



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.
MUNICIPIO DE HUIMILPAN, QRO.

El suscrito Ciudadano Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, 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

C E R T I F I C O

Que en **Sesión Extraordinaria de Cabildo** de fecha 15 (quince) de noviembre de 2023 (dos mil veintitrés), el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., se aprobó por Unanimidad el **Acuerdo por el que se modifica su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda** 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, 12, 13, 131, 136, 141, 161, 162, 178, 186, 189, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 356, 357, 358 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 modifica su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda**



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

“Los Cues”, C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda, 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, 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, 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

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

Tel: (01 448) 278 5047



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

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)

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)”.

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,



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

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 que el desarrollador deberá cubrir al Municipio que corresponda, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

10. 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)".

11. 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



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

concluido totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

- I. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; (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).

12. 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.

13. Que en fecha 06 de septiembre de 2023, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual solicita se modifique su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023

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

Tel: (01 448) 278 5047



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la



Presidencia Municipal de Huimilpan	
Dependencia:	Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Ramo:	Administrativo.
Oficio número:	SDUMA/790/2023
Asunto:	Opinión técnica

Huimilpan, Qro., a 30 de octubre del 2023

Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales
Secretario del Ayuntamiento Municipio de Huimilpan
Presente

Por medio del presente, en atención al oficio SA/DAC/505/2023 a través del cual solicita "Opinión Técnica que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual solicita la **Modificación de los Acuerdos de Cabildo aprobados el 5 de mayo del 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda, en virtud de que es su deseo modificar el proyecto del Fraccionamiento denominado Real de Los Cues a ubicarse en el inmueble identificado con la clave catastral 08 04 011 04 003 999, localizado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, así mismo le sea autorizada la licencia de ejecución de obras de urbanización de la Primera Etapa y nomenclatura que corresponda a el proyecto modificado, remito a usted la siguiente Opinión Técnica, para ser presentada ante la Comisión de Desarrollo Urbano.**

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, 12, 13, 131, 136, 141, 161, 162, 178, 186, 189, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 356, 357, 358 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 Modificación de los Acuerdos de Cabildo aprobados el 5 de mayo del 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal**



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda, en virtud de que es deseo del C. Pablo Antonio Garfias Sitges modificar el proyecto del Fraccionamiento denominado Real de Los Cues a ubicarse en el inmueble identificado con la clave catastral 08 04 011 04 003 999 , localizado en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, así mismo le sea autorizada la licencia de ejecución de obras de urbanización de la Primera Etapa y nomenclatura que corresponda a el proyecto modificado.

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



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



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).

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)“.

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.



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



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 lo referente a la nomenclatura, el artículo 141 del Código en mención establece que en la denominación de los desarrollos inmobiliarios no se podrá utilizar como nombre ninguna de las diferentes clasificaciones de los mismos; la nomenclatura de calles deberá ser congruente con la denominación del desarrollo inmobiliario, salvo las calles o vías públicas que deban tener continuidad.

Así mismo, no deberá utilizarse la misma denominación en más de un desarrollo inmobiliario dentro del territorio de un solo Municipio.

10. Que así mismo el artículo 161 de la norma citada señala que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador 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. El diseño de las placas y los nombres de las calles deberán ser autorizados previamente por el Municipio que corresponda, considerando la continuidad de las vialidades existentes.

La continuidad y sección de las vialidades deberá considerar lo establecido en los programas de desarrollo urbano vigentes y, en su caso, los dictámenes de impacto vial.

11. 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.
12. 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.

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



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



"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.

14. Que en fecha 6 de septiembre del 2023, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el C. Pablo Antonio Garfías Sitges, mediante el cual se solicita la **Modificación de los Acuerdos de Cabildo aprobados el 5 de mayo del 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como " Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante, Amberes y Breda**, en virtud de que es su deseo modificar el proyecto del Fraccionamiento denominado Real de Los Cues a ubicarse en el inmueble identificado con la clave catastral 08 04 011 04 003 999, localizado en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, así mismo le sea autorizada la licencia de ejecución de obras de urbanización Primera Etapa y nomenclatura que corresponda a el proyecto modificado y con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

I.-Mediante Escritura Pública número 9,630 de fecha 3 de marzo del 2011, otorgada ante la fe de la Licenciada Mariana Muñoz García, Notaria número 28, testimonio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Amealco, Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario número 26531/3 de fecha 13 de diciembre del 2013, el C. Pablo Antonio Garfías Sitges adquirió por aplicación parcial de bienes por herencia de la Sucesión Testamentaria a bienes del Señor Javier David Garfías de los Santos, el inmueble identificado como Fracción de Terreno número cinco (5), proveniente de la subdivisión del predio rústico denominado Los Cues, ubicado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda Los Cues, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, que consta de una superficie de 157-07-30.57 Has. ciento cincuenta y siete hectáreas, siete áreas, treinta punto cincuenta y siete centiáreas.



