



MUNICIPIO DE HUIMILPAN, QRO.

El suscrito Ciudadano **Lic. Marco Isaac Soto Rodríguez, Secretario del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.**, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago constar y

CERTIFICO

Que en **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 09 (nueve) de septiembre de 2024 (dos mil veinticuatro)**, el Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó el **"Acuerdo por el que se autoriza la venta provisional de lotes ubicados en la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Cañadas del Valle" ubicado sobre Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapataro, Rancho El Patol, de la localidad de Apapataro, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral 08 05 002 75 222 074,"** mismo que se transcribe a continuación:

Miembros del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción II, 12, 13, 131, 136, 162, 186 fracción VI, 189, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo por el que se autoriza la venta provisional de lotes ubicados en la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Cañadas del Valle" ubicado sobre Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapataro, Rancho El Patol, de la localidad de Apapataro, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral 08 05 002 75 222 074, y;**

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30,

Reforma Ote. 158, Col. Centro Huimilpan, Querétaro, México C.P. 76950

Tel: (01 448) 278 5047



fracción II inciso d de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Municipio es competente para autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

3. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.
4. Que el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece literalmente lo siguiente:

"Artículo 12. Corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del citado artículo 186. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado. Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, podrá autorizar y aprobar, previo convenio con los Municipios, llevar a cabo los trámites administrativos referentes a los desarrollos inmobiliarios. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)".

5. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro es competencia de los Municipios controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables.
6. Que el artículo 131 del Código en mención refiere que la autorización de desarrollos inmobiliarios deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en este Código y demás normatividad aplicable de acuerdo a las



condiciones y características que prevalezcan en el predio, atendiendo lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios.

7. Que el artículo 136 de la norma estatal señalada establece que los desarrollos inmobiliarios podrán ejecutarse cronológicamente por etapas, secciones y fases, las cuales deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre sí, debiendo iniciarse en la zona contigua a la parte urbanizada de la ciudad o población que corresponda.

La etapa, sección o fase correspondiente, deberá de garantizar la prestación de los servicios e infraestructura de manera completa e independiente del resto en que esté autorizado y dividido el desarrollo inmobiliario, considerando las autorizaciones que en su momento tenga cada una de ellas.

Para fines administrativos la nomenclatura de las etapas será en números arábigos, las secciones en letras y las fases en números romanos.

8. Que en ese tenor, el artículo 162 del ordenamiento que se señala que el desarrollador deberá cubrir al Municipio que corresponda, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
9. Que en lo relativo al procedimiento de autorización de fraccionamientos, el Código señala literalmente:

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

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

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

10. Que en lo referente a la autorización para venta de lotes, el numeral 198 del Código mencionado señala que el desarrollador podrá obtener autorización provisional para venta de lotes, aun cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

- I. *Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*
- 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. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*

En caso de incumplimiento la autoridad competente hará efectivo el instrumento que se otorgó para garantizar la que se aplicará para realizar por sí o por medio de contratista, las obras omitidas; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En caso de que la garantía se otorgue a través de hipoteca, la escritura en la que se constituya no causará el pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio. (Adición P. O. No. 26, 22-V- 15).

- 11.** Que el artículo 200 del ordenamiento multireferido especifica que la autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.
- 12.** Que en fecha 03 de septiembre de 2024, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el C. Pedro Ruiz Velasco Talancon, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada de Inmobiliaria el Batan S.A. de C.V., mediante el cual solicita venta de lotes ubicado en la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado ubicado sobre Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapataro, Rancho El Patol, de la localidad de Apapataro, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral 08 05 002 75 222 074.
- 13.** Que mediante oficio SA/DAC/454/2024 recibido en fecha 03 de septiembre de 2024 se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente la emisión de opinión técnica que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud realizada por el C. Pedro Ruiz Velasco Talancon, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada de Inmobiliaria el Batan S.A. de C.V., mediante el cual solicita la Autorización de Venta de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Cañadas del Valle" ubicado sobre Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapataro, Rancho El Patol, de la localidad de Apapataro, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral 08 05 002 75 222 074.



