



GACETA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

04 de septiembre del 2024

Responsable
Lic. Marco Isaac Soto Rodríguez
Secretario del Ayuntamiento

No. 108

Acuerdo por el que se autoriza la venta provisional de lotes ubicado en la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado "Real de Los Cues" ubicado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza sin número, Ex Hacienda Los Cues de la localidad de Los Cues en el Municipio de Huimilpan, Qro., con catastral 080401104003999, para su aprobación.

1

Acuerdo mediante el cual se autoriza el Reconocimiento de Vía Pública respecto de los inmuebles identificados como fracción 3 y 4, y fracción 5-1, fracción, 5-2, fracción 5-3, fracción 5-4, fracción 5-5 y fracción 5 resto ubicados sobre la Carretera Estatal 430 en la Ex Hacienda Los Cues de la Localidad de Los Cues Municipio de Huimilpan, Qro., solicitado por los C. Alonso Garfias Sitges, Pedro Mauricio Garfias Sitges como propietarios, y Pablo Antonio Garfias Sitges en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso número 1288

21



MUNICIPIO DE HUIMILPAN, QRO.

El suscrito Ciudadano Lic. Marco Isaac Soto Rodríguez, Secretario del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., en uso de las facultades que me confiere el artículo 47 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 29 (veintinueve) de agosto de 2024 (dos mil veinticuatro)**, el Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó el **“Acuerdo por el que se autoriza la venta provisional de lotes ubicado en la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado “Real de Los Cues” ubicado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza sin número, Ex Hacienda Los Cues de la localidad de Los Cues en el Municipio de Huimilpan, Qro., con catastral 080401104003999,”** 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 fracción II, 12, 13, 131, 136, 162, 186 fracción VI, 189, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 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 provisional de lotes ubicado en la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado “Real de Los Cues” ubicado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza sin número, Ex Hacienda Los Cues de la localidad de Los Cues en el Municipio de Huimilpan, Qro., con catastral 080401104003999, y;**

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado 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 II inciso d de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Municipio es competente para autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
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 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)”



5. 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.
6. 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.
7. 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.

8. 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.
9. 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)“.

10. 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).

- 11.** 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.
- 12.** Que en fecha 11 de junio de 2024, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, en su carácter de Propietario, mediante el cual solicita venta de lotes ubicado en la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado "Real de Los Cues" ubicado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza sin número, Ex Hacienda Los Cues de la localidad de Los Cues en el Municipio de Huimilpan, Qro., con catastral 080401104003999.
- 13.** Que mediante oficio SA/DAC/314/2023 recibido en fecha 12 de junio de 2024 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. Pablo Antonio Garfias Sitges, en su carácter de propietario, mediante el cual solicita la Autorización de Venta de Lotes de la primera etapa del Fraccionamiento denominado "Real de Los Cues", ubicado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza s/n, Ex Hacienda Los Cues, Los Cues, Huimilpan, Querétaro.
- 14.** Que en fecha 22 de agosto de 2024, se recibió oficio SDUMA/404/2024 firmado por el Lic. Eliseo Pérez Sánchez en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan, Querétaro, 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:



Presidencia Municipal de Huimilpan	
Dependencia:	Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Ramo:	Administrativo.
Oficio número:	SDUMA/404/2024
Asunto:	Opinión técnica

Huimilpan, Qro., a 19 de agosto del 2024

Lic. Marco Isaac Soto Rodríguez
Secretario del Ayuntamiento Municipio de Huimilpan
Presente

Por medio del presente, en atención al oficio **SA/DAC/314/2024** a través del cual solicita "Opinión Técnica que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual solicita **Autorización de venta de Lotes ubicados en la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado "Real de los Cues"** ubicado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza sin número, Ex Hacienda Los Cues de la localidad de Los Cues, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro; con clave catastral **08 04 011 04 003 999**, 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 ubicados en la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado "Real de los Cues"** ubicado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza sin número, Ex Hacienda Los Cues de la localidad de Los Cues, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro; con clave catastral **08 04 011 04 003 999**.

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,

C.c.p. Archivo.

Página 1 / 12



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).....
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

C.c.p. Archivo.

Página 21-12



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 establece 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 se entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes, cuando para dar acceso a éstos, se requieran una o más calles que conformarán las vías de comunicación locales y éstas, a su vez se comuniquen con una vía de jurisdicción federal, estatal o municipal.

Las calles o vialidades locales que se generen al interior de un fraccionamiento, tendrán el carácter de vías pública de libre acceso, a la población y deberán ser transmitidas gratuitamente por el desarrollador en favor del Municipio que corresponda, mediante escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto Bueno del proyecto de lotificación
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización;
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
- VI. En su caso, autorización para venta de lotes; y
- VII. Entrega al municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.