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



II.-Mediante Escritura Pública número 99,504 de fecha 17 de julio del 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público número 4 y cuyo testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Amealco, Querétaro bajo el Folio Inmobiliario número 28563/1; 28565/1 y 28566/1, de fecha 2 de junio del 2016, se protocolizó la Autorización de Subdivisión del Predio identificado como Fracción de Terreno número cinco (5) que consta de una superficie de 157-07-30.57 Has, en cinco fracciones, denominadas de la siguiente manera "Fracción 5-1", "Fracción 5-2", "Fracción 5-3", "Fracción 5-4" y Fracción 5".

III.-Mediante Escritura Pública número 107,274 de fecha 4 de noviembre del 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público número 4 se llevó a cabo la protocolización de la Autorización de Subdivisión que le fuera otorgada mediante oficio número CDU/384/2015 expedido por la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología, del Municipio de Huimilpan, respecto del predio identificado como Fracción cinco (5) que proviene de la fracción de terreno número cinco (5) y se divide en tres fracciones Fracción 5 resto del predio; Fracción 5-5 y Fracción 5-6 que a su vez proviene de la subdivisión del predio rústico denominado Los Cues.

IV. - Con fecha 13 de Julio de 2018 , se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el acuerdo aprobado por el Ayuntamiento de Huimilpan en la Sesión Ordinaria de Cabildo número 83 de fecha 12 de junio de 2018 mediante el cual se aprobó el cambio de uso de suelo a 80% Habitacional hasta 300 habitantes por hectárea (H3) y 20% a Comercio y Servicios (CS) en una superficie de 531,802.395 m2 correspondiente a la Fracción 5-6 ubicado en la Carretera Estatal 430, Ex Hacienda Los Cues, de la Localidad de los Cues, Huimilpan, Querétaro.

V.-Mediante Escritura Pública número 117,969 de fecha 28 de agosto del 2018 otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público número 4, se llevó a cabo la protocolización relativa a la Autorización de Cambio de Uso de Suelo, para una superficie de 531,802.395 m2 otorgado mediante Acuerdo de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada en fecha 12 de junio del 2018, relativo al predio rústico denominado "Los Cues".

VI.-Mediante Escritura Pública número 27,933 de fecha 14 de diciembre del 2018 ante la fe del Licenciado Francisco José Guerra Castro, Notario Público número 26, se protocolizó el plano certificado con número de folio DT2017092, resultado del deslinde catastral producto del Acta Circunstanciada de Junta de Avenencia de fecha 11 de agosto del 2017, expedida por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de Amealco, Querétaro, misma que tuvo rectificación a través de la escritura pública número 29,066 de fecha 18 de marzo del 2020 ante la fe del Licenciado Francisco José Guerra Castro Notario Público No. 26 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, con superficie 531,367.135 m2.

VII.-Que mediante oficio DDUE/198/2020 de fecha 30 de marzo del 2020 se emite opinión técnica ambiental respecto al predio ubicado en la Carretera Estatal 430, Ex Hacienda los Cues,



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



localidad de Los Cues, Huimilpan, Querétaro cuyo polígono corresponde a la clave catastral 08041104001989, en el que se indican las condicionantes ambientales que se deben considerar para los proyectos que se pretendan realizar y las normas que se deben respetar en los cauces que se ubican en el predio mencionado.

VIII.-Que mediante Escritura Pública número 41,345 de fecha 12 de marzo del 2021, otorgada ante la fe del Licenciado José María Hernández Ramos, Notario Público número 25, se protocolizó el oficio DDUE/399/2020 de fecha 9 de julio del 2020 y el oficio DDUE/376/2020 de fecha 29 de julio del 2020, mediante el cual se autorizó la subdivisión No. SUB/015/2022 de un predio urbano identificado como Fracción 5-6 de la Fracción 5 en siete fracciones, así como la rectificación de las medidas y superficies de las fracciones identificadas como "Resto de la Fracción 5-6".

