

QUERÉTARO  
MUNICIPIO

Nancy Gabriela Garduño Cruz &lt;nancy.garduno@municipiodequeretaro.gob.mx&gt;

**Fwd: SE SOLICITA DOCUMENTO**

1 mensaje

**Unidad de Transparencia y Acceso a la Información**

&lt;u.transparencia@municipiodequeretaro.gob.mx&gt;

Para: Nancy Gabriela Garduño Cruz &lt;nancy.garduno@municipiodequeretaro.gob.mx&gt;

28 de mayo de  
2024, 12:32

----- Forwarded message -----

De: **Enrique Ruiz** <ruizdech@gmail.com>

Date: mar, 28 may 2024 a las 11:36

Subject: SE SOLICITA DOCUMENTO

To: Unidad de Transparencia y Acceso a la Información &lt;u.transparencia@municipiodequeretaro.gob.mx&gt;

Cc: &lt;ruizdechp@gmail.com&gt;

**Reciba un cordial saludo, al tiempo que me permito distraer sus finas atenciones para SOLICITAR EL DOCUMENTO que se menciona en el apartado 40, del periodico oficial La Sombra de Arteaga del 13 de noviembre de 2015, página 24,912 y que a la letra dice:**

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

**Ejemplar que en PDF agrego al presente correo.**

Sin más por el momento, quedo de usted.

Atentamente

Enrique Ruiz de Chávez  
Cel. 442 157 6217

--

**Unidad de Transparencia y Acceso a la Información Pública**  
Coordinación de Gabinete

**AVISO DE CONFIDENCIALIDAD:**

Este correo electrónico, incluyendo en su caso, los archivos adjuntos al mismo, pueden contener información de carácter confidencial y/o privilegiada, y se envían a la atención única y exclusivamente de la persona y/o entidad a quien va dirigido. La copia, revisión, uso, revelación y/o distribución de dicha información confidencial sin la autorización por escrito del MUNICIPIO DE QUERÉTARO está prohibida. Si usted no es el destinatario a quien se dirige el presente correo, favor de contactar al remitente respondiendo al presente correo y eliminar el correo original incluyendo sus archivos, así como cualesquiera copia del mismo. Mediante la recepción del presente correo usted reconoce y acepta que en caso de incumplimiento de su parte y/o de sus representantes a los términos antes mencionados, el MUNICIPIO DE QUERÉTARO tendrá derecho a los daños y perjuicios que esto le cause.



**El Refugio -Sombra de Arteag Bis-.pdf**  
1170K



## GOBIERNO MUNICIPAL

LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÍNDEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

### CERTIFICO

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

**"CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISOS A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 17 FRACCIONES III, IV, VI, VIII, 109, 114, 115, 116, 117 Y 152 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO PUBLICADO EL 6 DE AGOSTO DE 1992, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DEL CÓDIGO URBANO PUBLICADO EL 31 DE MAYO DE 2012, AMBOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA"; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

### CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. El artículo 17 de Código Urbano publicado el 6 de agosto de 1992, señala que es facultad del Municipio verificar conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo urbano, Obras Públicas y Ecología, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y servicios públicos de los fraccionamientos, conjuntos habitacionales y demás desarrollos, así como recibir los mismos.
4. De conformidad a lo dispuesto en el artículo Sexto Transitorio del Código Urbano publicado el 31 de mayo del 2012 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", que señala que aquellas solicitudes de autorización de desarrollos previstos en este ordenamiento, que se encuentren en trámite al entrar en vigor el mismo, deberán ajustarse a las disposiciones del Código entonces vigente, es decir, el publicado el 6 de agosto de 1992, por lo que en términos del artículo 115 de éste último para que proceda la recepción y entrega del fraccionamiento; el propietario deberá acreditar la conclusión total de las obras de urbanización del fraccionamiento; que los servicios y obras se encuentren funcionando en óptimas condiciones; que cuando menos el sesenta por ciento de la totalidad de los lotes, se encuentran vendidos y tributando el



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

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

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

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

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

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

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

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

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

...

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

...

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



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

**"ANTECEDENTES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



superficie de 1'384,007.21 m2, correspondiente al predio identificado como Fracción del Predio "El Refugio", en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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

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

8. Mediante oficio número DDU/DU/5942/2004, de fecha 25 de noviembre de 2004, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal autorizó el proyecto de lotificación del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en una fracción del predio identificado como El Refugio en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie total de 1'384,007.21 m2.

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

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

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

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

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

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



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



24. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/1441/2009, de fecha 30 de marzo de 2009, autorizó el proyecto de relotificación de la manzana 3, Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número DDU/COPU/FC/2688/2009, de fecha 10 de junio de 2009, autorizó el proyecto de relotificación del Lote 4, Manzana 1, Etapa 2 del fraccionamiento denominado "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

26. Mediante Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de fecha 26 de junio de 2009, identificado con el número de expediente 22/09, se emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de la Etapa 2 y la Autorización de Nomenclatura de la vialidad de nueva creación del fraccionamiento "Residencial El Refugio", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

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

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

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

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

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

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

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

- Recibo único de pago con folio H 168286, de fecha 20 de julio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$29,720.38 (Quinientos trece pesos 65/100 M. N.), por concepto de Impuestos por superficie vendible comercial de la Etapa 4,

- Recibo único de pago con folio H 168285, de fecha 20 de julio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$273,814.17 (Veinticuatro mil cuatrocientos veinte pesos 36/100 M. N.), por concepto de Derechos de Supervisión.

- Recibo único de pago con folio H 168285, de fecha 20 de julio de 2009, emitido por la Secretaría de Finanzas Municipales, el cual ampara la cantidad de \$11,715.80 (Veinticuatro mil cuatrocientos veinte pesos 36/100 M. N.), por concepto de Derechos de Nomenclatura.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### OPINIÓN TÉCNICA

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

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

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

10. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, en términos de lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, que establece que: "Los asuntos que se presenten al Secretario del Ayuntamiento serán turnados de oficio a la Comisión que corresponda, a fin de que presente sus consideraciones y, en su caso, el proyecto de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento." La Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/6712/2015 de fecha 28 de agosto de 2015, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

"**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:...



**VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.-** Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

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

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

### **ACUERDO**

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

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

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

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



**TRANSITORIOS**

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Querétaro, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y notifique a la persona moral denominada "Impulsora Mexicana de Desarrollos Inmobiliarios" S.A. de C.V."

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

**LICENCIADA HARLETTE RODRÍGUEZ MENÉNDEZ  
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**

Rúbrica

**PRIMERA PUBLICACION**