



GACETA MUNICIPAL DE HUIMILPAN,

21 de julio de 2023

Responsable
Lic. Socrates Alejandro Valdez Rosales
Secretario del H. Ayuntamiento

No. 92
TOMO II

| | |
|---|----|
| Acuerdo por el cual se otorga la autorización a favor de la persona moral denominada "Bosques de los Cues inmobiliaria, S.A. de C.V." para que pueda constituirse como organismo operador de agua para el polígono denominado Real de los Cues y Campestre del Lago, ubicado en la Nororiente del Municipio de Huimilpan, Querétaro, con una superficie total de 6,177,782.80 m ² , el cual estará encargado de los servicios públicos tales como el abasto y suministro de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas. | 1 |
| Acuerdo por el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante, Amberes y Breda | 30 |



El suscrito Ciudadano Lic. Socrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., en uso de las facultades que me confiere el artículo 47 Fracciones IV y V de La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 24 Fracción IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Querétaro, hago constar y;

CERTIFICO

Que en **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 13 (trece) de Julio de 2023 (dos mil veintitrés)**, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., se aprobó por **Mayoría Calificada el Acuerdo por el cual se otorga la autorización a favor de la persona moral denominada "Bosques de los Cues inmobiliaria, S.A. de C.V." para que pueda constituirse como organismo operador de agua para el polígono denominado Real de los Cues y Campestre del Lago, ubicado en la Nororiente del Municipio de Huimilpan, Querétaro, con una superficie total de 6,177,782.80 m², el cual estará encargado de los servicios públicos tales como el abasto y suministro de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas.**

Miembros del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 27, 115 fracciones I, II y III inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 16, 18, 20, 23 y 23 Bis de la Ley de Aguas Nacionales; 81 y 82 fracción III, párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; artículos 1, 4, 11, 12, 24, 25, 126, 128, 129, 130 y 137, de la Ley que regula la prestación de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, Artículo 44 y 80 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 49, 50, 51, 52 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., corresponde a este H. Ayuntamiento conocer y resolver el **Acuerdo por el cual se otorga la autorización a favor de la persona moral denominada "Bosques de los Cues inmobiliaria, S.A. de C.V." para que pueda constituirse como organismo operador de agua para el polígono denominado Real de los Cues y Campestre del Lago, ubicado en la Nororiente del Municipio de Huimilpan, Querétaro, con una superficie total de 6,177,782.80 m², el cual estará encargado de los servicios públicos tales como el abasto y suministro de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas.**

**CONSIDERANDO**

- 1.** Dicho acuerdo se encuentra alineado conforme a la perspectiva de los Derechos Humanos, entendiéndose como tal, que toda política pública deberá considerar como hilos conductores, los principales valores que emanan de la Declaración Universal y de todos los textos declarativos y convencionales, como lo son el principio de la dignidad, el principio de no discriminación, así como el principio de la sociedad democrática, lo que se traduce en una mejor gobernanza.
- 2.** El artículo 27 de nuestra Carta Magna, establece que la propiedad de las aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual tiene el derecho de otorgar el uso a los particulares mediante obras artificiales otorgadas por el Ejecutivo Federal
- 3.** De igual forma el numeral supra citado refiere que el dominio de la Nación es inalienable e imprescindible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, podrá realizarse mediante el mecanismo establecido por el Ejecutivo Federal, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes.
- 4.** Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado. De igual forma se establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal, así como para regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
- 5.** Que conforme a lo dispuesto por el artículo 115 fracción III, inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios tienen a su cargo la función y servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y reúso de sus aguas residuales.
- 6.** Que la Ley de Aguas Nacionales, reglamentaria del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de aguas nacionales, regula la explotación, uso o aprovechamiento de dichas aguas, su distribución y control, así como la preservación de su cantidad y calidad para lograr su desarrollo integral sustentable.
- 7.** Que la Ley de Aguas Nacionales, en su artículo 3 establece entre otras, las siguientes definiciones:

I." Aguas Nacionales": Son aquellas referidas en el Párrafo Quinto del Artículo 27 de



la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II. "Acuífero": Cualquier formación geológica o conjunto de formaciones geológicas hidráulicamente conectados entre sí, por las que circulan o se almacenan aguas del subsuelo que pueden ser extraídas para su explotación, uso o aprovechamiento y cuyos límites laterales y verticales se definen convencionalmente para fines de evaluación, manejo y administración de las aguas nacionales del subsuelo;

IV. "Aguas del subsuelo": Aquellas aguas nacionales existentes debajo de la superficie terrestre;

VII. "Aprovechamiento": Aplicación del agua en actividades que no impliquen consumo de la misma;

VIII. "Asignación": Título que otorga el Ejecutivo Federal, a través de "la Comisión" o del Organismo de aguas que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, para realizar la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales, a los municipios, a los estados o al Distrito Federal, destinadas a los servicios con carácter público urbano o doméstico;

XII. "Comisión Nacional del Agua": Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con funciones de Derecho Público en materia de gestión de las aguas nacionales y sus bienes públicos inherentes, con autonomía técnica, ejecutiva, administrativa, presupuestal y de gestión, para la consecución de su objeto, la realización de sus funciones y la emisión de los actos de autoridad que conforme esta Ley corresponde tanto a ésta como a los órganos de autoridad a que la misma se refiere;

XIII. "Concesión": Título que otorga el Ejecutivo Federal, a través de "la Comisión" o del Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, para la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales, y de sus bienes públicos inherentes, a las personas físicas o morales de carácter público y privado, excepto los títulos de asignación;

XXVII. "Explotación". Aplicación del agua en actividades encaminadas a extraer



elementos químicos u orgánicos disueltos en la misma, después de las cuales es retornada a su fuente original sin consumo significativo.

LII. "Uso". Aplicación del agua a una actividad que implique el consumo, parcial o total de ese recurso;

LVI. "Uso Doméstico". La aplicación de agua nacional para el uso particular de las personas y del hogar, riego de sus jardines y de árboles de ornato, incluyendo el abrevadero de animales domésticos que no constituya una actividad lucrativa, en términos del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

LX. "Uso Público Urbano". La aplicación de agua nacional para centros de población y asentamientos humanos, a través de la red municipal;

8. Asimismo, el artículo 9, fracción IX de la Ley de Aguas Nacionales, establece lo siguiente:

"ARTÍCULO 9. "La Comisión" es un órgano administrativo desconcentrado de "la Secretaría", que se regula conforme a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y de su Reglamento Interior.

"La Comisión" tiene por objeto ejercer las atribuciones que le corresponden a la autoridad en materia hídrica y constituirse como el Órgano Superior con carácter técnico, normativo y consultivo de la Federación, en materia de gestión integrada de los recursos hídricos, incluyendo la administración, regulación, control y protección del dominio público hídrico.

En el ejercicio de sus atribuciones, "la Comisión" se organizará en dos modalidades:

El Nivel Nacional, y

El Nivel Regional Hidrológico-Administrativo, a través de sus Organismos de Cuenca.

Las atribuciones, funciones y actividades específicas en materia operativa, ejecutiva, administrativa y jurídica, relativas al ámbito Federal en materia de aguas nacionales y su gestión, se realizarán a través de los Organismos de Cuenca, con las salvedades asentadas en la presente Ley.



Son atribuciones de "la Comisión" en su Nivel Nacional, las siguientes:

IX. Programar, estudiar, construir, operar, conservar y mantener las obras hidráulicas federales directamente o a través de contratos o concesiones con terceros, y realizar acciones que correspondan al ámbito federal para el aprovechamiento integral del agua, su regulación y control y la preservación de su cantidad y calidad, en los casos que correspondan o afecten a dos o más regiones hidrológico-administrativas, o que repercutan en tratados y acuerdos internacionales en cuencas transfronterizas, o cuando así lo disponga el Ejecutivo Federal, así como en los demás casos que establezca esta Ley o sus reglamentos, que queden reservados para la actuación directa de "la Comisión" en su nivel nacional..."

9. Asimismo, el artículo 14 BIS 5 de la Ley de Aguas Nacionales, menciona en sus fracciones I, V y VI lo siguiente:

Artículo 14 BIS 5. Los principios que sustentan la política hídrica nacional son:

I. El agua es un bien de dominio público federal, vital, vulnerable y finito, con valor social, económico y ambiental, cuya preservación en cantidad y calidad y sustentabilidad es tarea fundamental del Estado y la Sociedad, así como prioridad y asunto de seguridad nacional;

V. La atención de las necesidades de agua provenientes de la sociedad para su bienestar, de la economía para su desarrollo y del ambiente para su equilibrio y conservación; particularmente, la atención especial de dichas necesidades para la población marginada y menos favorecida económicamente;

VI. Los usos del agua en las cuencas hidrológicas, incluyendo los acuíferos y los trasvases entre cuencas, deben ser regulados por el Estado;

10. Respecto del tema, el artículo 18 de la multicitada Ley nos refiere que:

"ARTÍCULO 18: Las aguas nacionales del subsuelo podrán ser libremente alumbradas mediante obras artificiales, salvo cuando por causas de interés o utilidad pública, el Titular del Ejecutivo Federal establezca zona reglamentada, de veda o de reserva o bien suspenda o limite provisionalmente el libre alumbramiento mediante Acuerdos de carácter general..."

11. Que la explotación, uso y aprovechamiento de las aguas nacionales se regula por el artículo 20 de la Ley de Aguas Nacionales el cual establece:

"ARTÍCULO 20. De conformidad con el carácter público del recurso hídrico, la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales se realizará mediante concesión o asignación otorgada por el Ejecutivo Federal a través de "La Comisión" por medio de los Organismos de Cuenca, o directamente



***por ésta** cuando así le competa, de acuerdo con las reglas y condiciones que dispone la presente Ley y sus reglamentos. Las concesiones y asignaciones se otorgarán después de considerar a las partes involucradas, y el costo económico y ambiental de las obras proyectadas.*

Corresponde a los Organismos de Cuenca expedir los títulos de concesión, asignación y permisos de descarga a los que se refiere la presente Ley y sus reglamentos, salvo en aquellos casos previstos en la Fracción IX del Artículo 9 de la presente Ley, que queden reservados para la actuación directa de la "Comisión".