IX.-Mediante Oficio No. OF DDDF/0879/2020 de fecha 01 de junio de 2020, la Comisión Estatal de Aguas emitió factibilidad para otorgar el servicio de agua potable, en su resolutive tercero se estipulo la vigencia hasta el día 01 de diciembre del 2020. Mediante oficio No. VE/01135/2023 la Comisión Estatal de Aguas otorga prórroga de vigencia de la factibilidad para otorgar los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un total de 947 viviendas a localizarse en el predio denominado "Los Cues" ubicado en la Carretera Estatal 430 y Entronque con la Carretera Estatal 431 del Municipio de Huimilpan, Qro., así mismo estipula las condicionantes a cumplir y establece como fecha de vigencia de la prórroga otorgada el día 26 de febrero del 2024.

X.-Mediante Oficio No. DP125/18 de fecha 16 de febrero de 2018, la División de Distribución Bajo, Zona Querétaro de la Comisión Federal de Electricidad emitió factibilidad de servicio de energía eléctrica para el predio ubicado en Carretera Estatal 430, km. 2+000, Ex Hacienda Los Cues, de la localidad de Los Cues, del Municipio de Huimilpan, Qro., mediante el cual se resolvió que las obras necesarias para suministrar el servicio corren a cargo del desarrollador, y que deberá respetarse de conformidad con la normatividad vigente un derecho de vía que actualmente se tiene constituido.

XI.-La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan emitió la autorización del Dictamen de Uso de Suelo para un condominio mixto (habitacional y comercial y/o de servicios con 1374 lotes habitacionales y 100 lotes comerciales y/o servicios mediante el oficio DDUE/151/2021, para el predio con clave catastral 080 401 104 003 999, con una superficie de 416,149.925 m² del predio rústico identificado como Fracción 5-6 resto del predio, ubicado en la Carretera Estatal 400 S/N, localidad de Los Cues, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro. Mediante oficio DUS/059/2023 de fecha 4 de octubre del 2023 se autorizó la modificación al Dictamen de Uso de Suelo para el predio referido, autorizándose el uso de suelo para un Fraccionamiento con 15 lotes habitacionales, 11 de ellos para condominios y 89 lotes comerciales.

XII.-Mediante oficio SDUMA/0605/2022, de fecha 25 de noviembre del 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, autorizo el Estudio de Impacto Vial, para el predio identificado como Predio 5-6 Resto de predio con clave catastral 080 401 104



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



003 999 en el que se señalan las consideraciones y condicionantes en materia vial que habrá de observar y acreditar el debido cumplimiento por parte del promovente en todas las etapas de ejecución del Desarrollo Inmobiliario.

XIII.-Mediante Oficio SDUMA/0605/2022 de fecha 25 de noviembre del 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan emitió Visto Bueno de Estudio de Impacto Urbano, para el predio identificado como Predio 5-6 Resto del predio con clave catastral 080 401 104 003 999 en el cual se señalan las consideraciones y condicionantes en materia urbana que habrá de observar y acreditar el debido cumplimiento por parte del promovente en todas las etapas de ejecución del Desarrollo Inmobiliario.

XIV.-Mediante oficio No. F.22.01.02/369/2021 de fecha 25 de marzo de 2021 la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), autorizo el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 38.4751 hectáreas, para el desarrollo denominado Real de los Cues, con ubicación en el Municipio de Huimilpan, Qro.; con oficio No. F.22.01.01.01/0373/2021 la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables respecto de la evaluación de esta Secretaría a la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Particular (MIA-P), para el proyecto denominado Real de los Cues" con pretendida ubicación en el Municipio de Huimilpan, Qro.

XV.-Mediante oficio B00.921.04-00883 de fecha 25 de mayo de 2021, la Dirección Local de Querétaro de la Comisión Nacional de Agua, reviso y valido el Estudio Hidrológico, y se estableció las recomendaciones a seguir para el desarrollo inmobiliario en el predio ubicado en las coordenadas UTM WGS84 zona 14 368558.00 m E y 2268519.00 m N, con superficie de 531,367.00 m2.

XVI.-Se presentó Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos del predio en comento, elaborado por Dr. Carlos Marín L. Gerente Técnico de laboratorio y control de calidad de Monterrey S.A. de C. V., estudio que corresponde para el predio 5-6 resto del predio de la Ex-Hacienda "Los Cues", ubicado en Carretera Estatal 430, Localidad Los Cues, en el Municipio de Huimilpan, Qro.

