



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

MUNICIPIO DE HUIMILPAN, QRO.

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

CERTIFICO

Que en **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 (nueve) de mayo del 2024 (dos mil veinticuatro)**, el Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., se aprobó por Mayoría Calificada el **Acuerdo por el cual se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1 para el Fraccionamiento denominado "Cañadas del Valle" del inmueble identificado bajo clave catastral 080500275222074 y una superficie de 401,188.62 m2 ubicado sobre la carretera Estatal 411, Boulevard Metropolitano Corregidora. Huimilpan km 8+297 Ex Hacienda Apapataro, Municipio de Huimilpan, Qro., en el Municipio de Huimilpan, Querétaro**, 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, 161, 162, 178, 186, 189, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 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 cual se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1 para el Fraccionamiento denominado "Cañadas del Valle" del inmueble identificado bajo clave catastral 080500275222074 y una superficie de 401,188.62 m2 ubicado sobre la carretera Estatal 411, Boulevard Metropolitano Corregidora. Huimilpan km 8+297 Ex Hacienda Apapataro, Municipio de Huimilpan, Qro., en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, 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



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

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



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

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



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

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.** Qué, asimismo, 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 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.

- 10.** 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.

- 11.** Que el numeral 178 del Código referido menciona que entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes, cuando para dar acceso a éstos, se requieran una o más calles que conformarán 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 públicas 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.

En caso de establecer casetas de vigilancia con controles de acceso al fraccionamiento, deberán contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del municipio y deberán ser transmitidas al municipio bajo la misma modalidad que establece el párrafo anterior.



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

12. 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)".

13. Que en fecha 02 de mayo de 2024, se recibió oficio SDUMA/VE/0060/2024 firmado por el Lic. Eliseo Pérez Sánchez, en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente a través del cual, a su vez, remite la opinión técnica signado por el mismo servidor público a través de la cual resuelve sobre la petición efectuada por la persona moral denominada Inmobiliaria El Batán, S.A. de C.V. representada por Pedro Ruiz Velasco Talancon, misma que se rinde en los siguientes términos:

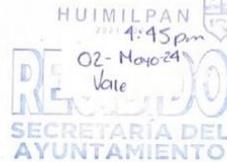


PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



Presidencia Municipal de Huimilpan	
Dependencia:	Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Ramo:	Administrativo
Oficio número:	SDUMA/VE/0060/2024
Asunto:	Opinión Técnica

Huimilpan, Qro., a 24 de abril de 2024



INMOBILIARIA EL BATÁN, S.A. DE C.V.
C. Pedro Ruíz Velasco Talancón
Representante Legal
Presente

En atención a su escrito de petición de fecha 6 de diciembre de 2023, mediante el cual solicita la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1, para el Fraccionamiento denominado "Cañadas del Valle" identificado bajo clave catastral 08 05 002 75 222 074 y una superficie de 401,188.62 m2 ubicado sobre la Carretera Estatal 411, Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapátaró, Municipio de Huimilpan, Qro.

Al respecto le informo lo siguiente:

CONSIDERANDO

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

C. c. p. Expediente y archivo.

Página 1 de 10



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.

4. Que el artículo 27 de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.
5. Que el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece literalmente lo siguiente:
"Artículo 12. Corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

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

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominiales 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:

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



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



- 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.