***La explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales por parte de personas físicas o morales se realizará mediante concesión otorgada por el Ejecutivo Federal a través de "La Comisión" por medio de los Organismos de Cuenca, o por ésta cuando así le competa,** de acuerdo con las reglas y condiciones que establece esta Ley, sus reglamentos, el título y las prórrogas que al efecto se emitan.*

***La explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales por dependencias y organismos descentralizados de la administración pública federal, estatal o municipal, o el Distrito Federal y sus organismos descentralizados se realizará mediante concesión otorgada por el Ejecutivo Federal a través de "la Comisión" por medio de los Organismos de Cuenca, o por ésta cuando así le competa,** de acuerdo con las reglas y condiciones que establece esta Ley y sus reglamentos. **Cuando se trate de la prestación de los servicios de agua con carácter público urbano o doméstico, incluidos los procesos que estos servicios conllevan, la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales, se realizará mediante asignación otorgada por el Ejecutivo Federal a través de "La Comisión" por medio de los Organismos de Cuenca, o por ésta cuando así le competa, a los municipios, a los estados o al Distrito Federal,** en correspondencia con la Fracción VIII del Artículo 3 de la presente Ley. Los derechos amparados en las asignaciones no podrán ser objeto de transmisión.*

La asignación de agua a que se refiere el párrafo anterior se regirá por las mismas disposiciones que se aplican a las concesiones, salvo en la transmisión de derechos, y el asignatario se considerará concesionario para efectos de la presente Ley.

Las concesiones y asignaciones crearán derechos y obligaciones a favor de los beneficiarios en los términos de la presente Ley.

El Gobierno Federal podrá coordinarse con los gobiernos de los estados y del Distrito Federal, a través de convenios de colaboración administrativa y fiscal para la ejecución por parte de estos últimos, de determinados actos administrativos y fiscales relacionados con el presente Títulos, en los términos de lo que establece esta Ley, la



Ley de Planeación, la Ley de Coordinación Fiscal y otras disposiciones aplicables, para contribuir a la descentralización de la administración del agua.

Cuando las disposiciones a partir del presente Título se refieran a la actuación de "la Comisión", en los casos que a ésta le corresponda conforme a lo dispuesto en la Fracción IX del Artículo 9 de la presente Ley, o del Organismo de Cuenca que corresponda, se entenderá que cada instancia actuará en su ámbito de competencia y conforme a sus facultades específicas, sin implicar concurrencia. En lo sucesivo, esta Ley se referirá a "la Autoridad del Agua" cuando el Organismo de Cuenca que corresponda actúe en su ámbito de competencia, o bien, "la Comisión" actúe en los casos dispuestos en la Fracción y Artículo antes referidos".

12. En concordancia con los artículos anteriores, el artículo 29 de la Ley de Aguas Nacionales, menciona lo que a continuación se transcribe:

Artículo 29. *Los concesionarios tendrán las siguientes obligaciones, en adición a las demás asentadas en el presente Título:*

...

IV. Pagar puntualmente conforme a los regímenes que al efecto establezca la Ley correspondiente, los derechos fiscales que se deriven de las extracciones, consumo y descargas volumétricas que realice en relación con la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales que le hayan sido concesionadas o asignadas; los concesionarios quedarán en conocimiento que el incumplimiento de esta fracción por más de un ejercicio fiscal será motivo suficiente para la suspensión y, en caso de reincidencia, la revocación de la concesión o asignación correspondiente;

V. Cubrir los pagos que les correspondan de acuerdo con lo establecido en la Ley Fiscal vigente y en las demás disposiciones aplicables;

VI. Sujetarse a las disposiciones generales y normas en materia de seguridad hidráulica y de equilibrio ecológico y protección al ambiente;

...

X. Cumplir con los requisitos de uso eficiente del agua y realizar su reúso en los términos de las Normas Oficiales Mexicanas o de las condiciones particulares que al efecto se emitan;

XI. No explotar, usar, aprovechar o descargar volúmenes mayores a los autorizados en los títulos de concesión;



13. Por su parte, el artículo 33 de la Ley de Aguas Nacionales menciona lo siguiente:

Artículo 33.- *Los Títulos de Concesión para la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales, legalmente vigentes y asentados en el Registro Público de Derechos de Agua, así como los Permisos de Descarga, podrán transmitirse en forma definitiva total o parcial, con base en las disposiciones del presente Capítulo y aquellas adicionales que prevea la Ley y sus reglamentos.*

Los títulos de concesión para la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales, para su transmisión se sujetarán a lo siguiente:

En el caso de cambio de titular, cuando no se modifiquen las características del título de concesión, procederá la transmisión mediante una solicitud por escrito presentada ante "la Autoridad del Agua", quien emitirá el acuerdo correspondiente de aceptación o no, así como la inscripción en el Registro Público de Derechos de Agua;

En el caso de que, conforme a los reglamentos de esta Ley, se puedan afectar los derechos de terceros o se puedan alterar o modificar las condiciones hidrológicas o ambientales de las respectivas cuencas o acuíferos, se requerirá autorización previa de "la Autoridad del Agua", quien podrá, en su caso, otorgarla, negarla o instruir los términos y condiciones bajo las cuales se otorga la autorización solicitada, y

La presentación ante el Registro Regional o Nacional, al tratarse de aquellos títulos que hubiese autorizado "la Autoridad del Agua", a través de acuerdos de carácter general que se expidan por región hidrológica, cuenca hidrológica, estado o Distrito Federal, zona o localidad, autorización que se otorgará solamente para que se efectúen las transmisiones de los títulos respectivos, dentro de una misma cuenca o acuífero.

14. Asimismo, el artículo 34 de la Ley de Aguas Nacionales hace mención de lo que se transcribe a continuación:

Artículo 34.- "La Autoridad del Agua", en los términos del reglamento aplicable y mediante acuerdos de carácter regional, por cuenca hidrológica, estado o Distrito Federal, zona o localidad, podrá autorizar las transmisiones de los títulos respectivos, dentro de una misma cuenca hidrológica o acuífero, mediando una solicitud fundada y motivada siempre y cuando no se afecte el funcionamiento de los sistemas hidrológicos y se respete la capacidad de carga de los mismos.

15. Así también, la Ley de Aguas Nacionales a través de su artículo 44 manifiesta en consecuencia lo siguiente:



Artículo 44.- *La explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales superficiales o del subsuelo por parte de los sistemas del Distrito Federal, Estatales o Municipales de agua potable y alcantarillado, se efectuarán mediante asignación que otorgue "la Autoridad del Agua", en los términos dispuestos por el Título Cuarto de esta Ley...*

Los municipios que celebren convenios entre sí o con los estados que les correspondan, para la prestación del servicio público de agua potable, alcantarillado y saneamiento y el ejercicio de las funciones a su cargo, así como para prestar los servicios en materia de uso público urbano, serán responsables directos del cumplimiento de sus obligaciones ante las autoridades en materia de agua, en términos de esta Ley, de sus Reglamentos y los títulos correspondientes, siendo los estados o quienes en su caso se encarguen de prestar el servicio, responsables solidarios en el cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

16. El artículo 47 de la Ley de Aguas Nacionales, menciona lo siguiente:

Artículo 47. *Las descargas de aguas residuales a bienes nacionales o su infiltración en terrenos que puedan contaminar el subsuelo o los acuíferos, se sujetarán a lo dispuesto en el Título Séptimo de la presente Ley.*

"La Autoridad del Agua" promoverá el aprovechamiento de aguas residuales por parte de los municipios, los organismos operadores o por terceros provenientes de los sistemas de agua potable y alcantarillado.

17. En consecuencia, el artículo 83 de la multicitada Ley de Aguas Nacionales, menciona lo que a la letra se transcribe:

Artículo 83. *"La Comisión", a través de los Organismos de Cuenca, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales, o en concertación con personas físicas o morales, deberá construir y operar, según sea el caso, las obras para el control de avenidas y protección de zonas inundables, así como caminos y obras complementarias que hagan posible el mejor aprovechamiento de las tierras y la protección a centros de población, industriales y, en general, a las vidas de las personas y de sus bienes, conforme a las disposiciones del Título Octavo.*

18. Así también, en el artículo 85 de la Ley de Aguas Nacionales, se menciona lo siguiente:

Artículo 85. *En concordancia con las Fracciones VI y VII del Artículo 7 de la presente Ley, es fundamental que la Federación, los estados, el Distrito Federal y los municipios, a través de las instancias correspondientes, los usuarios del agua y las organizaciones de la sociedad, preserven las condiciones ecológicas del régimen*



hidrológico, a través de la promoción y ejecución de las medidas y acciones necesarias para proteger y conservar la calidad del agua, en los términos de Ley.

...

Las personas físicas o morales, incluyendo las dependencias, organismos y entidades de los tres órdenes de gobierno, que exploten, usen o aprovechen aguas nacionales en cualquier uso o actividad, serán responsables en los términos de Ley de:

a. Realizar las medidas necesarias para prevenir su contaminación y, en su caso, para reintegrar las aguas referidas en condiciones adecuadas, a fin de permitir su explotación, uso o aprovechamiento posterior, y

b. Mantener el equilibrio de los ecosistemas vitales.

19. También, en el artículo 90 de la Ley de Aguas Nacionales se menciona lo que se transcribe en líneas precedentes:

Artículo 90. *"La Autoridad del Agua" expedirá el permiso de descarga de aguas residuales en los términos de los reglamentos de esta Ley, en el cual se deberá precisar por lo menos la ubicación y descripción de la descarga en cantidad y calidad, el régimen al que se sujetará para prevenir y controlar la contaminación del agua y la duración del permiso.*

Cuando las descargas de aguas residuales se originen por el uso o aprovechamiento de aguas nacionales, los permisos de descarga tendrán, por lo menos, la misma duración que el título de concesión o asignación correspondiente y se sujetarán a las mismas reglas sobre la prórroga o terminación de aquéllas.

Los permisos de descarga se podrán transmitir en los términos del Capítulo V del Título Cuarto de la presente Ley, siempre y cuando se mantengan las características del permiso.

20. Así también, en el artículo 91 BIS de la multicitada Ley, se menciona que:

Artículo 91 BIS. *Las personas físicas o morales que descarguen aguas residuales a las redes de drenaje o alcantarillado, deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas y, en su caso, con las condiciones particulares de descarga que emita el estado o el municipio.*

Los municipios, el Distrito Federal y en su caso, los estados, deberán tratar sus aguas residuales, antes de descargarlas en un cuerpo receptor, conforme a las Normas Oficiales Mexicanas o a las condiciones particulares de descarga que les determine "la Autoridad del Agua", cuando a ésta competa establecerlas.



Las descargas de aguas residuales por uso doméstico y público urbano que carezcan o que no formen parte de un sistema de alcantarillado y saneamiento, se podrán llevar a cabo con sujeción a las Normas Oficiales Mexicanas que se expidan y mediante aviso. Si estas descargas se realizan en la jurisdicción municipal, las autoridades locales serán responsables de su inspección, vigilancia y fiscalización.

