

## **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; 1 fracción IV, 3 fracciones I, IV, XVIII, 4, 5, 6, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 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, 165, y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza el reconocimiento administrativo de la causahabencia respecto del Predio ubicado en la Carretera Estatal 430, ubicado en la localidad de los Cues en el Municipio de Huimilpan, Qro., con una superficie de 333,367.82 m2., conocido como fracción 3-2, con clave catastral 080401104001992 Y;**

### **CONSIDERANDO**

1. 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; 1 fracción IV, 3 fracciones I, IV, XVIII, 4, 5, 6, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 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.
2. Que el artículo 3 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano define a los usos de suelo como los fines particulares a que se podrán dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano.
3. Que el artículo 6 de la Ley General de referencia señala que en términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.
4. Que el artículo 47 de la Ley General citada menciona 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 por su parte, los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen literalmente, lo siguiente:

**Artículo 16.** Corresponde a los **MUNICIPIOS** otorgar las **LICENCIAS** de **CONSTRUCCIÓN y PERMISOS** correspondientes, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones: III. Establecer los **USOS Y DESTINOS** de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio municipal conforme a los programas sectoriales de desarrollo urbano;

**Artículo 326.** La autoridad competente podrá **AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN** del uso de suelo de un **PREDIO O DE UNA EDIFICACIÓN**, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, **PREVIO DICTAMEN TÉCNICO** emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

6. Que los usos de suelo comprenden la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.
7. Que el artículo 165 del Código Urbano señala que tratándose de la enajenación de un desarrollo inmobiliario, ya sea en forma total o en alguna de sus etapas, secciones o fases, el comprador adquiere con permisos y licencias, así como con derechos y obligaciones y que el adquirente, deberá solicitar al Municipio que corresponda el reconocimiento administrativo de la causahabencia, a través del Acuerdo del Ayuntamiento correspondiente; el que deberá ser publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
8. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, a través de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, controlar y vigilar la utilización de suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal vigentes, declaraciones de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro público de la Propiedad y el Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicable.
9. Que en fecha 16 de noviembre de 2021, el C. Pablo Antonio Garfias Sitges en su carácter de Representante Legal de la persona Moral Proyecto 33H, Sociedad Anónima de C.V., mediante el cual solicita el reconocimiento administrativo de Causahabencia de la autorización de Cambio de Uso de Suelo, autorizado mediante Sesión de Cabildo número 095 de fecha 15 de julio de 2021 la cual fue otorgada al C. Alonso Garfias Sitges en favor del promovente Proyecto 33H, S.A. de C.V. ubicado en la Localidad de los Cues, Huimilpan, Querétaro con clave catastral número 080401104001992, con una superficie de 333,367.83 m2.
10. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/SA/DAC/078/2021, de fecha 13 de diciembre de 2021 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Gobierno, emitir la opinión técnica, sobre la causahabencia de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto de la propiedad conocida como 3-2 del predio ubicado sobre la Carretera Estatal 430 de la Ex Hacienda Los Cues, en este Municipio, ubicado en la Localidad de los Cues, Qro., con clave catastral 08040110401992 con superficie de 333,367.82 verificando el cumplimiento de la normatividad tanto federal, estatal como municipal aplicable al asunto en cuestión, respecto de la solicitud a la que se hace referencia en el considerando anterior.