XVII.-Mediante oficio 3769/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, la División Bajío, Zona Querétaro de la Comisión Federal de Electricidad, emitió presupuesto de cargos por obras específicas y de ampliación a favor del C. Pablo Antonio Garfías Sitges para el predio que se localiza en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro.

XVIII.-En atención a la solicitud DP09000025842022 de Pablo Antonio Garfías Sitges en la que se solicita la revisión y aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica la Comisión Federal de Electricidad a través del Departamento de Planeación de Zona otorga aprobación al proyecto eléctrico para que se construya dentro de lo especificado en las normas y especificaciones aplicables, aprobación con vigencia de doce meses a partir de la fecha en



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



que se haga el pago requerido mismo que fue realizado el 9 de marzo del 2023, así mismo establece que es responsabilidad del titular del proyecto cumplir con las autorizaciones, estudios y acciones establecidas por la Comisión Federal de Electricidad.

XIX.-Con oficio No. CEI/SC/00591/2022 de fecha 18 de mayo del 2022 la Comisión Estatal de Infraestructura emitió la autorización para acceso a predio definitivo para un desarrollo habitacional, ubicado en la carretera estatal No. 430 "Los Cues – Sta.Teresa -E. Carr.Est.400", en el kilómetro 1 +950, cuerpo derecho. Mediante oficio No. CEI/DTIV/00519/2023 de fecha 11 de mayo del 2023 la Comisión Estatal de Infraestructura autorizó la renovación de la autorización de acceso a predio definitivo la cual concluye el 18 de mayo del 2024.

XX.-Mediante oficio SDUMA/0544/2022 de fecha 10 de noviembre del 2022, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente emite el Visto Bueno a proyecto de lotificación de Fraccionamiento habitacional mismo que pretende denominarse Real de Los Cues a desarrollarse en el predio ubicado sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza S/N Ex Hacienda Los Cues, de la Localidad de Los Cues, Huimilpan, Qro. Con oficio No. SDUMA/791/2023 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente emite autorización a la modificación del Visto Bueno de Lotificación para el predio mencionado, proyecto que pretende desarrollarse en Tres Etapas con las siguientes superficies:

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 003 999

FRACCIONAMIENTO REAL DE LOS CUES (SUPERFICIES TOTALES DE TRES ETAPAS)

CONCEPTO	SUPERFICIE	LOTES	VIVIENDAS	%
ÁREA VENDIBLE	296,666.862 M2	149	2076	71.28
DONACIÓN	41,615.483 M2	10		10.00
DONACIÓN DE				
PROYECTO EXTERNO	10,362.290 M2	1		2.49
INFRAESTRUCTURA	400.000 M2	1		0.10
VIALIDADES	49,922.060 M2			12.00
ÁREA CANAL PLUVIAL	8,041.580 M2			1.93
A. AMORTIGUAMIENTO	9,141.650 M2			2.20
TOTAL	416,149.925 M2	161	2076	100.00

FRACCIONAMIENTO REAL DE LOS CUES (PRIMERA ETAPA)

CONCEPTO	SUPERFICIE	LOTES	VIVIENDAS
ÁREA VENDIBLE	160,426.912	71	1095
DONACIÓN	40,765.418	6	
DONACIÓN DE			



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



PROYECTO EXTERNO	10,362.290	1	
INFRAESTRUCTURA	400.000	1	
VIALIDAD	28,510.738		
ÁREA DE CANAL PLUVIAL	8,041.580		
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	9,141.650		
TOTAL	257,648.588	79	1095

XXI.-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, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne"... continúa "Para el caso de fraccionamientos de tipo comercial e industrial y condominios por su clasificación, la superficie del predio que se transmitirá por concepto de equipamiento urbano, podrá estar fuera de la superficie total del desarrollo inmobiliario":

a) En fecha 16 de diciembre de 2022, la Secretaría del H. Ayuntamiento recibió la solicitud signada por el C. Raúl Ramírez Paniagua Representante Legal del C. Pablo Antonio Garfias Sitges, en la que solicita al Municipio de Huimilpan, Qro "aceptar que Pablo Antonio Garfias Sitges cumple con sus obligaciones bajo el art. 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro a través de la donación del predio a este H. Municipio de Huimilpan".