12. Que en fecha 12 de junio del 2024, se recibió de la Secretaría del Ayuntamiento escrito firmado por el Lic. Marco Isaac Soto Rodríguez Secretario del H. Ayuntamiento mediante el cual se solicita con fundamento en lo dispuesto por los artículos 54 fracción V y 59 primer párrafo de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, se emita Opinión Técnica que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Pablo Antonio Garfías Sitges, mediante el cual solicita **Autorización de Venta de Lotes, ubicados en la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado " Real de Los Cues"**, ubicado en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza sin número, Ex Hacienda "Los Cues", Localidad de Los Cues, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral 080401104003999 y con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

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

II-Mediante Escritura Pública número 99,504 de fecha 17 de julio del 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público número 4 y cuyo testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Amealco, Querétaro bajo el Folio Inmobiliario número 28557/1; 28558/1, 28559/1, 28560/1 y 28561/1, de fecha 2 de junio del 2016, se protocolizó la Autorización de Subdivisión del Predio identificado como Fracción de Terreno número cinco (5) que consta de una superficie de 157-07-30.57 Has, en cinco fracciones, denominadas de la siguiente manera "Fracción 5-1", "Fracción 5-2", "Fracción 5-3", "Fracción 5-4" y Fracción 5 resto".

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

IV.- Con fecha 13 de Julio de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el acuerdo aprobado por el Ayuntamiento de Huimilpan en la Sesión



Ordinaria de Cabildo número 83 de fecha 12 de junio de 2018 mediante el cual se aprobó el cambio de uso de suelo a 80% Habitacional hasta 300 habitantes por hectárea (H3) y 20% a Comercio y Servicios (CS) en una superficie de 531,802.395 m2 correspondiente a la Fracción 5-6 ubicado en la Carretera Estatal 430, Ex Hacienda Los Cues, de la Localidad de los Cues, Huimilpan, Querétaro.

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

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

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

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

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

XIV.-Mediante oficio No. F.22.01.02/369/2021 de fecha 25 de marzo de 2021 la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), autorizo el cambio de uso de suelo en

C.c.p. Archivo.

Página 5 | 12



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

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

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

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 003 999

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

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

FRACCIONAMIENTO REAL DE LOS CUES (PRIMERA ETAPA)

CONCEPTO	SUPERFICIE	LOTES	VIVIENDAS
ÁREA VENDIBLE	160,426.912	71	1095

C.c.p. Archivo.

Página 6 / 12



DONACIÓN	40,765.418	6	
DONACIÓN DE PROYECTO EXTERNO	10,362.290	1	
INFRAESTRUCTURA	400.000	1	
VIALIDAD	28,510.738		
ÁREA DE CANAL PLUVIAL	8,041.580		
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	9,141.650		
TOTAL	257,648.588	79	1095

XXII.-En fecha 02 de mayo de 2023, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SDUMA/0334/2023, con la opinión técnica signada por el Arq. Alfredo Camargo Piña en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a través de la cual emite Dictamen Técnico Urbano y Ambiental que resuelve sobre la petición efectuada por el solicitante. respecto a la licencia de ejecución de obras de urbanización, la aprobación de la denominación del desarrollo Real de Los Cues" fraccionamiento, donación y nomenclatura de las vialidades del inmueble propiedad de su representada ubicado sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza, S/N en Ex Hacienda de Los Cues, Huimilpan, Qro., respecto de la superficie de 416,149.925 m²., identificada con clave catastral 080401104003999.

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

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

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

C.c.p. Archivo.

Página 7 | 12



sanitaria y pluvial autorizados por la Comisión Estatal de Aguas y los proyectos de infraestructura eléctrica para el desarrollo inmobiliario autorizados por la Comisión Federal de Electricidad.

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

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

NOMENCLATURA

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

XXVII.- Mediante Escritura Pública número 88,793 de fecha 2 de febrero del 2024, otorgada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 se hace constar la Protocolización del acuerdo de cabildo relativo a las áreas de donación el acuerdo por el que se autoriza la donación del 10.00% de área destinada para equipamiento urbano y vialidades del desarrollo.

XXVIII.- Mediante orden de inspección con Folio de acta o reporte No. 26 de fecha 29 de julio del 2024, se realizó inspección física al predio ubicado en la ex. Hacienda de Los Cues, en la Localidad de los Cues, Municipio de Huimilpan, Qro., respecto a la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado Real de Los Cues, predio identificado con clave catastral 08 04 011 04 003 999 evidenciándose y estimando un avance en las obras de urbanización correspondiente al 43.13% lo anterior derivado de la revisión y análisis por parte del Supervisor el Lic. Luis Antonio Jiménez Rojas con número de empleado 1291 designado mediante oficio SDUMA/882/2023 signado por la Secretaria de Desarrollo

C.c.p. Archivo.