- 11.** Que en fecha 16 de de marzo de 2022, el C. Pablo Antonio Garfias Sitges en su carácter de Representante Legal de la persona Moral Proyecto 33H, Sociedad Anónima de C.V., solicita de nueva cuenta el reconocimiento administrativo de Causahabienca de la autorización de Cambio de Uso de Suelo, autorizado mediante Sesión de Cabildo número 095 de fecha 15 de julio de 2021 la cual fue otorgada al C. Alonso Garfias Sitges en favor del promovente Proyecto 33H, S.A. de C.V. ubicado en la Localidad de los Cues, Huimilpan, Querétaro con clave catastral número 080401104001992, con una superficie de 333,367.83 m2.
- 12.** Que mediante oficio SA/DAC/182/2022, de fecha 23 de marzo de 2022 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó de nueva cuenta a la Secretaría de Gobierno, emitir la opinión técnica, sobre la causahabienca de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto de la propiedad conocida como 3-2 del predio ubicado sobre la Carretera Estatal 430 de la Ex Hacienda Los Cues, en este Municipio, ubicado en la Localidad de los Cues, Qro., con clave catastral 08040110401992 con superficie de 333,367.82 m2., verificando el cumplimiento de la normatividad tanto federal, estatal como municipal aplicable al asunto en cuestión, respecto de la solicitud a la que se hace referencia en el considerando anterior.
- 13.** Que mediante oficio SA/DAC/183/2022 recibido en fecha 23 de marzo de 2022 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, emitir la opinión técnica, jurídica y ambiental verificando el cumplimiento de la normatividad tanto federal, estatal como municipal aplicable al asunto en cuestión, respecto de la solicitud a la que se hace referencia en el considerando decimo.
- 14.** Que mediante oficio SA/DAC/359/2022 recibido en fecha 07 de junio de 2022 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, emitir la opinión técnica, jurídica y ambiental verificando el cumplimiento de la normatividad tanto federal, estatal como municipal aplicable al asunto en cuestión, respecto de la solicitud a la que se hace referencia en el considerando decimo.
- 15.** Que con fecha 13 de mayo de 2022, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento se recibió la opinión técnica número SG/0158/2022, expedido por el Lic. Juan Alberto Nava Cruz desprendiéndose de su contenido lo siguiente:



SECRETARÍA DE GOBIERNO  
MUNICIPIO DE HUIMILPAN

**PRESIDENCIA MUNICIPAL**

**Dependencia:** SECRETARIA DE GOBIERNO  
**Ramo:** Administrativo  
**Oficio Número:** SG/0158/2022  
**Asunto:** EN ATENCION AL OFICIO  
SA/DAC/182/2022

Huimilpan, Qro., a 12 Mayo del 2022.

**LIC. SOCRATES ALEJANDRO VALDEZ ROSALES**  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**  
**P R E S E N T E**

Por medio del presente escrito, y en atención a su amable solicitud que me hiciera con su oficio SA/DAC/182/2022, de emitir opinión técnica, respecto a la procedencia de la solicitud de Pablo Antonio Garfías Sitges, sobre el reconocimiento administrativo de causahabencia de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades, emitidas por el Municipio de Huimilpan, relacionadas con un bien inmueble ubicado en la comunidad de los Cues, Huimilpan, por lo que una vez revisada la documentación anexa a la solicitud que nos ocupa, y tomando en cuenta la naturaleza jurídica de dicha petición, le informo lo siguiente:

**I) INFORMACIÓN GENERAL:**

**I.1.- Nombre del probable causante.-** Alonso Garcías Sitges.

**I.2.- Bien inmueble objeto probable de transferencia de derechos y obligaciones.-** Predio ubicado en la carretera estatal 430, ubicado en la localidad de los Cues, Municipio de Huimilpan, Querétaro, con una superficie de 333,367.82 metros cuadrados, conocido como fracción 3-2, en adelante El Inmueble, mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

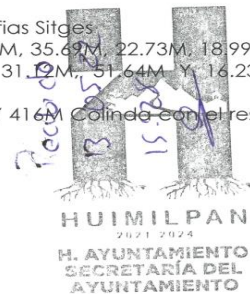
**Al Norte.-** 161.59 M Colinda con el resto de la fracción 3.

**Al Este.-** 726.43 M Colinda con Fracción 4 Pedro Mauricio Garfías Sitges

**Al Sur.-** En línea de 17 secciones: 2.72M, 40.45M, 24.47M, 30.70M, 35.69M, 22.73M, 18.99M, 21.08M, 14.35M, 41.63M, 55.53M, 75.59M, 15.60M, 72.12M, 31.12M, 51.64M Y 16.23M colinda con Carretera Estatal 430.

**Al Oeste.-** En línea quebrada de 3 secciones: 246.47M, 135M Y 41.6M Colinda con el resto de la fracción 3.

Tiene asignada la clave catastral 080401104001992.





SECRETARÍA DE GOBIERNO  
MUNICIPIO DE HUIMILPAN

**I.3.- Autorización Municipal con que cuenta el bien inmueble.-** Cambio de uso de suelo condicionado de 80% Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) Y 20% Protección Agrícola de Temporal (PAT) a 80% Habitacional hasta 300 habitantes por hectárea (H3) y 20% Comercio y Servicios (CS), mediante acuerdo de cabildo del H. Ayuntamiento, en sesión ordinaria número 095, de fecha 15 de julio de 2021, de conformidad con el punto cuarto de la orden del día.

