

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, 139 y 156 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 aceptación del 10% del área de donación destinada para equipamiento urbano y vialidades del desarrollo inmobiliario que pretende denominarse "Real de los Cues" el cual ese ubica sobre Boulevard padre José Guadalupe Velázquez Pedraza, S/N en Ex Hacienda de Los Cues, Huimilpan, Qro., respecto de la superficie de 416,149.42 m2., identificada con clave catastral 080401104003999, 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 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, re lotificaciones 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)

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.

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, por su parte, el artículo 156 del Código de antecedentes refiere, literalmente, lo siguiente:

"Artículo 156. *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. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*

La distribución de la superficie que conforma la transmisión para equipamiento urbano, deberá atender a la clasificación del desarrollo inmobiliario que corresponda, conforme a lo previsto en este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En el caso de fraccionamientos, además deberá transmitir gratuitamente la propiedad de la superficie que conformará la vialidad pública. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Se exceptúan de la transmisión a que se refiere el primer párrafo del presente artículo, los condominios y unidades condominales que formen parte de fraccionamientos autorizados por los municipios o el Estado, que hayan dado cumplimiento a la transmisión del diez por ciento por concepto de equipamiento urbano. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Para el caso de los 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. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Dicha superficie deberá estar dentro del territorio municipal, deberá contar con adecuada accesibilidad y servicios. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Corresponderá al Municipio, a través de su Ayuntamiento, determinar las zonas de ubicación donde deberá cubrir la necesidad de equipamiento urbano. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En el cumplimiento de las obligaciones expresadas en los párrafos primero y segundo del presente artículo, al momento de la emisión del dictamen técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la autorización correspondiente, se deberá observar lo siguiente: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- I. *Corresponderá a los Municipios o, en su caso, al Poder Ejecutivo del Estado, de acuerdo al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito, incluir, cuando se emita el dictamen técnico de licencia de ejecución de obras de urbanización del desarrollo inmobiliario, la ubicación de vialidades y equipamiento urbano, que hayan sido determinadas en el visto bueno de lotificación;*
- II. *Las áreas destinadas al equipamiento urbano deberán considerarse como parte integrante del proyecto autorizado de que se trate y localizarse en zonas de fácil acceso a todos los lotes, de acuerdo con los entornos específicos;*
- III. *En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 de este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*
- IV. *Los predios a que hace referencia la fracción III, podrán ubicarse en sitios de interés municipal, preferentemente en zonas urbanas y su uso será el que le señalen los programas de desarrollo urbano aplicables a la zona de localización de los predios, mismos que deberán transmitirse al Municipio que corresponda, con el carácter de dominio público y deberán ser utilizados para equipamiento urbano; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*
- V. *Cuando se trate de desarrollos inmobiliarios de cuatrocientos o más habitantes por hectárea, la totalidad de dichas áreas, deberá ubicarse dentro del proyecto autorizado de que se trate. El área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:*
 - a) *El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.*
 - b) *El uno por ciento para plazas o espacios públicos y contar con el mobiliario urbano adecuado.*
 - c) *El cinco por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento urbano;*
- VI. *En aquellos desarrollos con densidades de doscientos o trescientos noventa y nueve habitantes por hectárea, el área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:*
 - a) *El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.*

- b) *El uno por ciento para plazas o espacios públicos, dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.*
- c) *El cinco por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento urbano, el cual podrá transmitirse en un predio distinto al que se va a desarrollar;*
- VII. *En los desarrollos inmobiliarios de ciento noventa y nueve habitantes por hectárea o menos, el área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:*
 - a) *El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.*
 - b) *El seis por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento urbano, el cual podrá transmitirse en un predio distinto al que se va a desarrollar;*
- VIII. *Derogada. (P. O. No. 26, 22-V-15)*
- IX. *El proyecto de lotificación evitará las colindancias directas de lotes con las áreas destinadas al equipamiento urbano. También deberá considerar que los lotes cercanos a las áreas antes citadas y a las vialidades primarias se destinen preferentemente a servicio y comercio de conformidad con la compatibilidad que le permitan los programas de desarrollo urbano vigentes para la zona, para lo cual se deberá prever que el inmueble cuente con las dimensiones adecuadas para estos usos.*

