



GACETA MUNICIPAL DE HUIMILPAN,

16 de noviembre de
2023

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

No. 98
TOMO I

<p>Acuerdo por el que se modifica su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de la privada Amberes, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica del inmueble identificado bajo con clave catastral 080401104003998, con número oficial 06 en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio, así como confirmar la autorización de la venta de unidades privativas, y cancelar la nomenclatura de calles autorizada en cada predio.</p>	<p>1</p>
<p>Acuerdo por el que se modifica su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de la privada Breda, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica del inmueble identificado bajo con clave catastral 080401104003997, con número oficial 10 en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio, así como confirmar la autorización de la venta de unidades privativas, y cancelar la nomenclatura de calles autorizada en cada predio</p>	<p>28</p>



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 Extraordinaria de Cabildo** de fecha 15 (quince) de noviembre de 2023 (dos mil veintitrés), el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., se aprobó por Unanimidad el **Acuerdo por el que se modifica su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de la privada Amberes, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica del inmueble identificado bajo con clave catastral 080401104003998, con número oficial 06 en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio, así como confirmar la autorización de la venta de unidades privativas, y cancelar la nomenclatura de calles autorizada en cada predio mismo que se transcribe a continuación:**

Miembros del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 12, 13, 131, 136, 141, 161, 162, 178, 186, 189, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 356, 357, 358 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo por el que se modifica su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda**



“Los Cues”, C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de la privada Amberes, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica del inmueble identificado bajo con clave catastral 080401104003998, con número oficial 06 en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda “Los Cues”, C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio, así como confirmar la autorización de la venta de unidades privativas, y cancelar la nomenclatura de calles autorizada en cada predio, y;

CONSIDERANDO

- 1.** Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
- 2.** Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es facultad de este Municipio manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.
- 3.** Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.
- 4.** Que el artículo 27 de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o



cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

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

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

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

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado. Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, podrá autorizar y aprobar, previo convenio con los Municipios, llevar a cabo los trámites administrativos referentes a los desarrollos inmobiliarios. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)”.

6. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro es competencia de los Municipios controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables.

7. Que el artículo 131 del Código en mención refiere que la autorización de desarrollos inmobiliarios deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en este Código y demás normatividad aplicable de acuerdo a las condiciones y características que prevalezcan en el predio, atendiendo lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios.

8. Que el artículo 136 de la norma estatal señalada establece que los desarrollos inmobiliarios podrán ejecutarse cronológicamente por etapas, secciones y fases, las cuales deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre sí, debiendo iniciarse en la zona contigua a la parte urbanizada de la ciudad o población que corresponda.

La etapa, sección o fase correspondiente, deberá de garantizar la prestación de los servicios e infraestructura de manera completa e independiente del resto en que esté autorizado y dividido el desarrollo inmobiliario, considerando las autorizaciones



que en su momento tenga cada una de ellas.

Para fines administrativos la nomenclatura de las etapas será en números arábigos, las secciones en letras y las fases en números romanos.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

13. Que en fecha 06 de septiembre de 2023, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual solicita se modifique su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica de los inmuebles identificados bajo los nombres Portola con clave catastral 080401104001984; Gante con clave catastral 080401104001986; Amberes con clave catastral 080401104003998 y Breda con clave catastral 080401104003997, ubicados en los números oficiales 01, 03, 06 y 10 respectivamente en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio, así como confirmar la autorización de la venta de unidades privativas, y cancelar la nomenclatura de calles autorizada en cada predio.



14. Que mediante oficio SA/DAC/506/2023 recibido se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente la emisión de opinión técnica que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud realizada por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual solicita se modifique su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica de los inmuebles identificados bajo los nombres Portola con clave catastral 080401104001984; Gante con clave catastral 080401104001986; Amberes con clave catastral 080401104003998 y Breda con clave catastral 080401104003997, ubicados en los números oficiales 01, 03, 06 y 10 respectivamente en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio, así como confirmar la autorización de la venta de unidades privativas, y cancelar la nomenclatura de calles autorizada en cada predio.

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



Presidencia Municipal de Huimilpan	
Dependencia:	Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Ramo:	Administrativo.
Oficio número:	SDUMA/0788/2023
Asunto:	Opinión técnica

Huimilpan, Qro., a 30 de octubre del 2023

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

Por medio del presente, en atención al oficio SA/DAC/506/2023, a través del cual solicita "Opinión Técnica que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual solicita **Modificación de los Acuerdos de Cabildo aprobados el 5 de mayo del 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica de los inmuebles identificados bajo los nombres Portola con clave catastral 080401104001984; Gante con clave catastral 080401104001986; Amberes con clave catastral 080401104003998 y Breda con clave catastral 080401104003997, ubicados en los números oficiales 01, 03, 06 y 10 respectivamente en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio, así como confirmar la autorización de la venta de unidades privativas, y cancelar la nomenclatura de calles autorizada en cada predio remito a usted la siguiente Opinión Técnica, para ser presentada ante la Comisión de Desarrollo Urbano**

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 12, 13, 131, 136, 141, 161, 162, 211, 214, 217, 224, 226, 241, 242, 245, 246, 356, 357, 358 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo por el que se autoriza la Modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado el 5 de mayo del 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el Acuerdo de Cabildo del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la Carretera**

C.c.p. Archivo:

Página 11 18



Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda para cambiar la situación jurídica a Régimen de Propiedad en Condominio; confirmar la autorización de la venta de unidades privativas y cancelar la nomenclatura de las calles de los de los inmuebles identificados bajo los nombres Portola con clave catastral 080401104001984; Gante con clave catastral 080401104001986; Amberes con clave catastral 080401104003998 y Breda con clave catastral 080401104003997, ubicados en los números 01,03,06,10 respectivamente en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, y;

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es facultad de este Municipio manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.
3. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 12,13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.
4. Que el artículo 27 de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación,



conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

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

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

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

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado. Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, podrá autorizar y aprobar, previo convenio con los Municipios, llevar a cabo los trámites administrativos referentes a los desarrollos inmobiliarios. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)".

6. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro es competencia de los Municipios controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables.
7. Que el artículo 131 del Código en mención refiere que la autorización de desarrollos inmobiliarios deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en este Código y demás normatividad aplicable de acuerdo a las condiciones y características que prevalezcan en el predio, atendiendo lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios.
8. Que el artículo 136 de la norma estatal señalada establece que los desarrollos inmobiliarios podrán ejecutarse cronológicamente por etapas, secciones y fases, las cuales deberán ser



polígonos continuos y diferenciables entre sí, debiendo iniciarse en la zona contigua a la parte urbanizada de la ciudad o población que corresponda.

La etapa, sección o fase correspondiente, deberá de garantizar la prestación de los servicios e infraestructura de manera completa e independiente del resto en que esté autorizado y dividido el desarrollo inmobiliario, considerando las autorizaciones que en su momento tenga cada una de ellas.

Para fines administrativos la nomenclatura de las etapas será en números arábigos, las secciones en letras y las fases en números romanos.

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

10. Que así mismo el artículo 161 de la norma citada señala que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente. El diseño de las placas y los nombres de las calles deberán ser autorizados previamente por el Municipio que corresponda, considerando la continuidad de las vialidades existentes.

La continuidad y sección de las vialidades deberá considerar lo establecido en los programas de desarrollo urbano vigentes y, en su caso, los dictámenes de impacto vial.

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

"Artículo 226. El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes: (Ref. P. O. No. 21, 16-III-18)

I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio; (Ref.P.O.No.21, 16-III-18)

II. Autorización de estudios técnicos; (Ref.P.O.No.21, 16-III-18)

III. Visto Bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio; (Ref.P.O.No.21, 16-III-18)

IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar; (Ref.P.O.No.21, 16-III-18)

V. Declaratoria de Régimen de Propiedad en condominio; (Ref.P.O.No.21, 16-III-18)

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta, del Capítulo anterior, teniéndose así por satisfecho; y (Ref.P.O.No.21, 16-III-18)

VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio. (Ref. P.O. No. 21,16-III-18)



- 12.** Que el artículo 241 del ordenamiento multi referido especifica que para que el desarrollador obtenga autorización para la venta de unidades privadas deberá presentar el avance de obra de urbanización, misma que deberá tener por lo menos un treinta por ciento de avance respecto del presupuesto autorizado. (Ref. P.O. No. 21, 16-III-18)
- 13.** Que en fecha 6 de septiembre del 2023, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual se solicita **Modificación de los Acuerdos de Cabildo aprobados el 5 de mayo del 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como " Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica de los inmuebles identificados bajo los nombres Portola con clave catastral 080401104001984; Gante con clave catastral 080401104001986; Amberes con clave catastral 080401104003998 y Breda con clave catastral 080401104003997, ubicados en los números 01,03,06 y 10 respectivamente en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio, así como confirmar la autorización de la venta de unidades privadas y cancelar la nomenclatura de calles autorizada en cada predio, con base en los siguientes:**

ANTECEDENTES

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

II-Mediante Escritura Pública número 99,504 de fecha 17 de julio del 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público número 4 y cuyo testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Amealco, Querétaro bajo el Folio Inmobiliario número 28563/1; 28565/1; y 28566, se protocolizó la Autorización de Subdivisión del Predio identificado como Fracción de Terreno número cinco (5) que consta de una superficie de 157-



07-30.57 Has, en cinco fracciones, denominadas de la siguiente manera "Fracción 5-1", "Fracción 5-2", "Fracción 5-3", "Fracción 5-4" y Fracción 5"

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

IV.- Con fecha 13 de Julio de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el acuerdo aprobado por el Ayuntamiento de Huimilpan en la Sesión Ordinaria de Cabildo número 83 de fecha 12 de junio de 2018 mediante el cual se aprobó el cambio de uso de suelo a 80% Habitacional hasta 300 habitantes por hectárea (H3) y 20% a Comercio y Servicios (CS) en una superficie de 531,802.395 m2 correspondiente a la Fracción 5-6 ubicado en la Carretera Estatal 430, Ex Hacienda Los Cues, de la Localidad de los Cues, Huimilpan, Querétaro.

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

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

VII.-Que mediante oficio DDUE/198/2020 de fecha 30 de marzo del 2020 se emite opinión técnica ambiental respecto al predio ubicado en la Carretera Estatal 430, Ex Hacienda los Cues, localidad de Los Cues, Huimilpan, Querétaro cuyo polígono corresponde a la clave catastral 08041104001989, en el que se indican las condicionantes ambientales que se deben considerar para los proyectos que se pretendán realizar y las normas que se deben respetar en los cauces que se ubican en el predio mencionado.

VIII.-Que mediante Escritura Pública número 41,345 de fecha 12 de marzo del 2021, otorgada ante la fe del Licenciado José María Hernández Ramos, Notario Público número 25, se



protocolizó el oficio DDUE/339/2020 de fecha 9 de julio del 2020 y el oficio DDUE/376/2020 de fecha 29 de julio del 2020, mediante el cual se autorizó la subdivisión No. SUB/015/2022 de un predio urbano identificado como Fracción 5-6 de la Fracción 5 en siete fracciones, así como la rectificación de las medidas y superficies de las fracciones identificadas como "Resto de la Fracción 5-6".

IX.-Mediante Oficio No. DP125/18 de fecha 16 de febrero de 2018, la División de Distribución Bajo, Zona Querétaro de la Comisión Federal de Electricidad emitió factibilidad de servicio de energía eléctrica para el predio ubicado en Carretera Estatal 430, km. 2+000, Ex Hacienda Los Cues, de la localidad de Los Cues, del Municipio de Huimilpan, Qro. mediante el cual se resolvió que las obras necesarias para suministrar el servicio corren a cargo del desarrollador, y que deberá respetarse de conformidad con la normatividad vigente un derecho de vía que actualmente se tiene constituido.