- 14.** Que en fecha 03 de septiembre de 2024, se recibió oficio número SDUMA/478/2024 firmado por el Lic. Eliseo Pérez Sánchez en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan, Querétaro, a través del cual, a su vez, remite la opinión técnica que resuelve sobre la petición efectuada por el solicitante, misma que se rinde en los siguientes términos:

*Por medio del presente, en atención al oficio **SA/DAC/454/2024** a través del cual solicita "Opinión Técnica que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Pedro Ruíz Velasco Talancón en su calidad de representante legal de la persona moral denominada Inmobiliaria el Batán S.A. de C.V. , mediante el cual solicita **Autorización de venta de Lotes ubicados en la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Cañadas del Valle" ubicado sobre Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapátar, Rancho El Patol, de la localidad de Apapátar, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro; con clave catastral 08 05 002 75 222 074**, remito a usted la siguiente Opinión Técnica, para ser presentada ante la Comisión de Desarrollo Urbano.*

Al respecto le informo lo siguiente:

CONSIDERANDO

- 1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.*
- 2. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es facultad de este Municipio manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.*
- 3. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 12,13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.*



4. *Que el artículo 27 de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.*

5. *Que el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece literalmente lo siguiente:*

"Artículo 12. *Corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).*

Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del citado artículo 186. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

6. *Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro es competencia de los Municipios controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables.*

7. *Que el artículo 131 del Código en mención refiere que la autorización de desarrollos inmobiliarios deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en este Código y demás normatividad aplicable de acuerdo a las condiciones y características que prevalezcan en el predio, atendiendo lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios.*

8. *Que el artículo 136 de la norma estatal señalada establece que los desarrollos inmobiliarios podrán ejecutarse cronológicamente por etapas, secciones y fases, las cuales deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre sí, debiendo iniciarse en la zona contigua a la parte urbanizada de la ciudad o población que corresponda.*

La etapa, sección o fase correspondiente, deberá de garantizar la prestación de los servicios e infraestructura de manera completa e independiente del resto en que esté autorizado y dividido el desarrollo inmobiliario, considerando las autorizaciones que en su momento tenga cada una de ellas.

Para fines administrativos la nomenclatura de las etapas será en números arábigos, las secciones en letras y las fases en números romanos.

9. *Que, en ese tenor, el artículo 162 del ordenamiento que se señala establece que el desarrollador deberá cubrir al Municipio que corresponda, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.*

10. *Que el numeral 178 del Código referido menciona que se entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes, cuando para dar acceso a éstos, se requieran una o más calles que conformarán las vías de comunicación locales y éstas, a su vez se comuniquen con una vía de jurisdicción federal, estatal o municipal.*



Las calles o vialidades locales que se generen al interior de un fraccionamiento, tendrán el carácter de vías pública de libre acceso, a la población y deberán ser transmitidas gratuitamente por el desarrollador en favor del Municipio que corresponda, mediante escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

11. *Que en lo relativo al procedimiento de autorización de un Fraccionamiento, el Código señala literalmente:*

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

- I. *Dictamen de uso de suelo*
- II. *Autorización de estudios técnicos;*
- III. *Visto Bueno del 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.*

12. *Que en fecha 3 de Septiembre del 2024, se recibió de la Secretaría del Ayuntamiento escrito firmado por el Lic. Marco Isaac Soto Rodríguez Secretario del H. Ayuntamiento mediante el cual se solicita con fundamento en lo dispuesto por los artículos 54 fracción V y 59 primer párrafo de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, se emita Opinión Técnica que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Pedro Ruíz Velasco Talancón en su calidad de representante legal de la persona moral denominada Inmobiliaria el Batán S.A. de C.V., mediante el cual solicita Autorización de Venta de Lotes, ubicados en la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Cañadas del Valle", ubicado sobre Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapátar, Rancho El Pato], de la localidad de Apapátar, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral 08 05 002 75 222 074 y con base en los siguientes:*

Antecedentes

1. *Se acredita propiedad por Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y de Administración con Derecho de Reversión identificado con el número 85102860 donde "Banco Inmobiliario Mexicano", Sociedad Anónima de Banca Múltiple se denominó como Fiduciaria y la Sociedad Mercantil denominada "Inmobiliaria El Batán", S.A. de C.V. se denominó como el depositario bajo Escritura Pública no. 84,723 con fecha 22 de septiembre de 2022 pasada bajo la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra Notario Público Titular de la Notaría Pública Número dieciséis de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro.*
2. *Se acredita Poder Legal para actos de administración limitado que otorga "Banco Inmobiliario Mexicano", Sociedad Anónima de Banca Múltiple a favor de C. Pedro Alfredo Ruíz Velasco Márquez, C. Enrique Fragozo Ruíz Velasco Márquez, C. Pedro Ruíz Velasco Talancón, C. María Guadalupe Martínez Luna, C. Pablo Jiovani Uribe Huerta y C. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda bajo Escritura Pública no. 125,339 con fecha 18 de*



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

octubre de 2022 pasada bajo la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra Notario Público Titular de la Notaría Pública número dieciséis de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro.

