

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

Acta de la **Sesión Ordinaria** del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, trienio 2021 - 2024, celebrada el día **11 de noviembre de 2021**, en el Salón de Cabildo "José Anaya Carvajal" ubicado en las instalaciones de la Presidencia Municipal, en esta Ciudad de Tequisquiapan, Querétaro.

Siendo las 10:00 horas y de conformidad a lo que disponen los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 27, 31 fracción III, 32 y 33 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 27 fracción I, 32 y 33 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro; se declara abierta la Sesión para la cual fueron convocados.

Primer Punto del orden del día:

1.- Pase de lista, declaración de quórum y apertura de la Sesión.

En uso de la voz el Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal Constitucional, da cuenta de la asistencia de los CC. Síndico Municipal Amalia Caridad Aguilar Domínguez; Síndico Municipal Mario Dorantes Nieto; Regidor Mario Ávila Arredondo; Regidora María Ivonne Castro Chávez; Regidora Paulina Arianna Dorantes Reséndiz; Regidor Juan Carlos Flores Reséndiz; Regidora Mónica Hernández Amado; Regidora Valentina Jassen Morales; Regidora Ma. Guadalupe Morales Ferrusca; Regidora Silvia Araceli Pineda Nieto y el Regidor Eduardo Ruíz Álvarez; constatando la presencia de los **doce miembros del Honorable Ayuntamiento**, por lo que con fundamento en el artículo 41 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, manifiesta que existe **Quórum y declara legal y formalmente instalada la presente Sesión**, por lo que todos los acuerdos emanados de la misma se consideraran como válidos.

Segundo Punto del orden del día:

2.- Lectura y aprobación del orden del día.

En uso de la voz el Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal Constitucional, solicita al Secretario General del Ayuntamiento, de cuenta del orden del día a desarrollarse en la presente sesión, el cual queda como sigue:

- 1.- Pase de lista, declaración de quórum y apertura de la Sesión.
- 2.- Lectura y aprobación del orden del día.
- 3.- Presentación y, en su caso, aprobación y firma del acta de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 25 de octubre de 2021.
- 4.- Presentación y, en su caso, aprobación y firma del acta de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 26 de octubre de 2021.
- 5.- Presentación y, en su caso, aprobación y firma del acta de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2021.

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

6.- Comunicaciones Oficiales:

a.- Oficio número SF21-24/006/2021 suscrito por el C. Priv. Rafael Nicolás Reséndiz Jiménez, Secretario de Finanzas Públicas Municipales, adjunto al cual remite el Proyecto de Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., para el ejercicio fiscal 2022, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 106 y 107 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

b.- Oficio número DG/023/2021 de fecha 8 de noviembre de 2021 suscrito por el Lic. Ramcés Nieto Ramírez, Director General del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia de Tequisquiapan, Querétaro, por el cual solicita que el Órgano Interno de Control del Municipio de Tequisquiapan pueda llevar a cabo las facultades del Órgano Interno de Control del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia de Tequisquiapan, Qro.

7.- Asuntos a tratar:

a.- Dictamen en sentido positivo que emite la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, relativo a la solicitud presentada por el C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal de Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Autorización para la venta de lotes del Fraccionamiento Residencial San Jorge, ubicado en Carretera Federal 120 km 25 + 060, Hacienda Grande en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

8.- Clausura de la sesión.

Segundo Punto del orden del día:

Lectura y aprobación del orden del día.

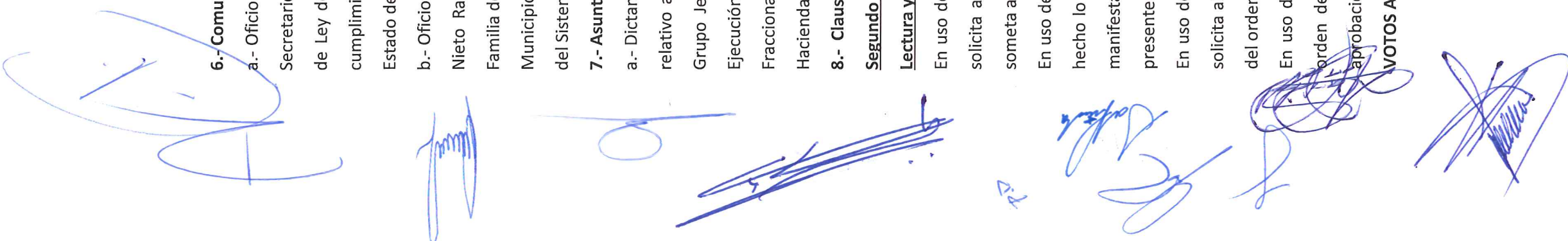
En uso de la voz el Presidente Municipal Constitucional, Licenciado José Antonio Mejía Lira, solicita al Secretario General del Ayuntamiento de lectura al orden del día y el mismo lo someta a consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento.

En uso de la voz el Secretario General del Ayuntamiento da lectura al orden del día y una vez hecho lo anterior, lo somete a consideración de las señoras y señores Regidores y Síndicos, manifestando al Presidente Municipal que no se han registrado participaciones para el presente punto.

En uso de la voz el Presidente Municipal Constitucional, Licenciado José Antonio Mejía Lira, solicita al Secretario General del Ayuntamiento someter a votación económica la aprobación del orden del día presentado.

En uso de la voz el Secretario General del Ayuntamiento somete a votación económica el orden del día que ha sido leído, solicitando que quienes estén por la afirmativa de su aprobación, lo manifiesten levantando la mano, informando que se han registrado **DOCE**

VOTOS A FAVOR.



Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

En uso de la voz el Licenciado José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal Constitucional, manifiesta que en virtud del resultado de la votación, **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD CON DOCE VOTOS A FAVOR EL ORDEN DEL DÍA** presentado, por lo tanto los asuntos tratados en la presente Sesión se consideran como legales y válidos, por ser urgentes e importantes para la Administración Municipal.

Tercer Punto del orden del día:

Presentación y, en su caso, aprobación y firma del acta de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 25 de octubre de 2021

El Licenciado José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal Constitucional, manifiesta que toda vez que ha sido puesta a la vista de los miembros del Honorable Cabildo el proyecto del Acta de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 25 de octubre de 2021, es por lo que le solicita al Secretario General del Ayuntamiento, someta a votación la aprobación de la dispensa de la lectura de la misma.

El Secretario General del Honorable Ayuntamiento, da cuenta del cumplimiento a lo establecido en el artículo 42 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro; por ello somete a la aprobación de los miembros del Cabildo, la dispensa de la lectura completa del acta de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 25 de octubre de 2021, debido a lo cual solicita que quienes se encuentren a favor, emitan su voto de manera económica levantando la mano; informando que se han emitido **DOCE VOTOS A FAVOR.**

El Ciudadano Presidente Municipal Constitucional, Licenciado José Antonio Mejía Lira, manifiesta que en virtud del resultado de la votación, se omite la lectura completa del acta referida; por tanto, solicita al Secretario General del Ayuntamiento someta a consideración y votación económica la aprobación del Acta de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 25 de octubre de 2021.

En uso de la voz el Secretario General del Ayuntamiento, somete a consideración de las señoras y señores Regidores y Síndicos el Acta de Cabildo correspondiente, manifestando que no se han registrado participaciones para el presente punto; debido a lo cual, somete a votación económica la aprobación del Acta, solicitando que quienes estén por la afirmativa de su aprobación, lo manifiesten levantando la mano, informando que se han registrado **DOCE VOTOS A FAVOR.**

En uso de la voz el Licenciado José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal Constitucional, manifiesta que en virtud del resultado de la votación, **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD CON DOCE VOTOS A FAVOR, EL ACTA DERIVADA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 25 DE OCTUBRE DE 2021**, por lo que pueden proceder a su firma, en base a lo

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

estipulado en el artículo 44 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro.

Cuarto punto del orden del día:

Presentación y, en su caso, aprobación y firma del acta de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 26 de octubre de 2021.

El Licenciado José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal Constitucional, manifiesta que toda vez que ha sido puesta a la vista de los miembros del Honorable Cabildo el proyecto del Acta de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 26 de octubre de 2021, es por lo que le solicita al Secretario General del Ayuntamiento, someta a votación la aprobación de la dispensa de la lectura de la misma.

El Secretario General del Honorable Ayuntamiento, da cuenta del cumplimiento a lo establecido en el artículo 42 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro; por ello somete a la aprobación de los miembros del Cabildo, la dispensa de la lectura completa del acta de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 26 de octubre de 2021, debido a lo cual solicita que quienes se encuentren a favor, emitan su voto de manera económica levantando la mano; informando que se han emitido **DOCE VOTOS A FAVOR.**


El Ciudadano Presidente Municipal Constitucional, Licenciado José Antonio Mejía Lira, manifiesta que en virtud del resultado de la votación, se omite la lectura completa del acta referida; por tanto, solicita al Secretario General del Ayuntamiento someta a consideración y votación económica la aprobación del Acta de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 26 de octubre de 2021.

En uso de la voz el Secretario General del Ayuntamiento, somete a consideración de las señoras y señores Regidores y Síndicos el Acta de Cabildo correspondiente, manifestando que no se han registrado participaciones para el presente punto; debido a lo cual, somete a votación económica la aprobación del Acta, solicitando que quienes estén por la afirmativa de su aprobación, lo manifiesten levantando la mano, informando que se han registrado

DOCE VOTOS A FAVOR.

En uso de la voz el Licenciado José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal Constitucional, manifiesta que en virtud del resultado de la votación, **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD CON DOCE VOTOS A FAVOR, EL ACTA DERIVADA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 26 DE OCTUBRE DE 2021**, por lo que pueden proceder a su firma, en base a lo

estipulado en el artículo 44 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro.

Quinto punto del orden del día:

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

5

Presentación y, en su caso, aprobación y firma del acta de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2021.

El Licenciado José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal Constitucional, manifiesta que toda vez que ha sido puesta a la vista de los miembros del Honorable Cabildo el proyecto del Acta de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2021, es por lo que le solicita al Secretario General del Ayuntamiento, someta a votación la aprobación de la dispensa de la lectura de la misma.

El Secretario General del Honorable Ayuntamiento, da cuenta del cumplimiento a lo establecido en el artículo 42 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro; por ello somete a la aprobación de los miembros del Cabildo, la dispensa de la lectura completa del acta de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2021, debido a lo cual solicita que quienes se encuentren a favor, emitan su voto de manera económica levantando la mano; informando que se han emitido **DOCE VOTOS A FAVOR.**

El Ciudadano Presidente Municipal Constitucional, Licenciado José Antonio Mejía Lira, manifiesta que en virtud del resultado de la votación, se omite la lectura completa del acta referida; por tanto, solicita al Secretario General del Ayuntamiento someta a consideración y votación económica la aprobación del Acta de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de octubre de 2021.

En uso de la voz el Secretario General del Ayuntamiento, somete a consideración de las señoras y señores Regidores y Síndicos el Acta de Cabildo correspondiente, manifestando que no se han registrado participaciones para el presente punto; debido a lo cual, somete a votación económica la aprobación del Acta, solicitando que quienes estén por la afirmativa de su aprobación, lo manifiesten levantando la mano, informando que se han registrado **DOCE VOTOS A FAVOR.**

En uso de la voz el Licenciado José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal Constitucional, manifiesta que en virtud del resultado de la votación, **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD CON DOCE VOTOS A FAVOR, EL ACTA DERIVADA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 28 DE OCTUBRE DE 2021**, por lo que pueden proceder a su firma, en base a lo estipulado en el artículo 44 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro.