Página 8 | 12



Urbano y Medio Ambiente Huimilpan, con lo cual el desarrollador cumple con la fracción II del artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

OPINIÓN TÉCNICA

Derivado del análisis realizado con base en el expediente presentado, los antecedentes descritos, y los archivos que obran a resguardo de esta Dependencia y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115, fracción V, inciso "d" de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, esta Secretaría considera técnicamente procedente la autorización para la Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado Real de Los Cues Primera Etapa a ubicarse en el inmueble identificado con la clave catastral 08 04 011 04 003 999, localizado en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza s/n, Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro.

Considerándose el presente, un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges ante la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., acuerde autorizar la Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado Real de Los Cues Primera Etapa a ubicarse en el inmueble identificado con la clave catastral 08 04 011 04 003 999, localizado en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro:

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 establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.
- 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 2024, referido en el artículo 24 fracción IX numeral 4, el promovente deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio por concepto de Dictamen Técnico:
 - Por el Dictamen Técnico para la Autorización de Venta de Lotes, se causará y pagará: 160 UMA \$17,371.20 (Diecisiete mil trescientos setenta y uno pesos 20/100 M.N.)

C.c.p. Archivo.

Página 9 / 12



D. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el Ejercicio Fiscal 2024, 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 Fraccionamientos y Condominios, se calculará de la siguiente manera:

Tratándose de fraccionamientos o condominios, la base del impuesto será el total de la superficie vendible.

Dicho impuesto se causará y pagará aplicando el importe contenido en la tabla siguiente por M2 de la superficie vendible objeto de la autorización de venta de lotes.

TIPO	DENSIDAD	UMA POR M2
Habitacional Mixto	Aislada	0.20
	Minima	0.25
	Baja	0.17
	Media	0.15
	Alta	0.17
Comercial y servicios	Muy Alta	0.20
	Media	0.20
	Alta	0.22
Industrial	Muy Alta	0.25
		0.30

Para el caso de fraccionamientos, se entenderá como superficie vendible, el total de los metros cuadrados objeto de la autorización de venta de lotes que otorgue la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano.

Superficie Vendible Total – 160,426.912 m2

HABITACIONAL

0.15 UMA por m2 de superficie vendible = \$16.2855

0.15 (108.57) (143,221.330) = \$ 2,332,430.97 (dos millones trescientos treinta y dos mil cuatrocientos treinta pesos 97/100 M.N.)

COMERCIAL

0.20 UMA por m2 de superficie vendible = \$21.714

0.20 (108.57) (11,998.130) = \$ 260,527.39 (doscientos sesenta mil quinientos veintisiete pesos 39/100 M.N.)

RESERVA DEL DESARROLLADOR

0.20 UMA por m2 de superficie vendible = \$21.714

0.20 (108.57) (5,207.452) = \$ 113,074.61 (ciento trece mil setenta y cuatro pesos 61/100 M.N.)

E. Se solicita a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior al titular de la Secretaría de Finanzas Municipal para que por su conducto proceda a realizar el cálculo de

C.c.p. Archivo.

Página 10 | 2



impuestos y derechos que correspondan a la presente opinión técnica, por lo que deberá de notificar al promovente el pago de los mismos.

- F. Los pagos de derechos e impuestos mencionados en el presente deberán realizarse una vez que se realice la publicación del citado acuerdo en la Gaceta Municipal.
- G. 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".
- H. 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.
- I. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad 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 Medio Ambiente.
- J. 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.
- K. El Promovente deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto a la escrituración de las áreas de donación a favor del Municipio, en un plazo no mayor al 30 de septiembre del 2024.
- L. Que, de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, el artículo 198 fracción IV el Promovente deberá garantizar 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).
- M. El incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes y de las obligaciones contraídas con anterioridad de acuerdos y/o dictámenes, causará que la autorización que para el caso se entregue, quede sin efectos.

C.c.p. Archivo.

Página 11 | 12



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

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

Atentamente

Lic. Eliseo Pérez Sánchez
Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente

San Miguel Huimilpan



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y MEDIO AMBIENTE
MUNICIPIO DE HUIMILPAN



- 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 dicho servidor público 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 provisional de lotes ubicado en la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado "Real de Los Cues" ubicado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza sin número, Ex Hacienda Los Cues de la localidad de Los Cues en el Municipio de Huimilpan, Qro., con catastral 080401104003999.