Antecedentes

1. Se acredita propiedad por Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y de Administración con Derecho de Reversión identificado con el número 85102860 donde "Banco Inmobiliario Mexicano", Sociedad Anónima de Banca Múltiple se denominó como Fiduciaria y la Sociedad Mercantil denominada "Inmobiliaria El Batán", S.A. de C.V. se denominó como el depositario bajo Escritura Pública no. 84,723 con fecha 22 de septiembre de 2022 pasada bajo la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra Notario Público Titular de la Notaría Pública Número dieciséis de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro.
2. Se acredita Poder Legal para actos de administración limitado que otorga "Banco Inmobiliario Mexicano", Sociedad Anónima de Banca Múltiple a favor de C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, C. Enrique Fragoso Ruiz Velasco Márquez, C. Pedro Ruiz Velasco Talancón, C. María Guadalupe Martínez Luna, C. Pablo Jiovani Uribe Huerta y C. Rafael Fernández de Cevallos y Castañeda bajo Escritura Pública no. 125,339 con fecha 18 de octubre de 2022 pasada bajo la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra Notario Público Titular de la Notaría Pública número dieciséis de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro.
3. Que el predio se identificó que se encuentra dentro del límite normativo de Plan Parcial de Desarrollo Urbano Apapátaro - La Noria del municipio de Huimilpan, Qro., instrumento Aprobado por el Ayuntamiento de Huimilpan en el Noveno Punto del Orden del día en el Acta no. 119, relativo a la Sesión celebrada el 17 de julio de 2015, publicado en el periódico oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" no. 65 de fecha 11 de septiembre de 2015 e inscrito bajo el folio Plan de Desarrollo no. 00000007/0001, de fecha 6 de julio de 2016, en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio Subdirección Armealco. El cual establece que el predio cuenta con uso de suelo Habitacional hasta 100 habitantes por hectárea (H1), Habitacional Rural con Comercio y Servicios (HRCS), Protección de Usos Pecuarios (PUP) y Protección Agrícola de Temporal (PAT).
4. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 3 de noviembre de 2022, el H. Ayuntamiento de Huimilpan aprobó el Acuerdo relativo al incremento de Densidad de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea (H1) y Habitacional Rural con Comercio y Servicios (HRCS) a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea (H2) así como cambio de uso de suelo de Protección de Usos Pecuarios (PUP) y Protección Agrícola de Temporal



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



(PAT) a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea (H2). Protocolizado bajo Escritura Pública no. 85,499 con fecha 10 de febrero de 2023 pasada bajo fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra Notario Público Titular de la Notaría Pública número dieciséis de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro.

5. Que por medio de oficio SDUMA/0715/2023 y folio DUS/058/2023 de fecha 2 de octubre de 2023 se emite modificación al dictamen de uso de suelo DUS/017/2023 de fecha 27 de febrero de 2023; para el giro pretendido de Desarrollo Inmobiliario en su modalidad de fraccionamiento habitacional para 1030 viviendas, para el predio identificado bajo clave catastral 08 05 002 75 222 074 ubicado sobre la Carretera Estatal 411, Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapátar, Municipio de Huimilpan, Qro.
6. Que por medio de oficio SDUMA/702/2023 de fecha 26 de septiembre de 2023 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan, emite la autorización a los estudios técnicos, hidrológico, ambiental, urbano y vial relativos al desarrollo inmobiliario a denominarse "Cañadas del Valle", identificado bajo clave catastral 08 05 002 75 222 074 ubicado sobre la Carretera Estatal 411, Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapátar, Municipio de Huimilpan, Qro.
7. Que por medio de oficio SDUMA/708/2023 de fecha 27 de septiembre de 2023 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan, emite el visto bueno al proyecto de lotificación de fraccionamiento etapas 1 y 4 relativos al desarrollo inmobiliario a denominarse "Cañadas del Valle", mismo que queda sujeto al cumplimiento de las condicionantes y/o modificación que cada dependencia solicite, a las medidas de mitigación, restricciones y recomendaciones que se señalen en los estudios técnicos y que se establezcan de acuerdo a la normatividad aplicable en la materia previo a la obtención de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES DEL FRACCIONAMIENTO					
USO		SUPERFICIE (M2)	No. LOTES HAB.	No. LOTES	%
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	UNIFAMILIAR	211,399.55	1,023	1,023	52.69%
	ÁREA VERDE	19,763.49	0	22	4.93%
DONACIONES	EQUIPAMIENTO	20,033.91	0	12	5.00%
	PLAZA PÚBLICA	4,602.88	0	3	1.15%
INFRAESTRUCTURA PLANTA DE TRATAMIENTO PTAR		2,773.95	0	1	0.69%
DERECHOS DE PASO / RESTRICCIONES		696.65	0	7	0.17%
RESERVA DEL PROPIETARIO		29,155.60	0	5	2.27%
AFECTACIONES GASODUCTO		11,100.72	0	9	2.77%
VIALIDADES (ARROYO Y BANQUETAS)		101,662.87	0	0	25.34%
TOTAL		401,188.62	1,023	1,082	100.00%