Sexto Punto del orden del día:

Comunicaciones Oficiales:

a.- **Oficio número SF21-24/006/2021 suscrito por el C. Priv. Rafael Nicolás Reséndiz Jiménez, Secretario de Finanzas Públicas Municipales, adjunto al cual remite el Proyecto de Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., para el ejercicio fiscal**

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

2022, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 106 y 107 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

b.- Oficio número DG/023/2021 de fecha 8 de noviembre de 2021 suscrito por el Lic. Ramcés Nieto Ramírez, Director General del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia de Tequisquiapan, Querétaro, por el cual solicita que el Órgano Interno de Control del Municipio de Tequisquiapan pueda llevar a cabo las facultades del Órgano Interno de Control del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia de Tequisquiapan, Qro.

De conformidad a lo establecido en el artículo 40 fracción IV del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro y en uso de la voz el Licenciado José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal Constitucional, ordena que por cuanto ve al asunto presentado en el sexto punto del orden del día, inciso a), se turna a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública; respecto al asunto presentado en el inciso b), se turna a la Comisión de Gobernación y Protección Civil; ambos para su estudio, análisis y posterior dictamen.

Séptimo Punto del orden del día:

Asuntos a tratar:

a.- Dictamen en sentido positivo que emite la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, relativo a la solicitud presentada por el C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal de Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Autorización para la venta de lotes del Fraccionamiento Residencial San Jorge, ubicado en Carretera Federal 120 km 25 + 060, Hacienda Grande en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

En uso de la voz el Ciudadano Presidente Municipal, Licenciado José Antonio Mejía Lira, solicita al Secretario General del Ayuntamiento de cuenta del dictamen presentado, mismo que en este acto se inserta a la letra:

"AL CENTRO
ESCUDO DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN
H. AYUNTAMIENTO
2021 - 2024

COMISIÓN DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
ASUNTO: SE EMITE DICTAMEN

Tequisquiapan, Qro., 04 de noviembre de 2021

HONORABLE AYUNTAMIENTO
TEQUISQUIAPAN, QRO.
P R E S E N T E.

Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 02 de septiembre de 2021, en el cuarto punto inciso a) del orden del día, se turnó a esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su análisis y posterior dictamen, el "escrito suscrito por el C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

de Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Autorización para la venta de lotes del Fraccionamiento denominado "Residencial San Jorge", ubicado en Carretera Federal 120 km. 25 + 060, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro"; presentado a través de la Secretaría General del Ayuntamiento.

Con fundamento en lo previsto por los artículos 115 fracción V incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 7 y 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción II, incisos a) y d), 38 fracción III, 156 cuarto párrafo, 157, 158 y 159 del Código Municipal del Estado de Querétaro; 1 fracción III, 156 cuarto párrafo, 157, 158 y 159 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 12 y 13 de Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; 49, 63,85 y 110 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro; esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se avocó al análisis y estudio de la solicitud de referencia, presentando a este H. Cuerpo Colegiado el dictamen correspondiente, y dando cuenta de los siguientes:

ANTECEDENTES

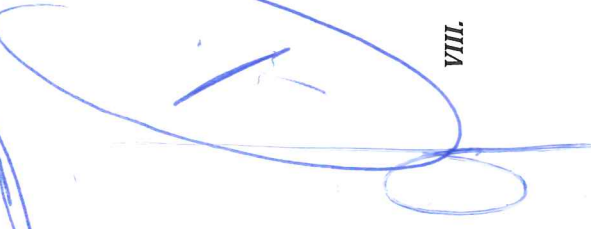



- I. Que mediante escritos ingresados ante la Secretaría General del Ayuntamiento en fecha 30 de abril de 2021 y 26 de agosto de 2021, suscritos por el C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal de Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V., se solicita la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y las ventas de lotes del Fraccionamiento denominado "San Jorge Residencial" ubicado en Carretera Federal 120, San Juan del Río - Xilitla km 25 + 60, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.
- II. La Sociedad Mercantil denominada "Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V. se constituyó mediante escritura pública número 218 de fecha 9 de diciembre de 2019 pasada ante la fe del Licenciado Edwing Bryan Hernández Soto, Titular de la Notaría Pública número 1 de la demarcación notarial de Jalpan de Serra, Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número N-2020009753, relativa a la constitución de la sociedad denominada VALNAMEX, S.A., con una duración indefinida, con domicilio en Tequisquiapan, Querétaro y cuyo objeto social, entre otros, es la construcción, ejecución y administración de todo tipo de obras públicas y privadas, estudios, proyectos y desarrollo de conjuntos habitacionales, fraccionamientos y urbanizaciones; compraventa y arrendamiento de maquinaria y refacciones para la construcción; adquirir, construir, poseer, fraccionar, urbanizar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, fideicomitir, hipotecar y enajenar a título individual o en condominio de toda clase de terrenos, casas o edificios y compraventa de toda clase de bienes objeto de comercio; la construcción de todo tipo de obras de agua, drenaje, alcantarillado, excavaciones, conformaciones, pavimentaciones, sellos, recarpeteo y electrificación; en dicha constitución se le confiere el cargo de ADMINISTRADOR ÚNICO al C. J. Jesús Chávez Torres a quien se le otorga poder general para ejercer actos de dominio.
- III. Escritura pública número 296 de fecha 30 de enero de 2020, en la que se hace constar la protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de la Sociedad Mercantil denominada "Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V. de fecha 18 de enero de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Edwing Bryan Hernández Soto, Titular de la Notaría Pública número 1 de la demarcación notarial de Jalpan de Serra, Querétaro, en la que se lleva a cabo la aportación a la sociedad del inmueble identificado como Parcela No. 17 Z-1 P1/4, Ejido Hacienda Grande, Tequisquiapan, Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 5-52-66.39 hectáreas y las siguientes medidas y colindancias: al noreste en 270.25 mts, en línea quebrada y linda con Derecho de Paso y Carretera Estatal Ezequiel Montes a Tequisquiapan; al sureste en 189.68 mts en línea quebrada, linda con tierras de uso común zona 1; al suroeste en 138.87 mts linda con Parcela 18 y al noroeste en 312.44 mts, en línea quebrada, linda con tierras de uso común zona 1 y Parcela 15.
- IV. Inscripción al Registro Federal de Contribuyentes de fecha 15 de enero de 2020 para "Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V., con R.F.C. GJE1912094S4, para las actividades económicas de construcción de vivienda unifamiliar y construcción de inmuebles comerciales, instituciones y de servicios.

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

- V.  Copia simple de la credencial para votar con fotografía del solicitante y apoderado legal, C. Chávez Torres J. Jesús, con número de identificación mexicana 1251616121.
- VI.  Copia simple del recibo oficial número D 505797 de fecha 29 de enero de 2021 expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales en concepto de pago del Impuesto Predial Urbano para el predio ubicado en Carretera Federal 120, Ejido Hacienda Grande y la clave catastral número 17 01 001 10 096 001.
- VII.  Copia simple de la subdivisión de predio que mediante oficio número DDUYV-194-05/03/2021 SUB-10/2021 de fecha 05 de marzo de 2021 suscrita por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que se autoriza a Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V., respecto de la Parcela No. 17 Z-1 P1/4, Ejido Hacienda Grande, la cual quedó de la siguiente manera: fracción 1 con 2,704.072 m²; fracción 2 con 2,698.804 m²; fracción 3 (resto del predio) con 49,863.52 m²; así como copia simple de la escritura pública número 5,537 de fecha 20 de abril de 2021 pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Titular por Ministerio de Ley, asignado para ejercer en la Notaría Pública número 2, de la demarcación notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que se hace constar la protocolización del oficio y plano que autoriza la subdivisión en tres fracciones de la Parcela 17 Z-1 P1/4, Ejido Hacienda Grande, en Tequisquiapan, Querétaro; instrumento público que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Subdivisión de Predios en los folios inmobiliarios: 00166549/0001; 00166550/001, 00166551/001 el 14 de junio de 2021 a las 14:29:42.
- VIII.  Copia simple del dictamen de uso de suelo que mediante oficio número DDUYV-601-20/07/2020 DUS-69/2020 de fecha 20 de julio de 2020, suscrito por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se le informa al C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal de Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V., que el predio ubicado en Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Tequisquiapan, Querétaro, se encuentra en **Zona H2 (habitacional hasta 200 hab/ha), Comercio y Servicios**.
- IX.  Copia simple del estudio hidrológico - obtención de las curvas i-d-T mediante ajuste de distribución de probabilidad realizado para el Desarrollo San Jorge, ubicado en Tequisquiapan, Querétaro, el cual se realiza con la finalidad de obtener un módulo probabilístico para diseñar y planear obras hidráulicas con eventos hidrológicos y estudio de impacto ambiental para el proyecto que contempla desarrollar un complejo residencial conformado por **128 lotes** habitacionales dotados de infraestructura y equipamiento con áreas destinadas a la recreación, convivencia familiar y desarrollo de eventos sociales; 11 locales comerciales, caseta de vigilancia, 1 casa club, 1 hotel boutique y un local grande.
- X.  Copia simple de la resolución de fecha 19 de agosto de 2019 suscrita por el Ing. Joel Hernández Gómez, Director Local Querétaro de la Comisión Nacional del Agua, por la cual se declara procedente otorgar al C. J. Jesús Chávez Torres, la **transmisión parcial y definitiva de derechos** de la concesión amparada con el título 09QRO155667/26AMD16 por un volumen de 20,000.00 metros cúbicos anuales y una vigencia de 10 años contados a partir de la notificación del 22 de agosto de 2019, título de concesión/asignación número 813553.
- XI.  Copia simple de la escritura pública número 4,836 de fecha 18 de enero de 2021 pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Público Titular número 2 por Ministerio de ley de la demarcación notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que se hace constar el contrato de transmisión total y definitiva de derechos para la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales del subsuelo a título gratuito que celebran de una parte J. Jesús Chávez Torres como cedente y como cesionario Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V., respecto del título de concesión número 813553 para la explotación, uso o aprovechamiento de un volumen anual de 20,000.00 m³ de aguas nacionales subterráneas para el predio ubicado en Carretera Federal 120, San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Tequisquiapan, Querétaro.
- 
- 

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

XII. Copia simple de la factibilidad de servicio de energía eléctrica expedido por el Ing. Héctor Jesús Barrios Merino, Superintendente de la División de Distribución Bajío, Zona San Juan del Río, de la Comisión Federal de Electricidad, otorgado para el Fraccionamiento San Jorge.

XIII. Copia simple del estudio de compatibilidad urbanística en el que se concluye que la empresa busca desarrollar un proyecto que resulte de bajo impacto, lo que brindará mejores condiciones de plusvalía, el complejo arquitectónico habitacional deberá respetar el diseño arquitectónico, preservando un entorno típico urbano y de características de identidad de la ciudad. Se proyecta una permeabilidad del subsuelo incorporando una superficie permeable equivalente al 40% de la superficie total del terreno; se contempla incorporar un sistema de tratamiento de agua residual por medio de biodigestores, la cual se reutilizará para el riego de las áreas verdes privadas y comunes; por lo anterior no existen impactos de alta trascendencia negativa para el municipio y sus habitantes.

XIV. Copia simple del estudio de impacto vial en el que se concluye que se requieren algunas obras de adecuación, pavimentación del tramo de la sección de vía que involucra el frente del predio en donde se plantea el acceso principal, tanto en materia de señalización vial como se solución a nivel de piso, previendo las consideraciones de mantenimiento a las secciones y al estado de conservación del pavimento de la vía y el punto de acceso; con lo que se estima que la circulación vial de los habitantes que se incorporen al desarrollo, no llegarán a generar impactos negativos significativos en la operación actual y futura de la carretera federal San Juan del Río - Xilitla, siendo necesario instalar la señalización apropiada conforme a las normas de la S.C.T.

