40.

3. Con oficio SG/CEPC/0928/2018 de fecha **04 de julio de 2018** el Mtro. Gabriel Bastarrachea Vázquez, Director General de la Coordinación Estatal de Protección Civil Querétaro, emite el análisis de riesgos para la ejecución de las obras de urbanización y construcción para el desarrollo inmobiliario Nuvolé Sur.
4. Mediante oficio No. SG/CMPC/OGR/LC/DI/002/2020 de fecha **20 de enero de 2020**; Omar Lugo Aguilar, Director de Protección Civil del Municipio de Corregidora, Qro., emite **Opinión de Grado de Riesgo**, para el desarrollo Nuvolé Sur.
5. Con oficio SEMODUE/DM/161/2021 de fecha **11 de agosto de 2021**, el Ing. Francisco Sánchez Ortiz Director de Movilidad, emite **Dictamen de Factibilidad Vial** favorable para un fraccionamiento de 66 viviendas, localizado en Fusión de las Fracciones 35, 36, 37, 38, 39 y 40, Rancho San Francisco, con clave Catastral 060100110019035.
6. Con oficio SEDESU/160/2022 de fecha **01 de abril de 2022** signado por el Ing. Marco Antonio Salvador Del Prete Tercero, Secretario de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emite **Manifestación de Impacto Ambiental** para el proyecto habitacional denominado "Fraccionamiento Habitacional NUVOLÉ antes AKBAL" que se pretende realizar en una superficie de 48,298.46 m², ubicado en las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40 del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Qro., de lo cual dicha Secretaria autoriza las medidas que mitigan los impactos en Materia Ambiental, el proyecto única y exclusivamente para la construcción y operación en una superficie de 40,498.46 m², para 193 lotes habitacionales, 39 lotes comerciales, y área verde.
7. Con oficio O&M-GT-22-0088R de fecha **29 de abril de 2022**; José Antonio Contreras Gress, jefe de O&M Baja Presión Engie – Regional Querétaro, indica las restricciones **por el paso del gasoducto**.
8. Con oficio de folio FC/16-5-22-01 de fecha **16 de mayo de 2022**, Marco Polo Reséndiz Díaz, Gerente Administrativo del Organismo Operador de Aguas Pro Agua de Corregidora S.A. de C.V., emite **Dictamen técnico factible** para brindar el servicio de Agua Potable, Saneamiento y Alcantarillado pluvial, para el desarrollo denominado "Nuvolé" para un total de 240 viviendas, con una vigencia máxima de doce meses.
9. Mediante oficio No. CEI/SI/DPCH/00827/2022 de fecha **31 de mayo de 2022**, el Ing. Arq. Ricardo Treto Mota, en su carácter de Director de Planeación y Construcción Hidráulica y Pluvial de la Comisión de la Estatal de Infraestructura; emitió la **Validación del estudio hidrológico** del predio denominado "**Nurolé Sección Sur**", e identificado como Fusión de las fracciones 35, 36, 37, 38, 39 y 40 del Ejido Rancho San Francisco, en el Municipio de Corregidora, Qro.

III. Del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación:

1. Mediante oficio DDU/DAU/2087/2022 de fecha **29 de julio de 2022** la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Corregidora, emitió el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación** para el desarrollo inmobiliario al que se pretende denominar "NUVOLÉ SUR" ubicado en la Fusión de las Fracciones 35 (treinta y cinco) 36 (treinta y seis), 37 (treinta y siete), 38 (treinta y ocho), 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta) del Rancho San Francisco; quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA GENERAL DE ÁREAS DEL FRACCIONAMIENTO			
USO	No. VIVIENDAS	SUPERFICIE M ²	%
HABITACIONAL	45	7,060.550	53.67
RESTRICCIÓN POR DUCTO DE GAS	-	566.900	4.31
RESERVA DEL PROPIETARIO	-	1,891.383	14.38
ÁREA VERDE	-	542.849	4.13
PLAZA PÚBLICA	-	430.077	3.27
EQUIPAMIENTO	-	342.532	2.60
VIALIDADES	-	2,320.194	17.64
TOTAL	45	13,154.485	100

RESUMEN DE SUPERFICIES		
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²	PORCENTAJE
SUPERFICIE VENDIBLE	7,060.550	53.67 %
RESERVA DEL PROPIETARIO	1,891.383	14.38 %
RESTRICCIÓN POR DUCTO DE GAS	566.900	4.31 %
DONACIÓN MUNICIPAL	1,315.458	10.00 %
VIALIDADES	2,320.194	17.64 %
TOTAL	13,154.485	100.00 %

7.7 RESOLUTIVO

De conformidad con los antecedentes referidos, así como con el análisis realizado en los documentos que obran en la Dirección de Desarrollo Urbano, esta Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología verificó que la solicitud cumple con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente y en el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro., por tanto, se considera esta **OPINIÓN TÉCNICA COMO VIABLE para LA AUTORIZACIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, DENOMINACIÓN DE FRACCIONAMIENTO COMO "NUVOLÉ SUR", NOMENCLATURA DE CALLES Y AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES; PARA EL PREDIO UBICADO COMO FUSIÓN DE LAS FRACCIONES 35 (TREINTA Y CINCO) 36 (TREINTA Y SEIS), 37 (TREINTA Y SIETE), 38 (TREINTA Y OCHO), 39 (TREINTA Y NUEVE) Y 40 (CUARENTA) DEL RANCHO SAN FRANCISCO, MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO.**

8. El promotor estará obligado a dar cumplimiento a los puntos que se enlistan a continuación:

- Presentar en la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología y en un **plazo no mayor a 30 días hábiles** el seguimiento y cumplimiento a las consideraciones señaladas en el Visto Bueno del Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento al que se pretende denominar "Nuvolé Sur" emitida mediante oficio DDU/DAU/2087/2022 de fecha **29 de julio de 2022.**
- Deberá dar cabal cumplimiento a las condicionantes establecidas en los acuerdos de cabildo anteriormente citados de fechas 30 de julio de 2015, 18 de julio de 2019 y 17 de junio de 2021.
- Se **deberá realizar la plantación de dos árboles por vivienda**, debiendo considerar que las especies tendrán una altura mínima de 2.00 m de altura de tronco hasta el inicio de la copa, evitando que la copa del mismo intervenga con la iluminación y especialmente con el flujo y la seguridad de los peatones. En el caso del sembrado de árboles en banquetas, se deberá cuidar no sembrar árboles de gran envergadura debajo de los cableados eléctricos, telefónicos, entre otros.

A. POR LO QUE VE A LA AUTORIZACIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN:

- Tendrá una **vigencia de DOS AÑOS**, contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento.
- Dar cumplimiento con lo señalado en las autorizaciones de los proyectos de redes de agua potable, redes de drenaje sanitario y pluvial emitida por el Organismo Operador de Aguas Pro Agua de Corregidora S.A. de C.V., así como para los proyectos de la red de media y baja tensión y alumbrado público autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, los cuales deberán estar vigentes durante todo el proceso de autorización del Desarrollo Inmobiliario.
- No podrá **bajo ninguna circunstancia llevar a cabo la construcción y/o colocación de elementos que se encuentren sobre el espacio aéreo de las vías públicas** tales como arcos, arcadas, trabes, losas o cualesquiera otras.
- Dar cumplimiento al segundo párrafo del artículo 180 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como artículo 163 del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, **por ningún motivo se autorizarán sobre las vías públicas de los fraccionamientos la construcción de bardas, cercas, rejas, o el funcionamiento de accesos limitados o controlados, así como tampoco la colocación o construcción de elementos físicos, plumas de acceso, personal de seguridad privada, o cualesquiera otros que impidan, restrinjan o condicionen el libre tránsito y que puedan dar pie a que la ciudadanía o los futuros compradores interpreten que la vialidad permanecerá cerrada de manera definitiva.**
- Los trabajos deberán ejecutarse en estricto apego al Estudio de Mecánica de Suelos presentado, dentro del cual se especifican los procedimientos y diseño para la construcción de los pavimentos, dichos trabajos deberán ejecutarse en un horario de **08:00 horas y las 18:00 horas de lunes a sábado**, salvo que la Dirección de Desarrollo Urbano indique por escrito otras condiciones, considerando el impacto que genere en la zona.
- Deberá mantener **vigente la póliza de fianza Número 1194-04152-9** emitida por Aseguradora Aserta, S.A. de C.V. Grupo Financiero Aserta de fecha **23 de agosto de 2022** y por un importe de **\$7,340,481.30 (siete millones trescientos cuarenta mil cuatrocientos ochenta y un pesos 30/100 M. N.)** a favor del Municipio de Corregidora, Querétaro, o bien presentar las renovaciones correspondientes toda vez que dicha garantía deberá permanecer vigente hasta en tanto no se realice la Entrega y Recepción de las obras de urbanización del Fraccionamiento al Municipio de Corregidora, en términos del artículo 204 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Deberá **presentar de manera bimestral** a la Dirección de Desarrollo Urbano un **reporte por escrito acompañado de fotografías donde se describa el avance de la obra, las actividades que se están realizando**, así como el comparativo con el Cronograma presentado en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. Dicho reporte se incluirá en la Bitácora correspondiente.
- Deberá mantener húmedos los materiales producto de las actividades de preparación y construcción del sitio del proyecto, para evitar la dispersión de partículas en las zonas aledañas; además deberá evitar que estos materiales se dispersen por las vías públicas a fin de evitar cualquier condición de peligro a la circulación de vehículos, debido a tolveneras que impidan una adecuada visibilidad o provoquen inseguridad en la cinta asfáltica, así como garantizar en todo momento la seguridad peatonal.
- **Será obligación del desarrollador la operación, mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como de la prestación de los servicios, hasta en tanto se realiza la entrega y recepción del mismo, a este Municipio.**
- Por lo que corresponde al servicio de energía eléctrica, servicio hidrosanitario y de agua potable de cada vivienda o, en su caso, de cada lote, serán cubiertos por quien realice el consumo particular.
- **En un plazo no mayor a 15 días hábiles** deberá contar en un lugar visible en el acceso del desarrollo inmobiliario con una placa que contenga; el tipo de desarrollo, su denominación, el número de

viviendas, las autorizaciones con las que cuenta, entre otros; el diseño y formato será proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano.

En cuanto al pago por los derechos que la presente genera, **en un plazo no mayor a 15 días hábiles** contados a partir de la notificación de la autorización, deberá enterar las siguientes contribuciones:

- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por el **Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**.
- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**.
- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 Fracción XVII de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por los **Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización para desarrollos inmobiliarios**.
- De conformidad con la inspección realizada en el fraccionamiento la Dirección de Desarrollo Urbano emitió un Avance de Obras de Urbanización calculando un **avance aproximado en la urbanización** para el mismo de **71.90 %**, por lo que atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 23 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por la **Ejecución de Obras de Urbanización de desarrollos inmobiliarios en cualquier modalidad Sin Autorización**.