**I.4.- Objeto de la solicitud.-** Reconocimiento administrativo de causahabencia de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades, emitidas por el Municipio de Huimilpan, respecto de El Inmueble.

**I.5.- Antecedentes de El Inmueble.-** Fue propiedad del señor Alonso Garfias Sitges, derivado de la aplicación parcial de bienes por herencia de la sucesión testamentaria a bienes del señor Javier David Garfias de los Santos, mediante escritura pública 9,631 de fecha 3 de marzo del 2011, pasada ante la fe de la licenciada Mariana Muñoz García, Notaria Pública Adscrita Número 28, en ese entonces, misma que quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 265229/2, de fecha 13 de diciembre del 2013, misma que quedo subdividido mediante oficio número DDUE/342/2020, de fecha 29 de enero del 2021, y de la cual dio origen a El Inmueble, misma que quedo formalizado en escritura pública 40,936, de fecha 7 de diciembre del 2020, pasada ante la fe del Licenciado José María Hernández Ramos, Notario Público Número 25 del Estado de Querétaro.

**I.6.- Propietario Actual de El Inmueble y probable Causahabiente-** El Inmueble, fue adquirido por la persona moral denominada PROYECTO 33H, S.A. DE C.V., mediante compra venta, formalizada mediante escritura pública número 1,271 de fecha 14 de julio del 2021, pasada ante la fe del Licenciado Salvador Thomas Landeros, Notario Titular de la Notaría Pública Número 20 de la Ciudad de Querétaro, Qro.

El capital accionario de la persona moral propietaria de El Inmueble se encuentra constituido de la siguiente forma:

SOCIO	ACCIONES	CAPITAL
Pablo Antonio Garfias Sitges	1275	\$ 1,275,000.00
Francisco Javier Reyes Camacho	225	225,000.00
Total	1500	\$ 1,500,000.00

Su representante legal Pablo Antonio, Garfias Sitges, acredita ser representante legal, mediante poder otorgado en escritura pública número 81,444, de fecha 30 de octubre del 2020, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Número 16 de la Ciudad de Querétaro, Qro. mediante la cual se protocolizó asamblea general extraordinaria de accionistas, de fecha 8 de septiembre del 2020.



SECRETARÍA DE GOBIERNO  
MUNICIPIO DE HUIMILPAN

**II) CONSIDERACIONES.-** Una vez analizados los documentos proporcionados, se considera lo siguiente:

El Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 165, se contempla figura del reconocimiento administrativo de la causahabencia, en el supuesto de enajenación de un desarrollo inmobiliario, en dicho caso, el comprador, adquiere con permisos y licencias, así como derechos y obligaciones, siendo requisitos:

- a) Solicitar al Municipio que corresponda el reconocimiento administrativo de causahabencia a través de acuerdo del Ayuntamiento.
- b) De ser aprobado, deberá ser publicado en el periódico oficial de gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

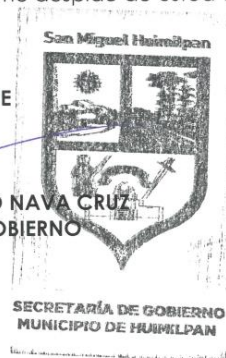
**III.- OPINION.-** Se considera viable el poder analizar y someter a consideración de la comisión correspondiente y del H. Ayuntamiento en sesión de cabildo, la solicitud del reconocimiento administrativo de causahabencia de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades, emitidas por el Municipio de Huimilpan, respecto de El Inmueble, en su calidad de causante y titular de derechos y obligaciones Alonso García Sitges, en favor de la persona moral denominada Proyecto 33H, S.A. de C.V., quien sería el sucesor jurídico del primero de los mencionados, subrogaría o sucedería en sus derechos al causante, dicho causahabiente se colocaría en la situación en que se encuentra el causante, de manera que se transmitirían no solo la titularidad de los autorizaciones obtenidas por el causante en su momento respecto del desarrollo inmobiliario respecto de El Inmueble, sino también de los derechos anexos, se cambiaría la titularidad en la relación jurídica con el Municipio de Huimilpan, permanecerían inalterable, gozando dicho causahabiente de los mismos derechos y acciones de los que era titular el causante, así como también queda sometida a las mismas obligaciones contraídas por el causante en la relación con el Municipio.