El presupuesto de las obras de urbanización deberá contener la partida correspondiente a la urbanización que dé frente a la superficie destinada para equipamiento urbano, incluyendo el mobiliario urbano de la vía pública. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Asimismo, la autoridad competente deberá especificar el destino y forma de urbanización de la superficie de transmisión gratuita, incluido el mobiliario urbano, estableciendo los mecanismos administrativos que aseguren el cumplimiento del objetivo acordado; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- X. *No se deberán considerar dentro de la superficie de transmisión gratuita predios con alguna afectación como fallas geológicas o fracturas, barrancas, servidumbres de paso o acueductos, ríos, cuerpos de agua, canales pluviales o de aguas negras, drenes, líneas eléctricas de alta tensión, pozos de extracción de agua, tanques de almacenamiento de agua, ductos, gasoductos, oleoductos, bancos de materiales y derechos de vía de carreteras estatales o federales, vías de ferrocarril, zonas arqueológicas e históricas, restricciones de parques, zonas y áreas ambientalmente decretados, los centros de readaptación social, las plantas de tratamiento, así como las*

demás restricciones que en su momento sean consideradas por la autoridad en materia urbana; y (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- XI. *El dictamen técnico deberá establecer los porcentajes y superficies del desarrollo destinados para vías públicas ubicadas dentro del mismo, así como las que se determinen por el enlace y la integración de los desarrollos inmobiliarios considerados en proyectos de nuevas vías, promovidas por el mismo propietario del desarrollo inmobiliario, así como de los equipamientos urbanos, lo que deberá quedar expresamente asentado en la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización del desarrollo inmobiliario.*

Una vez que dicha autorización sea publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y, en su caso, en la Gaceta Municipal correspondiente, el propietario del desarrollo inmobiliario tendrá la obligación de transmitir gratuitamente dichas superficies mediante escritura pública a favor del Municipio, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con cargo al desarrollador. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En el acto administrativo que autorice la transmisión gratuita, se prevendrá que las superficies que la integran son del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a ejercitar cualquier acción tendiente a obtener indemnización por las superficies transmitidas al Municipio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

La superficie de transmisión a título gratuito aprobada deberá ser entregada dentro del plazo de la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con lo acordado por la autoridad competente. Si el desarrollo inmobiliario se autoriza en etapas y la superficie de transmisión no se encuentra dentro de la etapa inicial autorizada, ésta deberá ser urbanizada a más tardar en la penúltima etapa. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)".

- 10.** Que asimismo, el artículo 158 del Ordenamiento en materia de desarrollo urbano señalado refiere que la escritura que señale las áreas materia de la transmisión gratuita, no causará impuesto de traslación de dominio, ni pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se publique la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización.
- 11.** Que el artículo 159 del Código multireferido establece que los propietarios de los desarrollos inmobiliarios, tendrán obligación de urbanizar las áreas materia de la transmisión gratuita, en los términos y especificaciones de la autorización de licencia para ejecución de obras de urbanización correspondiente.
- 12.** Que con fecha 16 de diciembre de 2022 se recibió escrito signado por el C. Raul Arturo Ramírez Paniagua, en su carácter de representante legal del C. Pablo Antonio

Garfias Sitges, personalidad que acredita con la Escritura Pública, número 25,222 pasada ante la Fe del Notario pública 18, siendo la Lic. Sonia Alcántara Magos, mediante el cual informa que en fecha 10 de noviembre de 2022, se otorgó Visto Bueno al Proyecto de Lotificación de Fraccionamiento y en fecha 25 de noviembre de 2022, se emitió la autorización de Estudios Técnico, motivo por el cual solicito se lleve a cabo la autorización y recepción de la trasmisión de las áreas gratuitas correspondientes al proyecto de fraccionamiento del proyecto que pretende denominarse Real de los Cues.