B. POR LO QUE VE A LA AUTORIZACIÓN DE DENOMINACIÓN DE FRACCIONAMIENTO:

- Esta Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología considera como factible que la denominación del desarrollo inmobiliario en la modalidad de fraccionamiento como:
"NUVOLÉ SUR"

Ya que el nombre cumple con lo establecido en el Capítulo Séptimo del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro.

- Por el pago de derechos por el concepto de este apartado **deberá cubrir las siguientes contribuciones:**
 - a. En un **plazo no mayor a 15 días hábiles** a partir de la notificación de la resolución del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por el **Dictamen Técnico para la autorización de Denominación del Fraccionamiento**.

C. POR LO QUE VE A LA AUTORIZACIÓN DE NOMENCLATURA DE CALLES:

1. En cuanto a la nomenclatura de las calles del fraccionamiento se autorizarán:

Nombre	Metros Lineales
Vía Firenze	215.89
Total	215.89

2. Las calles o vialidades locales que se generen al interior de un fraccionamiento, **tendrán el carácter de vías públicas de libre acceso a la población** y deberán ser transmitidas gratuitamente por el desarrollador en favor del Municipio.

3. **Deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente**, por lo que **en un plazo no mayor a 30 días hábiles deberá contar con la autorización del diseño de la nomenclatura y su ubicación** por parte de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, debiendo notificar a la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, así como contar con la autorización de los proyectos de áreas verdes, alumbrado público, así como su respectivo presupuesto.
4. Asimismo deberá presentar a esta Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, **en un plazo no mayor a 15 días hábiles** a partir de la notificación de la presente autorización y una vez realizados los pagos generados por los derechos correspondientes, cinco planos que incluya la leyenda de **"NOMENCLATURA"** y que contengan el proyecto de lotificación del fraccionamiento con la propuesta de nombres de cada una de las calles, sin especificaciones de cotas y medidas por manzanas o lotes, debiendo incluir tabla donde se indique el nombre, tramo, superficie y longitud de cada calle, en formato horizontal de 90cms X 60cms con el pie de plano autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano, firmado por el Representante Legal y el Director Responsable de Obra, los cuales servirán como parte de los anexos gráficos de la presente autorización.

En cuanto al pago por los derechos que la presente genera, **en un plazo no mayor a 15 días hábiles** contados a partir de la notificación de la autorización, deberá enterar las siguientes contribuciones:

- a. En un **plazo no mayor a 15 días hábiles** a partir de la notificación de la resolución del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 Fracción IX de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por el **Dictamen Técnico para la Autorización de Nomenclatura de Desarrollos Inmobiliarios**.
- b. En un plazo no **mayor a 15 días hábiles** a partir de la notificación de la resolución del presente, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 Fracción IX de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por los **Derechos de asignación de nomenclatura para su reconocimiento como vía pública**.

D. POR LO QUE VE A LA AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES:

- De conformidad con el Artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, **"La autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha"**.
- Con sustento en el **artículo 201** del multicitado Código: **"El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad impresa y en los contratos de transmisión que otorgue, el número y la fecha de autorización"**; por tal razón deberá solicitar y obtener por esta Dependencia de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, la **Autorización de Publicidad** correspondiente para cada uno de los anuncios promocionales pretendidos señalando todos los formatos en que será presentado (espectaculares, folletos, páginas de internet, volantes, etc), en un plazo que no exceda los **15 días hábiles** contados a partir de la notificación del acuerdo de cabildo.
- Por el pago de derechos por el concepto de este apartado **deberá cubrir las siguientes contribuciones:**
 - a. De conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, en el artículo 23 fracción IX, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por la **Autorización de publicidad o promoción de ventas de desarrollos inmobiliarios en cualquier modalidad**.
 - b. Asimismo, con base en lo establecido en el artículo 34 fracción XII de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al



concepto por la instalación de casetas, puntos de venta o promoción para desarrollos inmobiliarios en cualquier modalidad, ya sea al interior del predio en donde se ejecutará el desarrollo, plazas comerciales, entre otros, siempre y cuando cumpla con las autorizaciones correspondientes.

4. Asimismo, y de acuerdo con el artículo 202 del mismo ordenamiento jurídico:

"...En las escrituras relativas a las ventas de lotes, áreas o predios del fraccionamiento autorizado, deberán establecerse las siguientes restricciones:

- I. Que los lotes, áreas o predios, no serán susceptibles de subdivisión en otros de dimensiones menores a las mínimas autorizadas, pudiendo fusionarse sin cambiar el uso de ellos; y*
- II. Que los lotes serán destinados a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados..."*

No omito señalar que el artículo 524 del referido Código Urbano instaure que:

"... Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de la Dirección y Subdirecciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, así como a los Notarios Públicos:

- I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas que contravengan las disposiciones del presente Código, así como los planes, programas, decretos o resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano del Estado y sus Municipios;*
- II. Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan los planes, decretos o resoluciones administrativas al desarrollo urbano en el Estado;*
- III. Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alterados o falsificados; y*
- IV. Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación a las disposiciones del presente Código y demás ordenamientos aplicables en la materia..."*

Bajo este contexto será necesario que tanto los Notarios Públicos como el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, verifiquen la vigencia de las autorizaciones emitidas por este Municipio.

5. En cuanto al pago por los derechos que la presente genera, **en un plazo no mayor a 15 días hábiles** contados a partir de la notificación de la autorización, deberá enterar las siguientes contribuciones:

- a. De conformidad con el Artículo 23 Fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por el **Dictamen Técnico para la Autorización de Venta de Lotes**.
- b. Con lo dispuesto en el artículo 15 fracción I de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por los **impuestos por superficie vendible habitacional** del fraccionamiento.

6. Asimismo deberá presentar a esta Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, en un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación de la presente autorización y una vez realizados los pagos generados por los derechos correspondientes, cinco planos que incluya la leyenda de **"LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y VENTA DE LOTES"** y que contengan el proyecto de lotificación del fraccionamiento, en formato horizontal de 90cms X 60cms con el pie de plano autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano, firmado por el Representante Legal y el Director Responsable de Obra, los cuales servirán como parte de los anexos gráficos de la presente autorización.

En un plazo no mayor de **15 días hábiles** a partir de la notificación de la autorización por Acuerdo de Cabildo, deberá informar a la Secretaría del Ayuntamiento así como a esta Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, mediante escrito que las contribuciones señaladas en los numerales anteriores han sido liquidadas, anexando copias simples de los recibos de pago correspondientes, así como cinco tantos del plano de lotificación para la emisión del sello correspondiente, ya que la presente autorización se complementa con el anexo gráfico.

Así mismo deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora los documentos que acrediten el cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes que quedaron establecidas en todas las autorizaciones y dictámenes concedidos al predio en el que se ubica el fraccionamiento "NUVOLÉ SUR".

Por último, en un plazo no mayor a **60 días hábiles**, deberá protocolizar e inscribir ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, **LA AUTORIZACIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, DENOMINACIÓN DE FRACCIONAMIENTO COMO "NUVOLÉ SUR", NOMENCLATURA DE CALLES Y AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES; PARA EL PREDIO UBICADO COMO FUSIÓN DE LAS FRACCIONES 35 (TREINTA Y CINCO) 36 (TREINTA Y SEIS), 37 (TREINTA Y SIETE), 38 (TREINTA Y OCHO), 39 (TREINTA Y NUEVE) Y 40 (CUARENTA) DEL RANCHO SAN FRANCISCO, MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO.,** derivada del resolutivo del Acuerdo de Cabildo, debiendo notificar mediante escrito a esta Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología.

9. Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento, emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.

10. Que en base a los artículos 34, numeral 11, fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de esta Comisión, se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente, la Opinión Técnica de referencia y el proyecto remitido, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto, quedando finalmente como se plasma en este instrumento y deciden someterlo a la consideración del Ayuntamiento para su aprobación.

11. Dicho acuerdo se encuentra alineado conforme a la perspectiva de los Derechos humanos, entendiéndose como tal, que toda política pública deberá considerar como hilos conductores, los principales valores que emanan de la declaración universal y de todos los textos declarativos y convencionales, como lo son el principio de la dignidad, el principio de no discriminación, así como el principio de la sociedad democrática, lo que se traduce en una mejor gobernanza.

12. Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano con base en los artículos 46 y 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., someten a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. El H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza la Denominación del Fraccionamiento como "Nuvolé Sur", para el predio ubicado como Fusión de las Fracciones 35 (treinta y cinco), 36 (treinta y seis), 37 (treinta y siete), 38 (treinta y ocho), 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta) del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie total de 13,154.485 m2 e identificado con clave catastral 060100110019035, solicitado por la persona moral denominada "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V.

SEGUNDO. El H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento denominado "Nuvolé Sur", para el predio ubicado como Fusión de las Fracciones 35 (treinta y cinco), 36 (treinta y seis), 37 (treinta y siete), 38 (treinta y ocho), 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta) del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie total de 13,154.485 m2 e identificado con clave catastral 060100110019035, solicitado por la persona moral denominada "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V."

TERCERO. El H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza la Nomenclatura de Calles del Fraccionamiento denominado "Nuvolé Sur", para el predio ubicado como Fusión de las Fracciones 35 (treinta y cinco), 36 (treinta y seis), 37 (treinta y siete), 38 (treinta y ocho), 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta) del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie total de 13,154.485 m2 e identificado con clave catastral 060100110019035, solicitado por la persona moral denominada "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V.", misma que queda de la siguiente manera:

Nombre	Metros Lineales
Vía Firenze	215.89
Total	215.89

CUARTO. El H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza la Venta de Lotes para el Fraccionamiento denominado “Nuvolé Sur”, para el predio ubicado como Fusión de las Fracciones 35 (treinta y cinco), 36 (treinta y seis), 37 (treinta y siete), 38 (treinta y ocho), 39 (treinta y nueve) y 40 (cuarenta) del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie total de 13,154.485 m2 e identificado con clave catastral 060100110019035, solicitado por la persona moral denominada “Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V.”

QUINTO. La persona moral denominada “**DESARROLLADORA INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE, S. DE R. L. DE C.V.**” deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes y/o obligaciones establecidas dentro del Considerando **8 (OCHO)** de la presente resolución.

SEXTO. Conforme a lo indicado también en el **Considerando 8 (OCHO)** del presente Acuerdo, el promotor deberá cubrir el pago de todos y cada uno de los derechos de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2022, en forma anterior a la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal por lo que deberá proporcionar copia del recibo de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento a fin de que dicha Dependencia pueda autorizar la publicación del Acuerdo en la Gaceta Municipal de Corregidora, Qro.

SÉPTIMO. En adición a lo señalado en el Resolutivo inmediato anterior, el promotor queda obligado a proporcionar directamente ante las Secretarías de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Tesorería y Finanzas y Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro.