Sin otro particular me despido de Usted quedando a sus órdenes.

**ATENTAMENTE**

**LIC. JUAN ALBERTO NAVA CRUZ**  
**SECRETARIO DE GOBIERNO**

C.c.p. Archivo



16. Que con fecha 17 de junio de 2022, se recibió en la Secretario del Ayuntamiento la opinión técnica número de oficio SDUMA/0299/2022, con número de folio DOT/002/2022 expedida por la Arq. María Cecilia Martínez Mancera, en su carácter de Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología desprendiéndose de su contenido lo siguiente:



	Presidencia Municipal de Huimilpan
Dependencia:	Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Sección:	Dirección de Ordenamiento Territorial
Ramo:	Administrativo
Oficio número:	SDUMA/0299/2022
Control interno:	DOT/278/2022
Folio:	DOT/OT/002/2022
Asunto:	Se emite Opinión Técnica

Huimilpan, Qro., a 16 de junio de 2022

Lic. Sócrates Alejandro Valdéz Rosales  
Secretario del Ayuntamiento  
Presente

En seguimiento al oficio SA/DAC/359/2022 en el que solicita "Opinión Técnica respecto de la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual solicita el reconocimiento administrativo de causahabencia de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas de la propiedad ubicada en la localidad de Los Cues, Huimilpan, con clave catastral 08 04 01 104 001 992, con una superficie de 333,367.82m<sup>2</sup>, la cual cuenta con uso de suelo H3"... , al respecto del cual, le informo con base en los siguientes:

#### Antecedentes

1. 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; Artículos 35 y 86 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 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 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; Que a fin cumplir con las disposiciones estatales y la adecuada revisión de solicitudes de cambio de uso suelo, 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, 13, 28, 29, 40, 61, 71, 75, 87, 106, 111, 118, 120, 130, 131, 132, 325, 326, 327, 328, 346, 351 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro.
2. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal vigentes, declaraciones de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que corresponda, así como otras leyes o Reglamentos aplicables.
3. Que, de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, especialmente en lo establecido en sus artículos 13 y 326 que enseguida se transcriben en su parte conducente, corresponde al Municipio el control y vigilancia, así como el otorgamiento de autorizaciones para modificación al uso de suelo de

Francisco I. Madero s/n esq. 16 de Septiembre, Col. Centro, Huimilpan, Qro. CP 76950  
Tel 448.2785047 ext. 3202

Página 1 de 6



Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo...”

Es importante mencionar que el predio identificado con *clave catastral 08 04 01 104 001 992* y *superficie de 333,367.82m<sup>2</sup>*, al que se ha hecho referencia se ubica dentro del polígono que conforma el total de acciones a que se refiere el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lagunillas – La Galera vigente a que se refiere el párrafo anterior.

8. En fecha 17 de diciembre de 2020 el C. Alonso Garfias Sitges mediante escrito dirigido a la presidenta Municipal de Huimilpan, solicitó el cambio de uso de suelo del predio en análisis de 80% Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) y 20% Protección Agrícola de Temporal (PAT) a 80% Habitacional hasta 300 Hab/Ha (H3) y 20% Comercio y Servicios (CS).
9. No obstante lo anterior, mediante Sesión Ordinaria de Cabildo número 095 de fecha 15 de julio del 2021; Dentro del cuarto punto del día, el Ayuntamiento aprobó por unanimidad el “Cambio de Uso de Suelo que promovido por el C. Alonso Garfias Sitges para un inmueble de su propiedad ubicado en la localidad de Los Cues, Huimilpan, Qro., de uso de suelo de 80% Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) y 20% Protección Agrícola de Temporal (PAT) a 80% Habitacional hasta 300 Hab/Ha (H3) y 20% Comercio y Servicios (CS) en una superficie de 333,367.82 metros cuadrados”, mismo que se publicó en la Gaceta Municipal no. 70 de fecha 31 de agosto de 2021 y en el periódico oficial del estado “La Sombra de Arteaga” el 3 de septiembre de 2021.
10. En el acta correspondiente al acuerdo de Cabildo referido en el punto inmediato anterior, se establecieron en los puntos: RESOLUTIVO PRIMERO al SEXTO, así como las CONDICIONANTES GENERALES de dicho acuerdo diversos requerimientos y condicionantes que deberán llevarse a cabo con motivo de esa autorización de cambio de uso de suelo.
11. Es importante señalar que, del predio en análisis, en consulta con los archivos y expedientes a resguardo de esta Dependencia, a la fecha no se han requerido autorizaciones administrativas y resoluciones que acreditan cumplimiento a los requerimientos que les fueron establecidos en cuanto al cambio de uso de suelo.
12. Que mediante oficio el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, en su carácter de representante legal del Proyecto 33H, Sociedad Anónima de Capital Variable, solicita el reconocimiento administrativo de Causahabencia referente a la autorización de Cambio de uso de suelo que fueron otorgadas al anterior propietario Alonso Garfias Sitges, referente a las superficies de 333,367.82 metro cuadrados identificados bajo la clave catastral No. 080401104001992, conocido como la fracción 3-2 del predio ubicado sobre la Carretera Estatal 430 de la Ex hacienda Los Cues, Localidad de Los Cues, Huimilpan, Querétaro. (Autorizado mediante Sesión de Cabildo número 095 de la fecha 15 de julio de 2021), todo a favor de Proyecto 33H S.A. de C.V.