- 13.** Que mediante oficio SA/DAC/008/2023, recibido en fecha 03 de enero de 2023, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente la emisión de dictamen jurídico técnico urbano y ambiental que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud planteada por el promovente fundando y motivando su determinación.
- 14.** Que con fecha 03 de enero de 2023, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SDUMA/004/2021, mediante el cual remite la opinión técnica signada por el Arq. Alfredo Camargo Piña 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, misma que se rinde en los siguientes términos:

En atención al oficio SAY/DAC/008/2023, de fecha 03 de enero de 2023 mediante el cual solicita opinión técnica respecto de la solicitud presentada por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges respecto de la transmisión gratuita de vialidades, así como del área destinada para equipamiento urbano, del desarrollo inmobiliario que pretende denominarse "Real de los Cues", mismo que se ubica sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza s/n Ex Hacienda los Cues, Huimilpan, Qro. Mismo que cuenta con una superficie total de 416,149.42 metros cuadrados, y se identifica bajo clave catastral 080 401 104 003 999.

En virtud a lo anterior expuesto y una vez analizada la solicitud y los documentos allegados a esta dependencia, me permito informarle lo siguiente:

Del fundamento legal

A) *Que corresponde al Municipio de Huimilpan, Querétaro; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;*

B) *Que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los principios de política pública nacional y con la finalidad de establecer el correcto desarrollo urbano deberá conducirse según lo dispuesto y en especial atención a los artículos 1, 4, 11, 43, 45, 48, 55, 56, 57, 58, 61, 66 y 68 y demás aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;*

C) *Que a fin cumplir con las disposiciones estatales y la adecuada revisión de solicitudes de transmisiones gratuitas a favor de los municipios, y a fin de garantizar la planeación urbana y del ordenamiento y regulación territorial de los asentamientos humanos, se deberá apegar a lo dispuesto en los artículos 1, 3, 8, 10, 12, 13, 40, 61, 75, 106, 111, 130, 131, 132, 134, 135, 142, 143, 156, 157, 158, 159 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro;*

D) *Que la Ley Orgánica del Estado de Querétaro establece las bases generales para la organización del ámbito municipal de gobierno y sus atribuciones, que para*

E) *los efectos que conciernen al presente escrito, se deberá atender lo dispuesto en los artículos 2, 3, 27, 30, 36, 38, 73, 74, 75, 116, 118, 122-128, 146 y demás aplicables.*

F) *Que el Municipio de Huimilpan reconoce los instrumentos de planeación urbana y busca garantizar el cumplimiento de los mismos conforme a lo dispuesto en los artículos 2, 4, 152, 153, 154, 155 y 156 del Reglamento de Policía y Gobierno, del Municipio de Huimilpan, Querétaro.*

G) *El cumplimiento de las demás leyes, reglamentos y normas oficiales aplicables.*

De la revisión

A) *Por medio de escrito de fecha 14 de diciembre de 2022 el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, propietario del ubicado sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza s/n Ex Hacienda los Cues, Huimilpan, Qro. Mismo que cuenta con una superficie total de 416,149.42 metros cuadrados, y se identifica bajo clave catastral 080 401 104 003 999. Realiza la solicitud formal ante la Secretaría del H. Ayuntamiento, para llevar a cabo la transmisión gratuita de vialidades y áreas de equipamiento urbano del Desarrollo Inmobiliario que pretende denominarse "Real de los Cues".*

B) *De la Acreditación de la propiedad:*

- 1.** *CONTRATO DE COMPRAVENTA, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NO. 15,068, DE FECHA 10 DE ABRIL DE 1970, A NOMBRE DEL C. JAVIER GARFIAS DE LOS SANTOS, EXPEDIDA POR EL NOTARIO PÚBLICO ADSCRITO NO. 7, EL LIC. ALEJANDRO MALDONADO FRANCO, DE LA CIUDAD DE QUERÉTARO, QRO., E INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO BAJO EL FOLIO NO. 12994 EL PASADO 18 DE MAYO DE 1970.*
- 2.** *APLICACIÓN PARCIAL DE BIENES POR HERENCIA DEL C. JAVIER DAVID GARFIAS DE LOS SANTOS, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NO. 9,630 DE FECHA 3 DE MARZO DE 2011, PASADA ANTE LA FE DE LA LIC. MARIANA MUÑOZ GARCÍA, NOTARIO PÚBLICO ADSCRITO A LA NOTARÍA PÚBLICA NO. 28 DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., MISMA QUE QUEDÓ*

INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE AMEALCO, QRO., BAJO EL FOLIO 26531, CON FECHA DEL 13 DE DICIEMBRE DEL 2013.