OCTAVO. Con base en el artículo 13 fracción VII del Código Urbano del Estado de Querétaro y 25 del Reglamento Orgánico del Municipio de Corregidora, Qro., se instruye a la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, para que integre un expediente relativo al seguimiento del presente Acuerdo para los siguientes efectos:

- A) Para que se verifique que el desarrollador cubra el pago de los impuestos, derechos y demás aspectos fiscales que se generan a su cargo con motivo de la aprobación del presente Acuerdo y,
- B) Se verifique el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones y condicionantes impuestas al desarrollador.

Lo anterior en virtud de que la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología es justamente el área técnica con conocimiento y competencia en la materia, aunado al hecho de ser el área ante la que el propio promotor llevará a cabo trámites derivados del presente Acuerdo.

NOVENO. Asimismo, se instruye a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio, para que de igual forma y dentro del ámbito de su competencia dé seguimiento a las obligaciones a su cargo, derivadas del Acuerdo de Cabildo en cita.

DÉCIMO. En el supuesto de que el promotor incumpla con las obligaciones establecidas en el presente instrumento jurídico de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 10 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro será causal de su revocación.



TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Acuerdo deberá publicarse **por DOS** ocasiones en el medio de difusión, la Gaceta Municipal "La Pirámide" de Corregidora, Qro., así como en el Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", a costa del Promotor.

SEGUNDO. Para efectos de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 32 fracción V de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2022, **el interesado deberá realizar el pago de dicha publicación dentro del plazo de diez días hábiles** contado a partir de la notificación de la presente resolución.

TERCERO. Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá **entregar** ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Corregidora, Querétaro, **copias simples** de las mismas dentro de un plazo de **15 días**.

CUARTO. El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en la Gaceta Municipal.

QUINTO. La presente autorización deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, a cargo del promotor, para lo cual se le concede un plazo de sesenta días hábiles contados a partir de la notificación del presente Acuerdo para que dé inicio a dicho trámite y una vez concluido deberá remitir una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento de este Municipio para su conocimiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Querétaro, así como a la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Tesorería y Finanzas y Secretaría de Control y Evaluación de este Municipio y a la parte promovente..."

EL PUEBLITO CORREGIDORA, QRO., A 08 (OCHO) DE DICIEMBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS) ATENTAMENTE: MTRO. ROBERTO SOSA PICHARDO, PRESIDENTE MUNICIPAL- RÚBRICA, MTRA. ANDREA PEREA VÁZQUEZ, REGIDORA INTEGRANTE- RÚBRICA, LIC. RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE, RÚBRICA -----

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES Y/O ADMINISTRATIVOS A LOS QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 08 (OCHO) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS). -----

-----DOY FE.-----

ATENTAMENTE

**LIC. MARÍA ELENA SÁNCHEZ TREJO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO.**



La suscrita, ciudadana, **Lic. María Elena Sánchez Trejo, Secretaria del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.**, en uso de las facultades que me confiere el artículo 28 fracciones I y IV del Reglamento Orgánico del Municipio de Corregidora, Querétaro, hago constar, y

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 19 (diecinueve) de diciembre de 2022 (dos mil veintidós) el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **Acuerdo por el cual se emite Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Denominación del Fraccionamiento como "Nuvolé Norte", Nomenclatura de Calles, Autorización de Venta de Lotes y Aceptación como permuta por concepto de Transmisión Gratuita de Desarrollos Inmobiliarios de Lote 2, Manzana 1 del Fraccionamiento Nuvolé Sur como cumplimiento de la obligación faltante del 5.94% (1,891.38 m2), para el predio ubicado como Fusión de las Fracciones 1 (uno), 2 (dos), 3 (tres), 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis) y 7 (siete) del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie total de 31,823.849 m2 e identificado con clave catastral 060100110019001, solicitado por la persona moral denominada "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V.", mismo que se transcribe textualmente a continuación:**

"Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, artículo 11, 48, 52, 57, 60, 65, 66, 71 y demás aplicables de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículo 30 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; artículos 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, Título Tercero y 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, artículos 1, 16, 27 y 28 del Reglamento Orgánico del Municipio de Corregidora, Qro., así como lo dispuesto en el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios para el Municipio de Corregidora, Qro., corresponde a este H. Ayuntamiento conocer y resolver el **Acuerdo por el cual se emite Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Denominación del Fraccionamiento como "Nuvolé Norte", Nomenclatura de Calles, Autorización de Venta de Lotes y Aceptación como permuta por concepto de Transmisión Gratuita de Desarrollos Inmobiliarios de Lote 2, Manzana 1 del Fraccionamiento Nuvolé Sur como cumplimiento de la obligación faltante del 5.94% (1,891.38 m2), para el predio ubicado como Fusión de las Fracciones 1 (uno), 2 (dos), 3 (tres), 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis) y 7 (siete) del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie total de 31,823.849 m2 e identificado con clave catastral 060100110019001, solicitado por la persona moral denominada "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V.", cuyo expediente administrativo se identifica bajo el número DAC/AI/068/2022, y**

CONSIDERANDO

1. Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Asimismo, el artículo 115 fracción II, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal, así como para **regular las materias**, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al **Desarrollo Urbano**.
3. Que el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro que señala: **"La autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha"**.
4. En cuanto al tema del procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo los siguientes artículos del Código Urbano del Estado de Querétaro, que establecen lo siguiente:

Artículo 186. El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes: (Ref. P.O. No. 26, 22-V-15)

- I. Dictamen de uso de suelo;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto Bueno al proyecto de lotificación;
- IV. **Licencia de ejecución de obras de urbanización;**
- V. **Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;**
- VI. **En su caso, autorización para venta de lotes; y**
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas. (Ref. P.O. No. 26, 22-V-15)

De acuerdo a las características de cada fraccionamiento, se podrán agrupar en etapas de autorización, sin omitir alguna. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15).

Artículo 192. La autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, se establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público.

Artículo 193. El uso y manejo del registro en la bitácora de las obras de urbanización estará a cargo de la autoridad y el desarrollador correspondiente.

Para la apertura, seguimiento y cierre, deberá quedar a resguardo de la autoridad competente.

Artículo 194. Durante el proceso de construcción del fraccionamiento, la autoridad deberá supervisar la ejecución de las obras de urbanización, indicando al desarrollador y asentando en la bitácora de las obras de urbanización, las observaciones, producto de la supervisión. El desarrollador observará las indicaciones técnicas que formulen los supervisores, pero tendrá derecho a recurrirlas por escrito ante la autoridad municipal o estatal en su caso, de acuerdo al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito entre ellos, quien resolverá en definitiva en forma fundada y motivada de conformidad con el Título Octavo del presente Código.

Artículo 195. Cuando el desarrollador incurra en violaciones al proyecto autorizado del fraccionamiento, el supervisor dará cuenta a la autoridad municipal o estatal, de conformidad al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito entre ambas, para que, en su caso, se notifique conforme a este Código y se hagan las adecuaciones correspondientes o se impongan las medidas de seguridad que prevé este ordenamiento.

Artículo 198. El Desarrollador podrá obtener autorización provisional para venta de lotes, aun cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

- I. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización;
- II. Tener un avance mínimo de treinta por ciento en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;
- III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan; y
- IV. Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de la vigencia de



la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije.

5. Que en fecha **12 de octubre de 2022** y en alcance, en fecha **29 de noviembre de 2022**, el Ing. Miguel Ángel Osorio Alejo, en su calidad de Representante Legal de la persona moral denominada **"Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V."**, solicitó a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro, la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Denominación del Fraccionamiento como "Nuvolé Norte", Nomenclatura de Calles y Autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1 del mismo fraccionamiento, así como la permuta de la superficie identificada como "Reserva del propietario", con una superficie de 1,891.383 m² (5.94%), ubicado en el Fraccionamiento denominado "Nuvolé Sur", como complemento del pago de la donación correspondiente al Fraccionamiento Nuvolé Norte. ubicado en Predio 1, Calle Real de la Loma, Municipio de Corregidora, Querétaro, identificado con clave catastral 060100110019001 y superficie de 31,823.849 m².
6. Así pues, en fecha **28 de noviembre de 2022**, la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro, a través del oficio SAY/DAC/AI/2788/2022 solicitó de la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Corregidora, Querétaro, se emitiera la Opinión Técnica correspondiente a las autorizaciones solicitadas por el Desarrollador, expuestas en el considerando inmediato anterior.
7. En fecha **01 de diciembre de 2022**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro, el oficio número **SEMODUE/DDU/DAU/0732/2022**, el cual contiene la **Opinión Técnica número DDU/DAU/OT/124/2022**, signado por el Lic. José Moisés Moreno Melo, Secretario de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Corregidora, Querétaro, de la cual se desprende lo siguiente:

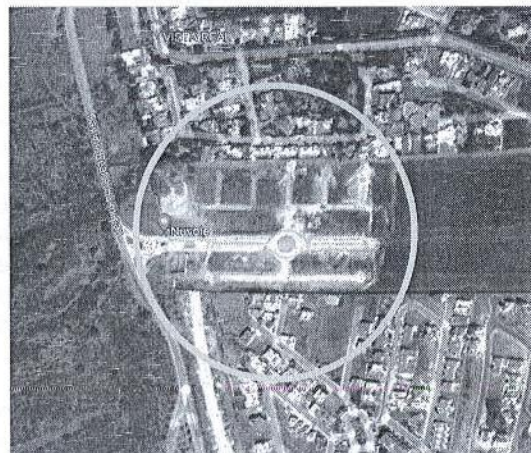
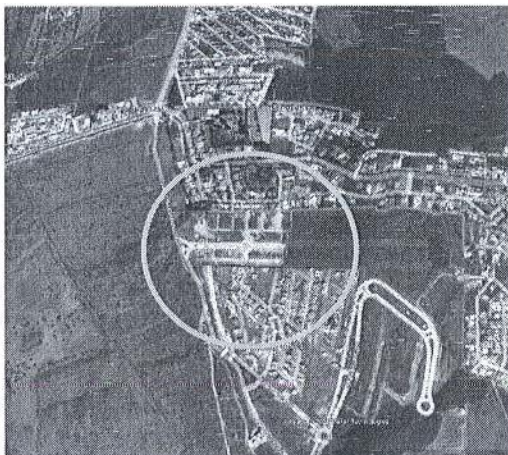
7.1 DATOS DEL PREDIO

Fusión de las Fracciones 1 (uno), 2 (dos), 3	
Ubicación: (tres), 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis) y 7	Superficie Total: 31,823.849 m ²
(siete)	
Localidad: Rancho San Francisco	Uso de Suelo: HC-3-30-At
Clave	
Catastral: 060100110019001	Viviendas: 159

7.2 ASUNTO DE LA SOLICITUD

AUTORIZACIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, DENOMINACIÓN DE FRACCIONAMIENTO COMO "NUVOLÉ NORTE", NOMENCLATURA DE CALLES, AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES Y ACEPTACIÓN COMO PERMUTA POR CONCEPTO DE TRANSMISIÓN GRATUITA DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL LOTE 2 1ª MANZANA DEL FRACCIONAMIENTO NUVOLÉ SUR COMO CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN FALTANTE DEL 5.94% (1,891.38 M²); PARA EL PREDIO UBICADO COMO FUSIÓN DE LAS FRACCIONES 1 (UNO), 2 (DOS), 3 (TRES), 4 (CUATRO), 5 (CINCO), 6 (SEIS) Y 7 (SIETE) DEL RANCHO SAN FRANCISCO, MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO.