Lo anterior en razón de los fundamentos, consideraciones técnicas y argumentos vertidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente contenido en su opinión técnica 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 veces mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, "La Sombra de Arteaga"; así como en la Gaceta Municipal a costa del promovente, lo cual deberá de realizar en un plazo no mayor a sesenta días hábiles contados a partir de la notificación de la autorización del presente y términos señalados en la normatividad aplicable y cuyo seguimiento estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, debiendo en caso de incumplimiento, en lo que refiere a la publicación en el órgano municipal de hacerlo del conocimiento de la Secretaría de Finanzas para los efectos legales a que haya lugar, además de las sanciones que procedan por el incumplimiento del presente punto.

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

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

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

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

QUINTO.- Notifíquese personalmente al C. Pablo Antonio Garfias Sitges, en su carácter de propietario del inmueble donde se desarrolla el Fraccionamiento en cita, 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 23 de agosto de 2024. 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. Síndico e integrante de la Comisión. -----

CERTIFICADA PARA SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 04 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, EN HUIMILPAN, QUERÉTARO. -----

**Lic. Marco Isaac Soto Rodríguez
Secretario del Ayuntamiento
(RÚBRICA)**

MUNICIPIO DE HUIMILPAN, QRO.

El suscrito Ciudadano Lic. Marco Isaac Soto Rodríguez, Secretario del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., en uso de las facultades que me confiere el artículo 47 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 29 (veintinueve) de agosto de 2024 (dos mil veinticuatro), se aprobó** ante el Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., **Acuerdo mediante el cual se autoriza el Reconocimiento de Vía Pública respecto de los inmuebles identificados como fracción 3 y 4, y fracción 5-1, fracción, 5-2, fracción 5-3, fracción 5-4, fracción 5-5 y fracción 5 resto ubicados sobre la Carretera Estatal 430 en la Ex Hacienda Los Cues de la Localidad de Los Cues Municipio de Huimilpan, Qro.,**



solicitado por los C. Alonso Garfias Sitges, Pedro Mauricio Garfias Sitges como propietarios, y Pablo Antonio Garfias Sitges en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso número 1288, 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; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X, 11 fracciones I, II, III, XI, XV, XVIII, XX, XXIII Y XXIV de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; corresponde, a éste H. Ayuntamiento conocer y resolver el **Acuerdo mediante el cual se autoriza el Reconocimiento de Vía Pública respecto de los inmuebles identificados como fracción 3 y 4, y fracción 5-1, fracción, 5-2, fracción 5-3, fracción 5-4, fracción 5-5 y fracción 5 resto ubicados sobre la Carretera Estatal 430 en la Ex Hacienda Los Cues de la Localidad de Los Cues Municipio de Huimilpan, Qro., solicitado por los C. Alonso Garfias Sitges, Pedro Mauricio Garfias Sitges como propietarios, y Pablo Antonio Garfias Sitges en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso número 1288, y**

CONSIDERANDO

- 1.** Que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 115 fracción I 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.
- 2.** Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo Segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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 como lo es lo relativo al Desarrollo Urbano.
- 3.** En correlación a lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3 fracción XIII de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial



y Desarrollo Urbano, se entiende por Desarrollo Urbano al proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

4. Que de conformidad con el artículo 143 fracción V del Código Urbano del Estado de Querétaro las vías públicas de acceso, de enlace y de integración del desarrollo inmobiliario con el área urbanizada de la ciudad o población de que se trate, deberán ser realizadas por cuenta del desarrollador en cumplimiento a las condiciones que fije la autoridad federal, estatal o municipal según la jurisdicción de la vialidad, cuyas condicionantes deberán ser especificadas en la licencia para ejecución de obras de urbanización que expida la autoridad competente. Asimismo, deberán dejarse los disparos para la conectividad previendo el crecimiento urbano de la zona.

5. Que de conformidad con el artículo 147 del Código Urbano del Estado de Querétaro cuando en los desarrollos inmobiliarios sea necesario generar una vialidad en propiedad privada, a fin de tener acceso al mismo, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente, el proyecto ejecutivo y presupuesto para su autorización y aceptación de la transmisión gratuita de la vialidad, previo reconocimiento que se haga de las mismas.

6. De manera particular y como ya se señaló, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., es competente para conocer y resolver lo relativo al reconocimiento de vialidad de conformidad con el siguiente artículo del Código Urbano del Estado de Querétaro:

“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)

7. Que en fecha 26 de agosto de 2024, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, solicitud por parte de los C. Alonso Garfias Sitges, Pedro Mauricio Garfias Sitges, propietarios de los inmuebles identificados como fracción 3 y 4 así como Pablo Antonio Garfias Sitges en calidad de apoderado legal del Fideicomiso número 1288, de los inmuebles identificados como fracción 5-1, fracción, 5-2, fracción 5-3, fracción 5-4, fracción 5-5 y fracción 5 resto, todos ubicados sobre la Carretera Estatal 430 en la Ex Hacienda Los Cues de la Localidad de Los Cues Municipio de Huimilpan, Qro; mediante la cual solicita el reconocimiento de vialidad primaria.

