



# GACETA MUNICIPAL DE HUIMILPAN,

30 de noviembre 2022	Responsable Lic. Socrates Alejandro Valdez Rosales Secretario del H. Ayuntamiento	No. 83 TOMO III
----------------------	---	-----------------

Acuerdo por el que se autoriza el incremento de Densidad de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea, del predio identificado con clave catastral número 080 500 275 222 084, el cual cuenta con una superficie de 37-94-50 Has.; así como Incremento de densidad de las áreas que corresponden a Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea, Habitacional Rural con Comercio y Servicios a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea, del predio identificado con catastral 080 500 275 222 074, el cual cuenta con una superficie de 39-58-21 Has., correspondientes a las superficies de 351,352.66 m2. y 9,486.75 m2. respectivamente, en el Municipio de Huimilpan, Qro.	102
Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de protección de usos pecuarios y protección agrícola temporal a 200 habitantes por hectárea, respecto del predio identificado con clave catastral 080 500 275 222 074 con una superficie de 39-58-21 has., respecto de las superficies 9,549.73 m2 y 25,431.86 m2.150	122
Acuerdo por el cual se informa el inicio de los trabajos de la actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Huimilpan y convocatoria de consulta pública	142
Acuerdo por el cual se autoriza la conformación e instalación del consejo de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Municipio de Huimilpan, Qro.	146



Acuerdo por el que se tiene por presentado el Informe del Lic. Lucio Miguel Marcelo, Encargado de Despacho de la Secretaria de Control Interno del Municipio de Huimilpan, Qro., en cumplimiento al Acuerdo Delegatorio de Facultades de Representación Legal del H. Ayuntamiento aprobado en Sesiones de Cabildo Ordinaria de fecha 11 de noviembre de 2021 y 27 de enero de 2022, correspondiente al mes de octubre de 2022, para su conocimiento	150
Acuerdo por el cual se Reforma el Reglamento de Responsabilidades Administrativas del Municipio de Huimilpan, Querétaro	153



El suscrito Ciudadano **Lic. Socrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.**, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago constar y

### CERTIFICO

Que en **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 03 (tres) de noviembre de 2022 (dos mil veintidós)**, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., se aprobó por **Unanimidad** el **Acuerdo por el que se autoriza el incremento de Densidad de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea, del predio identificado con clave catastral número 080 500 275 222 084, el cual cuenta con una superficie de 37-94-50 Has.; así como Incremento de densidad de las áreas que corresponden a Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea, Habitacional Rural con Comercio y Servicios a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea, del predio identificado con catastral 080 500 275 222 074, el cual cuenta con una superficie de 39-58-21 Has., correspondientes a las superficies de 351,352.66 m2. y 9,486.75 m2. respectivamente, en el Municipio de Huimilpan, Qro.**, mismo que se transcribe a continuación:

### Miembros del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones I primer párrafo, II y V incisos a y d de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 3, 30 fracción II inciso a y d, 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1 fracción II, 28 fracción IV y VI, 131, 135 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo por el que se autoriza el incremento de Densidad de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea, del predio identificado con clave catastral número 080 500 275 222 084, el cual cuenta con una superficie de 37-94-50 Has.; así como Incremento de densidad de las áreas que corresponden a Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea, Habitacional Rural con Comercio y Servicios a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea, del predio identificado con catastral 080 500 275 222 074,**



**el cual cuenta con una superficie de 39-58-21 Has., correspondientes a las superficies de 351,352.66 m2. y 9,486.75 m2. respectivamente, en el Municipio de Huimilpan, Qro., y;**

### **CONSIDERANDO**

- 1.** El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
- 2.** En términos de lo que establece la fracción V, incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- 3.** Asimismo, el artículo 28 fracciones IV y VI del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que los Municipios en el ámbito de su competencia, podrán expedir, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los que de conformidad con el artículo 41 fracción V, del mismo ordenamiento legal, deberán contener, entre otros, el Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.
- 4.** Ahora bien, el artículo 326 del referido Código Urbano, contempla que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas



del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

**5.** Que en fecha 26 de septiembre de 2022, se recibió en la Secretaria del Ayuntamiento el escrito presentado por el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez en su carácter de apoderado general para actos de administración de "Banco Inmobiliario Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y de Administración e Inversión con Derecho de Reversión, identificado con el número 85102860, mediante el cual solicita el incremento de densidad de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea del predio identificado con clave catastral número 080 500 275 222 084 el cual cuenta con una superficie de 37-94-50 Has.; así mismo el incremento de densidad de las áreas que corresponden a Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea, Habitacional Rural con Comercio y Servicios a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea, del predio identificado con clave catastral 080 500 275 222 074 el cual cuenta con una superficie de 39-58-21 Has.

**6.** En fecha 05 de octubre de 2022, mediante oficio número SA/DAC/534/2022 emitido por el Secretario del Ayuntamiento, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio ambiente la opinión técnica sobre la solicitud sobre los incrementos de densidad de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea del predio identificado con clave catastral número 080 500 275 222 084 el cual cuenta con una superficie de 37-94-50 Has.; así mismo el incremento de densidad de las áreas que corresponden a Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea, Habitacional Rural con Comercio y Servicios a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea, del predio identificado con clave catastral 080 500 275 222 074 el cual cuenta con una superficie de 39-58-21 Has.

**7.** Que con fecha 27 de octubre de 2022, se recibió en la Secretaria del Ayuntamiento la opinión técnica número de oficio SDUMA/0520/2022, con número de folio DOT/OT/0504/2022 expedida por el Arq. Alfredo Camargo Piña, en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:



Presidencia Municipal de Huimilpan	
Dependencia:	Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Sección:	Dirección de Ordenamiento Territorial
Ramo:	Administrativo
Oficio número:	SDUMA/0528/2022
Control Interno:	DOT/0504/2022
Asunto:	Se atiende oficio SA/DAC/534/2022

Huimilpan, Qro., a 27 de octubre de 2022

Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales  
Secretario del H. Ayuntamiento  
Municipio de Huimilpan  
Presente

En atención al oficio SA/DAC/534/2022, mediante el cual solicita opinión técnica respecto de la solicitud presentada por el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez apoderado general para actos de administración de "Banco Inmobiliario Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y de Administración e Inversión con Derecho de Reversión, identificado con el número 85102860 como "La Poderante", mediante la cual requiere incremento de densidad y cambio de uso de suelo, mismo que se describe en el cuerpo de la presente opinión técnica, de los predios identificados bajo clave catastral 080500275222074 y 080500275222084, ambos siendo colindantes y ubicados en Ex\_Hacienda Apapataro, Rancho Yenti, La Virgen, Km 8.7, El Acebuche, Carretera a Huimilpan\_Apapataro, Municipio de Huimilpan, Querétaro.

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

#### Del fundamento legal

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

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

C) Que a fin cumplir con las disposiciones estatales y la adecuada revisión de solicitudes de cambio de uso suelo, y a fin de garantizar la planeación urbana y del ordenamiento y regulación territorial de los asentamientos humanos, se deberá apegar a lo dispuesto en los artículos 1, 3, 8, 10, 13, 28, 29, 40, 61, 71, 75, 87, 106, 111, 118, 120, 130, 131, 132, 325, 326, 327, 328, 346, 351 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro;

D) Que a fin de reconocer los derechos de toda persona de gozar de un ambiente sano para su desarrollo, como bien lo es por medio de la aplicación de leyes y normas que velan por la protección y conservación del medio ambiente, se deberá de atender lo establecido en los artículos 1, 6, 7, 8, 9, 10, 15, 19, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 93, 94, 95, 103, 104, 105, 108, 447 y demás aplicables del Código Ambiental del Estado Querétaro, así como las leyes y reglamentos que en materia ecología y medio ambiente resulten;

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



E) Que la Ley Orgánica del Estado de Querétaro establece las bases generales para la organización del ámbito municipal de gobierno y sus atribuciones, que para los efectos que conciernen al presente escrito, se deberá atender lo dispuesto en los artículos 2, 3, 27, 30, 36, 38, 73, 74, 75, 116, 118, 122-128, 146 y demás aplicables.

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

G) Que mediante sesión de cabildo de fecha de 17 de julio de 2015 fue aprobado el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Apapátaro – La Noria del Municipio de Huimilpan, Querétaro., y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 11 de septiembre de 2015 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro el 6 de julio de 2016. Instrumento técnico y normativo que tiene a bien establecer los lineamientos y estrategias para lograr el correcto ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Municipio de Huimilpan. Y;

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

**De la solicitud presentada ante el H. Ayuntamiento**

A) Por medio de escrito de fecha 26 de septiembre de 2022 el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez apoderado general para actos de administración de "Banco Inmobiliario Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y de Administración e Inversión con Derecho de Reversión, identificado con el número 85102860. Por el cual realiza la solicitud de las siguientes autorizaciones:

I. Del predio denominado Polígono 1, mismo que se identifica bajo clave catastral 080 500 275 222 084 y que cuenta con una superficie de 37-94-50 Has.

- Incremento de densidad de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea.

Tabla de usos de suelo y superficies

Clave Catastral	Superficie Total	Uso de suelo actual	Superficie del uso de suelo actual	Uso de Suelo pretendido	Modalidad
080500275222084	37-94-50 Has	Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea	37-94-50 Has	Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea	Incremento de densidad

II. Del predio denominado Polígono 2, mismo que se identifica bajo clave catastral 080 500 275 222 074 y que cuenta con una superficie de 39-58-21 Has.



- Incremento de densidad de las áreas que corresponden a Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea, Habitacional Rural con Comercio y Servicios a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea.
- Cambio de uso de suelo de las áreas que corresponden a Protección de Usos Pecuarios y Protección Agrícola Temporal a 200 Habitantes por Hectárea.

Tabla de usos de suelo y superficies

Clave Catastral	Superficie Total	Uso de suelo actual	Superficie del uso de suelo actual	Uso de Suelo pretendido	Modalidad
080500275222074	39-58-21 Has	Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea	351,352.66 m <sup>2</sup>	Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea	Incremento de Densidad
		Habitacional Rural con Comercio y Servicios	9,486.75 m <sup>2</sup>		Incremento de Densidad
		Protección de Usos Pecuarios	9,549.73 m <sup>2</sup>		Cambio de uso de suelo
		Protección Agrícola Temporal	25,431.86 m <sup>2</sup>		Cambio de uso de suelo

**De la acreditación de la propiedad y personalidad**

A) **De la compraventa con reserva de dominio del Polígono 1.** Por instrumento número 7,644, de fecha 29 de diciembre de 2004, otorgado ante la fe del licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35, de la demarcación territorial de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección de Amealco, Querétaro: en el folio real 158/1 y en folio real 159/1 de fecha 19 de julio de 2005; en el que se hizo constar la compraventa con Reserva de Dominio celebrada por María Luisa Nardoni Ortega de Paulin, José Arturo Paulin Nardoni y Mario Humberto Paulin Nardoni como parte vendedora y "LA PARAYA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, como parte compradora, quien adquirió el polígono 1, mismo que cuenta con una superficie de 37-94-50 Has y la cual describe sus medidas y colindancias en el instrumento en comento.