X.-Mediante Oficio No. OF DDDF/0879/2020 de fecha 01 de junio del 2020, la Comisión Estatal de Aguas emitió factibilidad para otorgar el servicio de agua potable, en su resolutivo tercero se estipulo la vigencia hasta el día 01 de diciembre del 2020. Mediante oficio No. VE/01135/2023 la Comisión Estatal de Aguas otorga prórroga de vigencia de la factibilidad para otorgar los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un total de 947 viviendas a localizarse en el predio denominado "Los Cues" ubicado en la Carretera Estatal 430 y Entronque con la Carretera Estatal 431 del Municipio de Huimilpan, Qro. así mismo estipula las condicionantes a cumplir y establece como fecha de vigencia de la prórroga otorgada el día 26 de febrero del 2024.

XI.-La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan emitió las autorizaciones de Dictámenes de Uso de Suelo para Condominios habitacionales mediante los oficios DDUE/148/2021, DDUE/149/2021, DDUE/150/2021, DDUE/151/2021 y DDUE/152/2021 de fecha 26 de abril de 2021, para los predios identificados con clave catastral 080 401 104 001 984; 080 401 104 001 985; 080 401 104 001 986; 080 401 104 003 998 y 080 401 104 003 997, del predio rústico denominado "LOS CUES", ubicado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, mediante los oficios SDUMA 07/53/2023; SDUMA 07/54/2023 y SDUMA 07/55/2023 se autorizó la modificación a los dictámenes de uso de suelo, debido a la fusión de los predios identificados con claves catastrales 080 401 104 001 984; 080 401 104 001 985; y a la subdivisión de los predios identificados con las claves catastrales 080 401 104 003 998 y 080 401 104 003 997.

XII.-Mediante oficios DDUE/457/2021, DDUE/458/2021, DDUE/459/2021, DDUE/460/2021 y DDUE/461/2021, todos de fecha 09 de agosto de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, autorizo los Estudios de Impacto Vial, para los predios identificados con clave catastral 080 401 104 001 984; 080 401 104 001 985; 080 401 104 001 986; 080 401 104 003 998 y 080 401 104 003 997 en la que se señalan las consideraciones y condicionantes en materia vial que habrá de observar y acreditar el debido cumplimiento por parte del promovente en todas las etapas de ejecución del Desarrollo Inmobiliario, mediante oficio SDUMA/738/2023 se modificó la autorización del Estudio de Impacto Vial para las claves catastrales 080 401 104 001 984 y 080 401 104 001 985.



XIII.-Mediante Oficios DDUE/457/2021, DDUE/458/2021, DDUE/459/2021, DDUE/460/2021 y DDUE/461/2021 de fecha 09 de agosto de 2021, esta Dependencia emitió Visto Bueno de Estudios de Impacto Urbano, para los predios identificados con clave catastral 080 401 104 001 984; 080 401 104 001 985; 080 401 104 001 986; 080 401 104 003 998 y 080 401 104 003 997 en el cual se señalan las consideraciones y condicionantes en materia urbana que habrá de observar y acreditar el debido cumplimiento por parte del promovente en todas las etapas de ejecución del Desarrollo Inmobiliario. mediante oficio SDUMA/738/2023, se modificó la autorización del Estudio de Impacto Urbano para las claves catastrales 080 401 104 001 984 y 080 401 104 001 985.

XIV.-Mediante oficio SEDESU/302/2020 de fecha 02 de septiembre de 2020, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro autoriza en Materia de Impacto Ambiental el proyecto para 400 viviendas horizontales y un área comercial en una superficie de 121,576.379 m², con vigencia de un año calendario a partir de la emisión del oficio referido debiendo dar cumplimiento a cada una de las condicionantes requeridas, así mismo, mediante oficio SEDESU/SSMA/1250/2022 de fecha 02 de septiembre de 2022, se resuelve otorgar la ampliación de vigencia por un año a partir de la fecha de recepción del oficio antes mencionado.

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

XVI.-La Comisión Nacional de Agua mediante oficios B00.921.04 -02080; B00.921.04-01976; B00.921.04-01977; B00.921.04.01978 y B00.921.04-02079 revisó y validó los Estudios Hidrológicos de los proyectos habitacionales ubicados en los predios 5-6 Fracción 5 con coordenadas UTM de su centro gravedad 368631.9 m E-2268379.3 m N; 5-6 Fracción 2 con coordenadas UTM de su centro gravedad 368548.65 m E-2268280.36 m N ; 5-6 Fracción 3 con coordenadas UTM en su centro de gravedad 368399.41 m E -2268281.93 m N; 5-6 Fracción 4 con coordenadas UTM en su centro de gravedad 368226.63m E, 2268227.23m N y 5-6 Fracción 6 con coordenadas UTM en su centro de gravedad 368288.4 m E – 2268376.6 m N respectivamente, todos de la comunidad de Los Cues, Municipio de Huimilpan, Qro. Así mismo informó las conclusiones de su revisión las cuales deberán tomarse en cuenta para la construcción de los proyectos habitacionales que se pretenden desarrollar en cada uno de los predios citados.

XVII.-Se presentó Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos del predio en comento, elaborado por Pablo Quintero Díaz de Servicio de Laboratorio de la Construcción AUGÉ, en el que se describen las características físicas del suelo del sitio y las características del pavimento que habrá de emplearse para la ejecución de la urbanización.



XVIII.-Mediante oficio 3769/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, la División Bajo, Zona Querétaro de la Comisión Federal de Electricidad, emitió presupuesto de cargos por obras específicas y de ampliación a favor del C. Pablo Antonio Garfias Sitges para el predio que se localiza en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro.