- 3. PROTOCOLIZACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN DEL RESTO DE LA FRACCIÓN 5, MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 107,274, DE FECHA 04 DE NOVIEMBRE DEL 2015, PASADA ANTE LA FE DEL LIC. ALEJANDRO MALDONADO GUERRERO, NOTARIO PÚBLICO TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NO. 4, DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., Y LA FRACCIÓN 5-6 DE LA FRACCIÓN 5 QUEDÓ INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO SUBDIRECCIÓN AMEALCO, QRO., BAJO EL FOLIO 28569, DE FECHA 03 DE JUNIO DEL 2016.*
- 4. PROTOCOLIZACIÓN DEL 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, MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 27,933, DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DEL 2018, PASADA ANTE LA FE DEL LIC. FRANCISCO JOSÉ GUERRA CASTRO, NOTARIO PÚBLICO ADSCRITO A LA NOTARÍA PÚBLICA NO. 26, DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., DONDE LA SUPERFICIE ANTERIOR DE 531,802.395 M² QUEDÓ SECCIONADA EN TRES POLÍGONOS: PREDIO 1 (POLÍGONO 1) ÁREA LIBRE DE AFECTACIÓN, PREDIO 1 (POLÍGONO 2) ÁREA AFECTADA POR EL DERECHO FEDERAL DEL ARROYO INNOMINADO Y PREDIO 2, AHORA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 531,367.135 M², MISMA QUE QUEDÓ INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE AMEALCO, QRO., BAJO EL FOLIO INMOBILIARIO 00028569/0005, CON FECHA DEL 28 DE ENERO DEL 2020.*
- 5. RECTIFICACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 27,933 (POR CORRECCIÓN DE LINDERO SUR: CON RUMBO NORPONIENTE), MEDIANTE LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 29,066, DE FECHA 18 DE MARZO DEL 2020, PASADA ANTE LA FE DEL LIC. FRANCISCO JOSÉ GUERRA CASTRO, NOTARIO PÚBLICO TITULAR DE LA NOTARÍA PÚBLICA NO. 26, DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.*
- 6. PROTOCOLIZACIÓN DEL OFICIO NO. DDUE/339/2020 DE FECHA 9 DE JULIO DE 2020 DONDE SE AUTORIZA LA SUBDIVISIÓN DE PREDIO URBANO NO. SUB/015/2020 Y DEL OFICIO NO. DDUE/376/2020 DE FECHA 29 DE JULIO DE 2020 DONDE SE RECTIFICAN NOMBRES Y SUPERFICIES DE LAS FRACCIONES AUTORIZADAS EN LA SUBDIVISIÓN NO. SUB/015/2020, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NO. 41,345 DE FECHA 12 DE MARZO DE 2021, EXPEDIDA POR EL LIC. JOSÉ MARÍA HERNÁNDEZ RAMOS, NOTARIO PÚBLICO TITULAR ASIGNADO PARA ACTUAR EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VEINTICINCO (25), DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., DONDE EL PREDIO QUEDÓ INSCRITO EN LA SUBDIRECCIÓN AMEALCO DEL*

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, MEDIANTE EL FOLIO 33213 CON FECHA DEL 5 DE MAYO DE 2021.