B) **De la cancelación de la Reserva de Dominio.** Por instrumento número 8,190, de fecha 29 de abril de 2005, otorgado ante fe del Licenciado Alejandro Ducland Vilares, en ese momento Notario Adscrito de la Notaría Pública número 35 de la demarcación territorial de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Subdirección de Amealco, Querétaro, en el folio real 158/3 y 159/3 de fecha de 20 de julio de 2005, que hace constar la cancelación de la reserva de dominio otorgada a favor de la persona moral denominada "LA PARAYA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE"

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



C) **Del contrato de compraventa del Polígono 1.** Por instrumento número 84,721 de fecha 22 de septiembre de 2022, otorgado ante fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de la demarcación territorial de Querétaro, hace constar el contrato de compraventa que celebran de una parte "LA PARAYA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE representada para ese acto por Ana María Renovales Navarro, como parte vendedora y por otra parte, los señores Fernando Esteban Posada Renovales, Enrique Posada Lozano, Esteban Posada Lozano y Rocío Adriana Posada Lozano, como parte compradora.

D) **Del contrato de compraventa del Polígono 2.** Mediante instrumento 84,837, de fecha octubre del año 2022, pasado ante la fe del Suscrito Notario, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Subdirección Amealco, Querétaro, por lo reciente de su otorgamiento, se hizo constar el contrato de compraventa mediante el cual los señores Fernando Esteban Posada Renovales, Enrique Posada Lozano, Esteban Posada Lozano y Rocío Adriana Posada Lozano, adquirieron el Polígono 2 dos, del inmueble identificado como Rancho "El Patol", conformado por la fusión de diversos predios, ubicado en el Kilómetro 8.7 ocho punto siete de la Carretera Querétaro — Huimilpan, localidad de Apapatato, municipio de Huimilpan, estado de Querétaro.

E) **De la Cancelación de Hipoteca y Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y de Administración con Derecho de Reversión.** Por instrumento número 84,723 de fecha 22 de septiembre de 2022, otorgado ante fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de la demarcación territorial de Querétaro, hace constar I. Cancelación de Hipoteca que otorga "INMOBILIARIA EL BATAN" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE representada en ese acto por su representante legal el señor Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, a favor de "LA PARAYA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE respecto del Mutuo otorgado al señor Fernando Esteban Posada Renovales. II. El CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO Y DE ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN identificado el número 85102860, que celebra, por una parte comparecen, los señores Fernando Esteban Posada Renovales, Esteban Posada Lozano, Enrique Posada Lozano y Rocío Adriana Posada Lozano, a quienes en lo sucesivo se les denomina indistintamente como los "FIDEICOMITENTES A", los "FIDEICOMISARIOS A" y/o "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A", y conjuntamente con el "FIDEICOMITENTE B" serán denominados los "FIDEICOMITENTES", los "FIDEICOMISARIOS" y/o los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS"; de una segunda parte la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA EL BATAN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Representante Legal el señor Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, y a quien en lo se le denomina indistintamente como el "FIDEICOMITENTE B" y/o el "FIDEICOMISARIO B" y/o el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"; y con los "FIDEICOMITENTES A" serán denominados como los "FIDEICOMITENTES" y/o los "FIDEICOMISARIOS" y/o "FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS"; de una parte "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios los Licenciados Francisco Javier Torres Ovando y José De Jesús Camarena Tavera en su carácter de "FIDUCIARIO" a quien en y, para los efectos de la presente escritura se le denominará indistintamente como la "FIDUCIARIA" y/o el "FIDUCIARIO"; y por último la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA EL BATAN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Representante Legal el señor Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, en su calidad de DEPOSITARIO a quien en sucesivo se denomina como "EL DEPOSITARIO".

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



F) **Del convenio de aportación de inmueble al contrato de fideicomiso inmobiliario y de administración con derecho de reversión.** Por instrumento número 84,838 de fecha 03 de octubre de 2022, otorgado ante fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de la demarcación territorial de Querétaro, hace constar La Formalización del CONVENIO DE APORTACIÓN DE INMUEBLE AL CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO Y DE ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN identificado bajo el número 85102860.

G) **Comprobante de pago del impuesto predial del Polígono 1.** Por comprobante de pago del predio rústico identificado bajo Clave Catastral 080500275222084, bajo folio M2112 de fecha 26 de enero de 2022, expedido a nombre "LA PARAYA, S DE R.L. DE C.V." bajo el cual acredita encontrarse al corriente de adeudo municipal para el ejercicio fiscal 2022 por concepto de impuesto predial.

H) **Comprobante de pago del impuesto predial del Polígono 2.** Por comprobante de pago del predio rústico identificado bajo Clave Catastral 080500275222074, bajo folio M2108 de fecha 26 de enero de 2022, expedido a nombre "LA PARAYA, S DE R.L. DE C.V." bajo el cual acredita encontrarse al corriente de adeudo municipal para el ejercicio fiscal 2022 por concepto de impuesto predial.

**Del Predio**

A) Que los predios en cuestión se encuentran dentro del límite normativo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Apapatato – La Noria del Municipio de Huimilpan, Querétaro., aprobado mediante sesión de cabildo de fecha de 17 de julio de 2015, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 11 de septiembre de 2015 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro el 6 de julio de 2016, mismo instrumento de planeación que establece que el predio se ubica en la Zonificación Secundaria con los usos de suelo siguientes:

Clave Catastral	Superficie	Uso de suelo actual
080500275222084	37-94-50 Has	Habitacional hasta 100 habitantes por hectárea
080500275222074	39-58-21 Has	-Habitacional hasta 100 hab/ha -Habitacional rural con comercio y servicios -Protección usos pecuarios -Protección agrícola temporal

Mismo que se identifica de la siguiente forma:



Imagen de referencia: Plano de Zonificación Secundaria E-02  
Programa Parcial de Desarrollo Urbano Apapataro – La Noria del Municipio de Huimilpan



Imagen de referencia: Infraestructura de Datos Espaciales Catastro Querétaro

B) Que los predios en cuestión se encuentran dentro del límite normativo del Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Huimilpan. 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. Mismo que establece lo siguiente para los predios en comento:

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



Imagen de referencia, Programa de Ordenamiento Ecológico Local

Polígono principal: Desarrollo urbano

Para todas las Unidades ubicadas en los centros de población, con uso de suelo y destinos urbanos, y su correspondiente proyección de crecimiento establecido en los instrumentos de planeación urbana vigentes.

En el municipio se localizaron 32 polígonos que integran éstas características, los cuales se encuentran integrados en la UGA 2 con una extensión de 4584.041699 ha.

Cada una de las políticas se encuentran orientadas a favorecer el óptimo desarrollo de los atributos ambientales de los polígonos asignados, para obtener un fácil manejo de cada una de las 92 áreas definidas en el territorio, para ello se crearon 26 Unidades de Gestión Ambiental que incorporan cada una de las políticas.

UGA 02

Ha 4584.041699

Nombre: Zona Urbana de Huimilpan

Uso Compatible:

USOS DE SUELO COMPATIBLE	
Símbolo	Uso
DU	Desarrollo Urbano
CS	Comercio y Servicios
I	Industria
TA	Turismo Alternativo
IF	Infraestructura



Uso Incompatible:

USOS DE SUELO INCOMPATIBLE	
Símbolo	Uso
AGP	Agropecuario
CF	Conservación y Forestal
CA	Cuerpos de Agua
Ex	Extracción

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.

LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS

DESARROLLO URBANO

LDU01 Dar cumplimiento a lo dispuesto en los instrumentos de planeación urbana del territorio, regulando el impacto ambiental generado por las actividades del desarrollo, teniendo en cuenta aspectos culturales y sociales, ligados al uso actual del suelo y el medio ambiente, a través de los instrumentos legales que para tal efecto establezca la legislación aplicable.

LDU02. Desalentar que el desarrollo urbano se expanda fuera de las UGAs con dicho propósito y se consoliden los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, minimizando los impactos ambientales generados por las actividades antrópicas, teniendo en cuenta aspectos culturales y sociales ligados al uso actual del suelo.

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



LDU03. Promover el crecimiento natural de la vivienda rural existente en la UGA, desalentando el desarrollo de nuevos centros de población, fomentando el uso de enotecnias para reducir el impacto ambiental y contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes.

LDU04. Promover el uso eficiente del agua potable en la UGA urbana y fortalecer la capacidad de tratamientos de agua residuales para uso urbano y de no consumo humano

#### 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.

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

**No obstante, hago de su conocimiento que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan considera FACTIBLE la petición realizada por el solicitante, toda vez que los predios en comento se encuentran ubicados dentro de los polígonos considerados para el Desarrollo Urbano en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Apapataro – La Noria y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Huimilpan, respectivamente.**

**Para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., acuerde otorgar el cambio de uso de suelo e incremento de densidad multicitado, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:**

#### CONDICIONANTES. –

A) Se deberá protocolizar e inscribir ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el contrato de compraventa del predio identificado bajo Clave Catastral 080500275222074, mismo que cuenta con una superficie de 39-58-21 Has.

B) Se deberá protocolizar e inscribir ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el contrato de fideicomiso inmobiliario y de administración con derecho de reversión identificado el número 85102860.

C) Se deberá protocolizar e inscribir ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro la cancelación de Hipoteca que otorga "INMOBILIARIA EL BATAN" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a favor de "LA PARAYA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE respecto del Mutuo otorgado al señor Fernando Esteban Posada Renovaes.

D) Se deberá protocolizar e inscribir ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el contrato de fideicomiso inmobiliario y de administración con derecho de reversión identificado el número 85102860.



E) Se deberá protocolizar e inscribir ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro convenio de aportación de inmueble al contrato de fideicomiso inmobiliario y de administración con derecho de reversión

F) Se solicite presente Constancia de Libertad de Gravamen expedida por el Registro Público de la Propiedad Del Estado de Querétaro.

G) Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de proyecto sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona y que serán contenidas en la Manifestación de Impacto Ambiental que deberá presentar así como su resolutive emitido por parte de la autoridad competente como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsecuentes.

H) Se atienda a cada una de las condicionantes señaladas de acuerdo a los Programas de Ordenamiento Ecológico vigentes, así como lo derivado de la opinión y consideraciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

I) Respetar la restricción que le sea indicada por la Comisión Nacional de Agua en caso de tener afectaciones del polígono por escurrimientos pluviales intermitentes y/o cuerpos de agua.

J) A fin de garantizar la seguridad se deberá dar cumplimiento según lo señalado por las autoridades de protección civil municipal y/o en su caso obtener los estudios relativos de prevención de riesgos.

K) Contar con los estudios de impacto hidrológico, vial y urbano.

L) Presentar el proyecto de solución vial avalado por la Comisión Estatal de Infraestructura con el acceso carretero, los cuerpos laterales, así como las incorporaciones y desincorporaciones necesarias.

M) Deberá necesariamente, como lo establece el Código Urbano del Estado de Querétaro, obtenerse previo al inicio de obras de cualquier tipo de proyecto o desarrollo sobre el predio en análisis, las factibilidades que correspondan para la dotación de los servicios de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado y todas aquellas que se consideren necesarias.

N) Se deberá de revisar en conjunto con la Autoridad Municipal de Desarrollo Urbano y en su caso de Seguridad Pública, Tránsito y Transporte las rutas de transporte público existentes, y en su caso proponer rutas que den cobertura hacia la zona donde se ubicará el proyecto pretendido, considerando además el abasto de infraestructura y servicios, que incluye los servicios de seguridad pública y recolección de residuos sólidos urbanos.

Ñ) Deberá dar cabal cumplimiento al Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro referente al Desarrollo Inmobiliario.