7.3 UBICACIÓN DEL INMUEBLE:



En seguimiento a su similar SAY/DAC/AI/2788/2022 ingresado a esta Dependencia bajo el folio SEMODUE/RS/2635/2022, en el cual solicita dar atención a la petición realizada por el Ing. Miguel Ángel Osorio Alejo en su calidad de representante legal de la persona moral "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente S. de R.L. de C.V.", quien solicita:

• *Autorización de Venta de Lotes.*

• *Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, denominación del Fraccionamiento y Nomenclatura de Calles.*

• *Pago de la superficie de donación del predio identificado como Nuvolé Norte, que corresponde al 5.94% de la superficie total del predio (equivalente a 1,891.38 m²); conforme al avalúo hacendario que se anexa...* (sic).

De igual forma, en seguimiento al oficio SAY/DAC/AI/2801/2022 ingresado en esta Dependencia bajo el folio SEMODUE/RS/2649/2022, en alcance al oficio inicialmente mencionado, mediante el cual, el Ing. Miguel Ángel Osorio Alejo en su calidad de representante legal de la persona moral "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente S. de R.L. de C.V.", manifiesta su desistimiento de la petición realizada y promueve lo siguiente:

• *Autorización de Venta de Lotes.*

• *Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, denominación del Fraccionamiento y Nomenclatura de Calles.*

• *Petición de permita de la superficie "Reserva del Propietario", con una superficie de 1,891.383 m² (5.94%), ubicado en el Fraccionamiento Nuvolé Sur; como complemento del pago de donación correspondiente a Nuvolé Norte." (sic); me permito hacer de su conocimiento lo siguiente:*

OPINIÓN TÉCNICA



7.4 INTERÉS JURÍDICO DEL SOLICITANTE

1. Mediante Escritura Pública No. 8,950 de fecha **17 de noviembre de 2012**, el Lic. José Ignacio Paulín Posada, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 7 del Municipio de San Juan del Río, Qro., hizo constar la **Constitución de la Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable denominada "DESARROLLADORA INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE S. DE R. L. DE C.V."**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Mercantil Electrónico 5521 de fecha 31 de enero de 2013.
2. Mediante Escritura Pública No. 9.056 de fecha **15 de mayo de 2017**, el Lic. Samuel Palacios Vega, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 27 de esta demarcación notarial, hizo constar la **Cancelación de Reserva de Dominio**, a favor de la persona moral denominada DESARROLLADORA INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE S. DE R. L. DE C.V.
3. Mediante Escritura Pública 72,694 de fecha **20 de noviembre de 2019**, la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 31 de esta demarcación notarial, hizo constar la **Protocolización del Oficio y del Plano de Fusión** respecto de los inmuebles de su propiedad identificados como fracciones 1 uno, 2 dos, 3 tres, 4 cuatro, 5 cinco, 6 seis y 7 siete, del predio ubicado en el Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Estado de Querétaro, con claves catastrales 060100140019001, 060100110019002, 060100110019003, 060100110019004, 060100110019005, 060100110019006 y 060100110019007, respectivamente, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el Folio Inmobiliario 623929/0001 de fecha 28 de febrero de 2020.
4. Mediante Escritura Pública No. 18,353 de fecha **24 de junio de 2022**, el Lic. Leopoldo Mondragón González, Notario Público Titular de la Notaría Pública 29 de esta demarcación notarial de Querétaro, hizo constar la **protocolización de documentos**, dentro de los cuales se encuentran: a) Acta Circunstanciada para Aclaración y Señalamiento de Linderos de fecha 1° (primero) de diciembre del año 2021 (dos mil veintiuno), emitida por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro; b) Acta de Junta de Avenencia de fecha 17 (diecisiete) de mayo del año 2022 (dos mil veintidós), expedida por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro; c) Constancia de fecha 6 (seis) de junio del año 2022 (dos mil veintidós), emitida por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro y d) Plano de Deslinde Catastral con número de folio DT2021165 (letra D, letra T, dos, cero, dos, uno, uno, seis, cinco), autorizado con fecha 13 (trece) de junio del año 2022 (dos mil veintidós), por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios 623929/0002, 623740/0002 y 162281/0006; todos de fecha 07 de julio de 2022.

7.5 ANTECEDENTES URBANOS

1. Que mediante acuerdo de cabildo de fecha **30 de julio de 2015** el H. Ayuntamiento de Corregidora autorizó el cambio de uso de suelo de Preservación Ecológica de Protección Especial (PEPE) a Habitacional con densidad de 250 hab/ha, para los predios ubicados en Rancho San Francisco de la Fracción Segunda (Rancho La Espuela), Municipio de Corregidora, Qro.
2. Mediante acuerdo de cabildo de fecha **18 de Julio de 2019**, el H. Ayuntamiento de Corregidora autorizó el Acuerdo por el cual se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del polígono formado por la Fracción Segunda (21-B) de la Fracción 21 y la Etapa 1 del Camino Vecinal del Rancho San Francisco Los Olvera, formando una superficie total en su primera Etapa de 15,323.15 m².

3. Mediante acuerdo de cabildo de fecha **17 de junio de 2021**, el H. Ayuntamiento de Corregidora autorizó el Acuerdo por el cual se autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, el Reconocimiento como Vialidad Pública y Autorización de Nomenclatura como "Real de la Loma" para el polígono formado por la Fracción Segunda (21-B) de la Fracción 21 y la Etapa 1 del Camino Vecinal del Rancho San Francisco, Los Olvera, formando una superficie total en su primera Etapa de 15,323.15 m².

7.6 PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN

Por lo que ve al **procedimiento de autorización de fraccionamientos** establecido en el artículo 186 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como en lo dispuesto en artículo 95 del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios para el Municipio de Corregidora, Querétaro, el fraccionamiento al que se pretende denominar "**NUVOLÉ NORTE**", ha presentado la siguiente documentación:

I. Dictamen de Uso de Suelo:

1. Mediante oficio DDU/DPDU/1188/2022 de fecha **25 de abril de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano emitió FACTIBLE Dictamen de Uso de Suelo para ubicar **UN FRACCIONAMIENTO CONSISTENTE EN UN MÁXIMO DE 159 VIVIENDAS**, en una superficie de 31,823.00 m².

II. Por lo que ve a los Estudios Técnicos presenta:

1. Presenta **Mecánica de Suelos** para vialidades del fraccionamiento de fecha **octubre de 2016**, elaborado por el Ing. Víctor Eduardo Garduño Fonseca; y **adenda de Diseño de Pavimento Rígido** de fecha **agosto de 2022**, elaborado y avalado por el Ing. Juan Carlos Alanís Arroyo
2. Con oficio DP084/18 de fecha **06 de febrero de 2018** el Ing. Julio César Oropeza Ferrer Superintendente Zona Querétaro de la Comisión Federal de Electricidad emite **factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica** a nombre de Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente S. de R.L. de C.V. (desarrollo habitacional) que se ubica en Rancho San Antonio, las fracciones 1, 2, 3, 4, 5, 6 Y 7.
3. Con oficio SG/CEPC/0928/2018 de fecha **04 de julio de 2018** el Mtro. Gabriel Bastarrachea Vázquez, Director General de la Coordinación Estatal de Protección Civil Querétaro, emite el análisis de riesgos para la ejecución de las obras de urbanización y construcción para el desarrollo inmobiliario Nuvolé Norte.
4. Mediante oficio No. SG/CMPC/OGR/LC/DI/001/2020 de fecha **20 de enero de 2020**; Omar Lugo Aguilar, Director de Protección Civil del Municipio de Corregidora, Qro., emite **Opinión de Grado de Riesgo**, para el desarrollo inmobiliario Nuvolé Norte.
5. Con oficio SEMODUE/DM/160/2021 de fecha **11 de agosto de 2021**, el Ing. Francisco Sánchez Ortiz Director de Movilidad, emite **Dictamen de Factibilidad Vial** favorable para un fraccionamiento de 159 viviendas, localizado en Fusión de las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5, 6 Y 7, Rancho San Francisco, con clave Catastral 060100110019001.
6. Mediante oficio No. CEI/SI/DPCH/00276/2021 de fecha **03 de febrero de 2022**, el Ing. Arq. Ricardo Treto Mota, en su carácter de Director de Planeación y Construcción Hidráulica y Pluvial de la Comisión de la Estatal de Infraestructura; emitió la **Validación del Estudio Hidrológico** del predio denominado "**Fraccionamiento Nuvolé**", e identificado como Fusión de las fracciones 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del Ejido Rancho San Francisco, en el Municipio de Corregidora, Qro.
7. Con oficio SEDESU/160/2022 de fecha **01 de abril de 2022** signado por el Ing. Marco Antonio Salvador Del Prete Tercero, Secretario de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del

Estado de Querétaro, emite **Manifestación de Impacto Ambiental** para el proyecto habitacional denominado "Fraccionamiento Habitacional NUVOLÉ antes AKBAL" que se pretende realizar en una superficie de 48,298.46 m², ubicado en las Fracciones 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40 del rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Qro., de lo cual dicha Secretaría autoriza las medidas que mitigan los impactos en Materia Ambiental, el proyecto única y exclusivamente para la construcción y operación en una superficie de 40,498.46 m², para 193 lotes habitacionales, 39 lotes comerciales, y área verde.

8. Con oficio O&M-GT-22-0088R de fecha **29 de abril de 2022**; José Antonio Contreras Gress, jefe de O&M Baja Presión Engie – Regional Querétaro, indica las restricciones **por el paso del gasoducto**.
9. Con oficio de folio FC/16-5-22-01 de fecha **16 de mayo de 2022**, Marco Polo Reséndiz Díaz, Gerente Administrativo del Organismo Operador de Aguas Pro Agua de Corregidora S.A. de C.V., emite **Dictamen técnico factible** para brindar el servicio de Agua Potable, Saneamiento y Alcantarillado pluvial, para el desarrollo denominado "Nuvolé" para un total de 240 viviendas, con una vigencia máxima de doce meses.