XV. Copia simple de la autorización de estudios técnicos con número de oficio DDUYV-595-10/06/2021 de fecha 10 de junio de 2021 suscrita por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, la cual se expide para un fraccionamiento horizontal tipo habitacional residencial que se pretende ubicar en Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Tequisquiapan, Querétaro, en una superficie de 49,863.52 m2, consistente en el ESTUDIO DE IMPACTO VIAL.

XVI. Copia simple de mecánica de suelos elaborada por Laboratorio EMAG Ingeniería para el predio ubicado en Carretera a Ezequiel Montes - Tequisquiapan, Qro., solicitado por Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V., con el fin de determinar las características del suelo en el sitio.

XVII. Copia simple de la escritura pública número 6,278 de fecha 26 de julio de 2021 pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Titular de la Notaría pública número 2 de la Demarcación Notaría de San Juan del Río, Querétaro, en la que se hace constar la protocolización del área de transmisión del 10% a título gratuito a favor del municipio de Tequisquiapan, Querétaro de las áreas verdes y equipamiento correspondientes al Fraccionamiento Residencial San Jorge.

XVIII. Copia simple del Visto Bueno a Proyecto de Lotificación con número de oficio DDUYV-619-24/07/2020 de fecha 24 de julio de 2020 expedido por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, consistente en un Fraccionamiento Tipo Residencial Horizontal con 128 áreas privadas, áreas verdes, denominado "Fraccionamiento Residencial San Jorge" ubicado en Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie de 49,863.52 m2 de acuerdo al siguiente cuadro de áreas:

Cuadro de Área		
Superficie m2	Área	%
33,865.91	Habitacional Vendible	67.917
375.00	Estacionamiento	0.752
4,986.36	Área Verde (Donación)	10.000
8,848.57	Vialidades	17.745
207.28	Pozo y Tanque	0.416
1,580.40	Banquetas	3.170
49,863.52	Total	100.000%

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

XIX. Copia simple de la Licencia de Construcción número 1028 concedida a Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V. para las obras nuevas – ejecución de obras de urbanización en el predio ubicado en Carretera Federal 120, San Juan del Río – Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande.

XX. Copia simple del oficio número DDUYV-996-12/11/2020 de fecha 12 de noviembre de 2020, suscrito por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que en este acto se transcribe a la letra:

"A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO

2018 – 2021

PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

OFICIO No. DDUYV-996-12/11/2020

Asunto: Se emite Licencia de ejecución de obras de urbanización para el Fraccionamiento Residencial "San Jorge"

Tequisquiapan, Querétaro, a 12 de Noviembre de 2020

C. J. JESÚS CHÁVEZ TORRES.
REPRESENTANTE LEGAL DE
GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V.
PRESENTE.

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Fraccionamiento Residencial Horizontal con 128 áreas privadas, "FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SAN JORGE", ubicado en la Calle Carretera Federal 120 San Juan del Río – Xilitla KM 25 + 060, Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de "Fraccionamiento Horizontal Residencial", de áreas para vivienda, conformado por 128 unidades privadas, áreas de Verdes (barda, jardinera, servicios y vigilancia, circulación y banquetas y estacionamiento); al respecto le informo con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Título de Propiedad 000000000, pasado ante la fe del Ing. Miguel Ángel Palacios Guilliland para delegado del Registro Agrario Nacional con fecha 27 de Abril de 2011, el cual ampara parcela 17 Z-1 P1/4 del Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan.
2. Asignación de número oficial y Alineamiento con número de control 181 – 2020 de fecha 5 junio del 2020, con nomenclatura Carretera Federal 120 San Juan del Río – Xilitla Km 25 + 060, Hacienda Grande.
3. Certificación de acuerdo de cabildo con número de oficio SGA/3511/2020 de fecha 16 Julio 2020, donde aprueba cambio de uso de suelo a la parcela 17 Z-1 P1/4 Ejido Hacienda Grande a Habitacional, Comercio y Servicios.
4. Con oficio DDUYV-472-02/06/2020, 03/2020 de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda con fecha de 02 de junio de 2020, se autorizan los Estudios Técnicos para el desarrollo de 128 lotes para casa habitación del Fraccionamiento Residencial Horizontal denominado "San Jorge", estos estudios técnicos corresponden al Estudio Técnico Hidrológico, Estudio Técnico Urbano, Estudio Técnico Vial Informe preventivo de Impacto Ambiental y Anteproyecto de Lotificación. Memoria descriptiva del proyecto.
5. Con oficio DDUYV-601/07/2020, DUS-69/2020 de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda con fecha de 20 de julio de 2020, se autoriza Dictamen de uso de suelo Factible, Fraccionamiento Residencial Horizontal.
6. Visto Bueno al proyecto de distribución y Lotificación, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano y Vivienda, con oficio No. DDUYV-619-24/07/2020, para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de "Fraccionamiento Horizontal habitacional Residencial" de áreas para vivienda conformado por 128 unidades privadas y áreas de Verdes (barda,

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

jardinera, circulación, banquetas y estacionamiento); ubicado en Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

7. Presupuesto de obras de urbanización para el proyecto de Fraccionamiento residencial "San Jorge", ubicado en Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Tequisquiapan, Qro., por un valor de \$17,461,308.40 para la ejecución de los conceptos de: preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, pozos de visita, registros pluviales, instalación de tubería, obra civil de electrifican, obra civil res datos, señalamiento vial, pavimentos, banquetas y guarniciones. Firmado por el Arq. Juan Edgar Bautista García con cédula profesional: 2457214.
8. En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Fraccionamiento Residencial Horizontal denominado "San Jorge", Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Tequisquiapan, Qro., tiene un avance en las Obras de Urbanización del 0%.

Deriva del análisis y revisión con base a la normativa vigente aplicable, de los antecedentes señalados, del proyecto de distribución y Lotificación presentado y de la inspección física realizada; a efecto de poder integrar y establecer de manera clara las obligaciones y montos, entre otros factores, que permitan proceder con la **Licencia de ejecución de obras de urbanización a favor del GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V.**; y cumplir conforme a lo dispuesto en el Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro; comunico a Usted que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda no tiene inconveniente en emitir el siguiente:

AUTORIZACIÓN DE LA
LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de **Fraccionamiento Horizontal Residencial "San Jorge"**, de áreas para vivienda, conformado por 128 unidades privativas y áreas verdes denominado "Residencial San Jorge", ubicado en Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Tequisquiapan, Qro. La conformación del proyecto del que se desprenden los conceptos, superficies y usos de cada una de las áreas, se indican en el plano complemento del presente, el cual consiste en: 128 unidades privativas y áreas verdes, siendo las siguientes:

Cuadro de Área		
Superficie m2	Área	%
33,865.91	Habitacional Vendible	67.917
375.00	Estacionamiento	0.752
4,986.36	Área Verde (Donación)	10.000
8,848.57	Vialidades	17.745
207.28	Pozo y Tanque	0.416
1,580.40	Banquetas	3.170
49,863.52	Total	100.000%

Cualquier diferencia de superficies o afectaciones, que resulte posterior al proyecto presentado, será responsabilidad del Arq. Juan Edgar Bautista García con cédula profesional: 2457214, como Director Responsable de Obra de Urbanización.

El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que el Desarrollador del **Fraccionamiento Residencial "San Jorge"** con facultades de transmisión de dominio, debe transmitir gratuitamente a favor del municipio de Tequisquiapan, Qro., la superficie del 10% de su terreno de acuerdo al artículo 156 del Código Urbano, Párrafo 6, Fracción III, para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.

El Desarrollador deberá de habilitar las superficies destinadas al concepto de Jardinería, que se encuentran ubicadas dentro del Fraccionamiento, misma que tendrá que conservar el uso con el que es aprobada por lo que ésta no podrá ser enajenada ni modificada y deberá considerarse como espacio abierto.

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento Residencial "San Jorge", tendrá vigencia conforme a los artículos 146 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro de dos años, contados a partir del día siguiente de su otorgamiento. En caso de que el Desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a esta Dependencia, previamente a su vencimiento, la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización, con la finalidad de emitir la autorización correspondiente de conformidad a las condicionantes técnicas y jurídicas que prevalezcan en el momento.

Asimismo, cuando se alude al concepto de "urbanización", se debe entender lo correspondiente a infraestructura vial y dotación de todos los servicios básicos, con los conceptos de preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, tomas domiciliarias, terracerías, pavimentos, guarniciones, banquetas, electrificación, alumbrado, señalética, jardinería y herrería, así como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo más no limitativo.

Las obras de urbanización se deberán realizar conforme al proyecto de distribución y Lotificación autorizado, a los presupuestos de: las obras de urbanización y de construcción presentados, a los planos de los proyectos constructivos aprobados de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electrificación, que contienen las características de los materiales por ejecutarse, así como a los estudios técnicos mencionados en los antecedentes que contienen las recomendaciones de las acciones de mitigación, que deberán llevarse a cabo.

En la bitácora de ejecución de obras de urbanización deberán referirse los asuntos importantes que se desarrollen durante la ejecución de las mismas y estará vigente durante la ejecución de los trabajos. La ejecución de las obras de urbanización se convierte en una obligación de carácter civil para ejecutarlas y concluir las, en los términos establecidos, mismos que sirven de base para la presente autorización que se otorga, la Licencia de ejecución de obras de urbanización del Fraccionamiento "San Jorge".

Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., para el ejercicio fiscal del año 2020, **GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V.**, deberá cubrir ante la Tesorería Municipal la siguiente cantidad por concepto de Impuesto por Superficie Vendible del Fraccionamiento horizontal habitacional residencial denominado "San Jorge", aplicando el Artículo 16, la tarifa por tipo de desarrollo y el factos procede:

ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL

Superficie (33,865.91 m²) x \$11.2678 = \$381,594.06

(Trescientos ochenta y un mil quinientos noventa y cuatro pesos 06/100)

De esta manera, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro y a lo señalado en la Ley por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro para el ejercicio fiscal 2020 y del Presupuesto de las Obras de Urbanización presentado, para dar cumplimiento, procede la determinación del monto de los Derechos de Supervisión, por lo anterior **GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V.** deberá enterar a la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales de Tequisquiapan, Qro., por concepto de Derechos por Supervisión de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Residencial "San Jorge" la siguiente cantidad:

DERECHOS POR SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuesto de obras de urbanización \$17,461,308.40) x 1.5% = \$26,919.62

TOTAL = \$26,919.62

(Doscientos sesenta y un mil novecientos diecinueve pesos 62/100 m.n.)

El pago de los derechos de supervisión por concepto de electrificación, agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, se realizarán ante los organismos operadores de dichos servicios.

La supervisión al Fraccionamiento Residencial denominado "San Jorge", es un servicio que la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, presta durante el plazo otorgado en la Licencia de ejecución de obras de urbanización, los derechos de supervisión están establecidos en el artículo 163

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

del Código Urbano del Estado de Querétaro, la forma y términos en el Código Fiscal y la Ley General de Hacienda, Ordenamientos para el Estado de Querétaro.

Considerándose que en términos del artículo 128 del Código Urbano del Estado de Querétaro, a Empresa GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V. como Desarrollador del Fraccionamiento Residencial denominado "San Jorge", es responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario así como la prestación de servicios en tanto se realiza la entrega - recepción de las obras de urbanización del mismo al H. Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan.