O) Se deberá precisar que conforme a lo establecido en el Título Tercero, de los Desarrollos Inmobiliarios del Código Urbano para el Estado de Querétaro que establece el proceso de autorización de un desarrollo inmobiliario, integrado por diversas etapas, entre las que se encuentra como etapa de inicio la autorización del uso de suelo, por lo que independientemente de que se autorice por parte del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., el cambio de uso de suelo, para el inicio de cualquier tipo de proyecto que se quiera llevar a cabo sobre el predio que ha sido descrito, se deberá de solicitar a las autoridades encargadas del área de desarrollo urbano



del Municipio el otorgamiento del correspondiente dictamen de uso de suelo para proyecto específico y se deberán de respetar y seguir todos y cada uno de los pasos establecidos por el propio código urbano y por las leyes y disposiciones aplicables.

P) Se deberá cubrir con el pago de aprovechamientos, derechos e impuestos según corresponda por concepto de Cambio de Uso de Suelo y Autorización de Incrementos de Densidad, según lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el ejercicio Fiscal 2022. El cual deberá efectuarse bajo lo siguiente:

I. Del predio denominado Polígono 1, mismo que se identifica bajo clave catastral 080 500 275 222 084 y que cuenta con una superficie de 37-94-50 Has.

Tabla de usos de suelo y superficies

Clave Catastral	Superficie Total	Uso de suelo actual	Superficie del uso de suelo actual	Uso de Suelo pretendido	Modalidad
080500275222084	37-94-50 Has	Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea	37-94-50 Has	Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea	Incremento de densidad

Para la Asignación de Densidad en predios con uso de suelo Habitacional Condicionado (HC) indicado en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes y Autorización de Incremento de densidad en uso habitacional causará y pagará por los primeros 100 M2:

Tipo	Concepto	UMA
Habitacional Medio	De 100 a 299 Hab/ha	0.0625

Del importe a cubrir por los primeros 100m2 de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$(0.0625 \text{ UMA}) = \$6.01$

Para el cobro de los M2 excedentes en la tabla anterior, adicionalmente se pagará la cantidad que resulte de la aplicación de la siguiente fórmula:  $1.2500 \text{ UMA} \times \text{N}^\circ \text{ de M2 Excedentes} / \text{Factor Único Considerando}$ :

Tipo	Concepto	Factor único
Habitacional Condicionada	De 100 a 299 Hab/ha	25

Del importe a cubrir por los metros cuadrados excedentes de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$((1.25\text{UMA})(379,350\text{M}^2))/25 = \$1,825,052.85$

Del importe total a cubrir por incremento de densidad :

$\$1,825,052.85 + \$6.01 = \$1,825,058.86$



II. Del predio denominado Polígono 2, mismo que se identifica bajo clave catastral 080 500 275 222 074 y que cuenta con una superficie de 39-58-21 Has.

Tabla de usos de suelo y superficies

Clave Catastral	Superficie Total	Uso de suelo actual	Superficie del uso de suelo actual	Uso de Suelo pretendido	Modalidad
080500275222074	39-58-21 Has	Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea	351,352.66 m2	Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea	Incremento de Densidad
		Habitacional Rural con Comercio y Servicios	9,486.75 m2		Incremento de Densidad
		Protección de Usos Pecuarios	9,549.73 m2		Cambio de uso de suelo
		Protección Agrícola Temporal	25,431.86 m2		Cambio de uso de suelo

Para la Asignación de Densidad en predios con uso de suelo Habitacional Condicionado (HC) indicado en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes y Autorización de Incremento de densidad en uso habitacional causará y pagará por los primeros 100 M2:

Tipo	Concepto	UMA
Habitacional Medio	De 100 a 299 Hab/ha	0.0625

Del importe a cubrir por los primeros 100m2 de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$(0.0625 \text{ UMA}) = \$6.01$

Del importe a cubrir por los primeros 100m2 de Habitacional Rural Comercio y Servicios a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$(0.0625 \text{ UMA}) = \$6.01$

Para el cobro de los M2 excedentes en la tabla anterior, adicionalmente se pagará la cantidad que resulte de la aplicación de la siguiente fórmula:  $1.2500 \text{ UMA} \times N^{\circ} \text{ de M2 Excedentes} / \text{Factor Único Considerando}$ :

Tipo	Concepto	Factor único
Habitacional Condicionada	De 100 a 299 Hab/ha	25

Del importe a cubrir por los metros cuadrados excedentes de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$((1.25\text{UMA})(351,252.66\text{M}2))/25 = \$ 1,689,876.54$

Del importe a cubrir por los metros cuadrados excedentes de Habitacional Rural Comercio y Servicios a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

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



$((1.25UMA)(9,386.75M2))/25 = \$ 45,159.65$

Del importe total a cubrir por incremento de densidad :

$\$ 1,689,876.54 + \$6.01 = \$1,689,882.55$

$\$ 45,159.65 + \$6.01 = \$45,165.66$

Por la asignación o autorización de Cambios de uso de suelo por el Ayuntamiento, se causará y pagará por los primeros 100 M2:

Tipo	Concepto	UMA
Habitacional	Habitacional mayor o igual a H1 y menor a H3	125.00

Del importe a cubrir por los primeros 100m2 de Protección de Usos Pecuarios a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$(125 UMA) = \$12, 027.5$

Del importe a cubrir por los primeros 100m2 de Protección Agrícola Temporal a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$(125 UMA) = \$12, 027.5$

Por el cobro de los M2 excedentes establecidos en la tabla anterior, adicionalmente se pagará la cantidad que resulte de la aplicación de la siguiente formula:  $(1.2500 UMA X No. de M2) /$  Factor único considerando:

USO	FACTOR ÚNICO
Densidad de 100 hab/ha hasta 299 hab/ha	20

Del importe a cubrir por los metros cuadrados excedentes de Protección de Usos Pecuarios a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$((1.25UMA)(9,449.73M2))/20 = \$ 56,828.313$

Del importe a cubrir por los metros cuadrados excedentes de Protección Agrícola Temporal a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$((1.25UMA)(25,331.86M2))/20 = \$ 152, 339.47$

Del importe total a cubrir por Cambio de Uso de Suelo:

$\$ 56,828.313 + \$12, 027.5 = \$68, 855.813$

$\$ 164,366.97 + \$12, 027.5 = \$164,366.97$

Del importe total a cubrir por cambio de uso de suelo e incremento de densidad del predio que se identifica bajo clave catastral 080 500 275 222 074 y que cuenta con una superficie de 39-58-21 Has:

Uso de Suelo Actual	Uso de Suelo Pretendido	Monto
Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea	Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea	\$1,689,882.55
Habitacional Rural Comercio y Servicios		\$ 45,159.65
Protección de Usos Pecuarios		\$68, 855.813



Protección Agrícola Temporal	\$164,366.97
------------------------------	--------------

\$1,968,264.983

III. Del monto total a cubrir por concepto de cambio de uso de suelo e incremento de densidad para los predios identificados bajo clave catastral 080 500 275 222 084 y 080 500 275 222 074:

Clave Catastral	Concepto	Monto
080 500 275 222 084	Incremento de Densidad	\$1,825,058.86
080 500 275 222 074	Cambio de Uso de Suelo e Incremento de Densidad	\$1,968,264.983

**Monto total: \$3,793,323.843**

Q) Se sugiere establecer que el incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes es causal de la cancelación la Autorización del Acuerdo de Cabildo.

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.

El acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento de Huimilpan autorice otorgar el cambio de uso de suelo referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante.

Para dar cumplimiento al artículo 2901 del Código Civil del Estado de Querétaro, deberá ser inscrito el Acuerdo que derive de la Sesión de Cabildo, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad con el Artículo 48 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Previo a la emisión del Dictamen de Uso de Suelo previsto por el artículo 324 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en la presente opinión técnica descrita a excepción de la condicionante referente al pago de derechos por concepto de cambio de uso de suelo mismo que deberá efectuarse en un término que determine la Secretaría competente a partir de la notificación de la aprobación del Acuerdo.

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

Atentamente  
  
**Arq. Alfredo Camargo Piña**  
 Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente



Francisco I. Madero s/n esq. 16 de Septiembre, Col. Centro, Huimilpan, Qro. CP 76500 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE MUNICIPIO DE HUIMILPAN



8. Que en cumplimiento al artículo 42 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 Secretaría 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.

9. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 35 fracción VIII y 46 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el promovente consistente en los incrementos de densidad de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea del predio identificado con clave catastral número 080 500 275 222 084 el cual cuenta con una superficie de 37-94-50 Has.; así mismo el incremento de densidad de las áreas que corresponden a Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea, Habitacional Rural con Comercio y Servicios a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea, del predio identificado con clave catastral 080 500 275 222 074 el cual cuenta con una superficie de 39-58-21 Has, considerado como procedente por la titular de la Secretaría de Desarrollo urbano y Medio Ambiente en razón de los argumentos vertidos en sus dictamen por la Dependencia técnica y competente auxiliares del máximo órgano colegiado para asesorarlos en el tema en cuestión por contar con el conocimiento necesario para resolver sobre la petición planteada; señalándose por parte de dichos servidores públicos 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 la petición cumple con todos los requisitos y condiciones contenidos en la normatividad aplicable, por lo que una vez analizada dicha petición esa Dependencia tuvieron a bien emitir la opinión técnica factible; 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 elaboran y someten a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza el incremento de densidad de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea del predio identificado con clave catastral número 080 500 275 222 084 el cual cuenta con una superficie de 37-94-50 Has.; así mismo el incremento de densidad de las áreas que corresponden a Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea, Habitacional Rural con Comercio y Servicios a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea, del predio identificado con clave catastral 080 500 275 222 074 el cual cuenta con una superficie de 39-58-21 Has., lo anterior de conformidad con la opinión técnica descrita en el considerando 7 del presente instrumento.

**SEGUNDO.** La solicitante deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes establecidas dentro de la Opinión Técnica descrita en el considerando 7 del presente instrumento, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, citada dentro del considerando 7 del presente instrumento.

El seguimiento al cumplimiento del presente acuerdo se efectuará por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, en un plazo no mayor a 90 días, contados a partir de la notificación del mismo.

**CUARTO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan; la emisión de las liquidaciones correspondientes por el pago de derechos, impuestos y demás contribuciones que se generen y deriven de dicha autorización, de conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio del Municipio de Huimilpan aplicable al momento del pago, el cual deberá ser



cubierto ante la Secretaría de Finanzas, debiendo presentar la constancia que así lo acredite ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan.

**QUINTO.** El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, para que dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en los artículos 47 fracción VIII da la Ley Orgánica del Municipio de Querétaro, y 28 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Finanzas, Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; así como al C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez en su carácter de apoderado general para actos de administración de "Banco Inmobiliario Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.

**Huimilpan, Qro., a 27 octubre de 2022. Atentamente Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. C. Juan Guzmán Cabrera. Presidente Municipal y de la Comisión. Rubrica. C. José Salvador Arreola Hernández, Síndico Municipal integrante de la Comisión. Rubrica. C. Janet Lujan Martínez, Regidora integrante de la Comisión. Rubrica.**



**CERTIFICADA PARA SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 30 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS, 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 confieren los artículos 47 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago constar y

#### **C E R T I F I C O**

Que en **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 03 (tres) de noviembre de 2022 (dos mil veintidós)**, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó por **Unanimidad el Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Protección de Usos Pecuarios y Protección Agrícola Temporal a 200 Habitantes por Hectárea, respecto del predio identificado con clave catastral 080 500 275 222 074 con una superficie de 39-58-21 Has., respecto de las superficies 9,549.73 m<sup>2</sup> y 25,431.86 m<sup>2</sup>.**, 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; 3 fracción XXXVI, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Protección de Usos Pecuarios y Protección Agrícola Temporal a 200 Habitantes por Hectárea, respecto del predio identificado con clave**



**catastral 080 500 275 222 074 con una superficie de 39-58-21 Has., respecto de las superficies 9,549.73 m<sup>2</sup> y 25,431.86 m<sup>2</sup> y;**

### **CONSIDERANDO**

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

**2.** Que el artículo 3 fracción XXXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano define a los usos de suelo como los fines particulares a que se podrán dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano.