XIX.-En atención a la solicitud DP09000025842022 de Pablo Antonio Garfias Sitges en la que se solicita la revisión y aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica la Comisión Federal de Electricidad a través del Departamento de Planeación de Zona otorga aprobación al proyecto eléctrico para que se construya dentro de lo especificado en las normas y especificaciones aplicables, aprobación con vigencia de doce meses a partir de la fecha en que se haga el pago requerido mismo que fue realizado el 9 de marzo del 2023, así mismo establece que es responsabilidad del titular del proyecto cumplir con las autorizaciones, estudios y acciones establecidas por la Comisión Federal de Electricidad.

XX.-Mediante oficio número SDUMA/0521/2022 se autorizó la fusión de predios urbanos FUS/006/2022, para los predios identificados como 5-6 Fracción 2 con superficie de 13,355.103 m2 y clave catastral 080 401 104 001 984 y el predio urbano 5-6 Fracción 3 con superficie 12,532.285 m2 y clave catastral 080 401 104 001 985.

XXI.-Mediante oficio SDUMA/199/2023; SDUMA/198/2023; SDUMA/200/2023 y SDUMA/197/2023 de fecha 23 de Marzo del 2023, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente emite el Visto Bueno a proyecto de lotificación y denominación de los condominios a ubicarse en los predios identificados con clave catastral 080 401 104 001 984; 080 401 104 001 986; 080 401 104 003 998 y 080 401 104 003 997, localizados sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza s/n Ex Hacienda Los Cues, de la localidad de Los Cues, Huimilpan, Qro., y mediante oficios SDUMA/772/2023; SDUMA/773/2023; SDUMA/774/2023 Y SDUMA/775/2023 se emiten las autorizaciones a las modificaciones al Visto Bueno de los proyectos de lotificación y denominación de los condominios antes descritos con las siguientes áreas;

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 984
CONDominio: PORTOLA

ÁREA	SUPERFICIE	CONSTRUCCIÓN	%
ÁREAS PRIVATIVAS	16,190.220 m2	0	62.54
ÁREAS COMUNES	9,696.168 m2	596.61 m2	37.46
TOTAL	25,887.388 m2	596.61 m2	100.00



CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 986
CONDOMINIO: GANTE

ÁREA	SUPERFICIE	CONSTRUCCIÓN	%
ÁREAS PRIVATIVAS	13,538.880 m2	0	65.67
ÁREAS COMUNES	7,078.994 m2	335.47 m2	34.33
TOTAL	20,617.874 m2	335.47 m2	100.00

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 998
CONDOMINIO: AMBERES

ÁREA	SUPERFICIE	CONSTRUCCIÓN	%
ÁREAS PRIVATIVAS	7,457.590 m2	0	60.46
ÁREAS COMUNES	4,877.636 m2	346.35 m2	39.54
TOTAL	12,335.226 m2	346.35 m2	100.00

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 997
CONDOMINIO: BREA

ÁREA	SUPERFICIE	CONSTRUCCIÓN	%
ÁREAS PRIVATIVAS	19,188.670 m2	0	64.83
ÁREAS COMUNES	10,407.617 m2	649.64 m2	35.17
TOTAL	29,596.287 m2	649.64 m2	100.00

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



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

b) Mediante oficio SA/DAC/041/2022 de fecha 26 de enero de 2023, el Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del H. Ayuntamiento, remite certificación de Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Ordinaria de fecha 26 de enero del 2023: "Acuerdo por el que se autoriza la **aceptación del 10% del área de donación** destinada para equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario que pretende denominarse "**Real de los Cues**" el cual se ubica en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza, S/N en Ex Hacienda de los Cues, Huimilpan, Qro., respecto de la superficie de 416,149.42 m²., identificada con clave catastral 080401104003999. En dicho documento, se autorizó:

"Primero. **Se autoriza la aceptación del 10% del área de donación** de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario que pretende denominarse "**REAL DE LOS CUES**" y lo correspondiente al área de vialidades respecto de las fracciones que correspondan de acuerdo al Proyecto de Lotificación presentado y debidamente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, respecto del predio que se ubica sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza, S/N en Ex Hacienda de los Cues, Huimilpan, Qro., respecto de la superficie de **416,149.925 m².,** identificada con clave catastral 080401104003999. Lo anterior en razón de los fundamentos, consideraciones técnicas y argumentos vertidos por el titular de la Secretaría de Desarrollo y Medio Ambiente descrito en los considerandos del presente acuerdo.

c) Mediante oficio SA/DAC/248/2023 de fecha 30 de junio de 2023, el Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del H. Ayuntamiento, remite certificación de Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Extraordinaria de fecha 22 de junio del 2023: "Acuerdo por el que se modifica su similar de fecha 05 de mayo de 2023, mediante el cual se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "**Real de los Cues**", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de **Áreas de Donación** y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera 431, en Ex Hacienda de Los Cues, C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Qro., En dicho documento, se autorizó:

"Primero. Se autoriza la modificación de claves catastrales respecto a la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización, la propuesta de Denominación del Fraccionamiento "**Real de los Cues**", la correspondiente Nomenclatura de Calles que integran el Fraccionamiento; **así como la aceptación de la donación correspondiente del diez por ciento de la superficie del predio objeto de la Licencia de Ejecución de Obras, para equipamiento urbano respecto del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera 431, en Ex Hacienda de Los Cues, C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Qro.**



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

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

PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN TOTAL

CONCEPTO	MONTO
PRELIMINARES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	\$ 1'760,933.49
TERRACERÍAS Y PAVIMENTACIÓN	\$ 25'643,401.34
CARPETA ASFÁLTICA	\$ 3'335,008.24
BANQUETAS	\$ 2'670,665.20
INSTALACIÓN SANITARIA	\$ 2'214,114.55
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 1'929,217.64
INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	\$ 6'180,817.51
SUB-TOTAL GENERAL	\$ 43'754,157.97
I.V.A.	\$ 7'000,665.28
MONTO URBANIZACIÓN	\$ 50'754,823.25

Respecto de la solicitud para la autorización de la licencia de ejecución de las obras de urbanización, estas deberán ejecutarse bajo las siguientes consideraciones:

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



El director responsable de la obra, el Ing. Rodrigo Contreras Hernández con Cédula Profesional No. 7129360 será el responsable de la información proporcionada, y de cualquier omisión dentro de la licencia de ejecución de obras de urbanización.