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



8. Mediante solicitud de fecha 22 de diciembre de 2023, la persona moral "Banco Inmobiliario Mexicano", Sociedad Anónima de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y de Administración con Derecho de Reversión, identificado con el número "85102860", a través de su Representante Legal el C. Pedro Ruíz Velasco Márquez, solicito para el desarrollo " Fraccionamiento Cañadas del Valle", el trámite de factibilidad de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, ante "Organismo Operador la Cotera, S.A. de C.V. en lo subsecuente "El Organismo".
9. Mediante oficio OOLC/001/2023 de fecha 27 de diciembre de 2023 mismo que obra dentro del expediente FC-OOLC-001-2023 se resuelve que es factible otorgar el servicio de agua potable al desarrollo " Fraccionamiento Cañadas del Valle", con un volumen máximo autorizado de 277,171 metros cúbicos anuales y un gasto instantáneo máximo de 8.8063 litros por segundo, servicio de alcantarillado con un volumen autorizado de 22,171 metros cúbicos anuales y un gasto instantáneo máximo de 7.0450 litros por segundo, correspondiente únicamente a la etapa 1 (uno) de 4 (cuatro) del desarrollo " Fraccionamiento Cañadas del Valle".
10. Mediante oficio B00.921.04-00241 de fecha 02 de febrero de 2024, la Dirección Local de Querétaro de la Comisión Nacional de Agua, reviso y valido el Estudio Hidrológico de la cuenca del río Huimilpan, así como de dos arroyos innominados afluentes del río Huimilpan, y se estableció las recomendaciones a seguir para el desarrollo inmobiliario en el predio denominado "Cañadas del Valle" ubicado sobre la Carretera Estatal 411, Boulevard Metropolitano Corregidora - Huimilpan km 8+297, Ex Hacienda Apapátaro, Municipio de Huimilpan, Qro., con superficie de 401,188.62 m2.
11. Respecto del cumplimiento en lo estipulado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, plazas públicas y área verde, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne, el área que corresponde al 10.00 % diez por ciento, es de 40,188.86 m2, sin embargo, la superficie a donar de forma voluntaria por el desarrollador será de 43,859.28 m2 correspondiente a los lotes señalados en proyecto VO.BO.LOT-01 PLANO 1/1.
12. Respecto de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, el interesado presentó presupuesto de Obras de Urbanización por un monto de \$57,028,106.40 (cincuenta y siete millones veintiocho mil ciento seis pesos 40/100 MN) para la ejecución de los conceptos que a continuación se señalan; signados por el Ing. Arturo Porfirio Márquez Nieto con cédula profesional 1356726 y CICQ M07-029 quien se acredita como Director Responsable de Obra.



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

PRESUPUESTO FRACCIONAMIENTO CAÑADAS DEL VALLE
POLÍGONO 2 - ETAPA 1

	COSTO	16%	
PRELIMINARES	\$ 743,028.73	1.16	\$ 861,913.33
AGUA POTABLE	\$ 2,723,102.31	1.16	\$ 3,158,798.68
Tendido de Líneas	\$ 2,511,536.92		
Tomas domiciliarias	\$ 175,586.06		
Pruebas	\$ 35,979.33		
DRENAJE PLUVIAL	\$ 4,499,975.37	1.16	\$ 5,219,971.43
Tendido de Líneas	\$ 2,487,439.19		
Pozos, bocas de tormenta	\$ 2,004,346.18		
Pruebas	\$ 8,190.00		
DRENAJE SANITARIO	\$ 6,639,813.92	1.16	\$ 7,702,184.15
Tendido de Líneas	\$ 5,568,408.32		
Pozos de visita	\$ 1,050,246.00		
Pruebas	\$ 21,159.60		
ELECTRIFICACIÓN	\$ 10,686,104.03	1.16	\$ 12,395,880.67
URBANIZACIÓN	\$ 20,836,850.61	1.16	\$ 24,170,746.70
Terracerías	\$ 7,674,232.78		
Guarniciones	\$ 1,074,086.07		
Pavimentos	\$ 8,565,956.13		
Banquetas	\$ 3,522,575.63		
VOZ Y DATOS	\$ 2,082,445.61	1.16	\$ 2,415,636.91
AREAS VERDES Y RIEGO	\$ 950,840.11	1.16	\$ 1,102,974.53
TOTAL	\$ 49,162,160.69	1.16%	\$ 57,028,106.40