**3.** Que el artículo 6 de la Ley General de referencia señala que en términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

**4.** Que el artículo 47 de la Ley General citada menciona que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

**5.** Que, por su parte, los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen literalmente, lo siguiente:



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

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

**6.** Que los usos de suelo comprenden la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

**7.** Que en fecha 26 de septiembre de 2022, se recibió en la Secretaria del Ayuntamiento el escrito presentado por el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez en su carácter de apoderado general para actos de administración de “Banco Inmobiliario Mexicano”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y de Administración e Inversión con Derecho de Reversión, identificado con el número 85102860, mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de Protección de Usos Pecuarios y Protección Agrícola Temporal a 200 Habitantes por Hectárea, respecto del predio identificado con clave catastral 080 500 275 222 074 con una superficie de 39-58-21 Has., respecto de las superficies 9,549.73 m<sup>2</sup> y 25,431.86 m<sup>2</sup>.

**8.** En fecha 05 de octubre de 2022, mediante oficio número SA/DAC/534/2022 emitido por el Secretario del Ayuntamiento, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio ambiente la opinión técnica sobre la solicitud sobre los incrementos de densidad de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea del predio identificado con clave catastral número 080 500 275 222 084 el cual cuenta con una superficie de 37-94-50 Has.; así mismo el incremento de densidad de las áreas que corresponden a Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea, Habitacional Rural con Comercio y Servicios a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea, del predio identificado con



clave catastral 080 500 275 222 074 el cual cuenta con una superficie de 39-58-21 Has.

**9.** Que con fecha 27 de octubre de 2022, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la opinión técnica número de oficio SDUMA/0520/2022, con número de folio DOT/OT/0504/2022 expedida por el Arq. Alfredo Camargo Piña, en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:



Presidencia Municipal de Huimilpan
Dependencia: Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Sección: Dirección de Ordenamiento Territorial
Ramo: Administrativo
Oficio número: SDUMA/0520/2022
Control Interno: DOT/0504/2022
Asunto: Se atiende oficio SA/DAC/534/2022

Huimilpan, Qro., a 27 de octubre de 2022

Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales  
Secretario del H. Ayuntamiento  
Municipio de Huimilpan  
Presente

En atención al oficio SA/DAC/534/2022, mediante el cual solicita opinión técnica respecto de la solicitud presentada por el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez apoderado general para actos de administración de "Banco Inmobiliario Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y de Administración e Inversión con Derecho de Reversión, identificado con el número 85102860 como "La Poderante", mediante la cual requiere incremento de densidad y cambio de uso de suelo, mismo que se describe en el cuerpo de la presente opinión técnica, de los predios identificados bajo clave catastral 080500275222074 y 080500275222084, ambos siendo colindantes y ubicados en Ex\_Hacienda Apapatario, Rancho Yenti, La Virgen, Km 8.7, El Acebuche, Carretera a Huimilpan\_Apapatario, Municipio de Huimilpan, Querétaro.

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

#### Del fundamento legal

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

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

C) Que a fin cumplir con las disposiciones estatales y la adecuada revisión de solicitudes de cambio de uso suelo, y a fin de garantizar la planeación urbana y del ordenamiento y regulación territorial de los asentamientos humanos, se deberá apegar a lo dispuesto en los artículos 1, 3, 8, 10, 13, 28, 29, 40, 61, 71, 75, 87, 106, 111, 118, 120, 130, 131, 132, 325, 326, 327, 328, 346, 351 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro;

D) Que a fin de reconocer los derechos de toda persona de gozar de un ambiente sano para su desarrollo, como bien lo es por medio de la aplicación de leyes y normas que velan por la protección y conservación del medio ambiente, se deberá de atender lo establecido en los artículos 1, 6, 7, 8, 9, 10, 15, 19, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 93, 94, 95, 103, 104, 105, 108, 447 y demás aplicables del Código Ambiental del Estado Querétaro, así como las leyes y reglamentos que en materia ecología y medio ambiente resulten;



E) Que la Ley Orgánica del Estado de Querétaro establece las bases generales para la organización del ámbito municipal de gobierno y sus atribuciones, que para los efectos que conciernen al presente escrito, se deberá atender lo dispuesto en los artículos 2, 3, 27, 30, 36, 38, 73, 74, 75, 116, 118, 122-128, 146 y demás aplicables.

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

G) Que mediante sesión de cabildo de fecha de 17 de julio de 2015 fue aprobado el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Apapátaros – La Noria del Municipio de Huimilpan, Querétaro., y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 11 de septiembre de 2015 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro el 6 de julio de 2016. Instrumento técnico y normativo que tiene a bien establecer los lineamientos y estrategias para lograr el correcto ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Municipio de Huimilpan. Y;

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

**De la solicitud presentada ante el H. Ayuntamiento**

A) Por medio de escrito de fecha 26 de septiembre de 2022 el C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez apoderado general para actos de administración de “Banco Inmobiliario Mexicano”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y de Administración e Inversión con Derecho de Reversión, identificado con el número 85102860. Por el cual realiza la solicitud de las siguientes autorizaciones:

I. Del predio denominado Polígono 1, mismo que se identifica bajo clave catastral 080 500 275 222 084 y que cuenta con una superficie de 37-94-50 Has.

- Incremento de densidad de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea.

Tabla de usos de suelo y superficies

Clave Catastral	Superficie Total	Uso de suelo actual	Superficie del uso de suelo actual	Uso de Suelo pretendido	Modalidad
080500275222084	37-94-50 Has	Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea	37-94-50 Has	Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea	Incremento de densidad

II. Del predio denominado Polígono 2, mismo que se identifica bajo clave catastral 080 500 275 222 074 y que cuenta con una superficie de 39-58-21 Has.



- Incremento de densidad de las áreas que corresponden a Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea, Habitacional Rural con Comercio y Servicios a Habitacional hasta 200 Habitantes por hectárea.
- Cambio de uso de suelo de las áreas que corresponden a Protección de Usos Pecuarios y Protección Agrícola Temporal a 200 Habitantes por Hectárea.

Tabla de usos de suelo y superficies

Clave Catastral	Superficie Total	Uso de suelo actual	Superficie del uso de suelo actual	Uso de Suelo pretendido	Modalidad
080500275222074	39-58-21 Has	Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea	351,352.66 m <sup>2</sup>	Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea	Incremento de Densidad
		Habitacional Rural con Comercio y Servicios	9,486.75 m <sup>2</sup>		Incremento de Densidad
		Protección de Usos Pecuarios	9,549.73 m <sup>2</sup>		Cambio de uso de suelo
		Protección Agrícola Temporal	25,431.86 m <sup>2</sup>		Cambio de uso de suelo

**De la acreditación de la propiedad y personalidad**

A) **De la compraventa con reserva de dominio del Polígono 1.** Por instrumento número 7,644, de fecha 29 de diciembre de 2004, otorgado ante la fe del licenciado Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35, de la demarcación territorial de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección de Amealco, Querétaro: en el folio real 158/1 y en folio real 159/1 de fecha 19 de julio de 2005; en el que se hizo constar la compraventa con Reserva de Dominio celebrada por María Luisa Nardoni Ortega de Paulin, José Arturo Paulin Nardoni y Mario Humberto Paulin Nardoni como parte vendedora y "LA PARAYA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, como parte compradora, quien adquirió el polígono 1, mismo que cuenta con una superficie de 37-94-50 Has y la cual describe sus medidas y colindancias en el instrumento en comento.

B) **De la cancelación de la Reserva de Dominio.** Por instrumento número 8,190, de fecha 29 de abril de 2005, otorgado ante fe del Licenciado Alejandro Ducland Vilares, en ese momento Notario Adscrito de la Notaría Pública número 35 de la demarcación territorial de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Subdirección de Amealco, Querétaro, en el folio real 158/3 y 159/3 de fecha de 20 de julio de 2005, que hace constar la cancelación de la reserva de dominio otorgada a favor de la persona moral denominada "LA PARAYA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE"



C) **Del contrato de compraventa del Polígono 1.** Por instrumento número 84,721 de fecha 22 de septiembre de 2022, otorgado ante fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de la demarcación territorial de Querétaro, hace constar el contrato de compraventa que celebran de una parte "LA PARAYA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE representada para ese acto por Ana María Renovaes Navarro, como parte vendedora y por otra parte, los señores Fernando Esteban Posada Renovaes, Enrique Posada Lozano, Esteban Posada Lozano y Rocío Adriana Posada Lozano, como parte compradora.

D) **Del contrato de compraventa del Polígono 2.** Mediante instrumento 84,837, de fecha octubre del año 2022, pasado ante la fe del Suscrito Notario, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Subdirección Amealco, Querétaro, por lo reciente de su otorgamiento, se hizo constar el contrato de compraventa mediante el cual los señores Fernando Esteban Posada Renovaes, Enrique Posada Lozano, Esteban Posada Lozano y Rocío Adriana Posada Lozano, adquirieron el Polígono 2 dos, del inmueble identificado como Rancho "El Patol", conformado por la fusión de diversos predios, ubicado en el Kilómetro 8.7 ocho punto siete de la Carretera Querétaro — Huimilpan, localidad de Apapatato, municipio de Huimilpan, estado de Querétaro.

E) **De la Cancelación de Hipoteca y Contrato de Fideicomiso Inmobiliario y de Administración con Derecho de Reversión.** Por instrumento número 84,723 de fecha 22 de septiembre de 2022, otorgado ante fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de la demarcación territorial de Querétaro, hace constar I. Cancelación de Hipoteca que otorga "INMOBILIARIA EL BATÁN" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE representada en ese acto por su representante legal el señor Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, a favor de "LA PARAYA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE respecto del Mutuo otorgado al señor Fernando Esteban Posada Renovaes. II. El CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO Y DE ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN identificado el número 85102860, que celebra, por una parte comparecen, los señores Fernando Esteban Posada Renovaes, Esteban Posada Lozano, Enrique Posada Lozano y Rocío Adriana Posada Lozano, a quienes en lo sucesivo se les denomina indistintamente como los "FIDEICOMITENTES A", los "FIDEICOMISARIOS A" y/o "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS A", y conjuntamente con el "FIDEICOMITENTE B" serán denominados los "FIDEICOMITENTES", los "FIDEICOMISARIOS" y/o los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS"; de una segunda parte la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA EL BATÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Representante Legal el señor Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, y a quien en lo se le denomina indistintamente como el "FIDEICOMITENTE B" y/o el "FIDEICOMISARIO B" y/o el "FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B"; y con los "FIDEICOMITENTES A" serán denominados como los "FIDEICOMITENTES" y/o los "FIDEICOMISARIOS" y/o "FIDEICOMITENTES y FIDEICOMISARIOS"; de una parte "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE representado en este acto por sus Delegados Fiduciarios los Licenciados Francisco Javier Torres Ovando y José De Jesús Camarena Tavera en su carácter de "FIDUCIARIO" a quien en y, para los efectos de la presente escritura se le denominará indistintamente como la "FIDUCIARIA" y/o el "FIDUCIARIO"; y por último la sociedad mercantil denominada "INMOBILIARIA EL BATÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su Representante Legal el señor Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez, en su calidad de DEPOSITARIO a quien en sucesivo se denomina como "EL DEPOSITARIO".