3. *Que el predio se identificó que se encuentra dentro del límite normativo de Plan Parcial de Desarrollo Urbano Apapátaro - La Noria del municipio de Huimilpan, Qro., instrumento Aprobado por el Ayuntamiento de Huimilpan en el Noveno Punto del Orden del día en el Acta no. 119, relativo a la Sesión celebrada el 17 de julio de 2015, publicado en el periódico oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" no. 65 de fecha 11 de septiembre de 2015 e inscrito bajo el folio Plan de Desarrollo no. 00000007/0001, de fecha 6 de julio de 2016, en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio Subdirección Amealco. El cual establece que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional hasta 100 habitantes por hectárea (H1), Habitacional Rural con Comercio y Servicios (HRCS), Protección de Usos Pecuarios (PUP) y Protección Agrícola de Temporal (PAT).*
4. *Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 3 de noviembre de 2022, el H. Ayuntamiento de Huimilpan aprobó el Acuerdo relativo al incremento de Densidad de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea (H1) y Habitacional Rural con Comercio y Servicios (HRCS) a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea (H2) así como cambio de uso de suelo de Protección de Usos Pecuarios (PUP) y Protección Agrícola de Temporal (PAT) a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea (H2). Protocolizado bajo Escritura Pública no. 85,499 con fecha 10 de febrero de 2023 pasada bajo fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra Notario Público Titular de la Notaría Pública número dieciséis de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro.*
5. *Que por medio de oficio SDUMA/0715/2023 y folio DUS/058/2023 de fecha 2 de octubre de 2023 se emite modificación al dictamen de uso de suelo DUS/017/2023 de fecha 27 de febrero de 2023; para el giro pretendido de Desarrollo Inmobiliario en su modalidad de fraccionamiento habitacional para 1030 viviendas, para el predio identificado bajo clave catastral 08 05 002 75 222 074 ubicado sobre la Carretera Estatal 411, Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapátaro, Municipio de Huimilpan, Qro.*
6. *Que por medio de oficio SDUMA/702/2023 de fecha 26 de septiembre de 2023 la Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan, emite la autorización a los estudios técnicos, hidrológico, ambiental, urbano y vial relativos al desarrollo inmobiliario a denominarse "Cañadas del Valle", identificado bajo clave catastral 08 05 002 75 222 074 ubicado sobre la Carretera Estatal 411, Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapátaro, Municipio de Huimilpan, Qro.*
7. *Que por medio de oficio SDUMA/708/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023 la Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan, emite el visto bueno al proyecto de lotificación de fraccionamiento etapas 1 y 4 relativos al desarrollo inmobiliario mismo que pretende denominarse "Cañadas del Valle", mismo que queda sujeto al cumplimiento de las condicionantes y/o modificación que cada dependencia solicite, a las medidas de mitigación, restricciones y recomendaciones que se señalen en los estudios técnicos y que se establezcan de acuerdo a la normatividad aplicable en la materia. Proyecto que pretende desarrollarse en Dos Etapas con las siguientes superficies:*



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

HUIMILPAN
2021-2024

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES POR ETAPAS												
ETAPA	SUPERFICIE VENDIBLE	DONACIONES			INFRAESTRUCTURA PLANTA DE TRATAMIENTO PTAR	DERECHOS DE PASO / RESTRICCIONES	RESERVA DEL PROPIETARIO	AFECTACIONES GASODUCTO	VIALIDADES (ARROYO Y BANQUETA)	SUPERFICIE TOTAL POR ETAPA	No. LOTES HABITACIONALES	No. LOTES
		UNIFAMILIAR	ÁREA VERDE	EQUIPAMIENTO								
	M2	M2	M2	M2	M2	M2	M2	M2	M2	M2		
1	120,585.06	11,586.00	9,251.05	4,602.88	2,773.95	596.96	11,587.15	6,330.97	65,826.11	233,140.13	597	637
4	90,814.49	8,176.49	10,782.86	0.00	0.00	99.69	17,568.45	4,769.75	35,836.76	168,048.49	426	445
TOTAL	211,399.55	19,762.49	20,033.91	4,602.88	2,773.95	696.65	29,155.60	11,100.72	101,662.87	401,188.62	1,023	1,082