b) Mediante oficio SA/DAC/041/2022 de fecha 26 de enero de 2023, el Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del H. Ayuntamiento, remite certificación de Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Ordinaria de fecha 26 de enero del 2023: "Acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación destinada para equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario que pretende denominarse "Real de los Cues" el cual se ubica en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza, S/N en Ex Hacienda de los Cues, Huimilpan, Qro., respecto de la superficie de 416,149.925 m², identificada con clave catastral 080401104003999. En dicho documento, se autorizó:

"Primero. Se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario que pretende denominarse "REAL DE LOS CUES" y lo correspondiente al área de vialidades respecto de las fracciones que correspondan de acuerdo al Proyecto de Lotificación presentado y debidamente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, respecto del predio que se ubica sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza, S/N en Ex Hacienda de los Cues, Huimilpan, Qro., respecto de la superficie de 416,149.925 m², identificada con clave catastral 080401104003999. Lo anterior en razón de los fundamentos, consideraciones técnicas y argumentos vertidos por el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente descrito en los considerandos del presente acuerdo.

XXII.-En fecha 02 de mayo de 2023, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SDUMA/0334/2023, con la opinión técnica signada por el Arq. Alfredo Camargo Piña en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a través



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



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 Real de Los Cues” fraccionamiento, donación y nomenclatura de las vialidades del inmueble propiedad de su representada ubicado sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza, S/N en Ex Hacienda de Los Cues, Huimilpan, Qro., respecto de la superficie de 416,149.925 m²., identificada con clave catastral 080401104003999.

XXIII.- En Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 5 de mayo de 2023 mediante Acuerdo de Cabildo, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., autorizó la denominación de Fraccionamiento como “Real de Los Cues”, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de Vialidades, del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda “Los Cues”, C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Qro.

XXIV.- En Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio de 2023 mediante Acuerdo de Cabildo, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., autorizó modificar su similar de fecha 5 de mayo de 2023, mediante el cual se autoriza la denominación de Fraccionamiento como “Real de Los Cues”, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de Vialidades, del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda “Los Cues”, C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Qro.

XXV.-Respecto a la solicitud de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado Real de Los Cues, para el predio ubicado sobre Boulevard padre José Guadalupe Velázquez Pedraza, S/N en Ex Hacienda de Los Cues, Huimilpan, Qro., con una superficie de 257,648.588 m², identificada con clave catastral 080401104003999, el propietario presento plano del proyecto de lotificación que se anexa al presente y presupuesto de las obras de urbanización por un monto de \$ 55,224,939.53 para la ejecución de los conceptos que a continuación se señalan, signado por el Ing. Rodrigo Contreras Hernández con cédula profesional 7129360 CICQ quién se acredita como Director Responsable de Obra, así como la bitácora para ejecución de obras de urbanización.

PRESUPUESTO

A	CONCEPTO	IMPORTE
A-1	PRELIMINARES Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS	\$ 5,420,566.82
A-2	TERRACERÍAS Y PAVIMENTACIÓN	\$ 18,398.311.88
A-3	GUARNICIONES	\$ 3,495,370.17
A-4	CARPETA ASFÁLTICA	\$ 4,602,034.85
A-5	BANQUETAS	\$ 1,954,265.58
A-6	AGUA POTABLE	\$ 2,160,621.04
A-7	DRENAJE SANITARIO	\$ 4,663,403.37
A-8	DRENAJE PLUVIAL	\$ 4,008,353.70



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



A-9	MEDIA TENSIÓN	\$ 2,001,536.13
A-10	BAJA TENSIÓN	\$ 1,572,502.64
A-11	ALUMBRADO PÚBLICO	\$ 1,869,518.23
A-12	VOZ Y DATOS	\$ 1,461,801.28
A-13	NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTO VIAL	\$ 1,642,855.73
A-14	JARDINERÍA Y CAMELLONES	\$ 1,973,798.11
		\$ 55,224,939.53

Así mismo presentó el plano topográfico y los proyectos de ingeniería de la infraestructura de agua potable, sanitaria y pluvial autorizados por la Comisión Estatal de Aguas y los proyectos de infraestructura eléctrica para el desarrollo inmobiliario autorizados por la Comisión Federal de Electricidad.