21. Asimismo, en el Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, se señala en su artículo 65 lo siguiente:

Artículo 65.- *Para efectos del artículo 20 de la "Ley", cuando un asignatario transmita a un particular sus derechos de explotación, uso o aprovechamiento de aguas, o viceversa, no se requerirá sustituir el título, bastando la inscripción de la transmisión en el "Registro" y la anotación de la inscripción correspondiente en el título original.*

22. También, en el artículo 66 del Reglamento anteriormente mencionado, se menciona que:

Artículo 66.- *Bastará un simple aviso por escrito al "Registro", cuando:*

I. Sólo se cambie de titular de la concesión o asignación, incluyendo los supuestos previstos en el artículo anterior, siempre y cuando no se modifiquen las características del título respectivo, o

II. Se trate de alguna de las cuencas, entidades federativas, zona o localidad a que se refieran los acuerdos que publique "La Comisión", en los términos del artículo 34 de la "Ley" en los que se autoricen las transmisiones de los títulos respectivos sin mayor trámite que su inscripción en el "Registro", sin perjuicio y quedando a salvo los derechos de terceros.

23. Por su parte el artículo 81 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales señala que la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales, superficiales o del subsuelo para centros de población o asentamientos humanos, se efectuará mediante asignación para uso público urbano que otorgue "La Comisión", en los términos del artículo 44 de la "Ley". Asimismo, establece que "La Comisión" otorgará la asignación a los respectivos municipios o en su caso al Gobierno del Distrito Federal.

24. Que el artículo 82 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales:

"Artículo 82.- *"La Comisión" podrá otorgar:*

La asignación de agua *a organismos o entidades paraestatales o paramunicipales que administren los sistemas de agua potable y alcantarillado de los municipios, así como de las zonas conurbadas o intermunicipales;*



La concesión de agua para servicio público urbano a ejidos, comunidades, organizaciones de colonos o usuarios que administren sistemas de agua potable y alcantarillado, y

La concesión de agua para empresas que administren fraccionamientos.

El otorgamiento de las concesiones o asignaciones a que se refiere el presente artículo, se efectuará en caso de que el municipio no pueda prestar directamente el servicio o **cuando medie acuerdo favorable del mismo.**

En caso de que conforme a la ley se concesionen por el municipio, total o parcialmente, los servicios públicos de agua potable y alcantarillado, las asignaciones de agua que expida "La Comisión" se harán en todo caso a los municipios que tienen a su cargo la prestación de dicho servicio público.

Lo dispuesto en este artículo para los municipios se aplicará en lo conducente para el Distrito Federal".

25. Asimismo, en el Artículo 83 del Reglamento anteriormente señalado, se menciona en concordancia que:

Artículo 83.- Para efectos del artículo 44 de la "Ley", en los títulos de asignación respectivos, "La Comisión" y los municipios, entidades federativas, entidades paraestatales o paramunicipales que presten los servicios públicos de agua potable y alcantarillado, establecerán:

- I. La programación para el aprovechamiento de las fuentes de suministro de agua y la forma de su ejecución;
- II. Los sitios y formas de medición tanto del suministro como de la descarga de aguas residuales;
- III. El uso racional y eficiente del agua, así como el respeto a las reservas y a los derechos de terceros aguas abajo inscritos en "El Registro";
- IV. El cumplimiento de las normas y condiciones de calidad en el suministro de agua y en la descarga de agua residual a cuerpos receptores;
- V. La obligación de pagar oportunamente las contribuciones y aprovechamientos federales a su cargo, con motivo de la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales, y, en su caso, para la inscripción del pago respectivo en el Registro de Obligaciones y Empréstitos de Entidades y Municipios a favor de la Federación, en los términos establecidos en el artículo 9o., de la Ley de Coordinación Fiscal, y
- VI. Las causas de caducidad de los derechos que ampara el título correspondiente.



Lo dispuesto en este artículo, se aplicará en lo conducente para las concesiones que "La Comisión" expida para el abastecimiento de agua a fraccionamientos.

26. En relación a lo anteriormente mencionado, los artículos 84, 85 y 86 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales mencionan lo que a continuación se transcribe:

Artículo 84.- *Corresponde al Municipio o, en su caso, al Distrito Federal, así como a los organismos o empresas que presten el servicio de agua potable y alcantarillado, el tratamiento de las aguas residuales de uso público urbano, previa a su descarga a cuerpos receptores de propiedad nacional, conforme a las condiciones particulares de descarga que les determine "La Comisión".*

Para tal efecto, en los términos del artículo 45 de la "Ley", corresponde a los municipios, directamente o a través de los organismos operadores encargados de la prestación del servicio público de agua potable y alcantarillado o, en su caso, al Distrito Federal, la autorización y contratación o concesión de las obras de tratamiento de aguas residuales, si éstas se realizan antes de descargar dichas aguas en una corriente o depósito de propiedad nacional...

Artículo 85.- *Los municipios, con el concurso de los estados en los términos de ley, podrán explotar, usar o aprovechar las aguas residuales que se les hubieren asignado, hasta antes de su descarga a cuerpos receptores que sean bienes nacionales. La explotación, uso o aprovechamiento se podrá efectuar por dichas autoridades a través de sus entidades paraestatales o de concesionarios en los términos de ley.*

Artículo 86.- *El uso o reuso de las aguas residuales que no formen parte de los sistemas públicos de drenaje o alcantarillado y que se extraigan directamente de corrientes o cuerpos receptores de propiedad nacional, requerirá de concesión o asignación de "La Comisión", aun cuando atraviesen o se encuentren en zonas urbanas.*

Las personas que infiltren o descarguen aguas residuales en los terrenos o cuerpos receptores distintos de los alcantarillados de las poblaciones, deberán obtener el permiso de descarga respectivo, en los términos de la "Ley" y el presente "Reglamento", independientemente del origen de las fuentes de abastecimiento, salvo lo previsto en el último párrafo del artículo 135 de este "Reglamento".

27. Que de acuerdo a los artículos 1, 4, 11, 12, 24, 25, 125, 126, 128, 129, 130 y 137 de la Ley que Regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, se señala lo siguiente:

Artículo 1. *Esta Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto regular en el Estado de Querétaro:*



I. *La prestación de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, mecanismos para su distribución y porteo; y*

II. *La planificación y programación hídrica de aguas e infraestructura.”*

Artículo 4. *Se declara de utilidad pública e interés social:*

...

III. *El ejercicio de las atribuciones que la presente Ley les confiere a los prestadores de los servicios comprendidos en la misma, tendientes a garantizar, en el ámbito de sus atribuciones, el derecho que toda persona tiene el acceso, disposición y tratamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible.*

IV. *La realización periódica de inventarios de usos y usuarios, cuerpos de agua, infraestructura hidráulica y equipamiento diverso necesario para la gestión de los recursos hídricos.*

V. *La captación, regularización, potabilización, conducción, distribución, prevención y control de la contaminación de aguas, así como el tratamiento de las aguas residuales y su disposición incluyendo la recirculación y reutilización de las mismas, siempre que se localicen dentro del Estado de Querétaro y que no sean jurisdicción federal.*

...

IX. *La operación, inspección, supervisión, control y vigilancia de los sistemas de prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas.*

Artículo 11. *La planificación hídrica en el Estado es de carácter obligatorio para la gestión integrada de los recursos hídricos e incluirá la programación y su evaluación, que comprenderá:*

I. *La aprobación del Programa Hídrico Estatal, cuya formulación será responsabilidad de la Comisión en coordinación con los municipios, en los términos de esta Ley y la Ley de Planeación del Estado de Querétaro.*

II. *La adopción y promoción de los mecanismos de concertación y participación ciudadana para la ejecución de programas y su financiamiento;*

III. *La implementación de un sistema para el desarrollo hídrico del Estado, y*



IV. *La evaluación del Programa Hídrico Estatal.*

Artículo 12. *Los sectores social y privado participarán en coordinación con los gobiernos federal, estatal y municipal, en el establecimiento de las políticas y lineamientos y especificaciones técnicas conforme a las cuales deberán efectuarse la construcción, ampliación, rehabilitación, administración, operación, conservación y mantenimiento de los sistemas de suministro de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, así como la disposición final de los afluentes y sólidos resultantes y su recirculación o reutilización.*

Artículo 24. *Corresponde originalmente a los Municipios la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, quienes lo realizarán en términos de las disposiciones aplicables, de acuerdo con sus condiciones territoriales y socio-económicas, así como su capacidad administrativa y financiera.*

...

Cuando los Municipios ejerzan sus facultades a través de su organismo operado, los mismos tendrán atribuciones que se establezcan en las disposiciones que se expidan para tal fin, así como las señaladas en la presente ley.

Artículo 25. *Cuando la prestación de los servicios se encuentre a cargo de los gobiernos municipales, estos ejercerán en su circunscripción territorial, las atribuciones que la presente Ley confiere a la Comisión, en los términos del artículo 332, salvo la establecida en la fracción XIII de la referida disposición.*

Artículo 126. *Los integrantes de los sectores social y privado, bajo las modalidades y condiciones establecidas en esta Ley y demás disposiciones aplicables, podrán participar en:*

I. La prestación de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas.

II. El aprovechamiento de las aguas residuales tratadas, en los términos de las disposiciones aplicables;

III. La administración, operación y mantenimiento total o parcial de los sistemas destinados a la prestación de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas; y



IV. La ejecución de obras de infraestructura hidráulica y proyectos relacionados con los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, así como el financiamiento.

Artículo 128. *Los Municipios o la Comisión otorgarán las concesiones, de conformidad con las disposiciones aplicables; correspondiéndole igualmente realizar la supervisión, vigilancia, cumplimiento de obligaciones y el ejercicio de las facultades que correspondan en términos de la presente Ley y demás disposiciones aplicables.*

Artículo 129. *La concesión de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposiciones de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, es la autorización temporal, total o parcial y sujeta a determinadas condiciones que otorga el Prestador de Servicios, para que dicha prestación la realice cualquier persona física o moral, de derecho privado, que cumpla con los requisitos que establece esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones aplicables.*

Artículo 130. *En los casos en que prevea esta Ley, se podrá concesionar a los particulares la prestación de aquellos siempre y cuando los concesionarios garanticen condiciones de prestación de los servicios equivalentes o superiores a las que proporcione el prestador de servicios.*

Los servicios concesionados estarán en todo tiempo sujetos a la presente Ley, reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 137. *El prestador de servicios reconocerá a los concesionarios tal carácter, siempre que se haya otorgado concesión expresamente determinada, que la misma se encuentre legalmente vigente y que cuenten con los títulos de concesión necesarios, vigentes y expresamente destinados para la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales del subsuelo en uso público urbano, otorgado por la Comisión Nacional del Agua para el abastecimiento de su sistema.*

28. Asimismo, en el Artículo 44 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en su segundo párrafo establece que:

"... la dependencia encargada de la Prestación de los Servicios Públicos Municipales, así como la Ejecución y Administración de Obras Públicas, tendrán las competencias que se establecen en el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como las que señalen los reglamentos que de ella deriven".