8. Mediante solicitud de fecha 22 de diciembre de 2023, la persona moral "Banco Inmobiliario Mexicano", Sociedad Anónima de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y de Administración con Derecho de Reversión, identificado con el número "85102860", a través de su Representante Legal el C. Pedro Ruíz Velasco Márquez, solicito para el desarrollo " Fraccionamiento Cañadas del Valle", el trámite de factibilidad de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, ante "Organismo Operador la Coter, S.A. de C.V. en lo subsecuente "El Organismo".
9. Mediante oficio OOLC/001/2023 de fecha 27 de diciembre de 2023 mismo que obra dentro del expediente FC-OOLC-001-2023 se resuelve que es factible otorgar el servicio de agua potable al desarrollo " Fraccionamiento Cañadas del Valle", con un volumen máximo autorizado de 277,171 metros cúbicos anuales y un gasto instantáneo máximo de 8.8063 litros por segundo, servicio de alcantarillado con un volumen autorizado de 22,171 metros cúbicos anuales y un gasto instantáneo máximo de 7.0450 litros por segundo, correspondiente únicamente a la etapa 1 (uno) de 4 (cuatro) del desarrollo " Fraccionamiento Cañadas del Valle".
10. Mediante oficio B00.921.04-00241 de fecha 02 de febrero de 2024, la Dirección Local de Querétaro de la Comisión Nacional de Agua, reviso y valido el Estudio Hidrológico de la cuenca del río Huimilpan, así como de dos arroyos innominados afluentes del río Huimilpan, y se estableció las recomendaciones a seguir para el desarrollo inmobiliario en el predio denominado "Cañadas del Valle" ubicado sobre la Carretera Estatal 411, Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapátar, Municipio de Huimilpan, Qro., con superficie de 401,188.62 m2.
11. En fecha 02 de mayo de 2024, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SDUMA/VE/0060/2024, con la opinión técnica signada por el Lic. Eliseo Pérez Sánchez en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a través de la cual emite Dictamen Técnico Urbano y Ambiental que resuelve sobre la petición efectuada por el solicitante respecto a la licencia de ejecución de obras de urbanización, la aprobación de la denominación del desarrollo fraccionamiento "Cañadas del Valle", donación y nomenclatura de las vialidades del inmueble propiedad de su representada ubicado sobre Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapátar, Rancho El Patol, de la localidad de Apapátar, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro; con clave catastral 08 05 002 75 222 074.
12. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 22 de mayo de 2024 mediante Acuerdo de Cabildo, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., autorizó la Licencia de Ejecución de



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

Obras de Urbanización Etapa 1, del inmueble identificado sobre Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapátar, Rancho El Patol, de la localidad de Apapátar, en el Municipio de Huimilpan.

13. *Respecto del cumplimiento en lo estipulado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, plazas públicas y área verde, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne, el área que corresponde al 10.00 % diez por ciento, es de 40,188.86 m², sin embargo, la superficie a donar de forma voluntaria por el desarrollador será de 44,399.28 m² correspondiente a los lotes señalados en proyecto VO.BO.LOT-01 PLANO 1/1.*
14. *Respecto de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, el interesado presentó presupuesto de Obras de Urbanización por un monto de \$57,028,106.40 (cincuenta y siete millones veintiocho mil ciento seis pesos 40/100 MN) para la ejecución de los conceptos que a continuación se señalan; signados por el Ing. Arturo Porfirio Márquez Nieto con cédula profesional 1356726 y CICQ M07-029 quien se acredita como Director Responsable de Obra.*
15. *Mediante orden de inspección con Folio de acta o reporte No. 369 de fecha 30 de agosto de 2024, se realizó inspección física al predio ubicado sobre Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapátar, Rancho El Patol, de la localidad de Apapátar, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro; con clave catastral 08 05 002 75 222 074., respecto a la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado Cañadas del Valle, evidenciándose un avance en las obras de urbanización correspondiente al 30.00% lo anterior derivado de la revisión y análisis por parte del Supervisor el Lic. Luis Antonio Jiménez Rojas con número de empleado 1291 signado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente Huimilpan, con lo cual el desarrollador cumple con la fracción II del artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro.*

OPINIÓN TÉCNICA

Derivado del análisis realizado con base en el expediente presentado y los archivos que obran a resguardo de esta Dependencia y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115, fracción V, inciso "d" de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, esta Secretaría considera parcialmente procedente la Autorización Provisional para la Venta de Lotes del Fraccionamiento "Cañadas del Valle" Etapa I, respecto del predio a ubicarse sobre Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapátar, Rancho El Patol, de la localidad de Apapátar, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro correspondiente a la clave catastral 08 05 002 75 222 074.