III. Del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación:

1. Mediante oficio DDU/DAU/2088/2022 de fecha **29 de julio de 2022** la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Corregidora, emitió el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación** para el desarrollo inmobiliario al que se pretende denominar "NUVOLÉ NORTE" ubicado en la Fusión de las Fracciones 1 (uno), 2 (dos), 3 (tres), 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis) y 7 (siete) del Rancho San Francisco; quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA				
CONCEPTO	ETAPA		TOTAL	PORCENTAJE
	1	2		
Habitacional (unifamiliar y condominal)	10,514.950	7,054.114	17,569.064	55.21%
Comercial y Servicios	-	4,295.604	4,295.604	13.50%
Restricción por ductos de gas	-	1,056.177	1,056.177	3.32%
Áreas de transmisión (área verde)	475.722	815.296	1,291.018	4.06%
Validades	4,788.607	2,823.379	7,611.986	23.92%
SUPERFICIE TOTAL	15,779.279	16,044.570	31,823.849	100%
Viviendas	58	101	159	

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES			
CONCEPTO	VIVIENDAS	SUPERFICIES	PORCENTAJE
Habitacional (unifamiliar y condominal)	159	17,569.064	55.21%
Comercial y Servicios	-	4,295.604	13.50%
Restricción por ductos de gas	-	1,056.177	3.32%
Áreas de transmisión (área verde)	-	1,291.018	4.06%
Vialidades	-	7,611.986	23.92%
SUPERFICIE TOTAL	159	31,823.849	100%

7.7 RESOLUTIVO

De conformidad con los antecedentes referidos, así como con el análisis realizado en los documentos que obran en la Dirección de Desarrollo Urbano, esta Secretaría verificó que la solicitud cumple con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente y en el Reglamento de

Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro., por tanto, se considera esta **OPINIÓN TÉCNICA COMO VIABLE** para LA AUTORIZACIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, DENOMINACIÓN DE FRACCIONAMIENTO COMO “NUVOLÉ NORTE”, NOMENCLATURA DE CALLES, AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES Y ACEPTACIÓN COMO PERMUTA POR CONCEPTO DE TRANSMISIÓN GRATUITA DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL LOTE 2 1ª MANZANA DEL FRACCIONAMIENTO NUVOLÉ SUR COMO CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN FALTANTE DEL 5.94% (1,891.38 M²); PARA EL PREDIO UBICADO COMO FUSIÓN DE LAS FRACCIONES 1 (UNO), 2 (DOS), 3 (TRES), 4 (CUATRO), 5 (CINCO), 6 (SEIS) Y 7 (SIETE) DEL RANCHO SAN FRANCISCO, MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO.

8. El promotor estará obligado a dar cumplimiento a los puntos que se enlistan a continuación:

1. Presentar en la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría y en **un plazo no mayor a 30 días hábiles** el seguimiento y cumplimiento a las consideraciones señaladas en el Visto Bueno del Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento al que se pretende denominar “Nuvolé Norte” emitida mediante oficio DDU/DAU/2088/2022 de fecha **29 de julio de 2022**.
2. Deberá dar cabal cumplimiento a las condicionantes establecidas en los acuerdos de cabildo anteriormente citados de fechas 30 de julio de 2015, 18 de julio de 2019; en especial al considerando 12.1, en lo referente a la etapa 2 de la vialidad que dará acceso al fraccionamiento y el acuerdo de cabildo de fecha 17 de junio de 2021.
3. Se **deberá realizar la plantación de dos árboles por vivienda**, debiendo considerar que las especies tendrán una altura mínima de 2.00 m de altura de tronco hasta el inicio de la copa, evitando que la copa del mismo intervenga con la iluminación y especialmente con el flujo y la seguridad de los peatones. En el caso del sembrado de árboles en banquetas, se deberá cuidar no sembrar árboles de gran envergadura debajo de los cableados eléctricos, telefónicos, entre otros.

A. POR LO QUE VE A LA AUTORIZACIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN:

- Tendrá una **vigencia de DOS AÑOS**, contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento.
- Dar cumplimiento con lo señalado en las autorizaciones de los proyectos de redes de agua potable, redes de drenaje sanitario y pluvial emitida por el Organismo Operador de Aguas Pro Agua de Corregidora S.A. de C.V., así como para los proyectos de la red de media y baja tensión y alumbrado público autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, los cuales deberán estar vigentes durante todo el proceso de autorización del Desarrollo Inmobiliario.
- No podrá **bajo ninguna circunstancia llevar a cabo la construcción y/o colocación de elementos que se encuentren sobre el espacio aéreo de las vías públicas** tales como arcos, arcadas, trabes, losas o cualesquiera otras.
- Dar cumplimiento al segundo párrafo del artículo 180 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como artículo 163 del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, **por ningún motivo se autorizarán sobre las vías públicas de los fraccionamientos la construcción de bardas, cercas, rejas, o el funcionamiento de accesos limitados o controlados, así como tampoco la colocación o construcción de elementos físicos, plumas de acceso, personal de seguridad privada, o cualesquiera otros que impidan, restrinjan o condicionen el libre tránsito y que puedan dar pie a que la ciudadanía o los futuros compradores interpreten que la vialidad permanecerá cerrada de manera definitiva.**
- Los trabajos deberán ejecutarse en estricto apego al Estudio de Mecánica de Suelos presentado, dentro del cual se especifican los procedimientos y diseño para la construcción de los pavimentos, dichos trabajos deberán ejecutarse en un horario de **08:00 horas y las 18:00 horas de lunes a**

sábado, salvo que la Dirección de Desarrollo Urbano indique por escrito otras condiciones, considerando el impacto que genere en la zona.

- Deberá mantener **vigente la póliza de fianza Número 1194-04151-0** emitida por Aseguradora Aserta, S.A. de C.V. Grupo Financiero Aserta de fecha **15 de agosto de 2022** y por un importe de **\$12,463,263.08 (doce millones cuatrocientos sesenta y tres mil doscientos sesenta y tres pesos 08/100 M. N.)** a favor del Municipio de Corregidora, Querétaro, o bien presentar las renovaciones correspondientes toda vez que dicha garantía deberá permanecer vigente hasta en tanto no se realice la Entrega y Recepción de las obras de urbanización del Fraccionamiento al Municipio de Corregidora, en términos del artículo 204 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Deberá **presentar de manera bimestral** a la Dirección de Desarrollo Urbano un **reporte por escrito acompañado de fotografías donde se describa el avance de la obra, las actividades que se están realizando**, así como el comparativo con el Cronograma presentado en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. Dicho reporte se incluirá en la Bitácora correspondiente.
- Deberá mantener húmedos los materiales producto de las actividades de preparación y construcción del sitio del proyecto, para evitar la dispersión de partículas en las zonas aledañas; además deberá evitar que estos materiales se dispersen por las vías públicas a fin de evitar cualquier condición de peligro a la circulación de vehículos, debido a tolvaneras que impidan una adecuada visibilidad o provoquen inseguridad en la cinta asfáltica, así como garantizar en todo momento la seguridad peatonal.
- **Será obligación del desarrollador la operación, mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como de la prestación de los servicios, hasta en tanto se realiza la entrega y recepción del mismo, a este Municipio.** Por lo que corresponde al servicio de energía eléctrica, servicio hidrosanitario y de agua potable de cada vivienda o, en su caso, de cada lote, serán cubiertos por quien realice el consumo particular.
- **En un plazo no mayor a 15 días hábiles** deberá contar en un lugar visible en el acceso del desarrollo inmobiliario con una placa que contenga; el tipo de desarrollo, su denominación, el número de viviendas, las autorizaciones con las que cuenta, entre otros; el diseño y formato será proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano.

En cuanto al pago por los derechos que la presente genera, **en un plazo no mayor a 15 días hábiles** contados a partir de la notificación de la autorización, deberá enterar las siguientes contribuciones:

- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por el **Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**.
- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por la **Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**.
- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 Fracción XVII de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por los **Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización para desarrollos inmobiliarios**.
- De conformidad con la inspección realizada en el fraccionamiento la Dirección de Desarrollo Urbano emitió un Avance de Obras de Urbanización calculando un **avance aproximado en la urbanización** para el mismo de **51.20 %**, por lo que atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 23 fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por **la Ejecución de Obras de Urbanización de desarrollos inmobiliarios en cualquier modalidad Sin Autorización**.

B. POR LO QUE VE A LA AUTORIZACIÓN DE DENOMINACIÓN DE FRACCIONAMIENTO:

- Esta Secretaría considera como factible que la denominación del desarrollo inmobiliario en la modalidad de fraccionamiento como:

"NUVOLÉ NORTE"

Ya que el nombre cumple con lo establecido en el Capítulo Séptimo del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro.

- En cuanto al pago por los derechos que la presente genera, en **un plazo no mayor a 15 días hábiles** contados a partir de la notificación de la autorización, deberá enterar las siguientes contribuciones:
 - De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por el **Dictamen Técnico para la autorización de Denominación del Fraccionamiento**.

C. POR LO QUE VE A LA AUTORIZACIÓN DE NOMENCLATURA DE CALLES:

- En cuanto a la nomenclatura de las calles del fraccionamiento se autorizarán:

Nombre	Metros Lineales
Vía Italia	46.22
Vía Porto Rosso	253.62
Vía Porto Fino	64.37
Vía Napoli	65.55
Vía Garibaldi	91.47
Vía Veneto	66.74
Vía Roma	68.31
Vía Genova	39.97
Total	696.25

- Las calles o vialidades locales que se generen al interior de un fraccionamiento, **tendrán el carácter de vías públicas de libre acceso a la población** y deberán ser transmitidas gratuitamente por el desarrollador en favor del Municipio.
- Deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, por lo que ***en un plazo no mayor a 30 días hábiles*** deberá contar con la autorización del diseño de la nomenclatura y su ubicación por parte de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, debiendo notificar a la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, así como contar con la autorización de los proyectos de áreas verdes, alumbrado público, así como su respectivo presupuesto.
- Asimismo deberá presentar a esta Secretaría, **en un plazo no mayor a 15 días hábiles** a partir de la notificación de la presente autorización y una vez realizados los pagos generados por los derechos correspondientes, cinco planos que incluya la leyenda de **"NOMENCLATURA"** y que contengan el proyecto de lotificación del fraccionamiento con la propuesta de nombres de cada una de las calles, sin especificaciones de cotas y medidas por manzanas o lotes, debiendo incluir tabla donde se indique el nombre, tramo, superficie y longitud de cada calle, en formato horizontal de

90cms X 60cms con el pie de plano autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano, firmado por el Representante Legal y el Director Responsable de Obra, los cuales servirán como parte de los anexos gráficos de la presente autorización.

5. En cuanto al pago por los derechos que la presente genera, en **un plazo no mayor a 15 días hábiles** contados a partir de la notificación de la autorización, deberá enterar las siguientes contribuciones:
 - a. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 Fracción IX de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por el **Dictamen Técnico para la Autorización de Nomenclatura de Desarrollos Inmobiliarios**.
 - b. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 Fracción IX de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por los **Derechos de asignación de nomenclatura para su reconocimiento como vía pública**.