29. El Artículo 80 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en su fracción VI establece lo que a continuación se transcribe:



"Artículo 80. Los Ayuntamientos previo acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes, de conformidad con lo que establezcan las leyes, el reglamento respectivo y en su caso, previa autorización de la Legislatura, aprobarán los siguientes actos:

VI. En general cualquier acto que implique obligaciones que deban ser cumplidas después de concluida la gestión municipal de que se trate."

30. Que en fecha 31 de octubre de 2018, se constituyó la empresa denominada "Bosques de los Cues inmobiliaria, S.A. de C.V.", a través de la celebración de la Escritura Pública número 58,261 (Cincuenta y ocho mil doscientos sesenta y uno), pasada ante la fe de la Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública 30 (treinta) de la demarcación Notarial de Querétaro.

31. En fecha 21 de junio de 2023, se recibió un escrito signado por el C. Pedro Mauricio Garfias Sitges, en su carácter de Administrador único de la persona moral denominada "Bosques de los Cues inmobiliaria, S.A. de C.V.", mediante el cual solicita lo que transcribe a continuación:

"...se sirva autorizar a la persona moral denominada "Bosques de los Cues Inmobiliaria, S.A. de C.V.", la concesión de los servicios de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas y para constituir un Organismo Operador Independiente, dentro del Polígono denominado "Real de los Cues y Campestre del Lago" ubicado en la Zona Nororiente del Municipio de Huimilpan, Querétaro, con una superficie total de 6,177,782.80 m² (Seis millones ciento setenta y siete mil setecientos ochenta y dos punto ochenta)..."

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, atentamente solicito a este H. Ayuntamiento se sirva:

PRIMERO.- Tenerme por presentado con este escrito, con la personalidad con la que me ostento y documentos que se han dejado señalados.

SEGUNDO.- Previo los análisis técnicos y procedimientos internos necesarios, solicito a esta autoridad sea autorizada, en favor de "Bosques de los Cues inmobiliaria, S.A. de C.V.", la constitución de un Organismo Operador para que este sea encargado de los servicios públicos municipales tales como el abasto y suministro de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento, disposición de aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas .



TERCERO.- Previa la tramitación del procedimiento correspondiente, expedir el Título de Concesión que contenga las reglas de operación del organismo operador de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas dentro del polígono 6,177,782.80 m² metros cuadrados a favor de "Bosques de los Cues inmobiliaria, S.A. de C.V." el cual debe ser publicado en la Gaceta Municipal de Huimilpan y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro, indicando el inicio y periodo de su vigencia

41. Que mediante oficio SA/DAC/290/2022 recibido en fecha 20 de junio de 2023, 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 cuarenta.

42. Que mediante oficio SA/DAC/291/2022 recibido en fecha 22 de junio de 2023, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Servicios Públicos, emitir la opinión técnica, 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 cuarenta.

42. En fecha 11 de julio de 2023, se recibió en la Secretaria del Ayuntamiento el oficio número SDUMA/0517/2023, expedido por la Arq. Eloísa Lojero Camargo, en su carácter de Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante el cual emite la opinión técnica, misma que menciona lo siguiente:

Mediante escrito de fecha 21 de junio del 2023 la persona Moral denominada BOSQUES DE LOS CUES INMOBILIARIA, S.A DE C.V., presenta solicitud de concesión al Municipio de Huimilpan, Qro., para el polígono de actuación se compone de una superficie total aproximada 6,177,782.80 m² ubicado en la Zona Nororiente del Municipio de Huimilpan

Una vez realizado el análisis correspondiente a la documentación anexa, así como la que obra en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, se precisan las siguientes consideraciones:

- Con sustento en el artículo 115 inciso III letra "a" de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, "Los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes: a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;
-
- De conformidad con el artículo 45 de la Ley de Aguas Nacionales se establece que: "Es competencia de las autoridades municipales, con el concurso de los



gobiernos del estado en los términos de esta Ley, la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales que les hubieran asignado, incluyendo las residuales, desde el punto de su extracción o de su entrega por parte de "la Autoridad del Agua", hasta el sitio de su descarga a cuerpos receptores que sean bienes nacionales. La explotación, uso o aprovechamiento se podrá efectuar por dichas autoridades a través de sus entidades paraestatales o de concesionarios en términos de Ley".

- Asimismo, el artículo 82 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales establece que: "La Comisión" podrá otorgar (...) III. La concesión de agua para empresas que administren fraccionamientos. El otorgamiento de las concesiones o asignaciones a que se refiere el presente artículo se efectuará en caso de que el municipio no pueda prestar directamente el servicio o cuando medie acuerdo favorable del mismo".

- De conformidad con el artículo 24 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro; "Corresponde originalmente a los Municipios la prestación de los servicios de agua potable drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, quienes lo realizarán en términos de las disposiciones aplicables, de acuerdo con sus condiciones territoriales y socio-económicas, sí como su capacidad administrativa y financiera.

ANTECEDENTES DEL ORGANISMO OPERADOR.

Asimismo, y por lo que ve a la constitución del Organismo Operador de la persona moral "BOSQUES DE LOS CUES INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.", se encontró lo siguiente:

- Mediante Escritura Pública 58,261 de fecha 31 de octubre del 2018, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notaria Público Adscrito a la Notaría Pública número 30 de la ciudad de Querétaro, se hace constar la constitución de sociedad bajo la denominación de "Bosques de los Cues Inmobiliaria, S.A. de C.V."

- Comparece a través de su apoderado legal el C. Pedro Mauricio Garfias Sitges, acreditando su personalidad mediante Escritura Pública número 85,096 de fecha 20 de junio del 2023, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública 30 de la demarcación notarial de Querétaro, asimismo, se hace la modificación en el apartado de su objeto social cumple con las actividades propias de un Organismo Operador.



- Cuenta inicialmente con una fuente de abastecimiento amparado por el Título de Concesión expedido por la Comisión Nacional del Agua identificado con el número 08QRO106335/12IMDL13 para la explotación, uso o aprovechamiento de Aguas Nacionales expedido por la Comisión Nacional del Agua, a favor de Pedro Mauricio Garfias Sitges, con un volumen de 90,000 m³ anuales, de los cuales un volumen de 65,000 m³ es para para uso agrícola, 24,000 m³ para uso pecuario y 1,000 m³ para uso industrial.
- Estudio de Viabilidad Técnica y financiera para el otorgamiento de concesión de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas para el Polígono denominado "Real de los Cues" y "Campestre del Lago".

RESOLUTIVOS

Derivado de lo antes expuesto es competencia de esta Secretaría, entre otras; "... Elaborar dictámenes y opiniones técnicas referentes a planes, programas y lineamientos de movilidad, desarrollo urbano y ecología, así como lo correspondiente a los procedimientos en materia de desarrollos inmobiliarios, edificaciones, construcción e imagen urbana...", por medio del presente dictamen se establece que NO SE TIENE INCONVENIENTE en que la persona moral denominada "Bosques de los Cues Inmobiliaria, S.A. de C.V.", a través de su apoderado legal Pedro Mauricio Garfias Sitges, lleve a cabo todos los procedimientos jurídicos y administrativos para constituirse como Organismo Operador de Agua, a efecto de que opere como CONCESIONARIO de los servicios de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas en la zona Nororiente del Municipio de Huimilpan, Querétaro, siendo el procedimiento señalado para el otorgamiento de concesiones contemplado en la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro y demás normativa vigente y aplicable en materia, siempre y cuando cumpla con los requisitos y obligaciones que las disposiciones jurídicas señalan.

Cabe mencionar que la Secretaria de Servicios Públicos Municipales deberá realizar el análisis jurídico correspondiente con la finalidad de validar que "Bosques de los Cues Inmobiliaria, S.A. de C.V." acredite suficiencia legal para ejercer los derechos de los títulos de concesión.

CONDICIONANTES

En caso de que el H. Ayuntamiento considere viable lo requerido, se sugiere precisar lo que a continuación se enlista de forma enunciativa más no limitativa:



- La Secretaría de Servicios Públicos Municipales deberá asegurarse que “Bosques de los Cues Inmobiliaria”, S.A. de C.V. cuente con la capacidad técnica y financiera que garantice la adecuada prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, en términos de lo que dispone el Título Sexto Capítulo III de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del estado de Querétaro y de más relativos, así como prevenir las sanciones correspondientes.
- Deberá llevar a cabo el procedimiento correspondiente mediante la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y ante la Comisión Nacional del Agua para el cambio de uso sobre el volumen de los 90,000 m³ anuales concedidos mediante el Título de Concesión 08QRO106335/12IMDL13 otorgados para diversos usos, y que deberán autorizarse para USO PÚBLICO URBANO; así como mantener vigente dicho título solicitando las prórrogas correspondientes y notificándolas a las instancias mencionadas.
- La emisión de la presente no exime al interesado de dar cumplimiento a los procedimientos federales, estatales y municipales aplicables, asimismo el interesado deberá notificar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales los documentos que acrediten las obligaciones que deriven a oficios y autorizaciones concedidas a “Bosques de los Cues Inmobiliaria, S.A. de C.V.” en la obtención de permisos y trámites realizados;
- Deberá presentar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, impreso y en digital formato DWG, el plano en el cual se muestra la conformación del polígono al que dará servicio este Organismo. Asimismo, deberá presentar oficio por parte de la Comisión Estatal de Aguas donde se haga constar que esta no se encuentra en posibilidades de dar servicio al interior del polígono.
- Deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales constancia de las aprobaciones, concesiones, estudios, proyectos y diseños para la prestación de servicio de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas que elabore y le sean aprobadas por las instancias correspondientes tanto para la red de la zona como por lo que ve a obras de cabecera, conexión, mitigación, tratamiento y cualquier otra adicional.
- Deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales el Plan y el Sistema de información de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas, así como las actualizaciones que realice, en apego a lo que dispone el Título Sexto Capítulo III de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento y de más relativos;