Considerándose el presente, un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro.



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

Para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., acuerde autorizar la Venta Provisional de Lotes, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

- A. *De conformidad con el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro "La autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.*
- B. *De conformidad con el artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro "El desarrollador está obligado a incluir en todo tipo de publicidad impresa y en los contratos de transmisión que otorgue, el número y la fecha de autorización.*
- C. *Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el Ejercicio Fiscal 2024, referido en el artículo 24 fracción IX numeral 4, el promovente deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio por concepto de Dictamen Técnico:*

- Por el Dictamen Técnico para la Autorización de Venta de Lotes, se causará y pagará: 160 UMA. **160 (108.57) = \$17,371.20 (Diecisiete mil trescientos setenta y un pesos 20/100 M.N.)***

- D. *Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el Ejercicio Fiscal 2024, referido en el artículo 16 fracción I, el promovente deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio por concepto de Impuesto sobre Fraccionamientos.*

- El Impuesto sobre Fraccionamientos y Condominios, se calculará de la siguiente manera:*

Tratándose de fraccionamientos o condominios, la base del impuesto será el total de la superficie vendible.

Dicho impuesto se causará y pagará aplicando el importe contenido en la tabla siguiente por M2 de la superficie vendible objeto de la autorización de venta de lotes.

TIPO	DENSIDAD	UMA POR M2
Habitacional Mixto	Aislada	0.20
	Minima	0.25
	Baja	0.17
	Media	0.15
	Alta	0.17
	Muy Alta	0.20
Comercial y servicios	Media	0.20
	Alta	0.22
	Muy Alta	0.25
Industrial		0.30



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

Para el caso de fraccionamientos, se entenderá como superficie vendible, el total de los metros cuadrados objeto de la autorización de venta de lotes que otorgue la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano.

Superficie Vendible Total Etapa 1 – 120,585.06 m2

HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA

0.15 UMA por m2 de superficie vendible = \$16.2855

0.15 (108.57) (120,585.06) = \$ 1,963,787.99 (un millón novecientos sesenta y tres mil setecientos ochenta y siete pesos 99/100 M.N.)

- E. *Se solicita a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior al titular de la Secretaría de Finanzas Municipal para que por su conducto proceda a realizar el cálculo y cobro de impuestos y derechos que correspondan a la presente opinión técnica, por lo que deberá de notificar al promovente el pago de los mismos.*
- F. *Los pagos de derechos e impuestos mencionados en el presente deberán realizarse una vez aprobado el presente acuerdo en un plazo no mayor al 30 de septiembre de 2024.*
- G. *De conformidad con el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro: "El desarrollador será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a la autoridad correspondiente".*
- H. *De conformidad con el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro "Las autorizaciones a que se refieren las fracciones VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces consecutivas con un intervalo de seis días naturales, sin contar en ellos los de la publicación.*
- I. *La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.*
- J. *Deberá incluirse en las escrituras de los contratos de compraventa de cada lote del fraccionamiento, las cláusulas necesarias para asegurar que los adquirentes identifiquen plenamente cada uno de los lotes.*
- K. *Para dar cumplimiento al artículo 2901 del Código Civil del Estado de Querétaro, el presente acuerdo deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad con el Artículo 189 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.*



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

- L. *Para dar cumplimiento al artículo 162 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador deberá cumplir con el pago de derechos e impuestos correspondientes a Fraccionamientos.*
- M. *Deberá obtener y presentar el Visto Bueno de Protección Civil de la Dirección de Protección Civil del Municipio de Huimilpan, y el Visto Bueno Ecológico de la Dirección de Ecología de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio para la etapa de construcción del fraccionamiento.*
- N. *El Promovente deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes, autorizaciones, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión de la presente Opinión Técnica, de las cuales el promovente tiene pleno conocimiento, las cuales estarán vigentes durante el proceso de autorización del desarrollo inmobiliario.*
- O. *Deberá cumplir con lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano y presentar las escrituras de las áreas de donación en favor del Municipio debidamente inscritas en el registro Público de La Propiedad y el Comercio.*
- P. *Que, de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, el artículo 198 fracción IV el Promovente deberá garantizar a satisfacción de la autoridad competente la fianza, 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 un plazo que no exceda los 40 días hábiles. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).*
- Q. *El incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes y de las obligaciones contraídas con anterioridad de acuerdos y/o dictámenes, causará que la autorización que para el caso se entregue, quede sin efectos.*
- R. *El presente no exime al promovente de tramitar y obtener los permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.*
- 15.** Que en cumplimiento al artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tomando en cuenta el sentido de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente remitió el proyecto de Acuerdo correspondiente e instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento para que emitiera convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión de la materia señalando la fecha y hora para tal fin.
- 16.** Que en atención a lo dispuesto por el Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el promovente consistente en la venta de lotes del inmueble a que se refiere el presente documento, considerado como procedente por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente en