8. Que mediante oficio número SAY/DAC/0439/2024, de fecha 26 de agosto de 2024, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan, solicito Opinión Técnica para el estudio del presente asunto.

9. Que en fecha 27 de agosto de 2024, se recibió en la Secretaria del Ayuntamiento el oficio número SDUMA/0453/2024, suscrito por el Lic. Eliseo Pérez Sánchez, en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante el cual emitió la opinión técnica, jurídica y ambiental, siendo la siguiente:



Usos de Suelo

Habitacional Mixto (HM)

Zonas con vivienda, comercios básicos y de servicios vecinales de bajo impacto, dentro de sus giros permitidos existe una mezcla de usos vecinales compatibles con giros de comercio, abasto y servicio básico. Este uso admite densidades aislada (As), mínima (Mn), baja (Bj), media (Md), alta (At) y muy alta (Mat). La superficie de este uso es de 4,513.46 ha, que corresponde al 11.62% del territorio municipal.

Industrial (I)

Son aquellas zonas dedicadas a los procesos productivos y actividades relacionadas que tienen como finalidad transformar las materias primas en productos elaborados, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, ensamblaje, transporte y distribución y los servicios propios de este. La superficie en el municipio es de 466.24 ha, lo que equivale al 1.20% de territorio municipal.

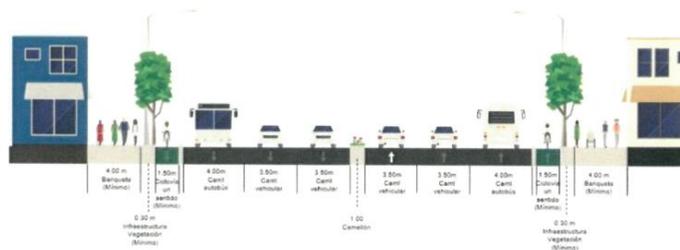
Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (PCCA)

Elemento natural o creado por el hombre que contenga o transporte agua, así como sus zonas de influencia, riberas y zonas federales. Incluyen presas, represas, bordos, vasos reguladores, cortinas, cauces y corrientes, entre otros. Tiene una superficie de 685.16 ha, equivalente al 1.76 % del territorio del municipio.

Sección Vial

Primaria urbana "A": Vialidad con una sección de 32 metros mínimo integrada por dos arroyos viales, cada uno está compuesto por: un carril preferencial para el transporte público de 4 metros de ancho, dos carriles vehiculares de 3.50 metros de sección cada uno y un carril de ciclo vía unidireccional de mínimo 1.50 metros. Al centro de la vialidad se encuentra un camellón con una anchura de 1 metro que divide las dos secciones de arroyos viales; en ambos extremos encontramos una superficie peatonal integrada por una franja de 0.30 metros para alojar vegetación e infraestructura y una banqueta de 4 metros delimitada por las edificaciones para garantizar la seguridad y la libre circulación de los peatones.

Imagen 42. Sección vial primaria "A"





Las vialidades a construirse deberán de respetar las secciones, composición y elementos que se integran en los esquemas de secciones viales (Ver Secciones viales), las cuales están diseñadas acorde a la normatividad y manuales en materia de infraestructura vial y espacios públicos, tales como: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas y el Manual de Lineamientos de Diseño de Infraestructura Verde para Municipios Mexicanos.

III. Y en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Huimilpan, Qro., instrumento Aprobado por el Ayuntamiento de Huimilpan en el Décimo Segundo Punto del Orden del día en el Acta no. 077, relativo a la Sesión ordinaria celebrada el 28 de marzo de 2018, publicado en el periódico oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" no. 32 de fecha 20 de abril de 2018 e inscrito bajo el folio Plan de Desarrollo no. 00000048/0004 de fecha 5 de junio de 2018 en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, Subdirección Querétaro y bajo el folio Plan de Desarrollo no. 00000006/0002 de fecha 5 de junio de 2018, en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio Subdirección Amealco, en el cual marca que el predio se encuentra dentro de la **UGA 04**, marcada con política de **Protección**.