- Deberá presentar anualmente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales el balance hídrico y operativo de los recursos de agua existentes y sus modificaciones por influencia del asentamiento gradual de desarrollo urbano en la zona, sujetándose a la obligación de garantizar en todo momento el abastecimiento, correcta provisión y calidad de agua otorgada así como la correcta disposición y saneamiento de las aguas residuales;
- Deberá garantizar un eficaz y suficiente servicio de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas, señalando que las factibilidades de servicio que emita deberán especificar la viabilidad y condiciones del servicio, el Organismo Operador que la otorga y todas aquellas condiciones que considere necesarias; asimismo evitará la emisión de autorizaciones de las cuales no pueda asumir la correcta provisión de servicios o que su operación sature infraestructuras existentes o ponga en riesgo la continuidad de las redes;
- Deberá garantizar que la calidad de agua suministrada cubra los requerimientos mínimos establecidos por las autoridades competentes, garantizar la correcta conducción de agua potable y el desalojo y disposición de aguas residuales a la infraestructura que se requiera y que sea construida bajo la normatividad aplicable para conducir, disponer y sanear el líquido de forma segura;
- Deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales copia de los reglamentos internos, manuales de operación, guías de referencia, modelos de ejecución, detalles de instalación y construcción, o cualquier instrumento necesario que expida para garantizar el control de infraestructura y dotación de servicios;
- Para el caso de incrementar los volúmenes de agua que operará el presente Organismo Operador a través de nuevos Títulos de concesión, se deberán realizar los trámites correspondientes para que éstos deban corresponder a Uso Público Urbano, y deberán ser notificados a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales siguiendo el procedimiento establecido en la normativa correspondiente para tal fin, y éstos se sujetarán a las condiciones y cláusulas señaladas en el presente y las que por su naturaleza le correspondan;

43. En fecha 11 de julio de 2023, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SSPM/133/2023, expedido por el Lic. Omar Ávila Sánchez, en su carácter de Secretario de Servicios Públicos Municipales, mediante el cual emite la opinión técnica, misma que menciona lo siguiente:

Mediante escrito de fecha 21 de junio del 2023 la persona Moral denominada BOSQUES DE LOS CUES INMOBILIARIA, S.A DE C.V., presenta solicitud de concesión al Municipio de Huimilpan, Qro., para el polígono de actuación se compone de una



superficie total aproximada 6,177,782.80 m² ubicado en la Zona Nororiente del Municipio de Huimilpan

Una vez realizado el análisis correspondiente a la documentación anexa, así como la que obra en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, se precisan las siguientes consideraciones:

- Con sustento en el artículo 115 inciso III letra "a" de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, "Los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes: a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;

- De conformidad con el artículo 45 de la Ley de Aguas Nacionales se establece que: "Es competencia de las autoridades municipales, con el concurso de los gobiernos del estado en los términos de esta Ley, la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales que les hubieran asignado, incluyendo las residuales, desde el punto de su extracción o de su entrega por parte de "la Autoridad del Agua", hasta el sitio de su descarga a cuerpos receptores que sean bienes nacionales. La explotación, uso o aprovechamiento se podrá efectuar por dichas autoridades a través de sus entidades paraestatales o de concesionarios en términos de Ley".

- Asimismo, el artículo 82 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales establece que: "La Comisión" podrá otorgar (...) III. La concesión de agua para empresas que administren fraccionamientos. El otorgamiento de las concesiones o asignaciones a que se refiere el presente artículo se efectuará en caso de que el municipio no pueda prestar directamente el servicio o cuando medie acuerdo favorable del mismo".

- De conformidad con el artículo 24 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro; "Corresponde originalmente a los Municipios la prestación de los servicios de agua potable drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, quienes lo realizarán en términos de las disposiciones aplicables, de acuerdo con sus condiciones territoriales y socio-económicas, sí como su capacidad administrativa y financiera...

ANTECEDENTES DEL ORGANISMO OPERADOR.

Asimismo, y por lo que ve a la constitución del Organismo Operador de la persona moral "BOSQUES DE LOS CUES INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.", se encontró lo siguiente:



- Mediante Escritura Pública 58,261 de fecha 31 de octubre del 2018, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notaria Público Adscrito a la Notaría Pública número 30 de la ciudad de Querétaro, se hace constar la constitución de sociedad bajo la denominación de "Bosques de los Cues Inmobiliaria, S.A. de C.V."

- Comparece a través de su apoderado legal el C. Pedro Mauricio Garfias Sitges, acreditando su personalidad mediante Escritura Pública número 85,096 de fecha 20 de junio del 2023, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Público Titular de la Notaría Pública 30 de la demarcación notarial de Querétaro, asimismo, se hace la modificación en el apartado de su objeto social cumple con las actividades propias de un Organismo Operador.

- Cuenta inicialmente con una fuente de abastecimiento amparado por el Título de Concesión expedido por la Comisión Nacional del Agua identificado con el número 08QRO106335/12IMDL13 para la explotación, uso o aprovechamiento de Aguas Nacionales expedido por la Comisión Nacional del Agua, a favor de Pedro Mauricio Garfias Sitges, con un volumen de 90,000 m3 anuales, de los cuales un volumen de 65,000 m3 es para para uso agrícola, 24,000 m3 para uso pecuario y 1,000 m3 para uso industrial.

- Estudio de Viabilidad Técnica y financiera para el otorgamiento de concesión de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas para el Polígono denominado "Real de los Cues" y "Campestre del Lago"

RESOLUTIVOS

Derivado de lo antes expuesto es competencia de esta Secretaría, entre otras; "... Elaborar dictámenes y opiniones técnicas referentes a planes, programas y lineamientos de movilidad, desarrollo urbano y ecología, así como lo correspondiente a los procedimientos en materia de desarrollos inmobiliarios, edificaciones, construcción e imagen urbana...", por medio del presente dictamen se establece que NO SE TIENE INCONVENIENTE en que la persona moral denominada "Bosques de los Cues Inmobiliaria, S.A. de C.V.", a través de su apoderado legal Pedro Mauricio Garfias Sitges, lleve a cabo todos los procedimientos jurídicos y administrativos para constituirse como Organismo Operador de Agua, a efecto de que opere como CONCESIONARIO de los servicios de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas en la zona Nororiente del Municipio de Huimilpan, Querétaro, siendo el procedimiento señalado para el otorgamiento de concesiones contemplado en la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro y demás normativa



vigente y aplicable en materia, siempre y cuando cumpla con los requisitos y obligaciones que las disposiciones jurídicas señalan.

Cabe mencionar que la Secretaría de Servicios públicos Municipales deberá realizar el análisis jurídico correspondiente con la finalidad de validar que "Bosques de los Cues Inmobiliaria, S.A. de C.V." acredite suficiencia legal para ejercer los derechos de los títulos de concesión.

CONDICIONANTES

En caso de que el H. Ayuntamiento considere viable lo requerido, se sugiere precisar lo que a continuación se enlista de forma enunciativa más no limitativa:

- La Secretaría de Servicios Públicos Municipales deberá asegurarse que "Bosques de los Cues Inmobiliaria", S.A. de C.V. cuente con la capacidad técnica y financiera que garantice la adecuada prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, en términos de lo que dispone el Título Sexto Capítulo III de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del estado de Querétaro y de más relativos, así como prevenir las sanciones correspondientes.
- Deberá llevar a cabo el procedimiento correspondiente mediante la Secretaría de Servicios Municipales y ante la Comisión Nacional del Agua para el cambio de uso sobre el volumen de los 90,000 m³ anuales concedidos mediante el Título de Concesión 08QRO106335/12IMDL13 otorgados para diversos usos, y que deberán autorizarse para USO PÚBLICO URBANO; así como mantener vigente dicho título solicitando las prórrogas correspondientes y notificándolas a las instancias mencionadas.
- La emisión de la presente no exime al interesado de dar cumplimiento a los procedimientos federales, estatales y municipales aplicables, asimismo el interesado deberá notificar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales los documentos que acrediten las obligaciones que deriven a oficios y autorizaciones concedidas a "Bosques de los Cues Inmobiliaria, S.A. de C.V." en la obtención de permisos y trámites realizados;
- Deberá presentar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, impreso y en digital formato DWG, el plano en el cual se muestra la conformación del polígono al que dará servicio este Organismo. Asimismo, deberá presentar oficio por parte de la Comisión Estatal de Aguas donde se haga constar que esta no se encuentra en posibilidades de dar servicio al interior del polígono.
- Deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la



Secretaría de Servicios Públicos Municipales constancia de las aprobaciones, concesiones, estudios, proyectos y diseños para la prestación de servicio de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas que elabore y le sean aprobadas por las instancias correspondientes tanto para la red de la zona como por lo que ve a obras de cabecera, conexión, mitigación, tratamiento y cualquier otra adicional.

- Deberá presentar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales el Plan y el Sistema de información de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas, así como las actualizaciones que realice, en apego a lo que dispone el Título Sexto Capítulo III de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento y de más relativos;

- Deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales el balance hídrico y operativo de los recursos de agua existentes y sus modificaciones por influencia del asentamiento gradual de desarrollo urbano en la zona, sujetándose a la obligación de garantizar en todo momento el abastecimiento, correcta provisión y calidad de agua otorgada, así como la correcta disposición y saneamiento de las aguas residuales;

- Deberá garantizar un eficaz y suficiente servicio de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas, señalando que las factibilidades de servicio que emita deberán especificar la viabilidad y condiciones del servicio, el Organismo Operador que la otorga y todas aquellas condiciones que considere necesarias; asimismo evitará la emisión de autorizaciones de las cuales no pueda asumir la correcta provisión de servicios o que su operación sature infraestructuras existentes o ponga en riesgo la continuidad de las redes;

- Deberá garantizar que la calidad de agua suministrada cubra los requerimientos mínimos establecidos por las autoridades competentes, garantizar la correcta conducción de agua potable y el desalojo y disposición de aguas residuales a la infraestructura que se requiera y que sea construida bajo la normatividad aplicable para conducir, disponer y sanear el líquido de forma segura;

- Deberá presentar ante Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales copia de los reglamentos internos, manuales de operación, guías de referencia, modelos de ejecución, detalles de instalación y construcción, o cualquier instrumento necesario que expida para garantizar el control de infraestructura y dotación de servicios;

- Para el caso de incrementar los volúmenes de agua que operará el presente Organismo Operador a través de nuevos Títulos de concesión, se deberán realizar los trámites correspondientes para que éstos deban corresponder a Uso Público Urbano,



y deberán ser notificados a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales siguiendo el procedimiento establecido en la normativa correspondiente para tal fin, y éstos se sujetarán a las condiciones y cláusulas señaladas en el presente y las que por su naturaleza le correspondan.

49. 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.

50. 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 Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, de Desarrollo Urbano y Ecología, Obras y Servicios Gobernación se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, Secretaria de Servicios Públicos, Secretaria de Gobierno a través de la Dirección Jurídica señalándose por parte de dichos servidores públicos 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 dichas Secretarías 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 del inmueble que requiere la causahabiente ahora bien al Municipio le beneficia tener una persona 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. – Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 82 fracción III, segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., **AUTORIZA a la persona moral denominada "Bosques de los Cues inmobiliaria, S.A. de C.V." para que pueda constituirse como**



organismo operador de agua para el polígono de actuación que se compone de una superficie aproximada de 6,177,782.80 m² (seis millones ciento setenta y siete mil setecientos ochenta y dos punto ochenta), ubicado en la Zona Nororiente del Municipio de Huimilpan, Querétaro, el cual estará encargado del abasto y suministro de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y reúso de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas dentro del polígono referido.