razón de los argumentos vertidos en su opinión por ser la Dependencia técnica y competente auxiliar del máximo órgano colegiado para asesorarlos en el tema en cuestión por contar con el conocimiento necesario para resolver sobre la petición planteada; señalándose por parte de dicho servidor público que la solicitud del promovente cuenta con toda la documentación necesaria para resolver como viable el trámite en cuestión constando dichas documentales en los archivos del expediente formado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; además de que las peticiones cumplen con todos los requisitos y condiciones contenidos en la normatividad aplicable, por lo que una vez analizada dicha petición esas Dependencias tuvieron a bien emitir la opinión técnica factible; así como las condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante; por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento.

Por lo expuesto, en términos del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología elaboran y someten a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la venta provisional de lotes ubicados en la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "Cañadas del Valle" ubicado sobre Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapatato, Rancho El Patol, de la localidad de Apapatato, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral 08 05 002 75 222 074. Lo anterior en razón de los fundamentos, consideraciones técnicas y argumentos vertidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente contenido en su opinión técnica descrita en el considerando 14; así como durante la reunión de trabajo de la Comisión Permanente de Dictamen de Desarrollo Urbano y Ecología mencionada en el considerando 16 todos del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promovente deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones y/o condicionantes que se describen dentro de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente contenida en el considerando 14 del presente proveído en los términos señalados en la misma.

El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia y en caso de resultar necesario, la Dependencia mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.



TERCERO. El seguimiento al cumplimiento de los pagos mencionados dentro de la opinión técnica señalada en el resolutivo anterior se efectuará por parte de la Secretaría de Finanzas en los términos señalados en la misma, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia y en caso de resultar necesario, la Secretaría mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

CUARTO. Se instruye a las Secretarías de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y Finanzas para que de manera directa en el ámbito de sus respectivas competencias den puntual seguimiento a los actos administrativos que estén a cargo de cada uno de ellos, además de realizar los trámites y/o requerimientos necesarios a fin de que el promovente de cumplimiento a las obligaciones señaladas en el presente Acuerdo con la finalidad de que se cumpla debidamente este proveído.

QUINTO. El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo será causa de su revocación.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese por dos veces mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, "La Sombra de Arteaga"; así como en la Gaceta Municipal a costa del promovente, lo cual deberá de realizar en un plazo no mayor a sesenta días hábiles contados a partir de la notificación de la autorización del presente y términos señalados en la normatividad aplicable y cuyo seguimiento estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, debiendo en caso de incumplimiento, en lo que refiere a la publicación en el órgano municipal de hacerlo del conocimiento de la Secretaría de Finanzas para los efectos legales a que haya lugar, además de las sanciones que procedan por el incumplimiento del presente punto.

SEGUNDO.- Este Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en los medios de difusión señalados en el transitorio anterior.

TERCERO.- Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente copias simples de las mismas a un plazo no mayor de 15 días hábiles de haberlas realizado.

CUARTO.- El presente Acuerdo, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, en un plazo no mayor a sesenta días hábiles contados a partir de la notificación de la autorización del presente, con costo para el promotor y una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



QUINTO.- Notifíquese personalmente al . Pedro Ruiz Velasco Talancon, en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada de Inmobiliaria el Batan S.A. de C.V., y comuníquese a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Huimilpan, Secretaría de Finanzas de Huimilpan para su debido seguimiento y cumplimiento y al Órgano de Control Interno para los efectos legales a que haya lugar.

A Huimilpan, Qro. A 04 de septiembre de 2024. Atentamente C. Presidente Municipal. Juan Guzmán Cabrera. Rúbrica.

Se expide la presente certificación en el Municipio de Huimilpan, Qro., siendo copia fiel del original que obra en los archivos de la Secretaría del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., a los 09 (nueve) días del mes de septiembre de 2024 (dos mil veinticuatro).

A T E N T A M E N T E

**Lic. Marco Isaac Soto Rodríguez
Secretario del Ayuntamiento**