- C) *Se acredita la Protocolización del Acuerdo de Cabildo, aprobado por el H. Ayuntamiento de Huimilpan en el Quinto Punto del Orden del día en el Acta no. 83, relativo a la Sesión celebrada el 12 de junio de 2018 y publicado en el periódico oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" no. 59 de fecha 13 de julio de 2018, que lleva a cabo el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, relativa a la Autorización de Cambio de Uso de Suelo del predio rustico denominado "Los Cues" ubicado en la Carretera Estatal 430, y entronque con Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", en el municipio de Huimilpan, Querétaro., predio identificado con clave catastral 08 04 011 04 001 989, con una superficie de 531, 802.395 m2, acuerdo donde se establece el Cambio de Uso de Suelo de 5% de Protección Agrícola de Temporal (PAT) y 95% de Protección Ecología Protección Especial (PEPE) a 80% Habitacional hasta 300 habitantes por hectárea (H3) y 20% Comercio y Servicios (CS), bajo Escritura Pública no. 117,969 con fecha 28 de agosto de 2018 pasada bajo fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero Notario Titular de la Notaría Pública número cuatro de la Ciudad de Santiago de Querétaro. La cual se encuentra debidamente inscrita bajo el folio inmobiliario 28569/0004 del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro en fecha 24 de octubre de 2018 a las 14:16:22 horas en la Subdirección Amealco.*
- D) *Que en fecha 28 de octubre de 2022 por medio de oficio SDUMA/0528/2022 La Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan Autoriza Estudios Técnicos del desarrollo inmobiliario que pretende denominarse "Real de los Cues", mismo que se ubica sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza s/n Ex Hacienda los Cues, Huimilpan, Qro. Mismo que cuenta con una superficie total de 416,149.42 metros cuadrados, y se identifica bajo clave catastral 080 401 104 003 999.*
- E) *Que en fecha 25 de noviembre de 2022 por medio de oficio SDUMA/0605/2022 La Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan Autoriza Visto Bueno de Lotificación del desarrollo inmobiliario que pretende denominarse "Real de los Cues", mismo que se ubica sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza s/n Ex Hacienda los Cues, Huimilpan, Qro. Mismo que cuenta con una superficie total de 416,149.42 metros cuadrados, y se identifica bajo clave catastral 080 401 104 003 999. Misma autorización por la cual se verificó el cumplimiento de lo siguiente:*
- 1. 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.*

2. *En el caso de fraccionamientos, además deberá transmitir gratuitamente la propiedad de la superficie que conformará la vialidad pública.*
3. *Las áreas destinadas al equipamiento urbano deberán considerarse como parte integrante del proyecto autorizado de que se trate y localizarse en zonas de fácil acceso a todos los lotes, de acuerdo con los entornos específicos*
4. *En aquellos desarrollos con densidades de doscientos o trescientos noventa y nueve habitantes por hectárea, el área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma: a) El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado. b) El uno por ciento para plazas o espacios públicos, dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado. c) El cinco por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento urbano, el cual podrá transmitirse en un predio distinto al que se va a desarrollar.*

<i>ÁREAS A TRANSMITIR A MUNICIPIO</i>	<i>SUPERFICIE EN M2</i>	<i>PORCENTAJE %</i>
<i>VIALIDADES</i>	<i>37176.51</i>	<i>8.93</i>
<i>ÁREAS VERDES</i>	<i>16646.00</i>	<i>4.00</i>
<i>PLAZAS O ESPACIOS PÚBLICOS</i>	<i>4161.50</i>	<i>1.00</i>
<i>ÁREA DE EQUIPAMIENTO</i>	<i>20807.50</i>	<i>5.00</i>

5. *No se deberán considerar dentro de la superficie de transmisión gratuita predios con alguna afectación como fallas geológicas o fracturas, barrancas, servidumbres de paso o acueductos, ríos, cuerpos de agua, canales pluviales o de aguas negras, drenes, líneas eléctricas de alta tensión, pozos de extracción de agua, tanques de almacenamiento de agua, ductos, gasoductos, oleoductos,*

bancos de materiales y derechos de vía de carreteras estatales o federales, vías de ferrocarril, zonas arqueológicas e históricas, restricciones de parques, zonas y áreas ambientalmente decretados, los centros de readaptación social, las plantas de tratamiento, así como las demás restricciones que en su momento sean consideradas por la autoridad en materia urbana

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.

No obstante, hago de su conocimiento que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan considera FACTIBLE la petición realizada por el solicitante, toda vez que deriva del Visto Bueno de Lotificación autorizada por esta Secretaría.