Los trabajos deberán de ejecutarse en estricto apego al Estudio de Mecánica de Suelos presentado, dentro del cual se especifican los procedimientos y diseño para la construcción de pavimentos.

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

XXIV.- En Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 5 de mayo de 2023 mediante Acuerdo de Cabildo, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., autorizó la denominación de Fraccionamiento como "Real de

Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de Vialidades, del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Qro.

Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de junio de 2023 el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó la Modificación de claves catastrales respecto de la Autorización de la denominación del Fraccionamiento como Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de áreas de Donación y Nomenclatura de vialidades así como la aceptación del área de Donación correspondiente , localizada en la vialidad denominada Circuito Real de Los Cues lote identificado como área de equipamiento con una superficie de 20,807.496 m2 en el Fraccionamiento Real de los Cues, inmueble identificado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Qro.

XXV.-Con oficio No. CEI/SC/00591/2022 de fecha 18 de mayo del 2022 la Comisión Estatal de Infraestructura emitió la autorización para acceso a predio definitivo para un desarrollo habitacional, ubicado en la carretera estatal No. 430 "Los Cues - Sta.Teresa - E.Carr.Est.400", en el kilómetro 1 +950, cuerpo derecho.

Mediante oficio No. CEI/DTIV/00519/2023 de fecha 11 de mayo del 2023 la Comisión Estatal de Infraestructura autorizó la renovación de la autorización de acceso a predio definitivo la cual concluye el 18 de mayo del 2024.

XXVI.-Mediante oficios No. SSPMH/CPC/OT/0014/2023; SSPMH/CPC/OT/0015/2023; SSPMH/CPC/OT/0016/2023 y SSPMH/CPC/OT/0017/2023 de fecha 10 de abril del 2023 todos, la Coordinación de Protección Civil Municipal de Huimilpan, Qro., emitió Opinión Técnica de Obra en Construcción y las disposiciones en materia de protección civil que deberá cumplir el C. Pablo Antonio Garfias Sitges para los condominios habitacionales denominados Portola, Gante, Amberes y Breda con vigencia al 31 de diciembre del 2023.

XXVII.- Con base en el artículo 233 del Código Urbano del Estado de Querétaro el C. Pablo Antonio Garfias Sitges mediante oficios de fecha 18 de octubre del 2023 solicitó la autorización de la licencia



para ejecución de obras de urbanización de los condominios denominados Portola, Gante, Amberes y Breda, condominios a ubicarse en los predios identificados con clave catastral 080 401 104 001 984; 080 401 104 001 986; 080 401 104 003 998 y 080 401 104 003 997, localizados sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza s/n Ex Hacienda Los Cues, de la localidad de Los Cues, Huimilpan, Qro., anexando:

- a) El plano que describe las unidades privadas, así como las de uso común, indicando pavimentos y detalles constructivos.
- b) Los proyectos definitivos de infraestructura hidráulica (Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Drenaje Pluvial) y de Electrificación autorizados por la Comisión Estatal de Aguas y por la Comisión Federal de Electricidad.
- c) El costo de la ejecución de las obras de urbanización por partidas, indicando los materiales a utilizar.

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 984
CONDOMINIO: PORTOLA

CONCEPTO	IMPORTE
Urbanización	\$ 15'038,305.64

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 986
CONDOMINIO: GANTE

CONCEPTO	IMPORTE
Urbanización	\$ 13'143,582.36

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 998
CONDOMINIO: AMBERES

CONCEPTO	IMPORTE
Urbanización	\$ 7'589,647.60

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 997
CONDOMINIO: BREDA

CONCEPTO	IMPORTE
Urbanización	\$ 14'983,287.38

IMPORTE TOTAL	\$ 50'754,822.80
----------------------	-------------------------



- d) Los plazos de ejecución de las obras derivadas de los estudios técnicos y planos autorizados por los organismos operadores y otras autoridades.

Con base en la documentación descrita mediante Oficios No. SDUMA/780/2023; SDUMA/781/2023; SDUMA/782/2023 y SDUMA/783/2023 y con la facultad que le confiere el Artículo 12 del Código Urbano de Estado de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente emite la Autorización de la Licencia para la Ejecución de las Obras de Urbanización de los condominios Portola, Gante, Amberes y Breda respectivamente, con una vigencia de dos años a partir del día siguiente de su otorgamiento de acuerdo al artículo 146 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

XXVIII.-Mediante oficios de fecha 18 de octubre del 2023, el C. Pablo Antonio Garfias Sitges solicita la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para los condominios denominados Portola, Gante, Amberes y Breda, condominios a ubicarse en los predios identificados con clave catastral 080 401 104 001 984; 080 401 104 001 986; 080 401 104 003 998 y 080 401 104 003 997, localizados sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza s/n Ex Hacienda Los Cues, de la localidad de Los Cues, Huimilpan, Qro, una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente analizó que se cumplió con los requisitos establecidos en el artículo No. 240 del Código Urbano de Estado de Querétaro, emite mediante oficios Nos. SDUMA/784/2023; SDUMA/785/2023; SDUMA/786/2023 Y SDUMA/ 787/2023 la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio correspondiente a los condominios denominados Portola, Gante, Amberes y Breda respectivamente.

XXIX.- De conformidad con el artículo 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro el C. Pablo Antonio Garfias Sitges presento la siguiente información y solicito la autorización para la venta de unidades privativas de los condominios Portola, Gante, Amberes y Breda respectivamente.