D. POR LO QUE VE A LA AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES:

- De conformidad con el Artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, **"La autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha"**.
 - Con sustento en el **artículo 201** del multicitado Código: **"El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad impresa y en los contratos de transmisión que otorgue, el número y la fecha de autorización"**; por tal razón deberá solicitar y obtener por esta Dependencia la **Autorización de Publicidad** correspondiente para cada uno de los anuncios promocionales pretendidos señalando todos los formatos en que será presentado (espectaculares, folletos, páginas de internet, volantes, etc), en un plazo que no exceda los **15 días hábiles** contados a partir de la notificación del acuerdo de cabildo.
 - En cuanto al pago por los derechos que la presente genera, en **un plazo no mayor a 15 días hábiles** contados a partir de la notificación de la autorización, deberá enterar las siguientes contribuciones:
 - a. De conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, en el artículo 23 fracción IX, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por la **Autorización de publicidad o promoción de ventas de desarrollos inmobiliarios en cualquier modalidad**.
 - b. Asimismo, con base en lo establecido en el artículo 34 fracción XII de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto **por la instalación de casetas, puntos de venta o promoción para desarrollos inmobiliarios en cualquier modalidad, ya sea al interior del predio en donde se ejecutará el desarrollo, plazas comerciales, entre otros, siempre y cuando cumpla con las autorizaciones correspondientes**.
4. Asimismo, y de acuerdo con el **artículo 202** del mismo ordenamiento jurídico:
"...En las escrituras relativas a las ventas de lotes, áreas o predios del fraccionamiento autorizado, deberán establecerse las siguientes restricciones:

- I. *Que los lotes, áreas o predios, no serán susceptibles de subdivisión en otros de dimensiones menores a las mínimas autorizadas, pudiendo fusionarse sin cambiar el uso de ellos; y*
- II. *Que los lotes serán destinados a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados...*

No omito señalar que el artículo 524 del referido Código Urbano instaure que:

“... Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de la Dirección y Subdirecciones del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, así como a los Notarios Públicos:

- I. *Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas que contravengan las disposiciones del presente Código, así como los planes, programas, decretos o resoluciones administrativas relativas al desarrollo urbano del Estado y sus Municipios;*
- II. *Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan los planes, decretos o resoluciones administrativas al desarrollo urbano en el Estado;*
- III. *Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alterados o falsificados; y*
- IV. *Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación a las disposiciones del presente Código y demás ordenamientos aplicables en la materia...”*

Bajo este contexto será necesario que tanto los Notarios Públicos como el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, verifiquen la vigencia de las autorizaciones emitidas por este Municipio.

5. En cuanto al pago por los derechos que la presente genera, en **un plazo no mayor a 15 días hábiles** contados a partir de la notificación de la autorización, deberá enterar las siguientes contribuciones:
 - a. De conformidad con el Artículo 23 Fracción VI de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por el **Dictamen Técnico para la Autorización de Venta de Lotes**.
 - b. Con lo dispuesto en el artículo 15 fracción I de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por los **impuestos por superficie vendible habitacional** del fraccionamiento.
 - c. Con lo dispuesto en el artículo 15 fracción I de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente, deberá cubrir el monto correspondiente al concepto por los **impuestos por superficie vendible comercial** del fraccionamiento.
6. Asimismo deberá presentar a esta Secretaría, en un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación de la presente autorización y una vez realizados los pagos generados por los derechos correspondientes, cinco planos que incluya la leyenda de **“LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y VENTA DE LOTES”** y que contengan el proyecto de lotificación del fraccionamiento, en formato horizontal de 90cms X 60cms con el pie de plano autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano, firmado por el Representante Legal y el Director Responsable de Obra, los cuales servirán como parte de los anexos gráficos de la presente autorización.

En un plazo no mayor de **15 días hábiles** a partir de la notificación de la autorización por Acuerdo de Cabildo, deberá informar a la Secretaría del Ayuntamiento así como a esta Secretaría, mediante escrito que las contribuciones señaladas en los numerales anteriores han sido liquidadas, anexando copias simples de los recibos de pago correspondientes, así como cinco tantos del plano de lotificación para la emisión del sello correspondiente, ya que la presente autorización se complementa con el anexo gráfico.



E. POR LO QUE VE A EL CUMPLIMIENTO DE LA TRANSMISIÓN GRATUITA EN LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS:

1. De conformidad con lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual establece que: "...En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne..."; asimismo y conforme a la fracción III indica que: "...En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio...", asentándose que el predio sujeto a la permuta deberá reunir las siguientes características:
 - a. Ubicarse dentro del territorio municipal, contar con adecuada accesibilidad y servicios;
 - b. Estar en sitios de interés municipal, preferentemente en zonas urbanas;
 - c. Contar con una calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio, el cual debe considerar el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 del mismo Código Urbano y deberá realizarse por un perito valuador inmobiliario, y;
 - d. No considerarse dentro de la superficie predios con alguna afectación o restricción;
1. De conformidad con el oficio DDU/DAU/2088/2022 de fecha **29 de julio de 2022**, mediante el cual se otorgó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación; se cuenta con una superficie de 1,291.018 m² por concepto de Donación, el equivalente al 4.06%; tomando en cuenta que la superficie total del predio es de 31,823.849 m²; el equivalente al 10% de Donación sería 3,182.384 m²; teniendo así, un faltante de 1,891.366 m² (5.94%) para completar la Donación.
2. En un **plazo no mayor a 30 días hábiles** a partir de la notificación de la autorización por Acuerdo de Cabildo, deberá presentar el Dictamen de Valor emitido por la Secretaría de Administración, respecto al valor por metro cuadrado que corresponda al Desarrollo Inmobiliario en cuestión y relativo al 5.94% faltante por concepto de Donación.
3. Con fundamento en los términos del artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 11, 48, 52, 57, 59 60, 65, 66, 67, 68 71 y demás aplicables de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículo 30 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se deberá prever que el destino de dicho predio sea para Equipamiento, entendiéndose por esto, como aquellos edificios y espacios públicos, a través de los cuales se brindan diversos servicios, tales como educación, salud, cultura, recreación, deporte, abasto, transporte, administración pública, seguridad, comercio, electrolineras para carga de vehículos eléctricos y servicios públicos en general, en este sentido y una vez que el H. Ayuntamiento determine su destino, se deberá considerar la asignación del uso de suelo para su buen funcionamiento.
4. En un plazo que no excederá **90 días hábiles** a partir de la notificación de la presente autorización, el promotor deberá mediante oficio informar a la Secretaría del Ayuntamiento, la Secretaría de Administración, y a la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, todas del Municipio de Corregidora, la transmisión del lote 2 Manzana 1ª del Fraccionamiento Nuvolé Sur a favor del Municipio de Corregidora, a través de escritura pública protocolizada ante Notario Público e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
5. En cuanto al pago por los derechos que la presente genera, **en un plazo no mayor a 15 días hábiles** contados a partir de la notificación de la autorización, deberá enterar las siguientes contribuciones:
 - a. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 23 fracción XX de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el Ejercicio Fiscal vigente deberá enterar a la Secretaría de Tesorería y Finanzas por el concepto de **"Por otras verificaciones y dictámenes técnicos"**.Así mismo deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora los documentos que acrediten el cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes que quedaron

establecidas en todas las autorizaciones y dictámenes concedidos al predio en el que se ubica el fraccionamiento **"NUVOLÉ NORTE"**.

Por último, en un plazo no mayor a **60 días hábiles**, deberá protocolizar e inscribir ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, **LA AUTORIZACIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, DENOMINACIÓN DE FRACCIONAMIENTO COMO "NUVOLÉ NORTE", NOMENCLATURA DE CALLES, AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES Y ACEPTACIÓN COMO PERMUTA POR CONCEPTO DE TRANSMISIÓN GRATUITA DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL LOTE 2 1ª MANZANA DEL FRACCIONAMIENTO NUVOLÉ SUR COMO CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN FALTANTE DEL 5.94% (1,891.38 M²); PARA EL PREDIO UBICADO COMO FUSIÓN DE LAS FRACCIONES 1 (UNO), 2 (DOS), 3 (TRES), 4 (CUATRO), 5 (CINCO), 6 (SEIS) Y 7 (SIETE) DEL RANCHO SAN FRANCISCO, MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO.,** derivada del resolutivo del Acuerdo de Cabildo, debiendo notificar mediante escrito a esta Secretaría.

9. Que para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento, emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.

10. Que en base a los artículos 34, numeral 11, fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de esta Comisión, se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente, la Opinión Técnica de referencia y el proyecto remitido, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto, quedando finalmente como se plasma en este instrumento y deciden someterlo a la consideración del Ayuntamiento para su aprobación.

11. Dicho acuerdo se encuentra alineado conforme a la perspectiva de los Derechos humanos, entendiéndose como tal, que toda política pública deberá considerar como hilos conductores, los principales valores que emanan de la declaración universal y de todos los textos declarativos y convencionales, como lo son el principio de la dignidad, el principio de no discriminación, así como el principio de la sociedad democrática, lo que se traduce en una mejor gobernanza.

12. Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano con base en los artículos 46 y 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., someten a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. El H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza la Denominación del Fraccionamiento como "Nuvolé Norte", para el predio ubicado como Fusión de las Fracciones 1 (uno), 2 (dos), 3 (tres), 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis) y 7 (siete) del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie total de 31,823.849 m² e identificado con clave catastral 060100110019001, solicitado por la persona moral denominada "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V."

SEGUNDO. El H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento denominado "Nuvolé Norte", para el predio ubicado como Fusión de las Fracciones 1 (uno), 2 (dos), 3 (tres), 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis) y 7 (siete) del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie total de 31,823.849 m² e identificado con clave catastral 060100110019001, solicitado por la persona moral denominada "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V."

TERCERO. El H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., autoriza la Nomenclatura de Calles del Fraccionamiento denominado "Nuvolé Norte", para el predio ubicado como Fusión de las Fracciones 1 (uno), 2 (dos), 3 (tres), 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis) y 7 (siete) del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie total de 31,823.849 m² e identificado con clave catastral 060100110019001, solicitado por la persona moral denominada "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V.", misma que queda de la siguiente manera:

Nombre	Metros Lineales
Vía Italia	46.22
Vía Porto Rosso	253.62
Vía Porto Fino	64.37
Vía Napoli	65.55
Vía Garibaldi	91.47
Vía Veneto	66.74
Vía Roma	68.31
Vía Génova	39.97
Total	696.25

CUARTO. El H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., **autoriza la Venta de Lotes para el Fraccionamiento denominado "Nuvolé Norte"**, para el predio ubicado como Fusión de las Fracciones 1 (uno), 2 (dos), 3 (tres), 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis) y 7 (siete) del Rancho San Francisco, Municipio de Corregidora, Querétaro, con superficie total de 31,823.849 m2 e identificado con clave catastral 060100110019001, solicitado por la persona moral denominada "Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente, S. de R.L. de C.V."

QUINTO. La persona moral denominada "**DESARROLLADORA INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE, S. DE R. L. DE C.V.**" deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes y/o obligaciones establecidas dentro del Considerando **8 (OCHO)** de la presente resolución.

SEXTO. Conforme a lo indicado también en el **Considerando 8 (OCHO)** del presente Acuerdo, el **promotor deberá cubrir el pago de todos y cada uno de los derechos de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2022, en forma anterior a la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal** por lo que deberá **proporcionar copia del recibo de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento** a fin de que dicha Dependencia pueda autorizar la publicación del Acuerdo en la Gaceta Municipal de Corregidora, Qro.