13. 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 ejecución en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente, previamente a su vencimiento, la resolución renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en un término no mayor a treinta días hábiles contados a partir del siguiente en que fue recibida la solicitud".



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



- A. El Director Responsable de la Obra, el Ing. Arturo Porfirio Márquez Nieto con cédula profesional 1356726 y CICQ M07-029 quien se acredita como Director Responsable de Obra será el responsable de la información proporcionada, o por cualquier omisión dentro de la licencia de ejecución de obras de urbanización.
 - B. 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 y a los estudios técnicos.
 - C. La ejecución de las obras de urbanización, deberán realizarse de conformidad con el proyecto y presupuesto que se anexa a la presente, las cuales deberán apearse al plano de lotificación autorizado, considerando:
14. De conformidad con la fracción IX numeral 3 del artículo 24 de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el Ejercicio Fiscal 2024 "Para la ejecución de obras de urbanización de desarrollos inmobiliarios en cualquier modalidad, que no cuenten con la licencia respectiva, ya sea total o parcial, se causará y pagará de acuerdo al porcentaje de avance de obra determinado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, y de manera adicional a los derechos señalados en la presente Ley, la cantidad de 3 UMA por M2 del total de la superficie de vialidad ejecutada de acuerdo al proyecto presentado adicionales a los derechos señalados en la presente ley de acuerdo al tipo de urbanización", misma que habrá de precisarse una vez que se lleve a cabo la visita de inspección para determinar el avance de los trabajos efectuados así como la multa o sanción que corresponde.

OPINIÓN TÉCNICA

Derivado del análisis realizado con base en el expediente presentado y los archivos que obran a resguardo de esta Dependencia y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115, fracción V, inciso "d" de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, esta Secretaría considera parcialmente procedente la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento denominado "Cañadas del Valle" Etapa I, respecto del predio correspondiente a la clave catastral 08 05 002 75 222 074.

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

Para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., acuerde autorizar la Licencia de ejecución de obras de urbanización, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



Para efecto de la expedición del presente documento y como parte del proceso para la autorización definitiva para la licencia de ejecución de obras de urbanización etapa 1 del proyecto de Desarrollo Inmobiliario en su modalidad de fraccionamiento, se deberán tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

- Deberá presentar Deslinde Catastral protocolizado e inscrito ante Registro Público de la Propiedad.
- Deberá presentar modificación al Dictamen de Uso de Suelo que ampare la superficie indicada en el Deslinde Catastral.
- Deberá presentar proyectos de mitigación hidrológica contenidos en el Estudio Hidrológico correspondiente.
- Deberá contar con la validación por parte de la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal de Huimilpan para el estudio de impacto vial.
- Deberá contar con la autorización por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro para la Evaluación de Impacto Ambiental.
- Deberá presentar Opinión Técnica de Riesgos emitida por la Coordinación Estatal de Protección Civil Querétaro y la Evaluación de Grado de Riesgo de la Unidad Municipal de Protección Civil, en relación a la construcción y urbanización del fraccionamiento donde deberán señalar que el riesgo es bajo o aceptable y especificar que es factible llevar a cabo el desarrollo inmobiliario pretendido.
- Plano o planos de los proyectos autorizados por los entes públicos competentes, correspondientes:
 - ◆ Infraestructura hidráulica (CEA) u organismo operador
 - ◆ Sanitaria (CEA) u organismo operador
 - ◆ Pluvial (CEA) u organismo operador
 - ◆ Eléctrica (CFE)
 - ◆ Visto Bueno de proyecto y descarga de planta de tratamiento (CONAGUA / CEA)
- Presupuesto de obras de urbanización por partidas con tarjetas precios unitarios para su análisis considerando obras de cabecera indicadas de acuerdo a lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- Calendario de avance de obras de urbanización.
- Presentar evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en los acuerdos previos y autorizaciones emitidas.
- Concesión para el acceso vial y peatonal, así como proyecto de puente o cruce a las etapas 2 y 3 autorizados por la Comisión Nacional del Agua CONAGUA.