**F) Del convenio de aportación de inmueble al contrato de fideicomiso inmobiliario y de administración con derecho de reversión.** Por instrumento número 84,838 de fecha 03 de octubre de 2022, otorgado ante fe del Licenciado Sergio Zepeda Guerra, Notario Titular de la Notaría número 16 de la demarcación territorial de Querétaro, hace constar La Formalización del CONVENIO DE APORTACIÓN DE INMUEBLE AL CONTRATO DE FIDEICOMISO INMOBILIARIO Y DE ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN identificado bajo el número 85102860.

**G) Comprobante de pago del impuesto predial del Polígono 1.** Por comprobante de pago del predio rústico identificado bajo Clave Catastral 080500275222084, bajo folio M2112 de fecha 26 de enero de 2022, expedido a nombre "LA PARAYA, S DE R.L. DE C.V." bajo el cual acredita encontrarse al corriente de adeudo municipal para el ejercicio fiscal 2022 por concepto de impuesto predial.

**H) Comprobante de pago del impuesto predial del Polígono 2.** Por comprobante de pago del predio rústico identificado bajo Clave Catastral 080500275222074, bajo folio M2108 de fecha 26 de enero de 2022, expedido a nombre "LA PARAYA, S DE R.L. DE C.V." bajo el cual acredita encontrarse al corriente de adeudo municipal para el ejercicio fiscal 2022 por concepto de impuesto predial.

#### **Del Predio**

A) Que los predios en cuestión se encuentran dentro del límite normativo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Apapataro – La Noria del Municipio de Huimilpan, Querétaro., aprobado mediante sesión de cabildo de fecha de 17 de julio de 2015, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 11 de septiembre de 2015 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro el 6 de julio de 2016, mismo instrumento de planeación que establece que el predio se ubica en la Zonificación Secundaria con los usos de suelo siguientes:

Clave Catastral	Superficie	Uso de suelo actual
080500275222084	37-94-50 Has	Habitacional hasta 100 habitantes por hectárea
080500275222074	39-58-21 Has	-Habitacional hasta 100 hab/ha -Habitacional rural con comercio y servicios -Protección usos pecuarios -Protección agrícola temporal

Mismo que se identifica de la siguiente forma:

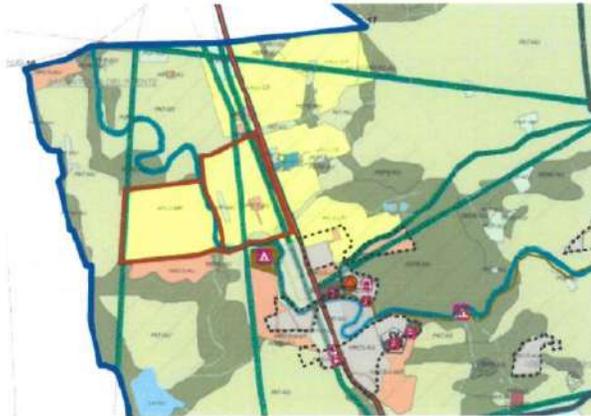


Imagen de referencia: Plano de Zonificación Secundaria E-02  
Programa Parcial de Desarrollo Urbano Apapatario – La Noria del Municipio de Huimilpan



Imagen de referencia: Infraestructura de Datos Espaciales Catastro Querétaro

B) Que los predios en cuestión se encuentran dentro del límite normativo del Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Huimilpan. 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. Mismo que establece lo siguiente para los predios en comento:



Imagen de referencia, Programa de Ordenamiento Ecológico Local

**Polígono principal: Desarrollo urbano**

Para todas las Unidades ubicadas en los centros de población, con uso de suelo y destinos urbanos, y su correspondiente proyección de crecimiento establecido en los instrumentos de planeación urbana vigentes.

En el municipio se localizaron 32 polígonos que integran éstas características, los cuales se encuentran integrados en la UGA 2 con una extensión de 4584.041699 ha.

Cada una de las políticas se encuentran orientadas a favorecer el óptimo desarrollo de los atributos ambientales de los polígonos asignados, para obtener un fácil manejo de cada una de las 92 áreas definidas en el territorio, para ello se crearon 26 Unidades de Gestión Ambiental que incorporan cada una de las políticas.

UGA 02

Ha 4584.041699

Nombre: Zona Urbana de Huimilpan

Uso Compatible:

USOS DE SUELO COMPATIBLE	
Símbolo	Uso
DU	Desarrollo Urbano
CS	Comercio y Servicios
I	Industria
TA	Turismo Alternativo
IF	Infraestructura



Uso Incompatible:

**USOS DE SUELO INCOMPATIBLE**

Símbolo	Uso
AGP	Agropecuario
CF	Conservación y Forestal
CA	Cuerpos de Agua
Ex	Extracción

**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.

**LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS**

**DESARROLLO URBANO**

LDU01 Dar cumplimiento a lo dispuesto en los instrumentos de planeación urbana del territorio, regulando el impacto ambiental generado por las actividades del desarrollo, teniendo en cuenta aspectos culturales y sociales, ligados al uso actual del suelo y el medio ambiente, a través de los instrumentos legales que para tal efecto establezca la legislación aplicable.

LDU02. Desalentar que el desarrollo urbano se expanda fuera de las UGAs con dicho propósito y se consoliden los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, minimizando los impactos ambientales generados por las actividades antrópicas, teniendo en cuenta aspectos culturales y sociales ligados al uso actual del suelo.



LDU03. Promover el crecimiento natural de la vivienda rural existente en la UGA, desalentando el desarrollo de nuevos centros de población, fomentando el uso de enotecnias para reducir el impacto ambiental y contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes.

LDU04. Promover el uso eficiente del agua potable en la UGA urbana y fortalecer la capacidad de tratamientos de agua residuales para uso urbano y de no consumo humano

#### 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.

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

**No obstante, hago de su conocimiento que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Huimilpan considera FACTIBLE la petición realizada por el solicitante, toda vez que los predios en comento se encuentran ubicados dentro de los polígonos considerados para el Desarrollo Urbano en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Apapataro – La Noria y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Huimilpan, respectivamente.**

**Para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., acuerde otorgar el cambio de uso de suelo e incremento de densidad multicitado, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:**

#### CONDICIONANTES. –

A) Se deberá protocolizar e inscribir ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el contrato de compraventa del predio identificado bajo Clave Catastral 080500275222074, mismo que cuenta con una superficie de 39-58-21 Has.

B) Se deberá protocolizar e inscribir ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el contrato de fideicomiso inmobiliario y de administración con derecho de reversión identificado el número 85102860.

C) Se deberá protocolizar e inscribir ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro la cancelación de Hipoteca que otorga "INMOBILIARIA EL BATAN" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a favor de "LA PARAYA", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE respecto del Mutuo otorgado al señor Fernando Esteban Posada Renovales.

D) Se deberá protocolizar e inscribir ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro el contrato de fideicomiso inmobiliario y de administración con derecho de reversión identificado el número 85102860.



E) Se deberá protocolizar e inscribir ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro convenio de aportación de inmueble al contrato de fideicomiso inmobiliario y de administración con derecho de reversión

F) Se solicite presente Constancia de Libertad de Gravamen expedida por el Registro Público de la Propiedad Del Estado de Querétaro.

G) Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de proyecto sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona y que serán contenidas en la Manifestación de Impacto Ambiental que deberá presentar así como su resolutivo emitido por parte de la autoridad competente como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsiguientes.

H) Se atienda a cada una de las condicionantes señaladas de acuerdo a los Programas de Ordenamiento Ecológico vigentes, así como lo derivado de la opinión y consideraciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado.

I) Respetar la restricción que le sea indicada por la Comisión Nacional de Agua en caso de tener afectaciones del polígono por escurrimientos pluviales intermitentes y/o cuerpos de agua.

J) A fin de garantizar la seguridad se deberá dar cumplimiento según lo señalado por las autoridades de protección civil municipal y/o en su caso obtener los estudios relativos de prevención de riesgos.

K) Contar con los estudios de impacto hidrológico, vial y urbano.

L) Presentar el proyecto de solución vial avalado por la Comisión Estatal de Infraestructura con el acceso carretero, los cuerpos laterales, así como las incorporaciones y desincorporaciones necesarias.

M) Deberá necesariamente, como lo establece el Código Urbano del Estado de Querétaro, obtenerse previo al inicio de obras de cualquier tipo de proyecto o desarrollo sobre el predio en análisis, las factibilidades que correspondan para la dotación de los servicios de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado y todas aquellas que se consideren necesarias.

N) Se deberá de revisar en conjunto con la Autoridad Municipal de Desarrollo Urbano y en su caso de Seguridad Pública, Tránsito y Transporte las rutas de transporte público existentes, y en su caso proponer rutas que den cobertura hacia la zona donde se ubicará el proyecto pretendido, considerando además el abasto de infraestructura y servicios, que incluye los servicios de seguridad pública y recolección de residuos sólidos urbanos.

Ñ) Deberá dar cabal cumplimiento al Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro referente al Desarrollo Inmobiliario.

O) Se deberá precisar que conforme a lo establecido en el Título Tercero, de los Desarrollos Inmobiliarios del Código Urbano para el Estado de Querétaro que establece el proceso de autorización de un desarrollo inmobiliario, integrado por diversas etapas, entre las que se encuentra como etapa de inicio la autorización del uso de suelo, por lo que independientemente de que se autorice por parte del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., el cambio de uso de suelo, para el inicio de cualquier tipo de proyecto que se quiera llevar a cabo sobre el predio que ha sido descrito, se deberá de solicitar a las autoridades encargadas del área de desarrollo urbano



del Municipio el otorgamiento del correspondiente dictamen de uso de suelo para proyecto específico y se deberán de respetar y seguir todos y cada uno de los pasos establecidos por el propio código urbano y por las leyes y disposiciones aplicables.

P) Se deberá cubrir con el pago de aprovechamientos, derechos e impuestos según corresponda por concepto de Cambio de Uso de Suelo y Autorización de Incrementos de Densidad, según lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el ejercicio Fiscal 2022. El cual deberá efectuarse bajo lo siguiente:

I. Del predio denominado Polígono 1, mismo que se identifica bajo clave catastral 080 500 275 222 084 y que cuenta con una superficie de 37-94-50 Has.