- I.-Dictámenes de uso de suelo factibles para condominios
- II.-Autorización de estudios técnicos
- III.-Vistos buenos de los proyectos de distribución y denominación de los condominios
- IV.-Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominios
- V.-Declaratorias de régimen de propiedad en condominio

XXX.-El desarrollador presento garantía consistente en Fianza Número 3386-00003-7 de fecha 1 de junio del 2023 emitida por Aseguradora Aserta, S. A. de C. V.

OPINIÓN TÉCNICA

Derivado del análisis realizado con base en el expediente presentado, los antecedentes descritos, y los archivos que obran a resguardo de esta Dependencia y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115, fracción V, inciso "d" de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, esta Secretaría considera técnicamente procedente la Autorización de cambio de situación jurídica de fraccionamiento a Régimen de Propiedad en Condominio para los condominios denominados Portola, Gante, Amberes y Breda, con las claves catastrales 080401104001984; 080401104003997; 080401104001986 y 080401104003998

C.c.p. Archivo.

Página 15 | 18



respectivamente, así como la autorización para venta de las unidades privativas de los condominios referidos, la cancelación de la nomenclatura de calles autorizada en cada uno de los predios y se ratifica la autorización respecto a la donación correspondiente a los condominios la cual se encuentra localizada en la manzana 2 lote número 28 con una superficie de 10,362.290 m² en el Fraccionamiento denominado Real de los Cues, ubicado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez sin número Ex Hacienda Los Cues, Huimilpan, Qro., siendo las siguientes superficies:

	SUPERFICIE DONACIÓN m²	%
CONDOMINIO BRED A	3467.848	33.47%
CONDOMINIO AMBERES	1445.340	13.95%
CONDOMINIO PORTOLA	3033.270	29.27%
CONDOMINIO GANTE	2415.832	23.31%
TOTAL DONACIÓN (PROYECTO EXTERNO)	10362.290	100.00%

Considerándose el presente, un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges ante la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., acuerde autorizar el cambio de situación jurídica de fraccionamiento a Régimen de Propiedad en Condominio para los condominios denominados Portola, Gante, Amberes y Breda, con las claves catastrales 080401104001984; 080401104003997; 080401104001986 y 080401104003998 respectivamente; así como la venta de las unidades privativas de los condominios referidos, la cancelación de la nomenclatura de calles autorizada en cada uno de los predios y ratificar la autorización respecto a la donación correspondiente a los condominios la cual se encuentra localizada en la manzana 2 lote número 28 con una superficie de 10,362.290 m² en el Fraccionamiento denominado Real de los Cues, ubicado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez sin número Ex Hacienda Los Cues, Huimilpan, Qro. se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

- A. De conformidad con el artículo 242 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas de los condominios, por parte de la autoridad municipal correspondiente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual consistirá en:
Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad municipal correspondiente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en los condominios, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas, en el plazo que se fije.
- B. De conformidad con el artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro. El desarrollador está obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas la



información relativa a la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio y la autorización para venta de unidades privativas.

La publicidad del condominio deberá contener las características básicas del régimen de propiedad en condominio en que se encuentra y con las cuales fue autorizado, así como el tipo de material que utilizará, el cual deberá ser acorde a lo manifestado en su presupuesto de obras.

- C. De conformidad con el artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en la escritura del contrato de compraventa de una unidad de propiedad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como de las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privativa, la asociación de condóminos, para los efectos legales establecidos en el código mencionado.
- D. El desarrollador deberá cumplir con las condicionantes indicadas en los oficios de autorización de modificaciones a estudios técnicos indicadas por la autoridad competente.
- E. Se solicita a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior al titular de la Secretaría de Finanzas Municipal para que por su conducto proceda a realizar el cálculo de impuestos y derechos que correspondan a la presente opinión técnica, debiendo de tomar en cuenta pagos realizados con anterioridad respecto del presente asunto, por lo que deberá de notificar al promovente el pago de los mismos.
- F. Los pagos de derechos e impuestos mencionados en el presente deberán realizarse una vez que haya sido publicado el presente acuerdo en la Gaceta Municipal.
- G. De conformidad con el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro: "El desarrollador será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a la autoridad correspondiente".
- H. Deberá incluirse en las escrituras de los contratos de compraventa de cada unidad privativa, las cláusulas necesarias para asegurar que los adquirentes identifiquen plenamente cada una de sus unidades privativas.
- I. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.



- J. Una vez aprobado el presente acuerdo por parte del H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., y acreditado haber hecho los pagos de los derechos generados por la presente autorización, deberá publicarse a costa del desarrollador en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal, por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una sin contar en ellos los de la publicación.
- K. Para dar cumplimiento al artículo 2901 del Código Civil del Estado de Querétaro, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad con el Artículo 189 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
- L. El Promovente deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes, autorizaciones, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión de la presente Opinión Técnica, de las cuales el promovente tiene pleno conocimiento, las cuales estarán vigentes durante el proceso de autorización del desarrollo inmobiliario.

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

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

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

~~Atentamente~~

Arq. Eloisa Lojero Camargo
Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente


SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y MEDIO AMBIENTE
MUNICIPIO DE HUIMILPAN



- 16.** Que en cumplimiento al artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tomando en cuenta el sentido de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente remitió el proyecto de Acuerdo correspondiente e instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento para que emitiera convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión de la materia señalando la fecha y hora para tal fin.
- 17.** Que en atención a lo dispuesto por el Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el promovente consistente en la venta de lotes del inmueble a que se refiere el presente documento, considerado como procedente por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente en razón de los argumentos vertidos en su opinión por ser la Dependencia técnica y competente auxiliar del máximo órgano colegiado para asesorarlos en el tema en cuestión por contar con el conocimiento necesario para resolver sobre la petición planteada; señalándose por parte de dicha servidora pública que la solicitud del promovente cuenta con toda la documentación necesaria para resolver como viable el trámite en cuestión constando dichas documentales en los archivos del expediente formado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; además de que las peticiones cumplen con todos los requisitos y condiciones contenidos en la normatividad aplicable, por lo que una vez analizada dicha petición esas Dependencias tuvieron a bien emitir la opinión técnica factible; así como las condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante; por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la modificación de su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de la privada Portola.