SÉPTIMO. En adición a lo señalado en el Resolutivo inmediato anterior, el promotor queda obligado a proporcionar directamente ante las Secretarías de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Tesorería y Finanzas y Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Querétaro.

OCTAVO. Con base en el artículo 13 fracción VII del Código Urbano del Estado de Querétaro y 25 del Reglamento Orgánico del Municipio de Corregidora, Qro., se instruye a la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, para que integre un expediente relativo al seguimiento del presente Acuerdo para los siguientes efectos:

- A) Para que se verifique que el desarrollador cubra el pago de los impuestos, derechos y demás aspectos fiscales que se generan a su cargo con motivo de la aprobación del presente Acuerdo y,
- B) Se verifique el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones y condicionantes impuestas al desarrollador.

Lo anterior en virtud de que la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología es justamente el área técnica con conocimiento y competencia en la materia, aunado al hecho de ser el área ante la que el propio promotor llevará a cabo trámites derivados del presente Acuerdo.

NOVENO. Asimismo, se instruye a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio, para que de igual forma y dentro del ámbito de su competencia dé seguimiento a las obligaciones a su cargo, derivadas del Acuerdo de Cabildo en cita.

DÉCIMO. En el supuesto de que el promotor incumpla con las obligaciones establecidas en el presente instrumento jurídico de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 10 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro será causal de su revocación.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Acuerdo deberá publicarse **por DOS** ocasiones en el medio de difusión, la Gaceta Municipal "La Pirámide" de Corregidora, Qro., así como en el Periódico oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", a costa del Promotor.

SEGUNDO. Para efectos de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 32 fracción V de la Ley de Ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., para el ejercicio fiscal 2022, **el interesado deberá realizar el pago de dicha publicación dentro del plazo de diez días hábiles** contado a partir de la notificación de la presente resolución.

TERCERO. Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá **entregar** ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Corregidora, Querétaro, **copias simples** de las mismas dentro de un plazo de **15 días**.

CUARTO. El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en la Gaceta Municipal.

QUINTO. La presente autorización deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, a cargo del promotor, para lo cual se le concede un plazo de sesenta días hábiles contados a partir de la notificación del presente Acuerdo para que dé inicio a dicho trámite y una vez concluido deberá remitir una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento de este Municipio para su conocimiento.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Querétaro, así como a la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Tesorería y Finanzas y Secretaría de Control y Evaluación de este Municipio y a la parte promovente..."

EL PUEBLITO CORREGIDORA, QRO., A 19 (DIECINUEVE) DE DICIEMBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS) ATENTAMENTE: MTRO. ROBERTO SOSA PICHARDO, PRESIDENTE MUNICIPAL- RÚBRICA, MTRA. ANDREA PEREA VÁZQUEZ, REGIDORA INTEGRANTE- RÚBRICA, LIC. RUTH UGALDE VERGARA, REGIDORA INTEGRANTE, RÚBRICA -----

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES Y/O ADMINISTRATIVOS A LOS QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 19 (DIECINUEVE) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2022 (DOS MIL VEINTIDÓS). -----

DOY FE. -----

ATENTAMENTE

**LIC. MARÍA ELENA SÁNCHEZ TREJO.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO.**



Corregidora
A paso firme.

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE CORREGIDORA

ENTREGA Y RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		SI	NO	N.A
Requisitos y Documentos Generales				
Escrito libre dirigido al Lic. Eduardo Rafael Montoya Bolaños, Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Corregidora, Qro., en el cual se indique el trámite que se promueve o la autorización que se solicita y que contenga:				
1. Domicilio para oír y recibir notificaciones en este Municipio,				
2. Persona(s) autorizada(s) para oír y recibir notificaciones en su nombre y representación,				
3. Número telefónico local y correo electrónico de contacto.				
4. Identificación oficial del solicitante(s),				
5. Comprobante de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, a nombre del solicitante(s),				
6. En caso de ser persona moral, Acta Constitutiva y poder notarial del representante o apoderado legal,				
7. En caso de que el solicitante sea distinto al propietario del predio, documento que acredite representación legal o poder a través de notario.				
8. RFC y CURP, PREDIAL, para la emisión del recibo de pago de derechos en caso de aprobarse su solicitud y,				
9. Copia simple del cumplimiento de las obligaciones que hubiesen sido dispuestas en Acuerdos de Cabildo anteriores.				
10. Copia simple del cumplimiento de las obligaciones que hubiesen sido dispuestas en autorizaciones Federales, Estatales y Municipales.				
11. Copia simple de la escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en la que se haga constar la protocolización de la Autorización para Venta de Lotes (o bien del Acuerdo de Cabildo inmediato anterior).				
12. Copia simple del Dictamen Técnico de entrega de los Proyectos de Redes de Distribución de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Pluvial por parte del Organismo Operador de agua correspondiente.				
13. Copia simple del Dictamen Técnico de entrega de los Proyectos de Redes de Distribución de Energía Eléctrica por parte de la Comisión Federal de Electricidad.				
14. Copia simple del oficio emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano en el que se haga constar que al menos el 20% de los lotes del fraccionamiento se encuentren construidos.				
15. Copia simple del documento que acredite la venta de al menos el 75% de los lotes del fraccionamiento.				
16. Copia simple de la escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en la que se haga constar la constitución de la Asociación de Colonos del fraccionamiento.				
17. Cualesquiera otros que en su momento indiquen las Dependencias correspondientes.				
18. Para el caso de trámites de Desarrollos Inmobiliarios en la modalidad de CONDOMINIO, cuando este no forme parte de un fraccionamiento:				
19. NOTA: La información deberá entregarse en carpetas tamaño carta (LEFORT), planos debidamente doblados, y deberá entregarse copia de todos los documentos en duplicado y en archivo digital EN UNA MEMORIA USB o CD.				
20. Requisitos y pagos propios de la autorización solicitada. (SEMODUE) Dictamen Técnico Para La Entrega Recepción De Obras De Urbanización (Artículo 23 Fracción VI Punto 7)				
COMENTARIOS. Con fundamento en el artículo 17 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro que señala: " Cuando los escritos que presenten los interesados no cumplan con los requisitos de ley, la autoridad les prevendrá, por escrito y por una sola vez, para que subsanen la omisión dentro del término de tres días hábiles, contados a partir de que haya surtido efectos la notificación".				

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

Ex Hacienda el Cerrito #100
El Pueblito, Corregidora. 76900
T. 442 209 6000
contacto@corregidora.gob.mx

corregidora.gob.mx





Secretaría de
Desarrollo Urbano
y Medio Ambiente

Oficio:	SDUMA/ST/DDU/DAU/022/2024
Asunto:	Se envía respuesta
Referencia:	SDUMA/JG/2482/2024

Corregidora, Qro., 4 de noviembre de 2024

Lic. Alma Daniela Morán Elizondo
Titular de la Unidad de Transparencia
Municipio de Corregidora, Qro.
PRESENTE

Sirva este medio para enviarle un cordial saludo, así como dar seguimiento a su SISCOE/UT/3837/2024, ingresado a esta Dependencia bajo el folio SDUMA/JG/2482/2024, mediante el cual requiere se dé seguimiento a la solicitud de información presentada con folio 220457624000475, respecto del tema siguiente:

"...3.-...así como también copia del oficio DDU/DAU/2088/2024 de fecha 29 de julio de 2022 ya que es de mi conocimiento que en este se pide una serie de consideraciones relacionadas con el visto bueno del proyecto de lotificación del fraccionamiento Nuvolé Norte y Sur.

4.-... si ve viable, considerando las condiciones que guarda el fraccionamiento hoy en día, si el municipio les pudiera aceptar así la entrega del fraccionamiento.

5.- informe... si fue correcta la realización de escrituras y el traslado de dominio de la clave catastral a 060100110018027, la cual se encuentra a mi nombre, por parte de la Notaria 7 y Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente S de RL de CV..." (Sic).

Con fundamento en el artículo 8 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, esta Dependencia informa lo siguiente:

En su listado solicita "...3.-...así como también copia del oficio DDU/DAU/2088/2024 de fecha 29 de julio de 2022 ya que es de mi conocimiento que en este se pide una serie de consideraciones relacionadas con el visto bueno del proyecto de lotificación del fraccionamiento Nuvolé Norte y Sur..." (Sic).

Se anexa copia de la información solicitada, de acuerdo al oficio de referencia, sin embargo, hago de su conocimiento, que este, corresponde al Visto Bueno de Lotificación del fraccionamiento "Nuvolé Norte", de lo anterior y al proporcionar el oficio que contiene los datos del Desarrollador, deberá apegarse a lo establecido en el Artículo 116 y demás relativos de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, por lo que la misma no deberá ser de uso, difusión y custodia de dicha información, queda bajo estricta responsabilidad el uso de la información de quienes conozcan y den seguimiento a la presente.

Ex Hacienda el Cerrito #100
El Pueblito, Corregidora, 76900
T. 442 209 6000
contacto@corregidora.gob.mx

corregidora.gob.mx





"... 4.-Si ve viable, considerando las condiciones que guarda el fraccionamiento hoy en día, si el municipio les pudiera aceptar así la entrega del fraccionamiento..." (Sic).

Para estar en condiciones de determinar la viabilidad de la Entrega Recepción de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento en comento deberá remitir su petición a la Secretaría del Ayuntamiento de esta Municipalidad, integrando a ella todos los requisitos indicados por la misma Dependencia, esto en apego a los artículos 227, 228 y demás relativos al Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Querétaro.

"...5.-informe... si fue correcta la realización de escrituras y el traslado de dominio de la clave catastral a 060100110018027, la cual se encuentra a mi nombre, por parte de la Notaria 7 y Desarrolladora Inmobiliaria Punta Oriente S de RL de CV..." (Sic).

Respecto de la escrituración; dentro de las atribuciones de esta Dependencia no se encuentra el seguimiento, sin embargo se informa que, una vez obtenida la Autorización para Venta de Lotes por parte del H. Ayuntamiento y una vez protocolizada e inscrita ante Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el tiempo de la escrituración dependerá tanto de la Notaria en donde se elaboren las mismas, así como los tiempos de respuesta en el Registro Público y Catastro, ambas Dependencias Estatales.