Tabla de usos de suelo y superficies

Clave Catastral	Superficie Total	Uso de suelo actual	Superficie del uso de suelo actual	Uso de Suelo pretendido	Modalidad
080500275222084	37-94-50 Has	Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea	37-94-50 Has	Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea	Incremento de densidad

Para la Asignación de Densidad en predios con uso de suelo Habitacional Condicionado (HC) indicado en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes y Autorización de Incremento de densidad en uso habitacional causará y pagará por los primeros 100 M2:

Tipo	Concepto	UMA
Habitacional Medio	De 100 a 299 Hab/ha	0.0625

Del importe a cubrir por los primeros 100m2 de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$(0.0625 \text{ UMA}) = \$6.01$

Para el cobro de los M2 excedentes en la tabla anterior, adicionalmente se pagará la cantidad que resulte de la aplicación de la siguiente fórmula:  $1.2500 \text{ UMA} \times \text{N}^\circ \text{ de M2 Excedentes} / \text{Factor Único}$  Considerando:

Tipo	Concepto	Factor único
Habitacional Condicionada	De 100 a 299 Hab/ha	25

Del importe a cubrir por los metros cuadrados excedentes de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$((1.25\text{UMA})(379,350\text{M}^2))/25 = \$1,825,052.85$

Del importe total a cubrir por incremento de densidad :

$\$1,825,052.85 + \$6.01 = \$1,825,058.86$



**II. Del predio denominado Polígono 2, mismo que se identifica bajo clave catastral 080 500 275 222 074 y que cuenta con una superficie de 39-58-21 Has.**

Tabla de usos de suelo y superficies

Clave Catastral	Superficie Total	Uso de suelo actual	Superficie del uso de suelo actual	Uso de Suelo pretendido	Modalidad
080500275222074	39-58-21 Has	Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea	351,352.66 m <sup>2</sup>	Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea	Incremento de Densidad
		Habitacional Rural con Comercio y Servicios	9,486.75 m <sup>2</sup>		Incremento de Densidad
		Protección de Usos Pecuarios	9,549.73 m <sup>2</sup>		Cambio de uso de suelo
		Protección Agrícola Temporal	25,431.86 m <sup>2</sup>		Cambio de uso de suelo

Para la Asignación de Densidad en predios con uso de suelo Habitacional Condicionado (HC) indicado en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes y Autorización de Incremento de densidad en uso habitacional causará y pagará por los primeros 100 M2:

Tipo	Concepto	UMA
Habitacional Medio	De 100 a 299 Hab/ha	0.0625

Del importe a cubrir por los primeros 100m<sup>2</sup> de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$$(0.0625 \text{ UMA}) = \$6.01$$

Del importe a cubrir por los primeros 100m<sup>2</sup> de Habitacional Rural Comercio y Servicios a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$$(0.0625 \text{ UMA}) = \$6.01$$

Para el cobro de los M2 excedentes en la tabla anterior, adicionalmente se pagará la cantidad que resulte de la aplicación de la siguiente fórmula:  $1.2500 \text{ UMA} \times \text{N}^\circ \text{ de M2 Excedentes}$  /Factor Único Considerando:

Tipo	Concepto	Factor único
Habitacional Condicionada	De 100 a 299 Hab/ha	25

Del importe a cubrir por los metros cuadrados excedentes de Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$$((1.25\text{UMA})(351,252.66\text{M}^2))/25 = \$ 1,689,876.54$$

Del importe a cubrir por los metros cuadrados excedentes de Habitacional Rural Comercio y Servicios a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:



$((1.25UMA)(9,386.75M2))/25 = \$ 45,159.65$

Del importe total a cubrir por incremento de densidad :

$\$ 1,689,876.54 + \$6.01 = \$1,689,882.55$

$\$ 45,159.65 + \$6.01 = \$45,165.66$

Por la asignación o autorización de Cambios de uso de suelo por el Ayuntamiento, se causará y pagará por los primeros 100 M2:

Tipo	Concepto	UMA
Habitacional	Habitacional mayor o igual a H1 y menor a H3	125.00

Del importe a cubrir por los primeros 100m2 de Protección de Usos Pecuarios a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$(125 UMA) = \$12, 027.5$

Del importe a cubrir por los primeros 100m2 de Protección Agrícola Temporal a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$(125 UMA) = \$12, 027.5$

Por el cobro de los M2 excedentes establecidos en la tabla anterior, adicionalmente se pagará la cantidad que resulte de la aplicación de la siguiente formula:  $(1.2500 UMA X No. de M2) /$  Factor único considerando:

USO	FACTOR ÚNICO
Densidad de 100 hab/ha hasta 299 hab/ha	20

Del importe a cubrir por los metros cuadrados excedentes de Protección de Usos Pecuarios a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$((1.25UMA)(9,449.73M2))/20 = \$ 56,828.313$

Del importe a cubrir por los metros cuadrados excedentes de Protección Agrícola Temporal a Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea:

$((1.25UMA)(25,331.86M2))/20 = \$ 152, 339.47$

Del importe total a cubrir por Cambio de Uso de Suelo:

$\$ 56,828.313 + \$12, 027.5 = \$68, 855.813$

$\$ 164,366.97 + \$12, 027.5 = \$164,366.97$

Del importe total a cubrir por cambio de uso de suelo e incremento de densidad del predio que se identifica bajo clave catastral 080 500 275 222 074 y que cuenta con una superficie de 39-58-21 Has:

Uso de Suelo Actual	Uso de Suelo Pretendido	Monto
Habitacional hasta 100 Habitantes por Hectárea	Habitacional hasta 200 Habitantes por Hectárea	\$1,689,882.55
Habitacional Rural Comercio y Servicios		\$ 45,159.65
Protección de Usos Pecuarios		\$68, 855.813



Protección Agrícola Temporal	\$164,366.97
------------------------------	--------------

**\$1,968,264.983**

III. Del monto total a cubrir por concepto de cambio de uso de suelo e incremento de densidad para los predios identificados bajo clave catastral 080 500 275 222 084 y 080 500 275 222 074:

Clave Catastral	Concepto	Monto
080 500 275 222 084	Incremento de Densidad	\$1,825,058.86
080 500 275 222 074	Cambio de Uso de Suelo e Incremento de Densidad	\$1,968,264.983

**Monto total: \$3,793,323.843**

Q) Se sugiere establecer que el incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes es causal de la cancelación la Autorización del Acuerdo de Cabildo.

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.

El acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento de Huimilpan autorice otorgar el cambio de uso de suelo referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante.

Para dar cumplimiento al artículo 2901 del Código Civil del Estado de Querétaro, deberá ser inscrito el Acuerdo que derive de la Sesión de Cabildo, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad con el Artículo 48 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Previo a la emisión del Dictamen de Uso de Suelo previsto por el artículo 324 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en la presente opinión técnica descrita a excepción de la condicionante referente al pago de derechos por concepto de cambio de uso de suelo mismo que deberá efectuarse en un término que determine la Secretaría competente a partir de la notificación de la aprobación del Acuerdo.

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

Atentamente

Arq. Alfredo Camargo Piña  
Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente





- 10.** Que en cumplimiento al artículo 42 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.
- 11.** Que en atención a lo dispuesto por el artículo 35 fracción VIII, y 46 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente señalándose por parte de dicho servidor público que la solicitud del promovente se encontraba debidamente integrada presentando toda la documentación jurídica y técnica necesaria para el trámite en cuestión constando la misma en los archivos del expediente formado por esa Secretaría y que la petición cumple con la normatividad aplicable tanto federal, estatal como municipal por lo que esa Dependencia tuvo a bien emitir la opinión técnica factible, así como las condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante, por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento.

Por lo expuesto, en términos del artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, elabora y somete a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

#### **ACUERDO**

**PRIMERO.-** Se autoriza el cambio de uso de suelo de Protección de Usos Pecuarios y Protección Agrícola Temporal a 200 Habitantes por Hectárea, respecto del predio identificado con clave catastral 080 500 275 222 074 con una superficie de 39-58-21 Has., respecto de las superficies 9,549.73 m<sup>2</sup> y 25,431.86 m<sup>2</sup>., en razón de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica y ambiental descrita en el considerando nueve del presente Acuerdo emitida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; así como por lo manifestado por dicho servidor público durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.



**SEGUNDO.** - El previo a la emisión del Dictamen de Uso de Suelo previsto por el artículo 324 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en la opinión técnica descrita en el considerando doce de este proveído como se establece en los términos de dicho documental.

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 Secretaría mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

**TERCERO.-** El interesado deberá cubrir el pago de los derechos de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Qro., vigente conforme a lo indicado en el considerando doce del presente Acuerdo, en un término no mayor a 10 días hábiles contados a partir de la notificación de la aprobación del Acuerdo y en forma anterior a la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal por lo que la Dependencia encargada de las finanzas públicas no recibirá el pago por concepto de publicación en el medio de difusión local hasta en tanto no se encuentre debidamente finiquitado el pago correspondiente al cambio de uso de suelo.

El seguimiento al cumplimiento de lo referente a los pagos señalados en el presente proveído se efectuará por parte de la Secretaría de Finanzas, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia y para el caso de incumplimiento, deberá realizar los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

**CUARTO.** - El presente Acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, ni la realización de obras de urbanización ni de construcción alguna, por lo tanto el promotor deberá obtener en su momento las licencias, vistos buenos, permisos y autorizaciones correspondientes señaladas por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad vigente y aplicable.

**QUINTO.** - Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano Ecología y a la Secretaría de 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 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.

**SEXTO.** - El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo será de que se deje sin efectos la presente autorización.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** - Publíquese por una sola ocasión, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, “La Sombra de Arteaga” y en la Gaceta Municipal a costa del promovente cuyo pago deberá realizarse de conformidad con la normatividad aplicable.

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

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

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

**CUARTO.** - Notifíquese al C. Pedro Alfredo Ruiz Velasco Márquez en su carácter de apoderado general para actos de administración de “Banco Inmobiliario Mexicano”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple y comuníquese a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y Secretaría de Finanzas.

**Huimilpan, Qro., a 27 octubre de 2022. Atentamente Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. C. Juan Guzmán Cabrera. Presidente Municipal y de la Comisión. Rubrica. C. José Salvador Arreola Hernández, Síndico Municipal integrante de la Comisión. Rubrica. C. Janet Lujan Martínez, Regidora integrante de la Comisión. Rubrica.**

**CERTIFICADA PARA SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 30 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS, EN**



**HUIMILPAN, QUERÉTARO.** -----  
-----

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

El suscrito Ciudadano **Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.**, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago constar y

**C E R T I F I C O**

Que en **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 03 (tres) de noviembre de 2022 (dos mil veintidós)**, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó **Acuerdo por el cual se Informa el Inicio de los Trabajos de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Huimilpan y Convocatoria de Consulta Pública por Unanimidad** el mismo que se transcribe a continuación:

**Miembros del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.**

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 14, 16, 115, fracciones I y II inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro de Arteaga; 30 de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial; 2, 3, 30, fracción; 37, 38, fracción I, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 43 y 44 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a este H. Cuerpo Colegiado conocer y resolver el **Acuerdo por el cual se Informa el Inicio de los Trabajos de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Huimilpan y Convocatoria de Consulta Pública**, y;

**C O N S I D E R A N D O**

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 de Arteaga; 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 los Ayuntamientos son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la Administración Pública Municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 30 segundo párrafo de la Ley Orgánica Municipal del Estado los acuerdos, bandos y circulares, deberán ser aprobados por mayoría absoluta de los miembros del Ayuntamiento, en el caso de los Reglamentos Municipales deberán ser aprobados por mayoría simple, para su entrada en vigor y respectiva difusión, deberán ser publicados en la Gaceta Municipal correspondiente; en caso de que el Municipio no cuente con ella, se dará cumplimiento a esta disposición a través del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.
4. Que el numeral 30 de la Ley General de Asentamiento Humanos y ordenamiento Territorial determina la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano, así como la aprobación y modificación de los planes o programas.
5. Que de acuerdo a lo establecido por el numeral 43 del Código Urbano del Estado de Querétaro, menciona que para la elaboración de los instrumentos de planeación urbana de ámbito municipal, el Ayuntamiento o el órgano que se designe para tal efecto, expedirá la convocatoria a fin de que las organizaciones sociales y ciudadanos interesados participen en la misma, mediante propuestas que serán presentadas en los foros que al efecto se realicen.
6. Que en fecha 25 de octubre de 2022, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SDUMA/0516/2022, emitido por el Arq. Alfredo Camargo Piña en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante el cual solicita se someta a consideración del H.



Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, la Propuesta de Anuncio de Inicio de los Trabajos y Consulta Pública del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Huimilpan, el cual se anexa como parte integrante del presente instrumento.

7. Que en cumplimiento al artículo 42 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología envió del proyecto correspondiente; e instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión de la materia.
8. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 48 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por lo cual, una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto remitido, 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 H. Ayuntamiento para su aprobación el siguiente:

#### **ACUERDO**

**PRIMERO:** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y III inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro de Arteaga, 30, fracción I, 38 fracción I y 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 16 fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., se autoriza Propuesta de Anuncio de Inicio de los Trabajos y Consulta Pública del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Huimilpan.

**SEGUNDO:** Se ordena sea publicada en el Gaceta Municipal y Periódico Oficial la Sombra de Arteaga la siguiente convocatoria:

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan

Da aviso del inicio de los trabajos de la:



## Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Huimilpan

Para lo cual, queda abierto el periodo de consulta pública a la fecha de esta publicación hasta el 18 de noviembre de 2022, lapso en el que se pone a disposición de la ciudadanía el servicio de recepción de comentarios, aportaciones y propuestas, con un horario de atención de lunes a viernes del 15 de noviembre de 2022 de 10:00 hrs. a 15:00 hrs., en las oficinas y correo electrónico siguiente:

Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, municipio de Huimilpan

Domicilio: Francisco I. Madero s/n esq. 16 de Septiembre, col. Centro, Huimilpan, Qro. CP 76950

Correo electrónico: desarrollourbanoyecologia@huimilpan.gob.mx

Asimismo y con motivo de la realización de dichos trabajos, se invita y convoca a ciudadanos interesados y organizaciones sociales a fines, a participar en el:

### Foro de Consulta Ciudadana

A realizarse el día 15 de noviembre de 2022, de 10:00 a 12:00 horas, en las instalaciones del auditorio municipal, ubicado en Reforma Ote s/n CP 76950 Col. Centro Huimilpan, Querétaro.

Evento en el que la ciudadanía y organizaciones sociales a fines, podrán contribuir con sus comentarios, aportaciones y sugerencias sobre los temas relacionados con la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Huimilpan.

Lo anterior, en cumplimiento de los artículos 11 fracción I, 22, 30 fracción I, 40 y 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, artículo 9 de la Ley de Planeación del Estado de Querétaro y los artículos 8, 10 fracción V, 43 y 44 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

“Esta obras, programa o acción es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que aportan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de esta obra, programa o acción con fines políticos, electorales, de lucro y otros



distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de esta obra, programa o acción deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la ley aplicable y ante la autoridad competente”.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Publíquese por una sola ocasión, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, “La Sombra de Arteaga” y en la Gaceta Municipal.

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

**TERCERO.-** El seguimiento del presente acuerdo estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

**CUARTO.-** Notifíquese a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y Secretaría de Finanzas.

**Huimilpan, Qro., a 25 de octubre de 2022. 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. Rubrica. C. José Salvador Arreola Hernández, Síndico Municipal integrante de la Comisión. Rubrica. C. Janet Lujan Martínez, Regidora integrante de la Comisión. Rubrica. --

-----  
-----  
**CERTIFICADA PARA SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 30 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS, EN HUIMILPAN, QUERÉTARO.** -----  
-----

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

---

El suscrito Ciudadano **Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.**, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago constar y

### **C E R T I F I C O**

Que en **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 03 (tres) de noviembre de 2022 (dos mil veintidós)**, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., se



aprobó por **Unanimidad** el, **Acuerdo por el cual se Autoriza la Conformación e Instalación del Consejo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Huimilpan, Qro.** mismo que se transcribe a continuación:

### **Miembros del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.**

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 14, 16, 115, fracciones I y II inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro de Arteaga; 19, 20 y 21 de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial; 2, 3, 30, fracción; 37, 38, fracción I, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 10 y 45 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a este H. Cuerpo Colegiado conocer y resolver el **Acuerdo por el cual se Autoriza la Conformación e Instalación del Consejo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Huimilpan, Qro.**, 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 de Arteaga; 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 los Ayuntamientos son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la Administración Pública Municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 30 segundo párrafo de la Ley Orgánica Municipal del Estado los acuerdos, bandos y circulares, deberán ser aprobados por mayoría absoluta de los miembros del Ayuntamiento, en el caso de los Reglamentos Municipales deberán ser aprobados por mayoría simple, para su entrada en vigor y respectiva difusión, deberán ser publicados en la Gaceta Municipal correspondiente; en caso de que el Municipio no cuente con ella, se dará cumplimiento a esta disposición



a través del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

**4.** Que el numeral 19 de la Ley General de Asentamiento Humanos y ordenamiento Territorial menciona que para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, conforme al sistema de planeación democrática del desarrollo nacional y lo previsto en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán los órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural a través de la creación y apoyo en la operación de tales consejos, en sus respectivos ámbitos territoriales.

**5.** Que de acuerdo a lo establecido por el numeral 10 del Código Urbano del Estado de Querétaro, menciona que es atribución de los Municipios Crear y reglamentar sus respectivos Consejos Municipales de Desarrollo Urbano.

**6.** Que de conformidad con lo establecido por el artículo 45 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece Los Municipios podrán conformar Consejos Municipales de Desarrollo Urbano, los cuales serán creados por Acuerdo del Ayuntamiento y tendrán por objeto lograr la participación e interacción organizada de los sectores social, no gubernamental, académico, de los colegios de profesionistas, organismos empresariales, organizaciones de la sociedad civil y del sector gubernamental, con la finalidad de apoyar en la proyección, formulación y aplicación de los instrumentos municipales para el desarrollo urbano.

**7.** Que en fecha 25 de octubre de 2022, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SDUMA/0516/2022, emitido por el Arq. Alfredo Camargo Piña en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante el cual solicita se someta a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, la Propuesta de Conformación de Consejo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Huimilpan, el cual se anexa como parte integrante del presente instrumento.

**8.** Que en cumplimiento al artículo 42 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología envió del proyecto correspondiente; e instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión de la materia.



9. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 48 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por lo cual, una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto remitido, 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 H. Ayuntamiento para su aprobación el siguiente:

### ACUERDO

**ÚNICO:** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y III inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro de Arteaga, 30, fracción I, 38 fracción I y 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 16 fracción I del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., se autoriza la Propuesta de Conformación de Consejo de Ordenamiento.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Publíquese por una sola ocasión, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, “La Sombra de Arteaga” y en la Gaceta Municipal.

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

**TERCERO.-** El seguimiento del presente acuerdo estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

**CUARTO.-** Notifíquese a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

**Huimilpan, Qro., a 25 de octubre de 2022. Atentamente Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. C. Juan Guzmán Cabrera. Presidente Municipal y de la Comisión. Rubrica. Rubrica. C. José Salvador Arreola Hernández, Síndico Municipal integrante de la Comisión. Rubrica. C. Janet Lujan Martínez, Regidora integrante de la Comisión. Rubrica.**



**CERTIFICADA PARA SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 30 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS, 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 octubre de 2022 (dos mil veintidós)**, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., se presentó el **Acuerdo por el que se tiene por presentado el Informe del Lic. Lucio Miguel Marcelo, Encargado de Despacho de la Secretaria de Control Interno del Municipio de Huimilpan, Qro., en cumplimiento al Acuerdo Delegatorio de Facultades de Representación Legal del H. Ayuntamiento aprobado en Sesiones de Cabildo Ordinaria de fecha 11 de noviembre de 2021 y 27 de enero de 2022, correspondiente al mes de octubre de 2022**

**Miembros del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.**

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 5, 16 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro.; corresponde a este Cuerpo Colegiado conocer y resolver el **Acuerdo por el que se tiene por presentado el Informe del Lic. Lucio Miguel Marcelo, Encargado de Despacho de la Secretaria de Control Interno del Municipio de Huimilpan, Qro., en cumplimiento al Acuerdo Delegatorio de Facultades de Representación Legal del H. Ayuntamiento aprobado**



**en Sesiones de Cabildo Ordinaria de fecha 11 de noviembre de 2021 y 27 de enero de 2022, correspondiente al mes de octubre de 2022 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 Arteaga; 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 los artículos 3 y 33 fracciones V, VI y XVIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la representación legal del Municipio le corresponde al Ayuntamiento, que la ejercerá a través del Síndico, de los terceros o de la dependencia jurídica especializada, que mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento se determine quien tiene como obligación, procurar la defensa y promoción de los intereses municipales, representación que también podrá delegarse para asuntos de carácter legal o jurisdiccional.
3. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de noviembre de 2021, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se delega a los titulares de las Dependencias la representación legal del H. Ayuntamiento a efecto de que en el ámbito de sus facultades y en relación a los asuntos que sean inherentes a su propia dependencia, puedan suscribir en su nombre y representación todos los convenios, contratos y demás actos jurídicos en donde el Municipio tome parte durante la Administración Pública Municipal 2021-2024.
4. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de enero de 2022, se aprobó el Acuerdo que modifica a su similar de fecha 11 de noviembre de 2021 mediante el cual se delegó a los titulares de las dependencias la representación legal del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., a efecto de que en el ámbito de sus facultades y en relación a los asuntos que sean inherentes a su propia dependencia puedan suscribir en su nombre y representación todos los convenio, contratos y demás actos jurídicos en donde el municipio tome parte durante la Administración Pública Municipal 2021-2024, estableciéndose dentro de su resolutivo tercero la obligación a que los Titulares de las dependencias deberán rendir un informe mensual al Ayuntamiento sobre aquellos convenios, contratos y demás actos jurídicos que se hayan celebrado durante el mes que corresponda.



5. Que con fecha 04 de octubre de 2022, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SCI/1224/2022, signado por el Lic. Lucio Miguel Marcelo, Encargado de Despacho de la Secretaria de Control Interno del Municipio de Huimilpan, Qro., mediante el cual remite el Informe correspondiente al mes de octubre de 2022, respecto de los actos jurídicos en los que han participado en su carácter de representante legal de conformidad con el Acuerdo respectivo.

Por lo anteriormente expuesto, se presenta ante este Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., el siguiente:

### ACUERDO

**ÚNICO:** Se tiene por presentado el Informe de por el Lic. Lucio Miguel Marcelo, Encargado de Despacho de la Secretaria de Control Interno del Municipio de Huimilpan, Qro., mediante el cual remite el Informe correspondiente al mes de octubre de 2022 respecto de los actos jurídicos en los que han participado en su carácter de representantes legales de conformidad con el Acuerdo respectivo.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su aprobación.

**SEGUNDO.-** Publíquese por una sola ocasión en la Gaceta Municipal.

**TERCERO.-** Notifíquese lo anterior al Titular de la Secretaria de Control Interno del Municipio de Huimilpan para su conocimiento.