SEGUNDO. Se modifica su situación jurídica del inmueble identificado bajo el nombre de Amberes con clave catastral 080401104003998; ubicado con número oficial 06 en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio.

TERCERO. Se confirma la autorización de la venta de unidades privativas, y cancela la nomenclatura de calles autorizadas.

Lo anterior en razón de los fundamentos, consideraciones técnicas y argumentos vertidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio ambiente contenido en su opinión técnicas descrita en el considerando 14; así como durante la reunión de trabajo de la Comisión Permanente de Dictamen de Desarrollo Urbano y Ecología mencionada en el considerando 17 todos del presente Acuerdo.

CUARTO. Se ratifica la donación realizada correspondiente al 10% mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio de 2023, la cual identifica una superficie de 1445.340 m² y de la cual corresponde el 13.95% de la manzana 2, lote 28 con una superficie de 10,362.290 m²., en el Fraccionamiento denominado Real de los Cues, ubicado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez sin número Ex Hacienda Los Cues, Huimilpan, Qro.

QUINTO. El promovente deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones y/o condicionantes que se describen dentro de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente contenida en el considerando 15 del presente proveído en los términos señalados en la misma.

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

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

SÉPTIMO. Se instruye a las Secretarías de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y Finanzas para que de manera directa en el ámbito de sus respectivas competencias den puntual seguimiento a los actos administrativos que estén a cargo de cada uno de ellos, además de realizar los trámites y/o requerimientos necesarios a fin de que



el promovente de cumplimiento a las obligaciones señaladas en el presente Acuerdo con la finalidad de que se cumpla debidamente este proveído.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

Huimilpan, Qro., a 13 de noviembre de 2023. A T E N T A M E N T E.
Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. C. Juan Guzmán Presidente Municipal y de la Comisión. C. Janet Lujan Martínez. Regidora e Integrante de la Comisión. C. José Salvador Arreola Hernández. Regidor e Integrante de la Comisión.



CERTIFICADA PARA SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 16 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS, EN HUIMILPAN, QUERÉTARO. -----

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

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

C E R T I F I C O

Que en **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 15 (quince) de noviembre de 2023 (dos mil veintitrés)**, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., se aprobó por **Unanimidad** el **Acuerdo por el que se modifica su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de la privada Breda, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica del inmueble identificado bajo con clave catastral 080401104003997, con número oficial 10 en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio, así como confirmar la autorización de la venta de unidades privativas, y cancelar la nomenclatura de calles autorizada en cada predio** mismo que se transcribe a continuación:

Miembros del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 12, 13, 131, 136, 141, 161, 162, 178, 186, 189, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 356, 357, 358 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de



Querétaro; corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo por el que se modifica su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de la privada Breda, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica del inmueble identificado bajo con clave catastral 080401104003997, con número oficial 10 en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio, así como confirmar la autorización de la venta de unidades privativas, y cancelar la nomenclatura de calles autorizada en cada predio, y;**

CONSIDERANDO

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



competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.

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

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

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

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

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado. Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, podrá autorizar y aprobar, previo convenio con los Municipios, llevar a cabo los trámites administrativos referentes a los desarrollos inmobiliarios. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)”.

6. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro es competencia de los Municipios controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables.

7. Que el artículo 131 del Código en mención refiere que la autorización de desarrollos inmobiliarios deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en este Código y demás normatividad aplicable de acuerdo a las condiciones y características que prevalezcan en el predio, atendiendo



lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios.

8. Que el artículo 136 de la norma estatal señalada establece que los desarrollos inmobiliarios podrán ejecutarse cronológicamente por etapas, secciones y fases, las cuales deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre sí, debiendo iniciarse en la zona contigua a la parte urbanizada de la ciudad o población que corresponda.

La etapa, sección o fase correspondiente, deberá de garantizar la prestación de los servicios e infraestructura de manera completa e independiente del resto en que esté autorizado y dividido el desarrollo inmobiliario, considerando las autorizaciones que en su momento tenga cada una de ellas.

Para fines administrativos la nomenclatura de las etapas será en números arábigos, las secciones en letras y las fases en números romanos.

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

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

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

VIII. Dictamen de uso de suelo;

IX. Autorización de estudios técnicos;

X. Visto Bueno al proyecto de lotificación;

XI. Licencia de ejecución de obras de urbanización;

XII. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;

XIII. En su caso, autorización para venta de lotes; y

XIV. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

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



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

V. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

VI. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;

VII. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan; y

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

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

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

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

13. Que en fecha 06 de septiembre de 2023, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual solicita se modifique su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se



autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica de los inmuebles identificados bajo los nombres Portola con clave catastral 080401104001984; Gante con clave catastral 080401104001986; Amberes con clave catastral 080401104003998 y Breda con clave catastral 080401104003997, ubicados en los números oficiales 01, 03, 06 y 10 respectivamente en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio, así como confirmar la autorización de la venta de unidades privativas, y cancelar la nomenclatura de calles autorizada en cada predio.

14. Que mediante oficio SA/DAC/506/2023 recibido se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente la emisión de opinión técnica que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud realizada por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual solicita se modifique su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica de los inmuebles identificados bajo los nombres Portola con clave catastral 080401104001984; Gante con clave catastral 080401104001986; Amberes con clave catastral 080401104003998 y Breda con clave catastral 080401104003997, ubicados en los números oficiales 01, 03, 06 y 10 respectivamente en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio, así como confirmar la autorización de la venta de unidades privativas, y cancelar la nomenclatura de calles autorizada en cada predio.