13. El promovente presentó documento signado por Alonso Garfías Sitges, mediante el cual se advierte que respecto del inmueble identificado con clave catastral 080401104001992, conocido como fracción 3-2 del predio ubicado sobre la Carretera Estatal 430 de la Ex Hacienda Los Cues, localidad de Los Cues, se realizó una compraventa, misma que se adquirió sin reserva de dominio, en términos de carácter privado y confidencial, señalando que el propietario absoluto del predio con superficie de 333,367.82m<sup>2</sup> es la persona moral Proyecto 33H S.A. de C.V.
14. Que ante el Notario Público Número Veinte de Querétaro, Querétaro, a través de la Escritura Pública 1,271 de fecha 14 de julio del 2021, se protocolizó la compraventa entre el C. Alonso Garfías Sitges – parte vendedora- y la empresa Proyecto 33H S.A de C.V. –parte compradora- representada por el C. Pablo Antonio Garfías Sitges correspondiente al predio en comento, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Compraventa de inmuebles en el folio inmobiliario 00032985/0002 el día 14 de septiembre de 2021 a las 13:48:09 horas en la Subdirección Amealco.
15. Que el señor Pablo Antonio Garfías Sitges acredita el carácter con el que comparece en representación del Proyecto 33H, Sociedad Anónima de Capital Variable con la escritura pública 41,125 de fecha 1 de junio de 2017, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, notario titular número 21 de la demarcación notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el folio mercantil electrónico N-2017056688 de fecha 17 de julio de 2017 en el que se constituyó la sociedad mercantil denominada "IBTM Importadora del Bajío para la Telefonía Móvil" Sociedad Anónima de Capital Variable", previo aviso de la Secretaría de Economía con Clave única de documento (CUD) A201705251223212054 de fecha 25 de mayo de 2017; según la Certificación signada por el Lic. Salvador Thomas Landeros, notario titular de la Notaría pública número 20 de la ciudad de Querétaro.
16. Que mediante escritura 81,444 de fecha 30 de octubre de 2020 ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra Notario Titular no. 16 de la ciudad de Querétaro, inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico número N-2017056688 de fecha 30 de noviembre de 202, se protocolizó el acta de Asamblea general extraordinaria de accionistas de "IBTM Importadora del Bajío para la Telefonía Móvil" Sociedad Anónima de Capital Variable" celebrada el 8 de septiembre de 2020, en la que se acordó el cambio de denominación de la sociedad a PROYECTO 33H, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.
17. Que el predio identificado con clave catastral 080401104001992, conocido como fracción 3-2 del predio ubicado sobre la Carretera Estatal 430 de la Ex hacienda Los Cues, Localidad Los Cues, Huimilpan, Querétaro, el cual se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial de acuerdo a lo contenido en el recibo con número de serie G 81831 emitido el 28 de febrero de 2022 a las 13:16:31 horas por la Caja 1 de la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales de Huimilpan por concepto de: Pago de impuesto predial del 2022 1 al 2022 6 CC 08 04 01 104 001 992, por un monto de \$39,151.00 (treinta y nueve mil ciento cincuenta y un pesos 00/100 MN).
18. Es importante señalar que en lo que respecta al multicitado predio identificado bajo la clave catastral 080401104001992, actualmente no existe ningún otro trámite en curso ante esta Dependencia, por lo que única y exclusivamente se solicita el reconocimiento administrativo de Causahabencia referente a

Página 4 de 6



la autorización de Cambio de Uso de Suelo que fueron otorgadas al anterior propietario Alonso Garfias Sitges a favor de Proyecto 33H S.A. de C.V.