SEGUNDO. – El Organismo Operador de Aguas **“Bosques de los Cues inmobiliaria, S.A. de C.V.”** tendrá una vigencia de 20 (veinte) años.

TERCERO. –Se establece que la cantidad que se cobrará por la contraprestación, motivo de las acciones de supervisión que realizará el Municipio para el cumplimiento de las condiciones y obligaciones que se señalan en el presente Acuerdo, es por la cantidad de \$ 1.00 peso (un peso 00/100 m.n.) por cada metro cúbico de agua extraído, facturado, cobrado y pagado por los USUARIOS de manera trimestral.

CUARTO. - En virtud de lo anterior, **la persona moral denominada “Bosques de los Cues inmobiliaria, S.A. de C.V.”**, deberá tramitar y obtener todos y cada uno de los permisos, autorizaciones o licencias que sean necesarias ante las autoridades administrativas competentes que en cada caso corresponda para la debida constitución del Organismo que se pretende, así como deberá dar cumplimiento a todas las obligaciones que las autoridades administrativas competentes en la materia le asignen, y otorgar las garantías que le sean señaladas por dichas autoridades.

En virtud de los antecedentes expuestos, hasta en tanto se formalice el contrato referido con **“Bosques de los Cues inmobiliaria, S.A. de C.V.”** podrá continuar fungiendo como organismo operador, así como emitir los documentos relativos a los servicios aquí especificados.

QUINTO. – El Organismo Operador de Aguas deberá de tramitar ante la Comisión Estatal de Aguas el documento mediante el cual se acredite que en dicho polígono de influencia no existe la infraestructura, facilidad y/o medios y capacidad para la prestación del servicio referido.

SEXTO. – Se instruye a la Secretaría de Gobierno para que a través de la Dirección Jurídica para que, proceda a la elaboración del instrumento jurídico respectivo mediante el cual queden plasmadas todas las obligaciones y derechos derivados del presente acuerdo y sea firmado por los representantes legales y autoridades municipales respectivos. Asimismo, en dicho instrumento legal, deberá de estipularse de manera clara y precisa el proceso por el cual, el Organismo Operador de Aguas, deberá de realizar el procedimiento de ampliación del polígono de actuación ante las autoridades administrativas competentes.



SÉPTIMO. - Asimismo, la persona moral denominada **"Bosques de los Cues inmobiliaria, S.A. de C.V."** deberá cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas en los considerandos del presente instrumento.

OCTAVO. - Así pues, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales del Municipio de Huimilpan, Qro., es el área encargada y competente para dar seguimiento al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el Organismo Operador autorizado; obligaciones y condicionantes que se encuentran estipuladas en el cuerpo del presente Acuerdo.

La cual podrá auxiliarse de las demás dependencias del Municipio de Huimilpan, para que cada una de ellas, de acuerdo a su respectiva competencia, puedan coadyuvar en el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones y condicionantes contraídas por el Organismo Operador de Aguas.

NOVENO. - El presente Acuerdo no crea ninguna responsabilidad para el Municipio de Huimilpan, Qro., frente a usuarios o terceros, sea de carácter fiscal, civil, laboral, administrativa o de cualquier otra naturaleza jurídica.

DÉCIMO. – Ante el incumplimiento por parte de **la persona moral denominada "Bosques de los Cues inmobiliaria, S.A. de C.V."**, a cualquiera de las obligaciones impuestas a través del presente Acuerdo, se procederá a la revocación del mismo, a efecto de ser efectivo el Derecho de Audiencia.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Acuerdo deberá ser publicado a costa del promotor en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal de Huimilpan, Qro, por una sola ocasión.

SEGUNDO. Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, copias simples de las mismas dentro de un plazo de 30 días.

TERCERO. El presente Acuerdo entrará en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Municipal.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Gobierno y Dirección Jurídica y al promotor o a su autorizado.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique



personalmente administrador unico de Bosques de los Cues Inmobiliaria S.A. de C.V., C. Pedro Mauricio Garfias Sitges, para el cumplimiento y seguimiento del presente proveído.

En Huimilpan a los 12 días del mes de julio de 2023. A T E N T A M E N T E. COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO URBANO Y DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS. Lic. Juan Guzmán Cabrera. Presidente Municipal y de las Comisiones. Rubrica. C. José Salvador Arreola Hernández. Síndico integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rubrica. C. Janet Lujan Martínez. Regidora integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rubrica. Carolina Flores Cruz Regidora integrante de la comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rubrica. Saira Zenida Molina Gudiño. Regidora integrante de integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

CERTIFICADA PARA SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 15 DÍAS DEL MES DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS, EN HUIMILPAN, QUERÉTARO. -----

**Lic. Socrates Alejandro Valdez Rosales
Secretario del H. Ayuntamiento
(RUBRICA)**

El suscrito Ciudadano Lic. Socrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., en uso de las facultades que me confiere el artículo 47 Fracciones IV y V de La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 24 Fracción IX del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Querétaro, hago constar y;

C E R T I F I C O

Que en **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 (trece) de julio de 2023 (dos mil veintitrés)**, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., se aprobó por **Mayoría Calificada** el **Acuerdo por el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante, Amberes y Breda**, mismo que se transcribe a continuación:

Miembros del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d)



de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 12, 13, 131, 136, 141, 161, 162, 178, 186, 189, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 356, 357, 358 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, 3, 5, 10 fracciones II, III y IV, 25 fracciones I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Huimilpan, Qro.; corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo por el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante, Amberes y Breda, y;**

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es facultad de este Municipio manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.
3. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, retotificaciones 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 en ese tenor, el artículo 162 del ordenamiento que se señala que el desarrollador deberá cubrir al Municipio que corresponda, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

10. Que en lo relativo al procedimiento de autorización de fraccionamientos, el Código señala literalmente:

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

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

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

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



- I. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;
- III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan; y
- IV. Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

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

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

12. Que el artículo 200 del ordenamiento multireferido especifica que la autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

13. Que en fecha 22 de junio de 2023, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el C. Raúl Arturo Ramírez Paniagua en su carácter de Representante Legal de Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual solicita Autorización de Venta de Lotes del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante, Amberes y Breda, en virtud de contar con un avance mínimo del 35%.

14. Que mediante oficio SA/DAC/244/2023 recibido en fecha 27 de junio de 2023 se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente la emisión de opinión técnica que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud realizada por el C. Raúl Arturo Ramírez Paniagua en su carácter de Representante Legal de Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual solicita Autorización de Venta de Lotes del



inmueble identificado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante, Amberes y Breda, en virtud de contar con un avance mínimo del 35%, de viendo de fundar y motivar su determinación.

15. Que en fecha 05 de julio de 2023, se recibió oficio SDUMA/504/2023 firmado por la Arq. Eloísa Lojero Camargo en su carácter de Secretaria de Desarrollo Urbano y medio Ambiente a través del cual, a su vez, remite la opinión técnica que resuelve sobre la petición efectuada por el solicitante, misma que se rinde en los siguientes términos:

Por medio del presente, en atención al oficio SA/DAC/244/2023, mediante el cual solicita "Opinión técnica que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Raúl Arturo Ramírez Paniagua en su carácter de Representante Legal de Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual solicita Autorización de Venta de Lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C:P: 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante, Amberes y Breda en virtud de contar con un avance mínimo del 35%", lo anterior conforme la normatividad aplicable buscando siempre el estricto cumplimiento a la misma fundando y motivado dicha documental, remito a usted la siguiente Opinión Técnica, para ser presentada ante la Comisión de Desarrollo Urbano

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 12, 13, 131, 136, 141, 161, 162, 178, 186, 189, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 356, 357, 358 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., conocer y resolver el Acuerdo por el que se autoriza la Venta de Lotes del Fraccionamiento Real de los Cues, mismo que se encuentra ubicado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro , y;

CONSIDERANDO

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



2. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es facultad de este Municipio manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.

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

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

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

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

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

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

10. Que 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.



Que en los lotes generados por la autorización de un fraccionamiento, podrán edificarse condominios, cumpliendo con las disposiciones del Código Urbano para su constitución.

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. (Ref. P. O. No. 36, 16-VI-17)

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. (Ref. P. O. No. 36, 16-VI-17)

11. 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)

- VIII. Dictamen de uso de suelo;
- IX. Autorización de estudios técnicos;
- X. Visto Bueno al proyecto de lotificación;
- XI. Licencia de ejecución de obras de urbanización;
- XII. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
- XIII. En su caso, autorización para venta de lotes; y
- XIV. 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)“.

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

- V. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
- VI. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;
- VII. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan; y



VIII. Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

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

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

13. Que el artículo 200 del ordenamiento multi referido especifica que la autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

14. Que en fecha 22 de Junio de 2023, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el C. Raúl Arturo Ramírez Paniagua, representante legal del C. Pablo Antonio Garfias Sitges, así como del propio Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual se solicita la Autorización de Venta de Lotes correspondientes a las privadas Portola, Gante, Amberes y Breda del fraccionamiento denominado Real de los Cues, mismo que se encuentra ubicado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro le informo lo siguientes:

ANTECEDENTES

I.-Que con fecha 2 de enero del año 2009, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 1, el acuerdo aprobado por el Ayuntamiento de Huimilpan en la Sesión de Cabildo celebrada el 18 de septiembre del 2008 mediante el cual se autorizó el cambio de uso de suelo a 80% Habitacional hasta 300 habitantes por hectárea (H3) y 20% a Comercio y Servicios (CS) en una superficie de 531,802.395 m² ubicado en la Carretera Estatal 430, Ex Hacienda Los Cues, de la Localidad de los Cues, Huimilpan, Querétaro.

II.-Que mediante Escritura Pública número 9,630 de fecha 3 de marzo del 2011, otorgada ante la fe de la Licenciada Mariana Muñoz García, Notaria número 28, testimonio debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Amealco,



Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario número 26531/3 de fecha 13 de diciembre del 2013, el C. Pablo Antonio Garfias Sitges adquirió

por aplicación parcial de bienes por herencia de la Sucesión Testamentaria a bienes del Señor Javier David Garfias de los Santos, el inmueble identificado como Fracción de Terreno número cinco (5), proveniente de la subdivisión del predio rústico denominado Los Cues, ubicado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda Los Cues, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, que consta de una superficie de 157-07-30.57 Has. ciento cincuenta y siete hectáreas, siete áreas, treinta punto cincuenta y siete centiáreas.