Para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., acuerde autorizar la donación a título gratuito a favor del municipio de Huimilpan, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

CONDICIONANTES. –

- A) *Se sugiere establecer que el incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes es causal de la cancelación la Autorización del Acuerdo de Cabildo.*
- B) *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.*
- C) *En el acto administrativo que autorice la transmisión gratuita, se prevendrá que las superficies que la integran son del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a ejercitar cualquier acción tendiente a obtener indemnización por las superficies transmitidas al Municipio.*
- D) *Una vez que dicha autorización sea publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y, en su caso, en la Gaceta Municipal correspondiente, el propietario del desarrollo inmobiliario tendrá la obligación de transmitir gratuitamente dichas superficies mediante escritura pública a favor del Municipio, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con cargo al desarrollador.*
- E) *La superficie de transmisión a título gratuito aprobada deberá ser entregada dentro del plazo de la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con lo acordado por la autoridad competente. De la misma forma, deberá corresponder al proyecto de lotificación aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.*
- F) *Lleve a cabo los trámites correspondientes a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en un plazo no mayor a los 60 días hábiles posteriores a la emisión del acuerdo de cabildo relativo a la autorización de transmisiones gratuitas a favor del municipio.*
- G) *Una vez que se cuente con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización el Desarrollador deberá garantizar en un plazo no mayor a*

12 meses la dotación de infraestructura y servicios para el área que corresponde al 5% de Equipamientos Urbanos. Áreas verdes y plazas cívicas, dentro del plazo otorgado en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

El promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en la presente opinión técnica descrita a excepción de la condicionante referente al pago de derechos por concepto de cambio de uso de suelo mismo que deberá efectuarse en un término que determine la Secretaría competente a partir de la notificación de la aprobación del Acuerdo.

- 15.** Que en cumplimiento al artículo 39 fracción II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., el Presidente de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología tomando en cuenta el sentido de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente se 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 las Comisiones de la materia señalando la fecha y hora para tal fin.
- 16.** Que en atención a lo dispuesto por el artículo 33 fracción VIII, 35 y 43 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el promovente consistente en la autorización de aceptar el área de donación a su cargo, en razón de los argumentos vertidos en sus dictámenes por parte de la Dependencias técnica y competente auxiliares 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 se 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; por lo que la petición cumple con 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 artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, elaboran y someten a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la aceptación del 10% del área de donación del 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 416,149.42 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.

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.

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. Se autoriza el cambio de régimen de dominio privado a público y se instruye a la Secretaría de Administración para que conjuntamente con el propietario del predio a donarse efectúen los trámites administrativos y jurídicos necesarios para los trámites de escrituración; así como la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, debiendo asentar en el instrumento jurídico respectivo, que dicha superficie será considerada bien del dominio público.

La escritura que señale las áreas materia de la transmisión gratuita, no causará impuesto de traslación de dominio, ni pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se publique la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Administración 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.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en el momento procesal que corresponda, efectúe la patrimonialización correspondiente y se dé de alta el predio motivo de la presente autorización en el Inventario de Bienes del Municipio de Huimilpan, y el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, deberá emitir el Criterio de Racionalización establecido en el artículo 19 de la Ley en cita.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente para que realice el levantamiento topográfico del predio adquirido y en caso de existir diferencias por

ajuste de linderos, se tomarán como válidos los datos resultantes para los efectos del presente Acuerdo.

SEXTO. Se instruye a las Secretarías de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, Finanzas y Administración 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 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.

SÉPTIMO. 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 una sola ocasión, 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 de conformidad con la normatividad aplicable y cuyo seguimiento estará a cargo de la Secretaría de Finanzas.

SEGUNDO.- El presente 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 del Ayuntamiento y ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente 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 de treinta 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 las Secretarías de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; y a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

QUINTO.- Notifíquese personalmente al C. Raul Arturo Ramírez Paniagua, en su carácter de representante legal del 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, Secretaría de Finanzas, y Secretaría Administración.

Huimilpan, Qro., a 12 de enero de 2023. Atentamente. C. Juan Guzmán Cabrera. Presidente Municipal de Huimilpan y de la Comisión. Rubrica. C. José Salvador Arreola Hernández. Síndico Municipal e Integrante de la Comisión. Rubrica.