La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización de Fraccionamiento y el Plano del Proyecto de distribución, sembrado y lotificación, como anexo gráfico que lo complementa, contienen la conformación del Fraccionamiento Residencial denominado "San Jorge", con la descripción de los conceptos, superficies y usos de cada una de las áreas, la cual consiste en: 128 unidades privativas y áreas verdes, por lo que son documentos relacionados.

Para el trámite de la Nomenclatura de calles, deberá anexar la presente autorización así como también la siguiente documentación:

1. Números oficiales interiores, para cada unidad privativa.
2. Escritura pública de la superficie de transmisión para equipamiento urbano, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
3. Recibo de pago de impuesto por superficie vendible.
4. Recibo de pago de derechos de supervisión de obras de urbanización.
5. Planos que describan cada una de las unidades privativas, así como las de uso común.
6. Publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del municipio en el que se encuentra en desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
7. Reglamento de Fraccionamiento y Administración.
8. Plano del Proyecto de Lotificación.
9. Tener un avance mínimo del 30% en las obras de urbanización, registrado en la Bitácora de ejecución de obras de urbanización.
10. Oficio de Pre-Asignación de claves catastrales.

Fundamento Marco Jurídico

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículo 184 al 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Este documento administrativo se emite de conformidad con lo dispuesto por los artículos 146, 192 al 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

ATENTAMENTE

ARQ. LUIS EDUARDO BARAJAS ORTIZ
Rúbrica y Sello

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

c.c.p. Archivo"

XXI. Copia simple del oficio número DDUYV-623-21/06/2021 de fecha 21 de junio de 2021 suscrito por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda por el cual se otorga la pre-asignación de números oficiales según proyecto de lotificación del Fraccionamiento Residencial San Jorge, ubicado en Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Tequisquiapan, Qro., documento técnico administrativo que se fundamenta en los instrumentos de planeación urbana vigentes, así como en las Leyes y Reglamentos que intervienen en la materia.

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

XXII. Copia simple del oficio número DDUYV-900-22/08/2021 de fecha 20 de agosto de 2021, suscrito por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que en este acto se transcribe a la letra:

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

PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA
OFICIO No. DDUYV-900-22/08/2021

ASUNTO: SE OTORGA VISTO BUENO DE
DENOMINACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO
Y NOMENCLATURA DE CALLES

Tequisquiapan, Querétaro, a 20 de Agosto de 2021

C. J. JESÚS CHÁVEZ TORRES
REPRESENTANTE LEGAL DE
GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V.
P R E S E N T E

En atención a su solicitud, ingresada en esta Dirección a mi cargo el día 20 de Julio de 2021, mediante el cual se solicita el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación**, consistente en un **Fraccionamiento Tipo Residencial Horizontal con 128 áreas privadas, áreas verdes, denominado "FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SAN JORGE"**, ubicado en Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave catastral 170100110096001 con una superficie de 49,683.52 m2.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 186 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro, cuya actualización fue aprobada por la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 31 de junio de 2019.

Comunico a usted que una vez revisando el proyecto de referencia, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar el:

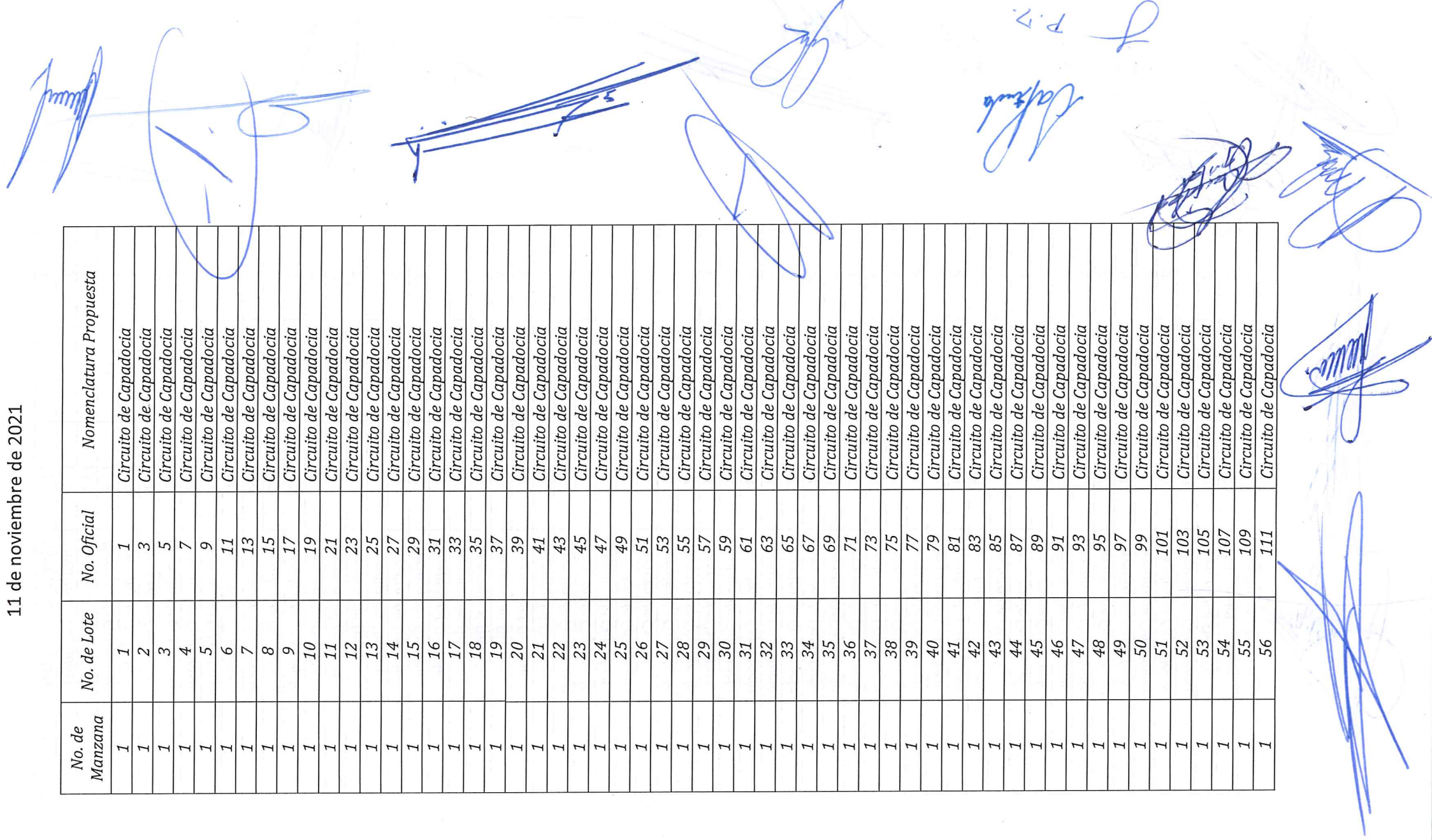
VISTO BUENO DENOMINACIÓN DEL
FRACCIONAMIENTO
Y NOMENCLATURA DE CALLES

Para el desarrollo Fraccionamiento "**RESIDENCIAL SAN JORGE**" consistente en 126 áreas privadas para vivienda a desarrollar en una superficie total de 49,683.52 m2 ubicado en Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla 25 + 060, Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave catastral 170 100 110096001, con el siguiente cuadro de áreas y nomenclatura de las vialidades según manzanas y número de lote:

Cuadro de Área		
Superficie m2	Área	%
33,865.91	Habitacional Vendible	67.917
375.00	Estacionamiento	0.752
4,986.36	Área Verde (Donación)	10.000
8,848.57	Vialidades	17.745
207.28	Pozo y Tanque	0.416
1,580.40	Banquetas	3.170
49,683.52	Total	100.000%

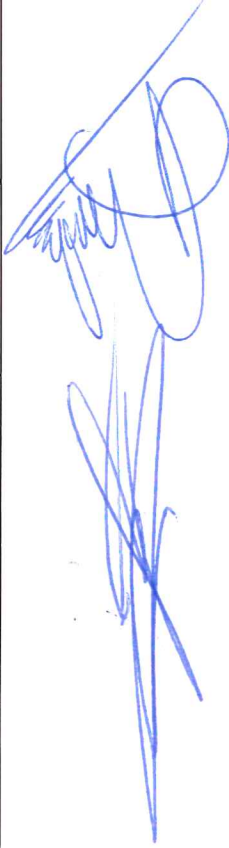
Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

No. de Manzana	No. de Lote	No. Oficial	Nomenclatura Propuesta
1	1	1	Circuito de Capadocia
1	2	3	Circuito de Capadocia
1	3	5	Circuito de Capadocia
1	4	7	Circuito de Capadocia
1	5	9	Circuito de Capadocia
1	6	11	Circuito de Capadocia
1	7	13	Circuito de Capadocia
1	8	15	Circuito de Capadocia
1	9	17	Circuito de Capadocia
1	10	19	Circuito de Capadocia
1	11	21	Circuito de Capadocia
1	12	23	Circuito de Capadocia
1	13	25	Circuito de Capadocia
1	14	27	Circuito de Capadocia
1	15	29	Circuito de Capadocia
1	16	31	Circuito de Capadocia
1	17	33	Circuito de Capadocia
1	18	35	Circuito de Capadocia
1	19	37	Circuito de Capadocia
1	20	39	Circuito de Capadocia
1	21	41	Circuito de Capadocia
1	22	43	Circuito de Capadocia
1	23	45	Circuito de Capadocia
1	24	47	Circuito de Capadocia
1	25	49	Circuito de Capadocia
1	26	51	Circuito de Capadocia
1	27	53	Circuito de Capadocia
1	28	55	Circuito de Capadocia
1	29	57	Circuito de Capadocia
1	30	59	Circuito de Capadocia
1	31	61	Circuito de Capadocia
1	32	63	Circuito de Capadocia
1	33	65	Circuito de Capadocia
1	34	67	Circuito de Capadocia
1	35	69	Circuito de Capadocia
1	36	71	Circuito de Capadocia
1	37	73	Circuito de Capadocia
1	38	75	Circuito de Capadocia
1	39	77	Circuito de Capadocia
1	40	79	Circuito de Capadocia
1	41	81	Circuito de Capadocia
1	42	83	Circuito de Capadocia
1	43	85	Circuito de Capadocia
1	44	87	Circuito de Capadocia
1	45	89	Circuito de Capadocia
1	46	91	Circuito de Capadocia
1	47	93	Circuito de Capadocia
1	48	95	Circuito de Capadocia
1	49	97	Circuito de Capadocia
1	50	99	Circuito de Capadocia
1	51	101	Circuito de Capadocia
1	52	103	Circuito de Capadocia
1	53	105	Circuito de Capadocia
1	54	107	Circuito de Capadocia
1	55	109	Circuito de Capadocia
1	56	111	Circuito de Capadocia



Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

1	57	113	Circuito de Capadocia
1	58	115	Circuito de Capadocia
1	59	117	Circuito de Capadocia
1	60	119	Circuito de Capadocia
1	61	121	Circuito de Capadocia
1	62	123	Circuito de Capadocia
1	63	125	Circuito de Capadocia
1	64	127	Circuito de Capadocia
1	65	129	Circuito de Capadocia
1	66	131	Circuito de Capadocia
1	67	133	Circuito de Capadocia
1	68	135	Circuito de Capadocia
1	69	137	Circuito de Capadocia
2	114	2	Circuito del Dragón
2	115	4	Circuito del Dragón
2	116	6	Circuito del Dragón
2	117	8	Circuito del Dragón
2	118	10	Circuito del Dragón
2	119	12	Circuito del Dragón
2	120	14	Circuito del Dragón
2	121	16	Circuito del Dragón
2	122	18	Circuito del Dragón
2	123	20	Circuito del Dragón
2	124	22	Circuito del Dragón
2	125	24	Circuito del Dragón
2	126	56	Circuito de Capadocia
2	114	2	Circuito de Capadocia
3	113	4	Circuito de Capadocia
3	70	6	Circuito de Capadocia
3	71	8	Circuito de Capadocia
3	72	10	Circuito de Capadocia
3	73	12	Circuito de Capadocia
3	74	14	Circuito de Capadocia
3	75	16	Circuito de Capadocia
3	76	18	Circuito de Capadocia
3	77	20	Circuito de Capadocia
3	78	22	Circuito de Capadocia
3	79	24	Circuito de Capadocia
4	80	26	Circuito de Capadocia
4	81	28	Circuito de Capadocia
4	82	30	Circuito de Capadocia
4	83	32	Circuito de Capadocia
4	84	34	Circuito de Capadocia
4	85	36	Circuito de Capadocia
4	86	38	Circuito de Capadocia
5	87	40	Circuito de Capadocia
5	88	42	Circuito de Capadocia
5	89	44	Circuito de Capadocia
5	90	46	Circuito de Capadocia
5	91	48	Circuito de Capadocia
5	92	50	Circuito de Capadocia
5	93	52	Circuito de Capadocia
2	125	54	Circuito de Capadocia
2	126	56	Circuito de Capadocia
2	127	58	Circuito de Capadocia
2	128	60	Circuito de Capadocia
5	93	39	Circuito del Dragón
5	94	37	Circuito del Dragón
5	95	35	Circuito del Dragón



Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

5	96	33	Circuito del Dragón
5	97	31	Circuito del Dragón
5	98	29	Circuito del Dragón
5	99	27	Circuito del Dragón
4	100	25	Circuito del Dragón
4	101	23	Circuito del Dragón
4	102	21	Circuito del Dragón
4	103	19	Circuito del Dragón
4	104	17	Circuito del Dragón
3	105	15	Circuito del Dragón
3	106	13	Circuito del Dragón
3	107	11	Circuito del Dragón
3	108	9	Circuito del Dragón
3	109	7	Circuito del Dragón
3	110	5	Circuito del Dragón
3	111	3	Circuito del Dragón
3	112	1	Circuito del Dragón
3	79	4	Calle Anatolia
4	80	3	Calle Anatolia
4	104	1	Calle Anatolia
3	105	2	Calle Anatolia
5	86	5	Calle Nicomedia
5	99	3	Calle Nicomedia
4	100	4	Calle Nicomedia

Esta Dirección autoriza el Visto Bueno al Proyecto arquitectónico de Lotificación, la Denominación y Nomenclatura de Calles, de acuerdo con la Normatividad Urbana aplicable, la seguridad quedará establecida en la Licencia de Construcción correspondiente, con responsabilidad para el Director Responsable de Obra o Perito.

Sin más por el momento quedo a sus distinguidas órdenes.

ATENTAMENTE
ARQ. LUIS EDUARDO BARAJAS ORTIZ
Rúbrica P.A. ilegible y Sello
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
c.c.p. Archivo"

XXIII. Copias simples de los recibos números D – 493545; D – 493546; D – 493547; D – 493548 y D – 493549 expedidos por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales por los conceptos de: Supervisión de obras de urbanización Fraccionamiento San Jorge; Licencia autorización de Fraccionar; impuesto por área vendible 33,786.13 m2; revisión a proyecto de fraccionamiento y dictamen de uso de suelo respectivamente.

XXIV. Que con fecha 26 de julio de 2021, mediante escritura pública número 6,278 pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Titular de la Notaría número 2 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, se hizo constar la protocolización del

Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de junio de 2021, por el cual se autoriza aceptar la transmisión a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, de las áreas siguientes:

Área verde de superficie de	214.73 m2	Norte 15.42 ml colindante con vialidad de acceso / Noroeste 6.04 ml colindante con vialidad de acceso/ Este 3.10 ml colindante con caseta de vigilancia / Sureste 6.04 ml colindante con vialidad de salida / Sur 15.84 ml colindante con vialidad de salida / Suroeste 5.09 ml colindante con vialidad de salida / Oeste 11.52 ml colindante con Circuito de Capadocia / Noroeste 5.09 ml colindante con vialidad de acceso.
Área verde de	62.01 m2	Norte 25.51 ml colindante con Lote 1 / Este 5.01 ml

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

superficie de		colindante con Fracción 1 / Sur 25.48 ml colindante con Vialidad de acceso.
Área verde de superficie de	62.01 m2	Norte 25.48 ml colindante con Vialidad de salida / Este 5.01 ml colindante con Fracción 2 / Sur 25.51 ml colindante con Lote 69.
Lote 11 de Superficie de	524.2 m2	Noroeste 24.86 ml colindante con Lote 12 / Norte 1.88 ml colindante con Parcela Víctor Larrieta Moreno / Noreste 23.48 ml colindante con Ejido Hacienda Grande derecho de paso / Este 10.12 ml colindante con fracción 1 / Sur 25.11 ml colindantes con Lote 10 / Suroeste 7.13 ml colindante con Circuito de Capadocia.
Área verde de superficie de	3,861.51 m2	Noroeste 57.59 ml colindante con Lote 115, 116, 117 y 118 / Este 111.43 ml colindante con Circuito de Capadocia / Sur 31.74 ml colindante con Lote 127, 128 / Suroeste 43.15 ml colindante con lote 122.123 y 124 / Oeste 13.20 ml colindante con lote 119, 120 y 121
Área verde de superficie de	179.28 m2	Norte 20.00 ml colindante con Lote 85 / Oeste 5.78 ml colindante con Lote 00 / Sur 18.17 ml colindante con Calle Nicomedia / Suroeste 3.77 ml colindante con Circuito de Capadocia / Oeste 9.56 ml colindante con Circuito de Capadocia
Área verde de superficie de	82.62 m2	Norte 13.21 ml colindante con Circuito de Capadocia / Este 9.88 ml colindante con Circuito de Capadocia / Oeste 17.57 ml colindante con Lote 70
Danto un total de superficie en donación		4,986.36 m2

Documento que se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

En mérito de lo anterior se ordenó el dictado de la presente resolución, la cual habrá de pronunciarse al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que en fecha 04 de noviembre de 2021, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunieron en mesa de trabajo a fin de analizar, estudiar y dictaminar el expediente adherido al escrito suscrito por el C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal de "Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V.; siendo la Comisión competente para conocer del asunto.

SEGUNDO.- Que por lo que respecta al estudio de la personalidad del solicitante, se tiene que está debidamente acreditada con la documentación que ha anexado a su solicitud, lo anterior dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Querétaro.

TERCERO.- Que para que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tenga el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta la opinión técnica emitida por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, recibida en la Secretaría General del Ayuntamiento, documento que en este momento se inserta a la letra:

"A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan
PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS

2021 - 2024

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA
OFICIO No. DDUYV-097-27/10/2021
OPT-001/2021

ASUNTO: OPINIÓN TÉCNICA.

Tequisquiapan, Querétaro a 27 de octubre de 2021.

LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
ADMINISTRACIÓN 2021 - 2024
P R E S E N T E

En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mí cargo, mediante Oficio No. SGA/6438/2021, de fecha 09 de septiembre de 2021; del cual se desprende la solicitud del C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal de Grupo JEAGLOZEL, S.A. de C.V., consistente en que se autorizase Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Autorización de las Ventas de Lotes del Fraccionamiento denominado "Residencial San Jorge" con una superficie de 49,863.52 m2, ubicado en Carretera Federal 120, San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 FRACCIÓN V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 7, 11 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II Y III DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D), 121 AL 128 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 10 Y 13 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73, 74, 78, 80, 81, 83 Y 84 DEL REGLAMENTO DE POLICÍA Y GOBIERNO MUNICIPAL DE TEQUISQUIAPAN, al respecto la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

ANTECEDENTES:

- Que mediante oficio de fecha 09 de septiembre de 2021, el Lic. Mario Dorantes Nieto, Secretario General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro. Administración 2018 - 2021 solicita opinión técnica para que se autorizase Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Autorización de las Ventas de Lotes del Fraccionamiento denominado "San Jorge" con una superficie de 49,863.52 m2, ubicado en Carretera Federal 120, San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

CONSIDERACIONES:

I.- Que habiéndose revisado el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tequisquiapan, documento técnico jurídico cuya actualización fue aprobada por acuerdo del H. Ayuntamiento de Tequisquiapan en la Vigésima Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día once de noviembre de dos mil cuatro, publicado en el Diario Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día primero de julio de dos mil cinco, bajo la partida 90 libro uno sección especial del Registro de los Planes de Desarrollo Urbano sección de los municipios de la Oficina Central del Registro Público de la Propiedad pasado ante la fe de la Lic. Lorena Montes Hernández, Directora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro; y en base a acuerdo de cabildo con número de oficio SGA/3511/2020 de fecha 16 Julio 2020, donde aprueba cambio de uso de suelo a la parcela 17 Z-1 P1/4 del Ejido Hacienda Grande a Habitacional, Comercio y Servicios.

II.- En la visita física de inspección realizada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda con fecha 23 en septiembre de 2021, se constató que el Fraccionamiento denominado "San Jorge" presenta avance en las obras de urbanización cuantificándose los porcentajes de 30%, por lo que cumple con lo que establece el artículo 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

AVANCE	OBRA FALTANTE	PRESUPUESTO FALTANTE	PRESUPUESTO FALTANTE	30.00 % PRESUPUESTO DE OBRA FALTANTE	TOTAL
30.00%	75.00%	17,461,308.40	\$12,222,915.88	\$3,666,874.764	\$15,889,790.644
(Quince millones ochocientos ochenta y nueve mil setecientos noventa pesos 644/100 M.N.)					

- Que de acuerdo a la inspección de fecha 23 de septiembre de 2021 realizada por personal técnico adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio, actualmente la calle o vialidad colindante con el predio en cuestión cuenta con los siguientes servicios:

SERVICIOS BÁSICOS	SI CUENTA	NO CUENTA
<input type="radio"/> Red de Agua Potable		X
<input type="radio"/> Red de Energía Eléctrica	X	
<input type="radio"/> Red de Drenaje		X
<input type="radio"/> Alumbrado Público		X
<input type="radio"/> Pavimento de Asfalto	X	
• Línea Telefónica	x	

De conformidad con lo dispuesto con el artículo 115 Constitucional fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para: d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

- En relación a las pólizas se informa lo siguiente: La Póliza de fianza de cumplimiento de ejecución de trabajos de urbanización a favor del Municipio. Deberá de presentarse dentro de los 60 días siguientes a la autorización de la licencia de las obras de urbanización por lo cual deberá estar vigente y su cálculo es de la siguiente manera: las pólizas de cumplimiento deben garantizar el 70% del Presupuesto de Urbanización, más el 30% como lo indica el artículo 242 en su inciso I del Código Urbano del Estado de Querétaro, de igual manera al término de las obras de urbanización y después de dar cumplimiento a los artículos 247, 248, 249 y 250 deberán de entregar fianza de vicios ocultos por el 10% del presupuesto de las obras de urbanización.

El monto a afianzar deberá de ser: \$15,889,790.644.