XXV.- Mediante orden de inspección con Folio de acta o reporte No. 45 de fecha 19 de octubre del 2023, se realizó inspección al predio ubicado en la ex. Hacienda de Los Cues, en la Localidad de los Cues en el Municipio de Huimilpan, Qro., predio identificado con clave catastral 080401104003999 y como fracción 5-6 Resto del predio no encontrándose obras de urbanización en proceso de construcción en el predio.

XXVI.- Respecto de la denominación y nomenclatura de las vialidades se hace del conocimiento del órgano Colegiado de este Municipio que la propuesta presentada por el desarrollador no se repite dentro de la demarcación territorial y no existen antecedentes de que algún proyecto ostente la denominación de calles propuesta, por lo que se considera factible su autorización, conforme a continuación se indica y de acuerdo a lo contenido en el plano anexo.

NOMENCLATURA

VIALIDADES	SECCIÓN	ANCHO DE VIALIDAD EN M	LARGO DEL EJE DE LA VIALIDAD ML	SUPERFICIE EN M2
CIRCUITO A -REAL DE LOS CUES	E-E'	65.00	1,852.787	40,798.991
	H-H'	21.00		
	J-J'	22.00		
	P-P'	45.00		
CALLE REAL DE CAPULA	Q-Q'	25.00	368.593	9,123.069
		TOTAL	2,221.380	49,922.060

OPINIÓN TÉCNICA



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



Derivado del análisis realizado con base en el expediente presentado, los antecedentes descritos, 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 técnicamente procedente la autorización para modificar el proyecto del Fraccionamiento denominado Real de Los Cues a ubicarse en el inmueble identificado con la clave catastral 08 04 011 04 003 999, localizado en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, así mismo sea autorizada la licencia de ejecución de obras de urbanización de la Primera Etapa y la nomenclatura que corresponde a el proyecto modificado, así mismo se ratifique que el área de donación de 41,615.483 m² correspondiente a la totalidad del desarrollo sobre la superficie de 416,149.925 m², se localiza en las siguientes manzana y números de lotes del Fraccionamiento denominado Real de los Cues:

RESUMEN DE ÁREAS DE DONACIÓN

MANZANA	No. DE LOTE	USO	SUPERFICIE M2	ETAPA
2	2	Área Verde	11,663.000	1
2	17	Plaza o Espacios Públicos	4,161.990	1
2	45	Área de equipamiento	20,807.496	1
5	1	Área Verde	2,457.430	1
6	1	Área Verde	1,137.900	1
8	1	Área Verde	537.602	1
3	10	Área Verde	277.510	2
9	1	Área Verde	572.555	2
		TOTAL	41,615.483	

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 C. Pablo Antonio Garfias Sitges ante la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan,



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



Qro., acuerde autorizar modificar el proyecto del Fraccionamiento denominado Real de Los Cues a ubicarse en el inmueble identificado con la clave catastral 08 04 011 04 003 999, localizado en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, y que le sea autorizada la licencia de ejecución de obras de urbanización de la Primera Etapa y la nomenclatura que corresponda a el proyecto modificado, así mismo se ratifique que el área de donación de 41,615.483 m2 correspondiente a la totalidad del desarrollo sobre la superficie de 416,149.925 m², se localiza en las siguientes manzanas y números de lotes del Fraccionamiento denominado Real de los Cues:

RESUMEN DE ÁREAS DE DONACIÓN

MANZANA	No. DE LOTE	USO	SUPERFICIE M2	ETAPA
2	2	Área Verde	11,663.000	1
2	17	Plaza o Espacios Públicos	4,161.990	1
2	45	Área de equipamiento	20,807.496	1
5	1	Área Verde	2,457.430	1
6	1	Área Verde	1,137.900	1
8	1	Área Verde	537.602	1
3	10	Área Verde	277.510	2
9	1	Área Verde	572.555	2
		TOTAL	41,615.483	

se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

- A. 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.
- B. 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 de impuestos y derechos que correspondan a la presente opinión técnica, debiendo de



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



tomar en cuenta pagos realizados con anterioridad respecto del presente asunto, por lo que deberá de notificar al promovente el pago de los mismos.