Quedará sujeta al cumplimiento de las condicionantes o modificación de proyecto que cada dependencia solicite y a las medidas de mitigación, restricciones y recomendaciones que se señalen en los estudios técnicos y que se establezcan de acuerdo a la normatividad aplicable en la materia.



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.



No omito mencionar que de acuerdo al análisis del presupuesto presentado de manera conjunta con personal de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Huimilpan, Qro. se determinó que el mismo se encuentra por debajo de los parámetros actuales de mercado, motivo por el cual se solicita la presentación de las tarjetas de precios unitarios desglosadas, así como de las tarjetas de costos horario y explosión de insumos para su revisión, análisis y de esta manera tener un presupuesto lo más acertado posible lo anterior en virtud de que un mal cálculo puede dañar los ingresos y las finanzas del Municipio.

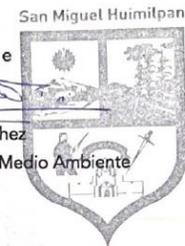
Sin otro particular, reitero a Usted mi consideración y respeto.

Atentamente

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eliseo Pérez Sánchez', written over a horizontal line.

Lic. Eliseo Pérez Sánchez

Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y MEDIO AMBIENTE
MUNICIPIO DE HUIMILPAN



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

- 14.** 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.

- 15.** 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 Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1 para el Fraccionamiento denominado "Cañadas del Valle" del inmueble identificado bajo clave catastral 080500275222074 y una superficie de 401,188.62 m² ubicado sobre la carretera Estatal 411, Boulevard Metropolitano Corregidora. Huimilpan km 8+297 Ex Hacienda Apapataro, Municipio de Huimilpan, Qro., en el Municipio de Huimilpan, Querétaro; el cuerpo colegiado le consulta al Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente si considera como procedente a lo que menciona que en razón de los argumentos vertidos en su dictamen por ser la Dependencia técnica y competente auxiliar del máximo órgano colegiado para asesorarlos en el tema en cuestión por contar con el conocimiento necesario para resolver sobre la petición planteada; señalándose por parte de dicho servidor público que las solicitudes del promovente cuentan 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 esa Dependencia tuvo a bien emitir la opinión técnica parcialmente procedente en razón de que deberá de cumplir condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante; por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento.

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



ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1 para el Fraccionamiento denominado "Cañadas del Valle" del inmueble identificado bajo clave catastral 080500275222074 y una superficie de 401,188.62 m² ubicado sobre la carretera Estatal 411, Boulevard Metropolitano Corregidora. Huimilpan km 8+297 Ex Hacienda Apapataro, Municipio de Huimilpan, Qro., en el Municipio de Huimilpan, Querétaro.

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 13 del presente proveído en los términos señalados en la misma.

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

TERCERO. El 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. - Deberán publicarse a costa del promovente en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal de Huimilpan, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación.

El seguimiento de lo anterior 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.



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

TERCERO.- Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente copias simples de las mismas 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 Medio Ambiente.

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

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

Huimilpan, Qro., a 06 de mayo de 2024. A T E N T A M E N T E. COMISION DE DESARROLLO URBANO. C. José Salvador Arreola Hernández. Presidente Municipal y de la Comisión. Rubrica. J. Heriberto Uribe Castro. Regidor Sindico e integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rubrica. Janet Lujan Martínez. Regidor Sindico e integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rubrica.

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

A T E N T A M E N T E

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

Reforma Ote. 158, Col. Centro Huimilpan, Querétaro, México C.P. 76950
Tel: (01 448) 278 5047