- La póliza de fianza de vicios ocultos por trabajos de urbanización a favor del Municipio de Tequisquiapan, deberá presentarse dentro de los 60 días siguientes a la emisión del dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de las obras de construcción y urbanización, con una vigencia de dos años.
- Como se indicó en la Licencia de Urbanización de Fraccionamiento con oficio No. DDUYV-996-12/11/2020 de fecha 12 de noviembre de 2020, debe de dar cumplimiento con los pagos de derechos por servicios prestados por la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda, de acuerdo a la ley de ingresos del municipio, presentando recibos a su solicitud de autorización de venta de lotes y así como de acreditar la transmisión de las áreas de transmisión gratuita con protocolo de escritura pública.

Por lo tanto, esta Dirección considera la petición:

TÉCNICAMENTE FACTIBLE

LA AUTORIZACIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE EJECUCIÓN Y VENTA PROVISIONAL DE LOTES

SIEMPRE Y CUANDO TENGA EL SUMINISTRO DE LOS SERVICIOS BÁSICOS DE URBANIZACIÓN Y ACREDITE LA TRANSMISIÓN DE LAS ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA

Queda sujeto, que bajo la costa del titular que manifiesta el presente documento, deberá de suministrar los servicios de urbanización para su desarrollo.

Y resuelve:

• PRIMERO.- Corresponde al Ayuntamiento conocer y resolver sobre la promoción del C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal de “GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V.”,

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

consistente en la autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Autorización de las Ventas de Lotes del Fraccionamiento denominado "San Jorge" ubicado en Carretera Federal 120, San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

- **SEGUNDO.-** Sométase a la consideración del Ayuntamiento de Tequisquiapan en Sesión de Cabildo para los efectos legales a que haya lugar la solicitud del C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal de "GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V." y remítase a dicho órgano el expediente de referencia.
- **TERCERO.-** La presente opinión NO AUTORIZA el inicio de las obras, ampliación y/o modificación en el predio, ni su funcionamiento, para tal fin, deberá coordinarse con la Autoridad correspondiente para la tramitación de los permisos que la normatividad requiera.
- **CUARTO.-** Deberá de notificarse a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda el acuerdo tomado por el Ayuntamiento, para el seguimiento de las acciones que correspondan.

ATENTAMENTE

ARQ. MARCO POLO RAMÍREZ VALENCIA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CUARTO.- El Código Urbano del Estado de Querétaro, establece en su artículo 186 que el procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- Dictamen de uso de suelo;
 - Autorización de estudios técnicos;
 - Visto Bueno al proyecto de lotificación;
 - Licencia de ejecución de obras de urbanización;
 - Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
 - En su caso, autorización para venta de lotes;
 - 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).

QUINTO.- Que el artículo 192 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece a la letra: "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, 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".

SEXTO.- Que conforme a lo dispuesto por el artículo 198 del propio Código Urbano, el desarrollador podrá obtener autorización provisional para venta de lotes, aun y 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:

- Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; (Ref. P. O. No. 26, 22-V15)
- Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;
- Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan; y
- 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.

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

SÉPTIMO.- Es importante manifestar lo establecido en el artículo 524 del Código Urbano del Estado de Querétaro, 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."

OCTAVA.- Que los integrantes de esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, reunidos para dictaminar sobre lo solicitado y una vez vistas las constancias que integran el expediente, la opinión técnica suscrita por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y los documentos remitidos, se procedió a la valoración, análisis y discusión del presente asunto, quedando finalmente como se plasma en este instrumento y deciden someterlo a la consideración del Honorable Ayuntamiento para su aprobación; por ello es de someterse y se somete el presente:

DICTAMEN

RESOLUTIVO PRIMERO.- La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para analizar, estudiar y dictaminar sobre la solicitud presentada por el C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal de Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Autorización para la Venta de Lotes del "Fraccionamiento Residencial San Jorge", ubicado en Carretera Federal 120 km. 25 + 060, Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

RESOLUTIVO SEGUNDO.- La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento **APRUEBE** AUTORIZAR LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA AUTORIZACIÓN PARA LA VENTA DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SAN JORGE, ubicado en CARRETERA FEDERAL 120 KM 25 + 060, HACIENDA GRANDE, en este municipio de TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, siempre y cuando de observe y cumpla lo siguiente:

I.- 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.

II.- 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 formato será proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano.

III.- En un plazo no mayor a 60 días y en cumplimiento al artículo 156 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá entregar ante la Secretaría General del Ayuntamiento, la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la que se hace constar la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

IV.- 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 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

P.D.

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

23

V.- 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 este sentido; el desarrollador deberá de abstenerse de celebrar contratos de compra y venta cuando la presente se encuentre vencida, por lo cual será necesario solicitar y obtener la renovación correspondiente."

VI.- Con fundamento en el artículo 201 del citado Código Urbano: "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 la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, la autorización de Publicidad correspondiente para cada uno de los anuncios promocionales pretendidos en un plazo que no exceda los 20 días hábiles."

VII.- 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..."

VIII.- Deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, 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 Residencial San Jorge.

IX.- 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 LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SAN JORGE, UBICADO EN CARRETERA FEDERAL 120, SAN JUAN DEL RÍO - XILITLA KM. 25 + 060, HACIENDA GRANDE, TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.

RESOLUTIVO TERCERO.- Una vez aprobado el presente Dictamen, **SE AUTORIZA LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA VENTA DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SAN JORGE**, ubicado en CARRETERA FEDERAL 120 KM 25 + 060, HACIENDA GRANDE, en este municipio de TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, para que notifique, el Acuerdo que proceda del presente dictamen al **C. J. JESÚS CHÁVEZ TORRES, REPRESENTANTE LEGAL DE GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V.**, para los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO.- De igual modo, se instruye al Secretario General del Ayuntamiento para que notifique el Acuerdo que derive del presente dictamen, al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda; al Secretario de Finanzas Públicas Municipales y a la Dirección de Catastro, para los fines y efectos legales a que haya lugar.

TECERO.- El Acuerdo de Cabildo que autorice el presente dictamen, deberá de ser publicado, **a costa del solicitante**, en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", por dos ocasiones, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, para conocimiento general; de conformidad a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, autorizándose al efecto la publicación extraordinaria en la Gaceta Municipal.

CUARTO.- El Acuerdo de Cabildo que autorice el presente dictamen, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público, a costa del solicitante, en un plazo no mayor a sesenta días hábiles posteriores a la notificación.

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

QUINTO.- Si las condiciones establecidas en el presente dictamen no son cumplidas, el Acuerdo de Cabildo que autorice la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y las Ventas, quedará sin efectos, haciéndose acreedor el solicitante, a las sanciones que se señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

A T E N T A M E N T E

H. AYUNTAMIENTO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.
COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Lic. José Antonio Mejía Lira

Rúbrica

**Presidente Municipal y Presidente de la
Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**

Regidora Silvia Araceli Pineda Nieto

Rúbrica

Integrante de la Comisión

Regidor Juan Carlos Flores Reséndiz

Rúbrica

Integrante de la Comisión."

Una vez habiendo presentado el dictamen, el Licenciado José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal Constitucional, solicita al Secretario General, lo someta a consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento.

El Secretario General del Ayuntamiento, somete a consideración de los miembros del Cabildo el dictamen de referencia, manifestando al Presidente Municipal que se ha registrado una participación para el presente punto.

En uso de la voz el Licenciado Mario Dorantes Nieto, Síndico Municipal, manifiesta a la letra:

"Gracias Secretario, con su permiso Señor Presidente, advierto que se encuentra con nosotros el Arquitecto Marco Polo, quisiera solicitarle que nos diera una breve explicación respecto de este punto a tratar Señor Presidente."

En uso de la voz el Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, manifiesta a la letra: *"Buenos días, les platico un poquito lo que es el procedimiento de la constitución de un fraccionamiento. En una primera instancia, por supuesto, a través de Desarrollo Urbano nos hacen la presentación de lo que el proyecto puede ser, nos traen un proyecto de lotificación, que incluye temas manzanos, vialidades, áreas a donar, frentes de lotificación y áreas de lotes; nosotros a través del alineamiento que el Código Urbano del Estado, nos da, es como damos la facultad y el visto bueno de la misma lotificación. Dentro del procedimiento solicitamos lo que son cinco estudios técnicos que son: el impacto urbano, el impacto vial, el retoque hidrológico pluvial que es algo muy importante dadas las actuales circunstancias en las que el municipio nos hemos encontrado y el topográfico que consta de la trimetría y la planimetría, que quiere decir el tema en dos "d" el plano y las curvas de nivel, las pendientes que este pueda tener, cada uno de los estudios debe venir previamente peritado, con un perito en específico de cada una de las áreas tanto como las partes hidráulicas, como las partes viales, como las urbanas, una vez dado el visto bueno por parte de Desarrollo Urbano de este primer paso, nos pasamos al segundo que es toda la parte del proyecto ejecutivo que corresponde a la vialidades, meramente las áreas de urbanización*

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

como son las redes hidráulicas, las redes eléctricas, de drenaje, alcantarillado, banquetas, guarniciones, pavimentos y algunas otras, una vez terminado esto, se le solicita al promovente inmobiliario tener mínimo un treinta por ciento en materia física, ya de urbanización para poder emitir la licencia como tal, nosotros como Desarrollo Urbano y Obras Públicas, hacemos una inspección física del porcentaje dado para que la licencia de preventiva, pueda llegar a su fin y esta será obviamente Cabildeada por todos ustedes."

Acto seguido el Presidente Municipal Constitucional solicita al Secretario General, que el dictamen presentado, se someta a votación nominal.

El Secretario General del Ayuntamiento, somete a votación nominal el dictamen referido, solicitando en voz alta el sentido de su voto; misma que queda en el siguiente sentido:

DOCE VOTOS A FAVOR:

- 1.- Síndico Municipal Mario Dorantes Nieto
- 2.- Síndico Municipal Amalia Caridad Aguilar Domínguez
- 3.- Regidor Mario Ávila Arredondo
- 4.- Regidora María Ivonne Castro Chávez
- 5.- Regidora Paulina Arianna Dorantes Reséndiz
- 6.- Regidor Juan Carlos Flores Reséndiz
- 7.- Regidora Mónica Hernández Amado
- 8.- Regidora Valentina Jassen Morales
- 9.- Regidora Ma. Guadalupe Morales Ferrusca
- 10.- Regidora Silvia Araceli Pineda Nieto
- 11.- Regidor Eduardo Ruíz Álvarez
- 12.- Presidente Municipal José Antonio Mejía Lira

En virtud del resultado de la votación se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Por **UNANIMIDAD** con **DOCE VOTOS A FAVOR** y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 7 y 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción II, incisos a) y d), 38 fracción VIII del 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1 fracción III, 156 cuarto párrafo, 157, 158 y 159 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 12 y 13 de Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; 49, 63, 85 y 110 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro; **SE APRUEBA EL DICTAMEN PRESENTADO POR LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA VENTA DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SAN JORGE, UBICADO EN CARRETERA FEDERAL 120 KM 25 + 060, HACIENDA**

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

GRANDE, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO; LOS CUALES NO SERÁN SUSCEPTIBLES DE SUBDIVISIÓN Y SERÁN DESTINADOS ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A LOS FINES Y USOS AUTORIZADOS; licencia que en este acto se inserta a la letra, así como los considerandos, resolutivos y transitorios del dictamen:

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

PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA

OFICIO No. DDUYV-996-12/11/2020
Asunto: Se emite Licencia de ejecución de obras de
urbanización para el Fraccionamiento Residencial "San Jorge"