III.-Que mediante Escritura Pública número 99,504 de fecha 17 de julio del 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público número 4 y cuyo testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Amealco, Querétaro bajo el Folio Inmobiliario número 26531/5 de fecha 2 de junio del 2016, se protocolizó la Autorización de Subdivisión del Predio identificado como Fracción de Terreno número cinco (5), en cinco fracciones, denominadas de la siguiente manera "Fracción 5-1", "Fracción 5-2", "Fracción 5-3", "Fracción 5-4" y Fracción 5"

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

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

VI.-Mediante Escritura Pública número 27,933 de fecha 14 de diciembre del 2018 ante la fe del Licenciado Francisco José Guerra Castro, Notario Público número 26, se protocolizó el plano certificado con número de folio DT2017092, resultado del deslinde catastral producto del Acta Circunstanciada de Junta de Avenencia de fecha 11 de agosto del 2017, expedida por la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de Amealco, Querétaro bajo el folio Inmobiliario 00028569/0005 con fecha 28 de enero del 2020, misma que tuvo rectificación a través de la escritura pública número 29,066 de fecha 18 de marzo del



2020 ante la fe del Licenciado Francisco José Guerra Catastro Notario Público No. 26 de la Ciudad de Santiago de Querétaro.

VII.-Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/633/2020 recibido en fecha 04 de agosto de 2020, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología la emisión de dictamen jurídico técnico ambiental que analizara y resolviera sobre la procedencia de las solicitudes planteadas por el promovente fundando y motivando su determinación.

VIII.-Que en fecha 24 de agosto de 2020 se recibió oficio SDUE-0755-2020 firmado por el I.A. José Guadalupe Hernández Hernández, en su carácter de Encargado de Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología a través del cual, a su vez, remite la opinión técnica número SDUE/DOT/OT/0006/2020 signado por el mismo servidor público a través de la cual emite dictamen jurídico técnico ambiental que resuelve sobre la petición efectuada por el solicitante.

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

X.-Mediante Oficio NO. DP125/18 de fecha 16 de febrero de 2018, la División de Distribución Bajío, Zona Querétaro de la Comisión Federal de Electricidad emitió Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica, mediante el cual se resolvió que las obras necesarias para suministrar el servicio corren a cargo del desarrollador.

XI.-Mediante Oficio No. OF DDDF/0879/2020 de fecha 04 de noviembre de 2020, la Comisión Estatal de Aguas emitió Dictamen de Auto Abasto de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado. En su considerando tercero se estipularon las condicionantes a cumplir en un plazo de 6 meses a partir de la expedición del oficio.

XII.-Mediante Oficio No. VE/02276/2022 de fecha 19 de diciembre de 2022, la Comisión Estatal de Aguas, emitió Dictamen de Auto abasto de los Servicios de Agua Potable, mediante el cual se resolvió competente el auto abastecimiento de agua potable para satisfacer sus necesidades, por sus medios y a su cargo y costo, al predio rústico denominado "LOS CUES", ubicado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro.

XIII.-Mediante oficios DDUE/457/2021, DDUE/458/2021, DDUE/459/2021, DDUE/460/2021 y DDUE/461/2021, todos de fecha 09 de agosto de 2021, esta



Dependencia emitió Visto Bueno de Estudio de Impacto Vial, en la que se señalan las consideraciones y condicionantes en materia vial que habrá de observar y acreditar el debido cumplimiento por parte del promovente en todas las etapas de ejecución del Desarrollo Inmobiliario.

XIV.-Mediante Oficios DDUE/457/2021, DDUE/458/2021, DDUE/459/2021, DDUE/460/2021 y DDUE/461/2021 de fecha 09 de agosto de 2021, esta Dependencia emitió Visto Bueno de Estudio de Impacto Urbano, en el cual se señalan las consideraciones y condicionantes en materia urbana que habrá de observar y acreditar el debido cumplimiento por parte del promovente en todas las etapas de ejecución del Desarrollo Inmobiliario.

XV.-Mediante oficio SEDESU/302/2020 de fecha 02 de septiembre de 2020, se emitió Evaluación de Manifestación de Impacto Ambiental autorizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro para el proyecto de 400 viviendas horizontales y un área comercial del polígono en que se realizará el proyecto con superficie de 121,576.379 m2. Dicha autorización, otorgó vigencia de 1 año a partir de la emisión del documento, para dar cumplimiento a cada una de las condicionantes mencionadas, asimismo, mediante Oficio de fecha 02 de septiembre de 2022, se emitió la ampliación de vigencia por un año a partir de la fecha de recepción del antes mencionado

XVI.-Mediante oficio B00.921.04-00883 de fecha 25 de mayo de 2021, la Dirección Local de Querétaro de la Comisión Nacional de Agua, reviso y valido el Estudio Hidrológico, mediante el cual se hacen las recomendaciones a seguir en el predio en comento, las cuales debe seguir, y deberá adecuar las obras de mitigación de acuerdo a lo contenido en el documento referido.

XVII.-Mediante Escritura Pública número 107,274 de fecha 04 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Maldonado Guerrero titular de la Notaría Pública no. 04 de la demarcación Notarial de Querétaro, se protocoliza el plano de autorización de Deslinde Catastral con folio 28669/1, emitido por la Dirección de Catastro de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro autorizado el 03 de junio de 2016, signado por el Ing. José Luis Alcántara Obregón, Director de Catastro; Documento en el que se hace constar que el predio rústico denominado "LOS CUES", ubicado la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro se encuentra , distribuido de la siguiente manera:



| Polígono | Superficie (ha) |
|--|------------------------|
| Superficie total de levantamiento topográfico | 531,387.135 m2 |

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el 03 de junio de 2016 con folio inmobiliario 00028567/0001 00028568/0001, 00028569/0001.

XVIII.-Se emitió Ratificación de Dictamen de Uso de Suelo oficio mediante oficios DDUE/148/2021, DDUE/149/2021, DDUE/150/2021, DDUE/151/2021 y DDUE/152/2021 de fecha 26 de abril de 2021, en los predios identificados con clave catastral 08 04 011 04 001 984, 08 04 011 04 003 997, 08 04 011 04 001 986, 08 04 011 04 003 998 08 04 011 04 00 3999 , ubicados en el predio rústico denominado "LOS CUES", ubicado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro de acuerdo a lo establecido en el Deslinde Catastral al que se hace referencia en el inciso anterior.

XIX.-Se presentó Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos del predio en comento, elaborado por el Dr. Carlos Marín L. Gerente Técnico de Laboratorio y Control de Calidad de Monterrey S.A. de C.V., en el que se describen las características físicas del suelo del sitio y las características del pavimento que habrá de emplearse para la ejecución de la urbanización.

XX.-Mediante oficio 3133/2022 de fecha 30 de diciembre de 2022, la División Bajío, Zona Querétaro de la Comisión Federal de Electricidad, emitió presupuesto de cargos por obras específicas y de ampliación a favor del C. Pablo Antonio Garfias Sitges para el predio que se localiza en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro.

XXI.-Mediante oficio SDUMA/0544/2022 de fecha 10 de noviembre de 2022, se emitió Opinión Técnica Ecológica Favorable por parte de la Subdirección de Ecología para la ejecución de las obras de urbanización relativas al proyecto de Lotificación del proyecto del fraccionamiento habitacional mismo que pretende denominarse "REAL DE LOS CUES" ubicado sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza s/n Ex Hacienda Los Cues, de la localidad de los Cues, Huimilpan.

XXII.-Mediante oficio SDUMA/0544/2022 de fecha 10 de noviembre de 2022, se acredita el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación considerando el siguiente resumen de superficies:

TOTALES



| | |
|----------------------------|--------------------------|
| SUP DE LOTES VENDIBLES = | 56,377.52 m ² |
| SUP DE EQUIPAMIENTO = | 2,586.21 m ² |
| AREA VERDE = | 3,138.40 m ² |
| SUP DE VIALIDADES = | 26,182.83 m ² |
| AREA FUERA DE APROBACIÓN = | 154.83 m ² |
| TOTAL= | 88,439.79 m ² |

XXIII.-Respecto del cumplimiento en lo estipulado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne"... continúa "Para el caso de fraccionamientos de tipo comercial e industrial y condominios por su clasificación, la superficie del predio que se transmitirá por concepto de equipamiento urbano, podrá estar fuera de la superficie total del desarrollo inmobiliario":

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

b)Mediante oficio SA/DAC/041/2022 de fecha 26 de enero de 2023, el Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del H. Ayuntamiento, remite certificación de Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Ordinaria de fecha 26 de enero del 2023, del: "Acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación destinada para equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario que pretende denominarse "Real de los Cues" el cual se ubica este 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. En dicho documento, se autorizó el siguiente Acuerdo:

"Primero. Se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario que pretende denominarse "REAL DE LOS CUES" y lo correspondiente al área de vialidades respecto de las fracciones que correspondan de acuerdo al Proyecto de Lotificación presentado y debidamente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, respecto del predio que se ubica sobre Boulevard padre José Guadalupe Velázquez Pedraza, S/N en Ex Hacienda de los Cues, Huimilpan, Qro., respecto de la superficie de 416,149.42 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.



XXIV.-En fecha 03 de enero del 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 en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a través de la cual emite Dictamen Técnico Urbano y Ambiental que resuelve sobre la petición efectuada por el solicitante. respecto a la licencia de ejecución de obras de urbanización, la aprobación de la denominación de fraccionamiento y nomenclatura de las vialidades del inmueble propiedad de su representada ubicado sobre Boulevard padre José Guadalupe Velázquez Pedraza, S/N en Ex Hacienda de los Cues, Huimilpan, Qro., respecto de la superficie de 416,149.42 m2., identificada con clave catastral 080401104003999.

Respecto de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, el interesado presentó presupuesto de Obras de Urbanización por un monto de \$50,754,823.25 (Cincuenta Millones setecientos cincuenta y cuatro mil ochocientos veinte tres pesos 25/100 MN) para la ejecución de los conceptos que a continuación se señalan; signados por el Ing. Rodrigo Contreras Hernández con cédula profesional 7129360 CICQ quien se acredita como Director Responsable de Obra.