• UGA 04 La Machorra



Unidad de Gestión Ambiental		
Número	UGA 4	
Nombre	La Machorra	
Superficie Ha	494.36	
Puntos Extremos (UTM WGS84 14N)		
	Longitud	Latitud
Norte	-100.253725	20.532376
Sur	-100.277059	20.510808
Este	-100.253725	20.532376
Oeste	-100.287342	20.517932
Usos de Suelo		
Compatibles	CF, CA, EX, TA, IFR	
Incompatibles	AG, DU, CS, I, IFG	
Política	Protección	
Lineamientos	LG00, LG01, LG02, LG03, LG04 LP01, LCD4	
Estrategias	EG01, EG02, EG03, EG04, EG05, EG06, EG07, EG08, EG09, EG10, EG11, EG12, EG13, EPC01, EPC02, EPC03, EPC04, EPC05, EPC06, EPC07, EPC08, EPC09, EPC10, EPC11, EPC12, EPC13, EPC14, EPC15, EPC16	
Criterios	CG01, CG02, CG03, CG04, CG05, CG06, CG07, CG08, CG09, CF01, CF02, CF03, CF04, CF05, CF06, CF07, CMR05, CMR06, CMR07, CMR08, CMA01, CMA02, CMA03, CMA04, CMA05, CMA06, CMA07, CMA08, CMA09, CMA10, CMA11, CMA12, CP01, CP02, CP03, CP04, CB01, CB02, CB03, CB04, CB05, CB06, CB07, CB08, CB09, CB10, CS01, CS03, CS04, CT01, CT02, CT03, CT04, CT05	



Protección (PP)

Para todas las Unidades cuyas condiciones ambientales sean relevantes para la preservación de especies de flora y fauna; ecosistemas riparios y acuáticos; elementos naturales que intervienen en el ciclo hidrológico tales como el suelo y su cobertura; áreas forestales; zonas de valor paisajístico, histórico, arqueológico o científico o cuando las Unidades sean identificadas como zonas de riesgo o sujetas a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Éstas Unidades no son aptas para urbanización y su principal propósito es asegurar el equilibrio ecológico del sistema, mantener y mejorar las condiciones y componentes que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas, los servicios ambientales que prestan, así como el abastecimiento de recursos importantes para la población y los asentamientos humanos.

Los polígonos de las áreas naturales protegidas federales, estatales y municipales deberán categorizarse con esta modalidad de política ambiental, sin perjuicio de la jurisdicción que les corresponda y por su respectivo programa de manejo.

La asignación de ésta política corresponde a 12 polígonos agrupados en 10 áreas asignadas para la Protección, con una extensión de 6,889.77 hectáreas, las cuales se dividen en: UGAs 1, 4, 6, 9 y 11 que incluyen 2,202.92 ha, los cuales son terrenos con bosque tropical caducifolio; la UGA 3 se encuentra integrada al Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas (SINAP) y pertenece al polígono decretado como Parque Nacional "El Cimatario," del cual pertenece al municipio una extensión de 1662.65 ha; y, las UGAs 20, 23, 25 y 26 con una vegetación predominante de bosque de encino y pino, con una extensión de 3,024.19 ha.

Usos de suelo compatibles

Conservación Forestal (CF): Ecosistemas terrestres o acuáticos conservados, terrenos forestales de zonas áridas, zonas de protección de acuíferos y cuencas hidrológicas, humedales, brechas cortafuegos, reservas ecológicas, parques ecológicos, áreas forestadas y reforestadas con fines de conservación, unidades de manejo de vida silvestre, obras de conservación de suelo, aprovechamiento de recursos forestales y plantaciones forestales para silvicultura con árboles nativos o no nativos y parcelas agrícolas para autoconsumo previamente existentes. Zonas donde se desarrollan actividades de aprovechamiento directo de la vegetación nativa y sus derivados con fines comerciales, de conservación y/o de investigación.

Cuerpo de agua (CA): Presas, represas, bordos y ollas de agua, así como los terrenos ubicados en los respectivos vasos y sus zonas de influencia, aguas abajo o al pie de la cortina de un cuerpo de agua; cauces y corrientes con sus riberas o zonas federales, actividades deportivas acuáticas controladas.

Extracción (Ex): Bancos de material, bancos de tiro, zonas dedicadas a la explotación de minerales y materiales pétreos del subsuelo.

Turismo alternativo (TA): Se define como aquel que tiene como fin realizar actividades recreativas para el contacto y conservación de la naturaleza y las expresiones culturales, lo que incluye el ecoturismo, turismo de aventura y el turismo regional.



Infraestructura Rural (IFR): Brechas, caminos rurales, tanques o depósitos de almacenamiento de agua, estaciones de rebombeo y cárcamos, pozos, diques, represas, canales de riego, drenes, acequias, tuberías de conducción de agua potable, infraestructura sanitaria, estaciones o subestaciones eléctricas y líneas de transmisión, antenas repetidoras, antenas de telefonía celular, mástiles y torres.