**Huimilpan, Qro., a 07 de noviembre de 2022. Atentamente. C. Juan Guzmán Cabrera. Presidente Municipal de Huimilpan. Rubrica. -----**

**CERTIFICADA PARA SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 30 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS, EN HUIMILPAN, QUERÉTARO. -----**

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



## MUNICIPIO DE HUIMILPAN, QRO.

El que suscribe **C. Juan Guzmán Cabrera, Presidente Municipal Constitucional de Huimilpan, Querétaro**, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 149 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 17 fracción XV y XXI del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro. a los habitantes de este Municipio hace saber: Que en ejercicio de la facultad reglamentaria concedida al Ayuntamiento por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3, 30 fracciones I, XXV y XXVI, 38 fracción I, 146 fracción I, 148, 149 y 155 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 8, 15 fracción II y 97 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 04 (cuatro) de octubre del 2022 (dos mil veintidós), el siguiente ordenamiento jurídico:

### 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 de Arteaga; 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 los Ayuntamientos son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la Administración Pública Municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 30 segundo párrafo de la Ley Orgánica Municipal del Estado los acuerdos, bandos y circulares, deberán ser aprobados por mayoría absoluta de los miembros del Ayuntamiento, en el caso de los Reglamentos Municipales deberán ser aprobados por mayoría simple, para su entrada en vigor y respectiva difusión, deberán ser publicados en la Gaceta Municipal correspondiente; en caso de que el Municipio no cuente con ella, se dará cumplimiento a esta disposición



a través del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

**4.** Que el artículo 146 de la Ley señalada y 120 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., los ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como regulación sustantiva y adjetiva de las materias de su competencia, a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio.

**5.** Que por su parte, el artículo 148 de la Ley en comento establece que en la medida que se modifiquen las condiciones socioeconómicas de los Municipios, en virtud de su crecimiento demográfico, surgimiento y desarrollo de actividades productivas, modificación de las condiciones políticas y múltiples aspectos de la vida comunitaria, los Ayuntamientos deberán adecuar su reglamentación municipal, con el fin de preservar su autoridad institucional y propiciar el desarrollo armónico de la sociedad.

**6.** Que el artículo 153 del ordenamiento legal en mención establece que la ignorancia de las disposiciones normativas de la Administración Pública Municipal a nadie exime de su cumplimiento y responsabilidad.

**7.** Que en ese tenor se recibió escrito signado escrito signado por el C. José Salvador Arreola Hernández en su carácter de Regidor Sindico, mediante el cual propone la iniciativa de reforma al Reglamento de Responsabilidades Administrativas del Municipio de Huimilpan, Querétaro, en particular en el numeral 13 fracción III, con la finalidad de que sea sometido a consideración de la Comisión de Gobernación y en su caso, del Ayuntamiento.

**8.** Que en fecha 19 de octubre de 2022, mediante oficio número SA/DAC/545/2022, emitido por el Lic. Socrates Alejandro Valdés Rosales, Secretario del Ayuntamiento solicito al Lic. Juan Alberto Nava Cruz, Secretario de Gobierno emitiera Opinión Técnica que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. José Salvador Arreola Hernández en su carácter de Regidor Sindico, mediante el cual propone la iniciativa de reforma al Reglamento de Responsabilidades Administrativas del Municipio de Huimilpan, Querétaro, en particular en el numeral 13 fracción III, toda vez que se encuentra la Dirección Jurídica adscrita a su Secretaria, para que una vez analizado se someta a



consideración de los integrantes de la Comisión Permanente de Dictamen y en su caso, del Ayuntamiento de Huimilpan.

**9.** Que en fecha 19 de octubre de 2022, mediante oficio número SA/DAC/546/2022, emitido por el Lic. Socrates Alejandro Valdés Rosales, Secretario del Ayuntamiento solicito al Lic. Lucio Miguel Marcelo en su carácter de Encargado de Despacho de la Secretaria de Órgano de Control Interno, emitiera Opinión Técnica que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. José Salvador Arreola Hernández en su carácter de Regidor Sindico, mediante el cual propone la iniciativa de reforma al Reglamento de Responsabilidades Administrativas del Municipio de Huimilpan, Querétaro, en particular en el numeral 13 fracción III, toda vez que es asunto de su competencia, para que una vez analizado se someta a consideración de los integrantes de la Comisión Permanente de Dictamen y en su caso, del Ayuntamiento de Huimilpan.

**10.** Que en fecha 26 de octubre de 2022, mediante oficio número SA/DAC/557/2022, emitido por el Lic. Socrates Alejandro Valdés Rosales, Secretario del Ayuntamiento solicito de nueva cuenta al Lic. Lucio Miguel Marcelo en su carácter de Encargado de Despacho de la Secretaria de Órgano de Control Interno, emitiera Opinión Técnica que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. José Salvador Arreola Hernández en su carácter de Regidor Sindico, mediante el cual propone la iniciativa de reforma al Reglamento de Responsabilidades Administrativas del Municipio de Huimilpan, Querétaro, en particular en el numeral 13 fracción III, toda vez que es asunto de su competencia, para que una vez analizado se someta a consideración de los integrantes de la Comisión Permanente de Dictamen y en su caso, del Ayuntamiento de Huimilpan.

**11.** Que en fecha 26 de octubre de 2022, mediante oficio número SA/DAC/558/2022, emitido por el Lic. Socrates Alejandro Valdés Rosales, Secretario del Ayuntamiento solicito de nueva cuenta al Lic. Juan Alberto Nava Cruz, Secretario de Gobierno emitiera Opinión Técnica que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. José Salvador Arreola Hernández en su carácter de Regidor Sindico, mediante el cual propone la iniciativa de reforma al Reglamento de Responsabilidades Administrativas del Municipio de Huimilpan, Querétaro, en particular en el numeral 13 fracción III, toda vez que se encuentra la Dirección Jurídica adscrita a su Secretaria, para que una vez analizado se someta a consideración de los integrantes de la Comisión Permanente de Dictamen y en su caso, del Ayuntamiento de Huimilpan.



12. En fecha 28 de octubre de 2022, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SG/0329/2022 emitido por el Lic. Juan Alberto Nava Cruz, Secretario de Gobierno, mediante el cual emite la opinión solicitada siendo la siguiente:



**PRESIDENCIA MUNICIPAL**

**Dependencia:** SECRETARIA DE GOBIERNO  
**Ramo:** Administrativo  
**Oficio Número:** SG/0329/2022  
**Asunto:** Se remite respuesta

Huimilpan, Qro., a 28 de Octubre de 2022.

Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales  
Secretario del Ayuntamiento  
Presente.

Con relación a su oficio SA/DAC/558/2022,, me permito emitir la opinión solicitada por Usted en los siguientes términos:

**El artículo 13 del Reglamento de Responsabilidades Administrativas del Municipio de Huimilpan, Querétaro.**

Dicho precepto textualmente dispone:

Artículo 13. Para ser Titular de la Secretaría de Control Interno se requiere:

- I. Ser ciudadano mexicano en pleno goce de sus derechos civiles y políticos;
- II. Tener al menos 30 años de edad al momento de su nombramiento.
- III. Contar con título de Licenciado en Derecho, cédula profesional y haber cursado estudios de posgrado o maestría.
- IV. Acreditar experiencia profesional en el ámbito gubernamental.
- V. No haber sido sentenciado por delito doloso que merezca pena privativa de libertad.
- VI. Ser nombrado por el Ayuntamiento en apego al artículo 30 fracción XXXV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en relación al artículo 17 de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Querétaro.



Es de señalar, con relación a la fracción III del citado artículo, lo siguiente:



SECRETARÍA DE GOBIERNO  
MUNICIPIO DE HUIMILPAN

Establecer como requisito para ser titular de la Secretaría de Control Interno, el haber cursado estudios de posgrado o maestría, no es ninguna garantía de la capacidad y conocimientos del candidato al puesto, si no está señalado con precisión que debe acreditarse contar con el grado académico referido, a efecto de demostrar conocimiento en el área en que habrá de desempeñarse y que dichos estudios de posgrado deben ser afines al campo del derecho, administración pública o auditorías.

No obstante lo anterior, no debe perderse de vista que la oferta educativa actual, ha tenido un incremento exponencial durante la última década en sus diferentes modalidades: presencial, no presencial, híbrida o mixta y a su vez, la obtención de títulos profesionales, pero esto no garantiza necesariamente la capacidad profesional de un candidato.

Por el contrario, la experiencia laboral en puestos de toma de decisiones, al momento de enfrentar problemas e implementar soluciones, tratándose de funcionarios de primer nivel, es de gran peso y suma importancia, mucho más que contar con grado académico, porque existen conocimientos y habilidades que no se adquieren en el ámbito educativo, sino que se obtienen necesariamente durante el ejercicio de la profesión.

Por tal motivo, es que se sugiere eliminar el requisito de contar con estudios de posgrado y en su caso, en la fracción IV adicionar que la experiencia profesional en la administración pública en puestos de dirección debe ser al menos de cinco años.

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

ATENTAMENTE

LIC. JUAN ALBERTO NAVA CRUZ  
SECRETARIO DE GOBIERNO

HUIMILPAN  
2021-2024

SECRETARÍA DE  
GOBIERNO



13. Que en cumplimiento al artículo 42 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., el Presidente de la Comisión convocara por escrito a los integrantes de la Comisión por conducto del Secretario del Ayuntamiento, con veinticuatro horas de antelación, para efecto del conocimiento, estudio, discusión y elaboración de los proyectos que les sean turnados, conteniendo dicho documental el día, hora y lugar a desarrollarse la reunión.
14. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 48 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, una vez llevado a cabo el análisis de los asuntos, elaborado y revisado el proyecto de acuerdo y siendo aprobados los mismos por mayoría simple, deberán ser debidamente firmados por los integrantes de la Comisión que hayan votado a favor del mismo, para efecto de ser presentados posteriormente ante la aprobación del Ayuntamiento.

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

## **ACUERDO**

**ÚNICO:** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y III inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro de Arteaga, 30, fracción I, 38 fracción I y XXXIV y 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 16 fracción I y 120 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., se autoriza el Reglamento de Responsabilidades Administrativas del Municipio de Huimilpan, Querétaro, en los términos que se detallan a continuación:

### **REGLAMENTO DE RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS DEL MUNICIPIO DE HUIMILPAN, QUERÉTARO.**

#### **Título Segundo De la Estructura Orgánica**

#### **Capítulo Primero De la Integración de la Secretaría de Control Interno**

**Artículo 13.** Para ser Titular de la Secretaría de Control Interno se requiere:

I. ...



- II. ...
- III. Contar con título de Licenciado en Derecho, cédula profesional
- IV. ...
- V. ...
- VI. ...

### TRANSITORIOS

**Artículo Primero.** Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y Gaceta Municipal.

**Artículo Segundo.** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en “La Sombra de Arteaga”.

**Artículo Tercero.** Se reforma el artículo 13 fracción III del Reglamento de Responsabilidades Administrativas del Municipio de Huimilpan, Querétaro; publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” en fecha 14 de octubre de 2022.

Dado en el Centro de Atención Municipal, Sede Oficial de la Presidencia Municipal de Huimilpan, Qro., a los 04 (cuatro) días del mes de octubre de 2022 (dos mil veintidós), para su debida publicación y observancia.

**CERTIFICADA PARA SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 30 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS, EN HUIMILPAN, QUERÉTARO. -----**  
-----

**C. JUAN GUZMÁN CABRERA**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.**  
**(RUBRICA)**

**LIC. SOCRATES ALEJANDRO VALDEZ ROSALES**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.**  
**(RUBRICA)**

---



**PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN QRO.**

**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.**