Al respecto y una vez analizados los antecedentes y la documentación antes referida y proporcionada por los solicitantes y la información obtenida, esta Secretaría emite los siguientes puntos en relación a la:

**Opinión Técnica respecto de la solicitud para que el H. Ayuntamiento considere el reconocimiento de Causahabencia de derechos y obligaciones del Cambio de uso de suelo que fueron otorgadas al anterior propietario Alonso Garfias Sitges, referente a la superficie de 333,367.82 m<sup>2</sup> identificados bajo la clave catastral 080401104001992, conocido como la fracción 3-2 del predio ubicado sobre la Carretera Estatal 430 de la Ex hacienda Los Cues, Localidad de Los Cues, Huimilpan, Querétaro. (Autorizado mediante Sesión de Cabildo número 095 de la fecha 15 de julio de 2021).**

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 otorgar la causahabencia respecto de los derechos y obligaciones del cambio de uso de suelo multicitado, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

Por considerar que Proyecto 33H S.A. de C.V., ha acreditado el interés jurídico respecto de su solicitud y al haber quedado acreditado que es el nuevo titular de los derechos que corresponden a predio identificado con clave catastral 080401104001992, conocido como la fracción 3-2 del predio ubicado sobre la Carretera Estatal 430 de la Ex hacienda Los Cues, Localidad de Los Cues, Huimilpan, Querétaro., si el H. Ayuntamiento resolviera factible conceder el reconocimiento de causahabencia respecto del total de los derechos y obligaciones que derivaban a favor o a cargo del C. Alonso Garfias Sitges quien era titular del mismo cuando fue emitido el cambio de uso de suelo de 80% Protección Ecológica Protección Especial (PEPE) y 20% Protección Agrícola de Temporal (PAT) a 80% Habitacional hasta 300 Hab/Ha (H3) y 20% Comercio y Servicios (CS) en una superficie de 333,367.82 metros cuadrados", en fecha 15 de julio de 2021; mismo que se publicó en la Gaceta Municipal no. 70 el día 31 de agosto de 2021 y en el periódico oficial del estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 3 de septiembre de 2021, se recomienda:

- A. Para el caso de que el Cabildo tenga a bien otorgar dicho reconocimiento, se deberá de considerar que Proyecto 33H S.A. de C.V. será el nuevo responsable de dar total y cabal cumplimiento a las condicionantes que fueron establecidas en los puntos del RESOLUTIVO así como en las CONDICIONANTES GENERALES del acuerdo de cabildo de fecha 15 de julio de 2021 ya referido y de manera muy especial aquellas que aún están pendientes de cumplimiento y que fueron indicadas en los antecedentes de la presente opinión técnica.
- B. Para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., acuerde otorgar el reconocimiento de causahabencia multicitado, se deberá de precisar que dichos acuerdos no libera al promotor de dar cumplimiento al total de las condicionantes y recomendaciones que les fueron

M. I. M. M. A. B. A. L. M. A. S. V. \*

Página 5 de 6



establecidas en el acuerdo de cabildo de fecha de fecha 15 de julio de 2021 y que por diversas circunstancias a la no ha sido posible satisfacer, tal como la inscripción en el Registro Público de la escritura de dicho cambio de uso de suelo.

- C. Se recomienda al Cabildo del Ayuntamiento de Huimilpan, Querétaro reiterar, en caso de que se otorgue la causahabiciencia solicitada, que a falta de cumplimiento de cualquiera de las condicionantes antes precisadas y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad al haberse otorgado el cambio de uso de suelo, dicha autorización quedará sin efecto.

El presente no exige 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.

El acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento de Huimilpan autorice conceder la causahabiciencia referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante e inscrito el Acuerdo que derive de la Sesión de Cabildo, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Sin otro particular, se informa lo anterior, para los fines a que haya lugar.