Lo anterior para su conocimiento y efectos procedentes

Atentamente



Lic. Raúl Caballero Vázquez
Secretario Técnico
Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente

Archivo – Minutario



Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología
Dirección de Desarrollo Urbano

**VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACIÓN
"NUVOLÉ NORTE"**

Corregidora, Qro., a 29 de julio de 2022

DATOS GENERALES

Propietario:	DESARROLLADORA INMOBILIARIA PUNTA ORIENTE, S. DE R.L. DE C.V.	Oficio: DDU/DAU/2088/2022
Representante Legal:	Miguel Ángel Osorio Alejo	Folios: DU/VOBOF/2022/109

DATOS DEL PREDIO

Ubicación:	Fusión de las Fracciones 1 uno, 2, dos, 3, tres, 4 cuatro, 5 cinco, 6 seis, y 7 siete	Superficie: 31,823.849 m²
Localidad:	Rancho San Francisco	Uso de Suelo: HC-3-30-A1
Clave Catastral:	060100110019001	No. De Viviendas: 159

De conformidad con el artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como con el artículo 105 del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios para el Municipio de Corregidora, Qro., presenta los siguientes antecedentes:

Trámite	No. De Documento	Fecha
I. Dictamen de Uso de Suelo	DDU/DPDU/1188/2022 USM: 19/2018	25/Abril/2022
II. Autorización de Estudios Técnicos		
a) Dictamen de Factibilidad Vial	SEMODUE/DM/160/2021	11/Agosto/2021
b) Estudio Hidrológico	CEI/SI/DPCH/00276/2021	03/Febrero/2022
c) Manifestación de Impacto Ambiental	SEDESU/160/2022	01/Abril/2022
d) Opinión de Grado de Riesgo Municipal y Estatal	SG/CMPC/OGR/LC/DI/007/2022 SG/CEPC/0928/2018	09/Junio/2022 04/Julio/2018
e) Restricción Gasoductos	O&M/GT/19-219-0000499R O&M-GT-22-0088R	18/Octubre/2019 29/Abril/2022
f) Mecánica de Suelos	Servicios de Ingeniería Geotécnica y de Materiales de Amealco	Agosto/2022
g) Factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento de aguas residuales	Organismo Operador Pro Agua de Corregidora, S.A. de C.V. Folio FC/16-5-22-01	16/Mayo/2023 Vigencia
h) Factibilidad de dotación de servicios de electrificación	DP084/18	06/Febrero/2018

Municipio de Corregidora 2021 - 2024





RESOLUTIVO

Con base en el análisis de los antecedentes anteriormente referidos así como a la propuesta de lotificación presentada, y toda vez que el expediente cumple con los requisitos establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente así como lo señalado en el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro., esta Dependencia autoriza el **VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACIÓN**, para el desarrollo inmobiliario en la modalidad de fraccionamiento al que se pretende denominar "**NUVOLÉ NORTE**", consistente en **159 viviendas**, y se complementa con un anexo gráfico que deberá ser exhibido de manera conjunta para su total validez jurídica que contiene; el número de viviendas, la distribución de lotes, la ubicación de las vialidades y sus características, los accesos de entrada y salida, el destino de cada uno de los lotes, así como la ubicación y características de los predios de transmisión a título gratuito para equipamiento urbano, conformándose por los siguientes datos y superficies:

TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA				
CONCEPTO	ETAPA		TOTAL	PORCENTAJE
	1	2		
Habitacional (unifamiliar y condominal)	10,514.950	7,054.114	17,569.064	55.21%
Comercial y Servicios	-	4,295.604	4,295.604	13.50%
Restricción por ductos de gas	-	1,056.177	1,056.177	3.32%
Áreas de transmisión (área verde)	475.722	815.296	1,291.018	4.06%
Vialidades	4,788.607	2,823.379	7,611.986	23.92%
SUPERFICIE TOTAL	15,779.279	16,044.570	31,823.849	100%
Viviendas	58	101	159	

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES			
CONCEPTO	VIVIENDAS	SUPERFICIES	PORCENTAJE
Habitacional (unifamiliar y condominal)	159	17,569.064	55.21%
Comercial y Servicios	-	4,295.604	13.50%
Restricción por ductos de gas	-	1,056.177	3.32%
Áreas de transmisión (área verde)	-	1,291.018	4.06%
Vialidades	-	7,611.986	23.92%
SUPERFICIE TOTAL	159	31,823.849	100%

Por lo que ve a la denominación del Desarrollo Inmobiliario, se considera viable que se le designe "**NUVOLÉ NORTE**", sin embargo, esto no constituye la autorización del mismo en tanto el H. Ayuntamiento no emita el Acuerdo Aprobatorio de Denominación del Fraccionamiento, debiendo para tal efecto cumplir con el procedimiento descrito en el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora Querétaro.

La emisión de este Visto Bueno, no lo exime del cumplimiento de todas las condicionantes impuestas en las autorizaciones de estudios técnicos, dictámenes y demás aprobaciones emitidas a su favor durante el proceso de autorización del fraccionamiento.





Asimismo, y para que la presente Autorización surta los efectos correspondientes, se deberá dar cumplimiento a las siguientes consideraciones:

1. **Dar cumplimiento al segundo párrafo del artículo 180 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como artículo 163 del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, por ningún motivo se autorizarán sobre las vías públicas de los fraccionamientos la construcción de bardas, cercas, rejas, o el funcionamiento de accesos limitados o controlados, así como tampoco la colocación o construcción de elementos físicos, plumas de acceso, personal de seguridad privada, o cualesquiera otros que impidan, restrinjan o condicionen el libre tránsito y que puedan dar pie a que la ciudadanía o los futuros compradores interpreten que la vialidad permanecerá cerrada de manera definitiva.**
2. **Los titulares o representantes legales del desarrollo inmobiliario tienen prohibido celebrar acto o contrato alguno que implique la promesa o la transmisión del dominio de los inmuebles o derechos si carecen de las autorizaciones correspondientes.**
3. **Durante todo el proceso de la autorización del presente Desarrollo Inmobiliario, el Director Responsable de Obra, el **Arq. Ricardo Carlos Sánchez Chávez** con Cédula Profesional **4401936**, será responsable de la información vertida en el anexo gráfico, por lo que cualquier omisión o alteración al dibujo y/o urbanización del fraccionamiento **será responsable solidario del propietario.****
4. **Deberá obtener por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales la autorización de los proyectos alumbrado público, así como de las áreas verdes, el cual deberá contener por lo menos los siguientes criterios que favorezcan la regeneración del tejido social:**
 - a. Accesibilidad universal;
 - b. Áreas permeables, áreas verdes y áreas de reforestación;
 - c. Iluminación;
 - d. Ecotecnia y sistemas de riego;
 - e. Mobiliario Urbano y señalización;
 - f. Ciclistas, andadores, etc.;
 - g. Espacios para esparcimiento deportivo y/o recreativo; y
 - h. Cualesquiera otras que puedan ser requeridas por la Dirección o por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

Por lo que ve a las condicionantes establecidas en los estudios técnicos presentados deberá acreditar el cumplimiento de todos y cada uno de ellos previo a la obtención de las autorizaciones posteriores al presente, señalándole de manera enunciativa más no limitativa lo siguiente:





1. Para los lotes que se destinen como condominales deberá realizar en su momento, la ratificación al Dictamen de Uso de Suelo de manera independiente, así como llevar a cabo el procedimiento señalado en el Capítulo Séptimo del Código Urbano del Estado de Querétaro y el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora.
 2. Los lotes que se identifiquen como "comercial", "comercial y de servicios", "mixto" o similares únicamente podrán albergar los giros que se establezcan permitidos en la "Tabla de Compatibilidades" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano que le corresponda y de acuerdo con el uso de suelo indicado en el Dictamen de Uso de Suelo autorizado para el Desarrollo Inmobiliario.
- 3. Para la solicitud de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, de manera adicional a los requisitos establecidos, será necesario presentar la siguiente documentación:**

- a. Contar con el reconocimiento y nomenclatura como vialidad pública del predio a través del cual se dará acceso al desarrollo inmobiliario en comento.
- b. Presentar la Escritura de Protocolización del Deslinde Catastral DT 2021165 de fecha 13 de junio de 2022 emitido por la Dirección de Catastro del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- c. De conformidad con el numeral 1 y 10 mencionados en el oficio SEMODUE/DM/160/2021 del 11 de agosto de 2021 emitido por la Dirección de Movilidad Municipal, deberá presentar autorización del proyecto geométrico y de señalamiento vertical y horizontal.
- d. Toda vez que en la conclusión 2º del oficio SG/CEPC/0928/2018 de fecha 04 de julio de 2018 emitido por la Coordinación Estatal de Protección Civil del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, se indica *"la existencia de una fractura que atraviesa el predio, así como dos fallas cercanas al mismo"* (sic), deberá presentar estudio de geotecnia que refleje el trazo y la posible dinámica de la fractura a fin de descartar cualquier condición del suelo que pueda afectar la estabilidad de la infraestructura que se pretende.
- e. Presentar el Acuerdo que Causa Ejecutoria y Decreta Archivo Definitivo respecto de la resolución administrativa número PEPMADU/AUJ/R-070/2020 de fecha 21 de agosto de 2020 con Expediente número PEPMADU/UAJ/181/2019 emitido por la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, así como el oficio SEDESU/SSMA/1347/2019 citada en el mismo.
- f. Por lo que ve al oficio SEDESU/160/2022 relativo a la Autorización en Materia de Impacto Ambiental será necesario cumplir con lo siguiente:
 1. Presentar copia del Estudio de Impacto Ambiental a través del cual se emitió dicho instrumento;
 2. Garantizar la superficie de 2,431.36m2 de áreas verdes, de conformidad con lo indicado en el Término Séptimo Condicionante II numeral 30;
 3. Derivado de la superficie intervenida correspondiente a 7,800.00 m2 citada en el Término Segundo, será necesario presentar el Acuerdo que Causa Ejecutoria y Decreta Archivo Definitivo emitido por la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano.





- g. Presentar propuesta de ubicación por la superficie faltante de 1,891.366m², en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como a lo señalado en el Título II Capítulo Cuarto del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro.

Por lo que ve al pago por los Derechos que la presente genera y de conformidad con la Ley de Ingresos vigente para el Municipio de Corregidora, Qro, deberá cubrir los pagos correspondientes.

1. Por lo dispuesto en el artículo 23, fracción V, numeral, por la expedición de la **Autorización o Modificación del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación**, deberá cubrir la cantidad de **\$13,755.00 (Trece mil setecientos cincuenta y cinco pesos 00/100 M.N.)**.
2. Por lo dispuesto en el artículo 23, fracción V, numeral 1, por la **Revisión de Proyecto de Lotificación de Fraccionamientos**, deberá cubrir la cantidad de **\$6,940.00 (Seis mil novecientos cuarenta pesos 00/100 M.N.)**.

La presente se emite en términos del artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 11, 48, 52, 57, 60, 65, 66, 71 y demás aplicables de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículo 30 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; artículos 1, 5, 25 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro.; artículos 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como lo dispuesto en el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Corregidora, Qro., y **NO AUTORIZA** la denominación del fraccionamiento, su nomenclatura y reconocimiento de las vialidades, ni el inicio de las obras, ampliación y/o modificación de urbanización y/o construcción en el fraccionamiento, para tal fin deberá solicitar las autorizaciones correspondientes, anexando los requisitos y factibilidades necesarios.

Lo anterior para su conocimiento y efectos procedentes.

Atentamente

MVII. Arq. Ruth Hernández Sanabria
Directora de Desarrollo Urbano
Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología

CCP. Secretaría de Servicios Públicos Municipales