- C. Los pagos de derechos e impuestos mencionados en el presente deberán realizarse una vez que haya sido publicado el presente acuerdo en la Gaceta Municipal.
- D. 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".
- E. 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.
- F. Respecto de la solicitud para la autorización de la licencia de ejecución de las obras de urbanización, estas deberán ejecutarse bajo las siguientes consideraciones: De conformidad con el artículo 146 del Código Urbano del Estado de Querétaro. "La licencia de ejecución de obras de urbanización para desarrollos inmobiliarios, tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento. En caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente, previamente a su vencimiento, la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización".
- G. El director responsable de la obra, el Ing. Rodrigo Contreras Hernández con Cédula Profesional No. 7129360 será el responsable de la información proporcionada, y de cualquier omisión dentro de la licencia de ejecución de obras de urbanización.
- H. Los trabajos deberán de ejecutarse en estricto apego al Estudio de Mecánica de Suelos presentado, dentro del cual se especifican los procedimientos y diseño para la construcción de pavimentos.
- I. La ejecución de las obras de urbanización, deberán realizarse de conformidad con el proyecto y presupuesto presentado, las cuales deberán apegarse al plano de lotificación autorizado.
- J. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio 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 Ecología.
- K. Una vez aprobado el presente acuerdo por parte del H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., y acreditado haber hecho los pagos de los derechos generados por la presente



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



autorización, deberá publicarse a costa del desarrollador en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal, por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una sin contar en ellos los de la publicación.

- L. Para dar cumplimiento al artículo 2901 del Código Civil del Estado de Querétaro, 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.
- M. 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.

Se sugiere establecer que el incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes y de las obligaciones contraídas con anterioridad de acuerdos y/o dictámenes, la autorización que para el caso se entregue, quede sin efectos.

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.

Sin otro particular, reitero a Usted mi consideración y respeto.

Atentamente

Arq. Eloísa Lojero Camargo
Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente

San Miguel Huimilpan



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y MEDIO AMBIENTE
MUNICIPIO DE HUIMILPAN



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

- 16.** 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.
- 17.** 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 dicha servidora pública 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



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

PRIMERO. Se autoriza la modificación de su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda.

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 técnicas descrita en el considerando 15; así como durante la reunión de trabajo de la Comisión Permanente de Dictamen de Desarrollo Urbano y Ecología mencionada en el considerando 17 todos del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se autoriza la modificación al proyecto del Fraccionamiento Denominado Real de los Cues, ubicado en el inmueble identificado con clave catastral 080401104003999 localizado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues" en el Municipio de Huimilpan, Qro.

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 técnicas descrita en el considerando 15; así como durante la reunión de trabajo de la Comisión Permanente de Dictamen de Desarrollo Urbano y Ecología mencionada en el considerando 17 todos del presente Acuerdo.

TERCERO. Se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Primera Etapa y la Nomenclatura que corresponde al proyecto modificado. 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 técnicas descrita en el considerando 15; así como durante la reunión de trabajo de la Comisión Permanente de Dictamen de Desarrollo Urbano y Ecología mencionada en el considerando 17 todos del presente Acuerdo.

CUARTO. Se ratifica la donación realizada correspondiente al 10% mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de enero de 2023, la cual corresponde a equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario que pretende denominarse "Real de los Cues" el cual se encuentra localizado con una superficie de 416,149.42 m²., en



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez sin número Ex Hacienda Los Cues, Huimilpan, Qro., con clave catastrak 080401104003999.

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 técnicas descrita en el considerando 15; así como durante la reunión de trabajo de la Comisión Permanente de Dictamen de Desarrollo Urbano y Ecología mencionada en el considerando 17 todos del presente Acuerdo.

QUINTO. 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 15 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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

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

Tel: (01 448) 278 5047



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

PRIMERO.- Publíquese por dos ocasiones en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal a costa del promovente cuyo pago deberá realizarse en los plazos 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.

TERCERO.- Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología copias simples de las mismas dentro de un plazo de 15 días hábiles.

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 Ecología.

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

QUINTO.- Notifíquese personalmente al C. Pablo Antonio Garfias Sitges, 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.

Huimilpan, Qro., a 13 de noviembre de 2023. A T E N T A M E N T E.
Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. C. Juan Guzmán Presidente Municipal y de la Comisión. C. Janet Lujan Martínez. Regidora e Integrante de la Comisión. C. José Salvador Arreola Hernández. Regidor e Integrante de la Comisión.

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

San Miguel Huimilpan



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., a los 15 (quince) días del mes de noviembre de 2023 (dos mil veintitrés).

A T E N T A M E N T E

**Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales
Secretario del H. Ayuntamiento**