Atentamente

M. Arq. María Cecilia Martínez Mancera  
Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente

San Miguel Huimilpan



SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y MEDIO AMBIENTE  
MUNICIPIO DE HUIMILPAN

c.c.p. Archivo  
MA'MCMM/AB/AL/MASV\*

Francisco I. Madero s/n esq. 16 de Septiembre, Col. Centro, Huimilpan, Qro. CP 76950  
Tel 448.2785047 ext. 3202

Página 6 de 6

- 17.** Que en cumplimiento al artículo 48 fracción II y VII 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 Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología 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.

- 18.** Que en atención a lo dispuesto por el artículo 35 fracción VIII, y 46 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente señalándose por parte de dicha servidora pública que la solicitud del promovente se encontraba debidamente integrada presentando toda la documentación jurídica y técnica necesaria para el trámite en cuestión constando la misma en los archivos del expediente formado por esa Secretaría y que la petición cumple con la normatividad aplicable tanto federal, estatal como municipal por lo que esa Dependencia tuvo a bien emitir la opinión técnica factible, ya que el solicitante acredita el interés jurídico y la propiedad de las parcelas sobre las cuales requiere la causahabencia ahora bien al Municipio le beneficia tener una persona física identificable que acepta tanto las obligaciones como los derechos otorgados por el cambio de uso de suelo de dichos predios ya que no se quedarán sin cumplimiento las mismas si no que se le requerirá que se cumplan en la totalidad, 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 Ecología, elabora y somete a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

## **ACUERDO**

**PRIMERO.** Se autoriza y reconoce a la Persona Moral Proyecto 33H, Sociedad Anónima de C.V. representada por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges en su carácter de Representante Legal la causahabencia por lo que ve a todas y cada una de las autorizaciones, permisos, Acuerdos de Cabildo, factibilidades y participaciones que se hubieren expedido; así como el cumplimiento de todos los pagos de impuestos, derechos y trámites realizados por el C. Alonso Garfias Sitges, respecto de la propiedad conocida como 3-2 del predio ubicado sobre la Carretera Estatal 430 de la Ex Hacienda Los Cues, en este Municipio, ubicado en la Localidad de los Cues, Qro., con clave catastral 08040110401992 con superficie de 333,367.82 m<sup>2</sup>., en razón de los consideraciones técnicas y argumentos vertidos en las opiniones jurídica y ambiental descritas en los considerandos quince y dieciséis del presente Acuerdo emitida por los Secretarios de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y Gobierno, respectivamente; así como por lo manifestado por dichos servidores públicos durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

**SEGUNDO.** Todas las obligaciones derivadas de las autorizaciones, permisos, Acuerdos de Cabildo, factibilidades y participaciones que hubieren quedado pendientes de cumplimiento estarán a cargo de la Persona Moral Proyecto 33H, Sociedad Anónima de C.V.

**TERCERO.** Se concede prórroga a la Persona Moral Proyecto 33H, Sociedad Anónima de C.V., por lo que deberá dar cumplimiento a las condicionantes, autorizaciones, permisos,

Acuerdos de Cabildo, factibilidades condicionantes y participaciones que no hubieran sido cumplidas en su totalidad en -1- año contado a partir de la aprobación del presente instrumento de conformidad con lo dispuesto en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

El seguimiento al cumplimiento de lo señalado 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 Secretaría mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto con la finalidad de que se cumpla debidamente este proveído.

**CUARTO.** El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo y a las obligaciones ya contraídas con anterioridad por medio del proveído del cambio de uso de suelo será causa de que se deje sin efectos la presente autorización.

## **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.

**SEGUNDO.-** El presente entrará en vigor el día de su publicación en los medios de difusión señalados.

**TERCERO.-** El presente Acuerdo, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, en los términos señalados en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente contenida en el considerando doce del este proveído.

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

**CUARTO.-** Notifíquese a la Persona Moral Proyecto 33H, Sociedad Anónima de C.V. representada por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges en su carácter de Representante Legal 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 y Secretaría de Finanzas.

**Huimilpan, Qro., 29 a junio de 2022. Atentamente. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. C. Juan Guzmán Cabrera. Presidente Municipal y de la Comisión. Rubrica. C. José Salvador Arreola Hernández. Regidor y Sindico integrante de la Comisión. Rubrica.**