Tequisquiapan, Querétaro, a 12 de Noviembre de 2020

C. J. JESÚS CHÁVEZ TORRES.
REPRESENTANTE LEGAL DE
GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V.
PRESENTE.

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Fraccionamiento Residencial Horizontal con 128 áreas privadas, "FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SAN JORGE", ubicado en la Calle Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla KM 25 + 060, Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de "Fraccionamiento Horizontal Residencial", de áreas para vivienda, conformado por 128 unidades privadas, áreas de Verdes (barda, jardinera, servicios y vigilancia, circulación y banquetas y estacionamiento); al respecto le informo con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Título de Propiedad 000000000, pasado ante la fe del Ing. Miguel Ángel Palacios Guilliland para delegado del Registro Agrario Nacional con fecha 27 de Abril de 2011, el cual ampara parcela 17 Z-1 P1/4 del Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan.
2. Asignación de número oficial y Alineamiento con número de control 181 - 2020 de fecha 5 junio del 2020, con nomenclatura Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla Km 25 + 060, Hacienda Grande.
3. Certificación de acuerdo de cabildo con número de oficio SGA/3511/2020 de fecha 16 Julio 2020, donde aprueba cambio de uso de suelo a la parcela 17 Z-1 P1/4 Ejido Hacienda Grande a Habitacional, Comercio y Servicios.
4. Con oficio DDUYV-472-02/06/2020, 03/2020 de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda con fecha de 02 de junio de 2020, se autorizan los Estudios Técnicos para el desarrollo de 128 lotes para casa habitación del Fraccionamiento Residencial Horizontal denominado "San Jorge", estos estudios técnicos corresponden al Estudio Técnico Hidrológico, Estudio Técnico Urbano, Estudio Técnico Vial Informe preventivo de Impacto Ambiental y Anteproyecto de Lotificación. Memoria descriptiva del proyecto.
5. Con oficio DDUYV-601/07/2020, DUS-69/2020 de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda con fecha de 20 de julio de 2020, se autoriza Dictamen de uso de suelo Factible, Fraccionamiento Residencial Horizontal.
6. Visto Bueno al proyecto de distribución y Lotificación, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano y Vivienda, con oficio No. DDUYV-619-24/07/2020, para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de "Fraccionamiento Horizontal habitacional Residencial" de áreas para vivienda conformado por 128 unidades privadas y áreas de Verdes (barda, jardinera, circulación, banquetas y estacionamiento); ubicado en Carretera Federal 120 San

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

- Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.
7. Presupuesto de obras de urbanización para el proyecto de Fraccionamiento residencial "San Jorge", ubicado en Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Tequisquiapan, Qro., por un valor de \$17,461,308.40 para la ejecución de los conceptos de: preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, pozos de visita, registros pluviales, instalación de tubería, obra civil de electrifican, obra civil res datos, señalamiento vial, pavimentos, banquetas y guarniciones. Firmado por el Arq. Juan Edgar Bautista García con cédula profesional: 2457214.
8. En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Fraccionamiento Residencial Horizontal denominado "San Jorge", Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Tequisquiapan, Qro., tiene un avance en las Obras de Urbanización del 0%.

Deriva del análisis y revisión con base a la normativa vigente aplicable, de los antecedentes señalados, del proyecto de distribución y Lotificación presentado y de la inspección física realizada; a efecto de poder integrar y establecer de manera clara las obligaciones y montos, entre otros factores, que permitan proceder con la **Licencia de ejecución de obras de urbanización a favor del GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V.**; y cumplir conforme a lo dispuesto en el Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro; comunico a Usted que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda no tiene inconveniente en emitir el siguiente:

AUTORIZACIÓN DE LA
LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de **Fraccionamiento Horizontal Residencial "San Jorge"**, de áreas para vivienda, conformado por 128 unidades privativas y áreas verdes denominado "Residencial San Jorge", ubicado en Carretera Federal 120 San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Tequisquiapan, Qro. La conformación del proyecto del que se desprenden los conceptos, superficies y usos de cada una de las áreas, se indican en el plano complemento del presente, el cual consiste en: 128 unidades privativas y áreas verdes, siendo las siguientes:

Cuadro de Área		
Superficie m2	Área	%
33,865.91	Habitacional Vendible	67.917
375.00	Estacionamiento	0.752
4,986.36	Área Verde (Donación)	10.000
8,848.57	Vialidades	17.745
207.28	Pozo y Tanque	0.416
1,580.40	Banquetas	3.170
49,863.52	Total	100.000%

Cualquier diferencia de superficies o afectaciones, que resulte posterior al proyecto presentado, será responsabilidad del Arq. Juan Edgar Bautista García con cédula profesional: 2457214, como Director Responsable de Obra de Urbanización.

El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que el Desarrollador del **Fraccionamiento Residencial "San Jorge"** con facultades de transmisión de dominio, debe transmitir gratuitamente a favor del municipio de Tequisquiapan, Qro., la superficie del 10% de su terreno de acuerdo al artículo 156 del Código Urbano, Párrafo 6, Fracción III, para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.

El Desarrollador deberá de habilitar las superficies destinadas al concepto de Jardinería, que se encuentran ubicadas dentro del Fraccionamiento, misma que tendrá que conservar el uso con el que es aprobada por lo que ésta no podrá ser enajenada ni modificada y deberá considerarse como espacio abierto.

La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento Residencial "San Jorge", tendrá vigencia conforme a los artículos 146 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro de

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

dos años, contados a partir del día siguiente de su otorgamiento. En caso de que el Desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a esta Dependencia, previamente a su vencimiento, la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización, con la finalidad de emitir la autorización correspondiente de conformidad a las condicionantes técnicas y jurídicas que prevalezcan en el momento.

Asimismo, cuando se alude al concepto de "urbanización", se debe entender lo correspondiente a infraestructura vial y dotación de todos los servicios básicos, con los conceptos de preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, tomas domiciliarias, terracerías, pavimentos, guarniciones, banquetas, electrificación, alumbrado, señalética, jardinería y herrería, así como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo más no limitativo.

Las obras de urbanización se deberán realizar conforme al proyecto de distribución y Lotificación autorizado, a los presupuestos de: las obras de urbanización y de construcción presentados, a los planos de los proyectos constructivos aprobados de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electrificación, que contienen las características de los materiales por ejecutarse, así como a los estudios técnicos mencionados en los antecedentes que contienen las recomendaciones de las acciones de mitigación, que deberán llevarse a cabo.

En la bitácora de ejecución de obras de urbanización deberán referirse los asuntos importantes que se desarrollen durante la ejecución de las mismas y estará vigente durante la ejecución de los trabajos. La ejecución de las obras de urbanización se convierte en una obligación de carácter civil para ejecutarlas y concluir las, en los términos establecidos, mismos que sirven de base para la presente autorización que se otorga, la Licencia de ejecución de obras de urbanización del Fraccionamiento "San Jorge".

Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., para el ejercicio fiscal del año 2020, **GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V.**, deberá cubrir ante la Tesorería Municipal la siguiente cantidad por concepto de Impuesto por Superficie Vendible del Fraccionamiento horizontal habitacional Residencial denominado "San Jorge", aplicando el Artículo 16, la tarifa por tipo de desarrollo y el factos procede:

ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL**Superficie (33,865.91 m²) x \$11.2678 = \$381,594.06****(Trescientos ochenta y un mil quinientos noventa y cuatro pesos 06/100)**

De esta manera, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro y a lo señalado en la Ley por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro para el ejercicio fiscal 2020 y del Presupuesto de las Obras de Urbanización presentado, para dar cumplimiento, procede la determinación del monto de los Derechos de Supervisión, por lo anterior **GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V.** deberá enterar a la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales de Tequisquiapan, Qro., por concepto de Derechos por Supervisión de las Obras de Urbanización del Fraccionamiento Residencial "San Jorge" la siguiente cantidad:

DERECHOS POR SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**Presupuesto de obras de urbanización \$17,461,308.40) x 1.5% = \$26,919.62****TOTAL = \$26,919.62****(Doscientos sesenta y un mil novecientos diecinueve pesos 62/100 m.n.)**

El pago de los derechos de supervisión por concepto de electrificación, agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, se realizarán ante los organismos operadores de dichos servicios.

La supervisión al Fraccionamiento Residencial denominado "San Jorge", es un servicio que la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, presta durante el plazo otorgado en la Licencia de ejecución de obras de urbanización, los derechos de supervisión están establecidos en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la forma y términos en el Código Fiscal y la Ley General de Hacienda, Ordenamientos para el Estado de Querétaro.

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

Considerándose que en términos del artículo 128 del Código Urbano del Estado de Querétaro, a Empresa GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V. como Desarrollador del Fraccionamiento Residencial denominado "San Jorge", es responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario así como la prestación de servicios en tanto se realiza la entrega - recepción de las obras de urbanización del mismo al H. Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan.

La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización de Fraccionamiento y el Plano del Proyecto de distribución, sembrado y lotificación, como anexo gráfico que lo complementa, contienen la conformación del Fraccionamiento Residencial denominado "San Jorge", con la descripción de los conceptos, superficies y usos de cada una de las áreas, la cual consiste en: 128 unidades privativas y áreas verdes, por lo que son documentos relacionados.

Para el trámite de la Nomenclatura de calles, deberá anexar la presente autorización así como también la siguiente documentación:

1. Números oficiales interiores, para cada unidad privativa.
2. Escritura pública de la superficie de transmisión para equipamiento urbano, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
3. Recibo de pago de impuesto por superficie vendible.
4. Recibo de pago de derechos de supervisión de obras de urbanización.
5. Planos que describan cada una de las unidades privativas, así como las de uso común.
6. Publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del municipio en el que se encuentra en desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
7. Reglamento de Fraccionamiento y Administración.
8. Plano del Proyecto de Lotificación.
9. Tener un avance mínimo del 30% en las obras de urbanización, registrado en la Bitácora de ejecución de obras de urbanización.
10. Oficio de Pre-Asignación de claves catastrales.

Fundamento Marco Jurídico

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículo 184 al 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Este documento administrativo se emite de conformidad con lo dispuesto por los artículos 146, 192 al 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

ATENTAMENTE
ARQ. LUIS EDUARDO BARAJAS ORTIZ
Rúbrica y Sello
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

c.c.p. Archivo"

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que en fecha 04 de noviembre de 2021, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunieron en mesa de trabajo a fin de analizar, estudiar y dictaminar el expediente adherido al escrito suscrito por el C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal de "Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V.; siendo la Comisión competente para conocer del asunto.

SEGUNDO.- Que por lo que respecta al estudio de la personalidad del solicitante, se tiene que está debidamente acreditada con la documentación que ha anexado a su solicitud, lo anterior dando

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

cumplimiento a lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Querétaro.

TERCERO.- Que para que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tenga el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta la opinión técnica emitida por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, recibida en la Secretaría General del Ayuntamiento, documento que en este momento se inserta a la letra:

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

PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA
OFICIO No. DDUYV-097-27/10/2021
OPT-001/2021

ASUNTO: OPINIÓN TÉCNICA.

Tequisquiapan, Querétaro a 27 de octubre de 2021.

LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
ADMINISTRACIÓN 2021 - 2024
P R E S E N T E

En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo, mediante Oficio No. SGA/6438/2021, de fecha 09 de septiembre de 2021; del cual se desprende la solicitud del C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal de Grupo JEAGLOZEL, S.A. de C.V., consistente en que se autorizase Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Autorización de las Ventas de lotes del Fraccionamiento denominado "Residencial San Jorge" con una superficie de 49,863.52 m2, ubicado en Carretera Federal 120, San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 FRACCIÓN V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 7, 11 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II Y III DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D), 121 AL 128 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 10 Y 13 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73, 74, 78, 80, 81, 83 Y 84 DEL REGLAMENTO DE POLICÍA Y GOBIERNO MUNICIPAL DE TEQUISQUIAPAN, al respecto la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

ANTECEDENTES:

- Que mediante oficio de fecha 09 de septiembre de 2021, el Lic. Mario Dorantes Nieto, Secretario General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro. Administración 2018 - 2021 solicita opinión técnica para que se autorizase Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Autorización de las Ventas de Lotes del Fraccionamiento denominado "San Jorge" con una superficie de 49,863.52 m2, ubicado en Carretera Federal 120, San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

CONSIDERACIONES:

I.- Que habiéndose revisado el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tequisquiapan, documento técnico jurídico cuya actualización fue aprobada por acuerdo del H. Ayuntamiento de Tequisquiapan en la Vigésima Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día once de noviembre de dos mil cuatro, publicado en el Diario Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día primero de julio de dos mil cinco, bajo la partida 90 libro uno sección especial del Registro de los

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

Planes de Desarrollo Urbano sección de los municipios de la Oficina Central del Registro Público de la Propiedad pasado ante la fe de la Lic. Lorena Montes Hernández, Directora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro; y en base a acuerdo de cabildo con número de oficio SGA/3511/2020 de fecha 16 Julio 2020, donde aprueba cambio de uso de suelo a la parcela 17 Z-1 P1/4 del Ejido Hacienda Grande a Habitacional, Comercio y Servicios.

II.- En la visita física de inspección realizada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda con fecha 23 en septiembre de 2021, se constató que el Fraccionamiento denominado “San Jorge” presenta avance en las obras de urbanización, cuantificándose los porcentajes de 30%, por lo que cumple con lo que establece el artículo 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

AVANCE	OBRA FALTANTE	PRESUPUESTO	PRESUPUESTO FALTANTE	30.00 % PRESUPUESTO DE OBRA FALTANTE	TOTAL
30.00%	75.00%	17,461,308.40	\$12,222,915.88	\$3,666,874.764	\$15,889,790.644
(Quince millones ochocientos ochenta y nueve mil setecientos noventa pesos 644/100 M.N.)					

- Que de acuerdo a la inspección de fecha 23 de septiembre de 2021 realizada por personal técnico adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio, actualmente la calle o vialidad colindante con el predio en cuestión cuenta con los siguientes servicios:

SERVICIOS BÁSICOS	SI CUENTA	NO CUENTA
○ Red de Agua Potable		X
○ Red de Energía Eléctrica	X	
○ Red de Drenaje		X
○ Alumbrado Público		X
○ Pavimento de Asfalto	X	
• Línea Telefónica	x	

De conformidad con lo dispuesto con el artículo 115 Constitucional fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para: d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

- En relación a las pólizas se informa lo siguiente: La Póliza de fianza de cumplimiento de ejecución de trabajos de urbanización a favor del Municipio. Deberá de presentarse dentro de los 60 días siguientes a la autorización de la licencia de las obras de urbanización por lo cual deberá estar vigente y su cálculo es de la siguiente manera: las pólizas de cumplimiento deben garantizar el 70% del Presupuesto de Urbanización, más el 30% como lo indica el artículo 242 en su inciso I del Código Urbano del Estado de Querétaro, de igual manera al término de las obras de urbanización y después de dar cumplimiento a los artículos 247, 248, 249 y 250 deberán de entregar fianza de vicios ocultos por el 10% del presupuesto de las obras de urbanización.

El monto a afianzar deberá de ser: \$15,889,790.644.

- La póliza de fianza de vicios ocultos por trabajos de urbanización a favor del Municipio de Tequisquiapan, deberá presentarse dentro de los 60 días siguientes a la emisión del dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de las obras de construcción y urbanización, con una vigencia de dos años.
- Como se indicó en la Licencia de Urbanización de Fraccionamiento con oficio No. DPURV-996-12/11/2020 de fecha 12 de noviembre de 2020, debe de dar cumplimiento con los pagos de derechos por servicios prestados por la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda, de acuerdo a la ley de ingresos del municipio, presentando recibos a su solicitud de autorización de venta de lotes y así como de acreditar la transmisión de las áreas de transmisión gratuita con protocolo de escritura pública.

Por lo tanto, esta Dirección considera la petición:

TÉCNICAMENTE FACTIBLE
LA AUTORIZACIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

EJECUCIÓN Y VENTA PROVISIONAL DE LOTES**SIEMPRE Y CUANDO TENGA EL SUMINISTRO DE LOS SERVICIOS BÁSICOS DE URBANIZACIÓN Y ACREDITE LA TRANSMISIÓN DE LAS ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA**

Queda sujeto, que bajo la costa del titular que manifiesta el presente documento, deberá de suministrar los servicios de urbanización para su desarrollo.

Y resuelve:

- **PRIMERO.-** Corresponde al Ayuntamiento conocer y resolver sobre la promoción del C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal de "GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V.", consistente en la autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Autorización de las Ventas de Lotes del Fraccionamiento denominado "San Jorge" ubicado en Carretera Federal 120, San Juan del Río - Xilitla km 25 + 060, Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.
- **SEGUNDO.-** Sométase a la consideración del Ayuntamiento de Tequisquiapan en Sesión de Cabildo para los efectos legales a que haya lugar la solicitud del C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal de "GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V." y remítase a dicho órgano el expediente de referencia.
- **TERCERO.-** La presente opinión NO AUTORIZA el inicio de las obras, ampliación y/o modificación en el predio, ni su funcionamiento, para tal fin, deberá coordinarse con la Autoridad correspondiente para la tramitación de los permisos que la normatividad requiera.
- **CUARTO.-** Deberá de notificarse a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda el acuerdo tomado por el Ayuntamiento, para el seguimiento de las acciones que correspondan.

ATENTAMENTE**ARQ. MARCO POLO RAMÍREZ VALENCIA**
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CUARTO.- El Código Urbano del Estado de Querétaro, establece en su artículo 186 que 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).

QUINTO.- Que el artículo 192 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece a la letra: "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, 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".

SEXTO.- Que conforme a lo dispuesto por el artículo 198 del propio Código Urbano, el desarrollador podrá obtener autorización provisional para venta de lotes, aun y 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:

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Acta No. 09/2021
Sesión Ordinaria
11 de noviembre de 2021

- I. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; (Ref. P. O. No. 26, 22-V15)
- II. Tener un avance mínimo del 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.

SÉPTIMO.- Es importante manifestar lo establecido en el artículo 524 del Código Urbano del Estado de Querétaro, 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."

OCTAVA.- Que los integrantes de esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, reunidos para dictaminar sobre lo solicitado y una vez vistas las constancias que integran el expediente, la opinión técnica suscrita por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y los documentos remitidos, se procedió a la valoración, análisis y discusión del presente asunto, quedando finalmente como se plasma en este instrumento y deciden someterlo a la consideración del Honorable Ayuntamiento para su aprobación; por ello es de someterse y se somete el presente:

DICTAMEN

RESOLUTIVO PRIMERO.- La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para analizar, estudiar y dictaminar sobre la solicitud presentada por el C. J. Jesús Chávez Torres, Representante Legal de Grupo Jeaglozel, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Autorización para la Venta de Lotes del "Fraccionamiento Residencial San Jorge", ubicado en Carretera Federal 120 km. 25 + 060, Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

RESOLUTIVO SEGUNDO.- La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento **APRUEBE** AUTORIZAR LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA AUTORIZACIÓN PARA LA VENTA DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SAN JORGE, ubicado en CARRETERA FEDERAL 120 KM 25 + 060, HACIENDA GRANDE, en este municipio de TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, siempre y cuando de observe y cumpla lo siguiente:

I.- 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.

II.- 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 formato será proporcionado por la Dirección de Desarrollo Urbano.

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

III.- En un plazo no mayor a 60 días y en cumplimiento al artículo 156 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá entregar ante la Secretaría General del Ayuntamiento, la protocolización debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la que se hace constar la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

IV.- 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 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

V.- 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 este sentido; el desarrollador deberá de abstenerse de celebrar contratos de compra y venta cuando la presente se encuentre vencida, por lo cual será necesario solicitar y obtener la renovación correspondiente."

VI.- Con fundamento en el artículo 201 del citado Código Urbano: "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 la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, la autorización de Publicidad correspondiente para cada uno de los anuncios promocionales pretendidos en un plazo que no exceda los 20 días hábiles."

VII.- 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..."

VIII.- Deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, 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 Residencial San Jorge.

IX.- 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 LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SAN JORGE, UBICADO EN CARRETERA FEDERAL 120, SAN JUAN DEL RÍO - XILITLA KM. 25 + 060, HACIENDA GRANDE, TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.

RESOLUTIVO TERCERO.- Una vez aprobado el presente Dictamen, **SE AUTORIZA LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LA VENTA DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SAN JORGE**, ubicado en CARRETERA FEDERAL 120 KM 25 + 060, HACIENDA GRANDE, en este municipio de TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, para que notifique, el Acuerdo que proceda del presente dictamen al **C. J. JESÚS CHÁVEZ TORRES, REPRESENTANTE LEGAL DE GRUPO JEAGLOZEL, S.A. DE C.V.**, para los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO.- De igual modo, se instruye al Secretario General del Ayuntamiento para que notifique el Acuerdo que derive del presente dictamen, al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda; al Secretario de Finanzas Públicas Municipales y a la Dirección de Catastro, para los fines y efectos legales a que haya lugar.

P.D.

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021

TECERO.- El Acuerdo de Cabildo que autorice el presente dictamen, deberá de ser publicado, a costa del solicitante, en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", por dos ocasiones, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, para conocimiento general; de conformidad a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, autorizándose al efecto la publicación extraordinaria en la Gaceta Municipal.

CUARTO.- El Acuerdo de Cabildo que autorice el presente dictamen, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público, a costa del solicitante, en un plazo no mayor a sesenta días hábiles posteriores a la notificación.

QUINTO.- Si las condiciones establecidas en el presente dictamen no son cumplidas, el Acuerdo de Cabildo que autorice la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y las Ventas, quedará sin efectos, haciéndose acreedor el solicitante, a las sanciones que se señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

A T E N T A M E N T E
H. AYUNTAMIENTO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.
COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Lic. José Antonio Mejía Lira
Rúbrica

*Presidente Municipal y Presidente de la
Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología*

Regidora Silvia Araceli Pineda Nieto
Rúbrica

Integrante de la Comisión

Regidor Juan Carlos Flores Reséndiz
Rúbrica

Integrante de la Comisión."

Octavo Punto del Orden del día:

Clausura de la sesión:

El Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal Constitucional de Tequisquiapan, Querétaro, clausura la presente sesión de Cabildo el mismo día de su inicio, siendo las 10:17 horas, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 31 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; firmando los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo.- Doy fe.

Lic. José Antonio Mejía Lira
Presidente Municipal Constitucional
de Tequisquiapan, Qro.

Lic. Alonso Landeros Tejeida
Secretario General del Ayuntamiento

Síndico Municipal Amalia Caridad Aguilar
Domínguez

Síndico Municipal Mario Dorantes Nieto

Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.

Acta No. 09/2021

Sesión Ordinaria

11 de noviembre de 2021


Regidor Mario Ávila Arredondo
Regidora María Ivonne Castro Chávez
Regidora Paulina Arianna Dorantes Reséndiz
Regidor Juan Carlos Flores Reséndiz
Regidora Mónica Hernández Amado
Regidora Valentina Jassen Morales
Regidora Ma. Guadalupe Morales Ferrusca
Regidora Silvia Araceli Pineda Nieto
Regidor Eduardo Ruíz Álvarez