TOTAL URBANIZACIÓN

PRELIMINARES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

MONTO: \$ 1'760,933.49

TERRACERÍAS Y PAVIMENTACIÓN

MONTO: \$25'643,401.34

CARPETA ASFÁLTICA

MONTO: \$ 3'335,008.24

BANQUETAS

MONTO: \$ 2'670,665.20

INSTALACIÓN SANITARIA

MONTO: \$ 2'214,114.55

INSTALACIÓN HIDRÁULICA

MONTO: \$ 1'929,217.64

INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

MONTO: \$ 6'180,817.51

SUB-TOTAL GENERAL=

MONTO: \$43'754,157.97



I.V.A. =
MONTO: \$ 7'000,665.28

MONTO URBANIZACIÓN=
MONTO:\$50'754,823.25

- a) Licencia de Ejecución de Obras de urbanización
- b) Denominación del fraccionamiento: Real de los Cues
- c) Nomenclatura de calles

| Fracción | Catastro | Privada | Vialidad |
|-------------------------|----------------------------|---------|----------|
| Fracción 5-6 fracción 2 | 08 04 011 04 001 984 | Portola | Balaguer |
| Fracción 5-6 fracción 4 | 08 04 011 04 001 986 | Gante | Carlos V |
| Fracción 5-6 fracción 5 | 08 04 011 04 003 998 | Amberes | Rubens |
| Fracción 5-6 fracción 6 | 08 04 011 04 003 997 | Breda | Atenea |

Respecto de la solicitud para la autorización de la licencia de ejecución de las obras de urbanización, estas deberán ejecutarse bajo las siguientes consideraciones: De conformidad con el artículo 146 del Código Urbano del Estado de Querétaro. "La licencia de ejecución de obras de urbanización para desarrollos inmobiliarios, tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento. En caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente, previamente a su vencimiento, la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización".

El Director Responsable de la Obra, el Ing. Rodrigo Contreras Hernández con Cédula Profesional No. 7129360 será el responsable de la información proporcionada, o por cualquier omisión dentro de la licencia de ejecución de obras de urbanización.

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.

La ejecución de las obras de urbanización, deberán realizarse de conformidad con el proyecto y presupuesto presentado, las cuales deberán apegarse al plano de lotificación autorizado, considerando:



TOTAL URBANIZACIÓN

PRELIMINARES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS

MONTO: \$ 1'760,933.49

TERRACERÍAS Y PAVIMENTACIÓN

MONTO: \$25'643,401.34

CARPETA ASFÁLTICA

MONTO: \$ 3'335,008.24

BANQUETAS

MONTO: \$ 2'670,665.20

INSTALACIÓN SANITARIA

MONTO: \$ 2'214,114.55

INSTALACIÓN HIDRÁULICA

MONTO: \$ 1'929,217.64

INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

MONTO: \$ 6'180,817.51

SUB-TOTAL GENERAL=

MONTO: \$43'754,157.97

I.V.A. =

MONTO: \$ 7'000,665.28

MONTO URBANIZACIÓN=

MONTO: \$50',754,823.25

XXV.-Respecto del cumplimiento de lo estipulado en el artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro:

- a) Mediante Acuerdo de Cabildo el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó la Autorización de la denominación del Fraccionamiento como Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de áreas de Donación y Nomenclatura de Vialidades, del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C:P: 76970, en el Municipio de Huimilpan, Qro.



- b) Mediante Acuerdo de Cabildo el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó la Modificación de claves catastrales respecto de la Autorización de la denominación del Fraccionamiento como Real de Los Cues”, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de áreas de Donación y Nomenclatura de vialidades así como la aceptación del área de Donación correspondiente , localizada en la vialidad denominada Circuito B-Real de Los Cues lote identificado como área de equipamiento con una superficie de 20,234.81 m² en el Fraccionamiento Real de los Cues, inmueble identificado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda “Los Cues”, C:P: 76970, en el Municipio de Huimilpan, Qro.
- c) Mediante oficio CACU/DAOU/0002-2020 de fecha 11 de agosto de 2020, se informó el avance de obra de urbanización, considerando un avance del 35% en la ejecución de las obras de urbanización.
- d) De conformidad con la fracción VIII numeral 3 a) del artículo 25 de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el Ejercicio Fiscal 2023 “en el caso de ejecución de obras de urbanización en fraccionamientos y condominios sin autorización o licencia emitida por la autoridad competente, ya sea total o parcial y de acuerdo al avance de obra, se pagará: 3.13 UMA diaria sobre el porcentaje de avance determinado por la Dependencia encargada del desarrollo urbano y por el total de la superficie de la vialidad de acuerdo al proyecto presentado, adicionales a los derechos señalados en la presente ley de acuerdo al tipo de urbanización”.
 $32,062.27/35$ (porcentaje de avance de obra 35%) * 11,221.79 (obras de urbanización)
 $11,221.79 * 3.13$ UMA (\$324.70) = \$3,643,716.67
(tres millones seiscientos cuarenta y tres mil setecientos dieciséis pesos 67/100 MN)
- e) Se presentó póliza de fianza con número 20^a37267 con fecha de expedición 11 de agosto de 2020 .

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 técnicamente procedente la Autorización de la Venta de Lotes correspondientes a las privadas Portola, Gante, Amberes y Breda del Fraccionamiento “Real de los Cues”, respecto de los predios correspondiente a las claves catastrales 080401104001984, 080401104003997, 080401104001986 y 080401104003998.

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 Venta Provisional de Lotes, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

A. De conformidad con el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro "La autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza citada en el artículo anterior será cancelada por la autoridad competente previa solicitud del desarrollador".

B. De conformidad con el artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro "El desarrollador está obligado a incluir en todo tipo de publicidad impresa y en los contratos de transmisión que otorgue, el número y la fecha de autorización".

C. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el Ejercicio Fiscal 2023, referido en el artículo 24 fracción V numeral 4, el promovente deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio por concepto de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización:

- **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización se causará y pagará: 0.13 UMA POR M2 DE SUPERFICIE DE VIALIDADES \$ 353,106.88 (Trescientos cincuenta y tres mil ciento seis pesos 88/ 100 M.N.)**

D. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el Ejercicio Fiscal 2023, referido en el artículo 24 fracción V numeral 5, el promovente deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio por concepto de Dictamen Técnico para la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización:

- **Dictamen Técnico para la autorización de la Licencia de Obras de Urbanización se causará y pagará: 150 UMA \$15,561.00 (quince mil quinientos sesenta y uno pesos 00/100 MN)**

E. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el Ejercicio Fiscal 2023, referido en el artículo 24 fracción V numeral 5, el promovente deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio por concepto de corrección de datos de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización sin modificar superficies:



- **Corrección de datos de la Licencia de Obras de Urbanización sin modificar superficie se causará y pagará: 120 UMA \$12,448.80 (Doce mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos 80/100 MN)**

•
•

F. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el Ejercicio Fiscal 2023, referido en el artículo 24 fracción V numeral 5, el promovente deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio por concepto de Dictamen Técnico para la autorización de venta de lotes:

- **Dictamen Técnico para la autorización para la venta de lotes en fraccionamientos se causará y pagará: 150 UMA \$15,561.00 (quince mil quinientos sesenta y uno pesos 00/100 MN).**

G. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el Ejercicio Fiscal 2023, referido en el artículo 16 fracción I, el promovente deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio por concepto de Impuesto sobre Fraccionamientos.

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

Por superficie vendible para la autorización para la venta de lotes en fraccionamientos se causará y pagará: 0.15 UMA POR M2 DE SUPERFICIE VENDIBLE \$ 877,290.589 (Ochocientos setenta y siete mil doscientos noventa pesos 58/100 M.N.)

H. Se solicita a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior al titular de la Secretaría de Finanzas Municipal y al interesado.

I. Los pagos de derechos e impuestos mencionados en el presente deberán hacerse de manera anterior a que se realice la publicación del citado acuerdo en la Gaceta Municipal.

J. De conformidad con el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro: "El desarrollador será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a la autoridad correspondiente".

K. De conformidad con el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro "Las autorizaciones a que se refieren las fracciones VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces consecutivas con un intervalo de seis días naturales, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo, deberán



protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio”.

L. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

M. Deberá incluirse en las escrituras de los contratos de compraventa de cada lote del fraccionamiento, las cláusulas necesarias para asegurar que los adquirentes identifiquen plenamente cada uno de los lotes.

N. Para dar cumplimiento al artículo 2901 del Código Civil del Estado de Querétaro, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad con el Artículo 189 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

O. El Promovente deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes, autorizaciones, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión de la presente Opinión Técnica, de las cuales el promovente tiene pleno conocimiento, las cuales estarán vigentes durante el proceso de autorización del desarrollo inmobiliario.

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

El presente no exime al promovente de tramitar y obtener los permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.

15. Que en cumplimiento al artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tomando en cuenta el sentido de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente remitió el proyecto de Acuerdo correspondiente e instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento para que emitiera convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión de la materia señalando la fecha y hora para tal fin.

16. Que en atención a lo dispuesto por el Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el promovente



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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la venta de lotes", del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C:P: 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante, Amberes y Breda.

Lo anterior en razón de los fundamentos, consideraciones técnicas y argumentos vertidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio ambiente contenido en su opinión técnicas descrita en el considerando 14; así como durante la reunión de trabajo de la Comisión Permanente de Dictamen de Desarrollo Urbano y Ecología mencionada en el considerando 16 todos del presente Acuerdo.

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

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



administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese por dos ocasiones en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal a costa del promovente cuyo pago deberá realizarse en los plazos y términos señalados en la normatividad aplicable y cuyo seguimiento estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, debiendo en caso de incumplimiento, en lo que refiere a la publicación en el órgano municipal de hacerlo del conocimiento de la Secretaría de Finanzas para los efectos legales a que haya lugar, además de las sanciones que procedan por el incumplimiento del presente punto.

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

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

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



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

QUINTO.- Notifíquese personalmente al C. Raúl Arturo Ramírez Paniagua en su carácter de Representante Legal de Pablo Antonio Garfias Sitges, y comuníquese a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Huimilpan, Secretaría de Finanzas de Huimilpan para su debido seguimiento y cumplimiento y al Órgano de Control Interno para los efectos legales a que haya lugar.

Huimilpan, Qro., a 05 de julio de 2023. A T E N T A M E N T E. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. C. Juan Guzmán Cabrera. Presidente Municipal y de la Comisión. C. Janet Lujan Martínez. Regidora e integrante de la Comisión. C. José Salvador Arreola Hernández. Regidor e integrante de la Comisión.

CERTIFICADA PARA SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 15 DÍAS DEL MES DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS, EN HUIMILPAN, QUERÉTARO. -----

**Lic. Socrates Alejandro Valdez Rosales
Secretario del H. Ayuntamiento
(RUBRICA)**



Juan Guzmán Cabrera
Presidente Municipal

José Salvador Arreola Hernández
Síndico Municipal

Ana Paola Servín Jaramillo
Síndico
Municipal

Luis Mario Gutiérrez Gómez
Regidor

Carolina Flores Cruz
Regidora

Janet Lujan Martínez
Regidora

Saira Zenida Molina Gudiño
Regidora

Viviana Ivette de Jesús Salinas
Regidora

Blanca Diana Martínez Jurado
Regidora

Rubén Luna Miranda
Regidor

Lic. Socrates Alejandro Valdez Rosales
Secretario del H. Ayuntamiento.