Lineamientos

Los lineamientos son considerados como las metas que persiguen alcanzar cada una de las UGAs manteniendo una proyección estratégica deseada para cada espacio en territorio municipal.

Tabla 4.4. Lineamientos

Clave	Lineamiento
	Lineamientos Generales
LG00	Las compensaciones derivadas de los impactos ambientales resultantes del desarrollo de actividades antrópicas, deberán considerar los aspectos ambientales, culturales y sociales ligados al uso actual del territorio, que se ejecutaran preferentemente dentro de la zona afectada; de no ser posible, se deberán reasignar a otra zona asignada por el Municipio o el Comité, de acuerdo a lo establecido en este Programa y mediante los mecanismos establecidos que en el Reglamento del Comité de Ordenamiento Ecológico a efecto estén señalados
LG01	Proteger, conservar y aprovechar de forma responsable el patrimonio natural y cultural del territorio, respetando la vocación y aptitud del territorio, consolidando la aplicación y el cumplimiento de la normatividad en materia ambiental, desarrollo rural y la sociedad civil.
LG02	Preservar la flora y la fauna, en su ambiente natural o urbano, tanto en su espacio terrestre como en los sistemas hídricos a través de las acciones coordinadas entre las instituciones y la sociedad civil.
LG03	Consolidar una conciencia ambiental y responsable del uso sustentable del territorio en la población, fomentando la educación ambiental a través de los diferentes medios de comunicación.
LG04	Promover en la evaluación de proyectos con usos de suelo no previstos en las Unidades de Gestión Ambiental, la elaboración de sus estudios técnicos en materia ambiental requeridos por la legislación Federal, Estatal o Municipal se utilice la cartografía expedida en el actual Programa de Ordenamiento Ecológico Local o al que la autoridad competente disponga.
	Protección
LP01	Consolidar la Protección de la UGA mediante el decreto de Área Natural Protegida de carácter Federal, Estatal o Municipal; y la elaboración y ejecución del correspondiente programa de manejo que permita asegurar la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales que se llevan a cabo en los ecosistemas y sus alrededores.
	Conservación
LC04	Conservar la superficie que ocupa el vaso de los bordos hasta el nivel de aguas máximas ordinarias, respetando la faja de diez metros de anchura contigua al vaso medida de forma horizontal a partir de las aguas máximas ordinarias.



OPINIÓN TÉCNICA

Derivado del análisis realizado con base al oficio presentado por los propietarios, Alonso Garfias Sitges, Pedro Mauricio Garfias Sitges y Pablo Antonio Garfias Sitges, respecto a su solicitud es **FACTIBLE** para que la Secretaría del Ayuntamiento considere al Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro. El reconocimiento de la vialidad primaria.

CONDICIONANTES.

Para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Querétaro., acuerde otorgar el Reconocimiento de Vialidad, se deben tomar en cuenta el presentar las siguientes condicionantes:

- Certificado de Libertad de Gravamen
- Levantamiento topográfico con medidas, colindancias y superficies
- Plano de Nomenclatura
- Proyecto de Vialidad
- Presupuestos de Urbanización
- Cronograma de Urbanización
- Estudio de impacto Ambiental
- Estudio de Impacto Vial
- Estudio de Mecánica de Suelos
- Estudio de Diseño de Pavimentos

Teniendo como plazo máximo el día 30 de septiembre de 2024; por parte de la ley de ingresos municipal, para el ejercicio fiscal 2024 deberá apagar los derechos correspondientes, señalados en la misma.

Longitud total de acuerdo a proyecto presentado **3,270.966 ml**

A. Por el Dictamen Técnico para el reconocimiento de una o más vialidades públicas en predios que no forman parte de un desarrollo inmobiliario 2.60 UMA.

$$2.60 * 108.57 = 282.282$$

B. Por Derechos de Nomenclatura de calles de comunidades y colonias ya establecidas, por calle y por los primeros 100 metros lineales 15.00 UMA.

$$15 * 108.57 = 1628.55$$



Por longitudes excedentes a las estipuladas en los incisos a) y b), por cada 10 metros lineales 2.50 UMA. Por longitudes excedentes a las estipuladas en el inciso c), por cada 10 metros lineales 1 UMA.

$$3,270.966 / 10 = 327.09$$

$$327.09 \times 108.57 = 35,512.88$$

Todos los derechos por protocolización quedan a cargo del municipio de Huimilpan, la urbanización de la vialidad corre a cargo de los propietarios.

Deberá de cumplir con los procesos administrativos apegados a la Ley y/o normativas vigentes correspondientes a la donación y reconocimiento de vialidades por parte de la Secretaría del Ayuntamiento de este municipio, No omito informar que tendrá que contar con el Visto Bueno de la Secretaría de Gobierno, Seguridad Pública y Secretaría de Administración.

El incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes y de las obligaciones contraídas con anterioridad acuerdos y/o dictámenes, la autorización que para el caso se entregue, dará motivo a la revocación de las autorizaciones realizadas.

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; es un documento de carácter técnico - administrativo que se fundamenta en los instrumentos de Planeación Urbana vigentes, así como en las Leyes y Reglamentos que intervienen en la materia, no es una autorización ni autoriza ningún tipo de vialidad.

Sin más por el momento reciba un cordial saludo.

Atentamente

Lic. Eliseo Pérez Sánchez
Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Municipio de Huimilpan



c.c.p. Expediente y archivo



10. 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.

11. 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 autorización del Reconocimiento de Vía Pública del inmueble a que se refiere el presente documento, considerado como procedente por el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente en razón de los argumentos vertidos en su dictamen por ser la Dependencia técnica y competente auxiliar del máximo órgano colegiado para asesorarlos en el tema en cuestión por contar con el conocimiento necesario para resolver sobre la petición planteada; señalándose por parte de dicho servidor público que las solicitudes del promovente cuentan con toda la documentación necesaria para resolver como viable el trámite en cuestión constando dichas documentales en los archivos del expediente formado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; además de que las peticiones cumplen con todos los requisitos y condiciones contenidos en la normatividad aplicable, por lo que una vez analizada dicha petición esa Dependencia tuvo a bien emitir la opinión técnica 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.- El H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., autoriza el Reconocimiento de Vía Pública respecto de los inmuebles identificados como fracción 3 y 4, y fracción 5-1, fracción, 5-2, fracción 5-3, fracción 5-4, fracción 5-5 y fracción 5 resto,



resultante de la fracción 5 Resto (cinco resto) ubicados sobre la Carretera Estatal 430 en la Ex Hacienda Los Cues de la Localidad de Los Cues Municipio de Huimilpan, Qro., solicitado por los C. Alonso Garfias Sitges, Pedro Mauricio Garfias Sitges como propietarios, y Pablo Antonio Garfias Sitges en su calidad del Representante Legal del Fideicomiso número 1288.

SEGUNDO.- Los C. Alonso Garfias Sitges, Pedro Mauricio Garfias Sitges como propietarios, y Pablo Antonio Garfias Sitges en su calidad del Representante Legal del Fideicomiso número 1288, deberán dar cumplimiento a la condicionantes y/o obligaciones establecida dentro del Considerando nueve presente acuerdo.

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

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 13 fracción VII del Código Urbano del Estado Querétaro, se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, para que: a) verifique que el desarrollador cubra el pago de los impuestos, derechos y demás cargas fiscales establecidas en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro que se generan con motivo de la aprobación del presente Acuerdo; b) Dé seguimiento a todas y cada una de las obligaciones y condicionantes impuestas al desarrollador; y c) Integre un expediente de seguimiento del presente Acuerdo.

Lo anterior en virtud de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente es justamente el área técnica con conocimiento y competencia en la materia, aunado al hecho de ser el área ante la que el propio promotor lleva a cabo tramites derivados del presente Acuerdo.

QUINTO.- En adición a lo anterior se instruye a la Secretaría de Finanzas de este Municipio, para que de igual forma y dentro del ámbito de su competencia dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas al desarrollador generadas con motivo del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo deberá ser publicado a costa del fraccionador, por una ocasión en la Gaceta Municipal de Huimilpan, Querétaro y en el Periódico oficial del Estado de Querétaro La Sombra de Arteaga.

SEGUNDO.- Para efectos de lo anterior y de conformidad con lo dispuesto por la ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Qro., para el ejercicio fiscal 2024 el



interesado deberá realizar el pago de dicha publicación dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir de la notificación de la presente resolución

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

CUARTO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en la Gaceta Municipal.

QUINTO.- El promotor queda obligado a protocolizar el presente Acuerdo ante Notario Público, para lo cual se le concede un plazo de treinta días hábiles contados a partir de su notificación y una vez protocolizado, deberá ser inscrito a su costa ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Gobierno del Estado, debiendo finalmente remitir una copia certificada de dicha inscripción ante la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

SEXTO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Querétaro, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y Secretaría de Finanzas de este Municipio y a la parte promovente.

Huimilpan, Qro., a 29 de agosto de 2024. 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. Rúbrica. C. José Salvador Arreola Hernández. Síndico e integrante de la Comisión. -----

CERTIFICADA PARA SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 04 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, EN HUIMILPAN, QUERÉTARO. -----

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



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. Marco Isaac Soto Rodríguez
Secretario del Ayuntamiento.