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



Presidencia Municipal de Huimilpan	
Dependencia:	Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
Ramo:	Administrativo.
Oficio número:	SDUMA/0788/2023
Asunto:	Opinión técnica

Huimilpan, Qro., a 30 de octubre del 2023

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

Por medio del presente, en atención al oficio SA/DAC/506/2023, a través del cual solicita "Opinión Técnica que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual solicita **Modificación de los Acuerdos de Cabildo aprobados el 5 de mayo del 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues"**, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica de los inmuebles identificados bajo los nombres Portola con clave catastral 080401104001984; Gante con clave catastral 080401104001986; Amberes con clave catastral 080401104003998 y Breda con clave catastral 080401104003997, ubicados en los números oficiales 01, 03, 06 y 10 respectivamente en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio, así como confirmar la autorización de la venta de unidades privativas, y cancelar la nomenclatura de calles autorizada en cada predio remito a usted la siguiente Opinión Técnica, para ser presentada ante la Comisión de Desarrollo Urbano

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 12, 13, 131, 136, 141, 161, 162, 211, 214, 217, 224, 226, 241,242,245,246, 356, 357, 358 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo por el que se autoriza la Modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado el 5 de mayo del 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues"**, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el **Acuerdo de Cabildo del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la Carretera**

C.c.p. Archivo.

Página 1 | 18



Estatad 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda para cambiar la situación jurídica a Régimen de Propiedad en Condominio; confirmar la autorización de la venta de unidades privativas y cancelar la nomenclatura de las calles de los de los inmuebles identificados bajo los nombres Portola con clave catastral 080401104001984; Gante con clave catastral 080401104001986; Amberes con clave catastral 080401104003998 y Breda con clave catastral 080401104003997, ubicados en los números 01,03,06,10 respectivamente en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, y;

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es facultad de este Municipio manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.
3. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 12,13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.
4. Que el artículo 27 de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación,



conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

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

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

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

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado. Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, podrá autorizar y aprobar, previo convenio con los Municipios, llevar a cabo los trámites administrativos referentes a los desarrollos inmobiliarios. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)".

6. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro es competencia de los Municipios controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables.
7. Que el artículo 131 del Código en mención refiere que la autorización de desarrollos inmobiliarios deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en este Código y demás normatividad aplicable de acuerdo a las condiciones y características que prevalezcan en el predio, atendiendo lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios.
8. Que el artículo 136 de la norma estatal señalada establece que los desarrollos inmobiliarios podrán ejecutarse cronológicamente por etapas, secciones y fases, las cuales deberán ser



polígonos continuos y diferenciables entre sí, debiendo iniciarse en la zona contigua a la parte urbanizada de la ciudad o población que corresponda.

La etapa, sección o fase correspondiente, deberá de garantizar la prestación de los servicios e infraestructura de manera completa e independiente del resto en que esté autorizado y dividido el desarrollo inmobiliario, considerando las autorizaciones que en su momento tenga cada una de ellas.

Para fines administrativos la nomenclatura de las etapas será en números arábigos, las secciones en letras y las fases en números romanos.

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

10. Que así mismo el artículo 161 de la norma citada señala que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente. El diseño de las placas y los nombres de las calles deberán ser autorizados previamente por el Municipio que corresponda, considerando la continuidad de las vialidades existentes.

La continuidad y sección de las vialidades deberá considerar lo establecido en los programas de desarrollo urbano vigentes y, en su caso, los dictámenes de impacto vial.

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

"Artículo 226. El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes: (Ref. P. O. No. 21, 16-III-18)

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio; (Ref.P.O.No.21, 16-III-18)
- II. Autorización de estudios técnicos; (Ref.P.O.No.21, 16-III-18)
- III. Visto Bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio; (Ref.P.O.No.21, 16-III-18)
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar; (Ref.P.O.No.21, 16-III-18)
- V. Declaratoria de Régimen de Propiedad en condominio; (Ref.P.O.No.21, 16-III-18)
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta, del Capítulo anterior, teniéndose así por satisfecho; y (Ref.P.O.No.21, 16-III-18)
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio. (Ref. P.O. No. 21,16-III-18)



- 12.** Que el artículo 241 del ordenamiento multi referido especifica que para que el desarrollador obtenga autorización para la venta de unidades privadas deberá presentar el avance de obra de urbanización, misma que deberá tener por lo menos un treinta por ciento de avance respecto del presupuesto autorizado. (Ref. P.O. No. 21, 16-III-18)
- 13.** Que en fecha 6 de septiembre del 2023, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges, mediante el cual se solicita **Modificación de los Acuerdos de Cabildo aprobados el 5 de mayo del 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como " Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de las privadas Portola, Gante; Amberes y Breda, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica de los inmuebles identificados bajo los nombres Portola con clave catastral 080401104001984; Gante con clave catastral 080401104001986; Amberes con clave catastral 080401104003998 y Breda con clave catastral 080401104003997, ubicados en los números 01,03,06 y 10 respectivamente en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P.76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio, así como confirmar la autorización de la venta de unidades privadas y cancelar la nomenclatura de calles autorizada en cada predio, con base en los siguientes:**

ANTECEDENTES

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

II-Mediante Escritura Pública número 99,504 de fecha 17 de julio del 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público número 4 y cuyo testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Amealco, Querétaro bajo el Folio Inmobiliario número 28563/1; 28565/1; y 28566, se protocolizó la Autorización de Subdivisión del Predio identificado como Fracción de Terreno número cinco (5) que consta de una superficie de 157-



07-30.57 Has, en cinco fracciones, denominadas de la siguiente manera "Fracción 5-1", "Fracción 5-2", "Fracción 5-3", "Fracción 5-4" y Fracción 5"

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

IV.- Con fecha 13 de Julio de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el acuerdo aprobado por el Ayuntamiento de Huimilpan en la Sesión Ordinaria de Cabildo número 83 de fecha 12 de junio de 2018 mediante el cual se aprobó el cambio de uso de suelo a 80% Habitacional hasta 300 habitantes por hectárea (H3) y 20% a Comercio y Servicios (CS) en una superficie de 531,802.395 m2 correspondiente a la Fracción 5-6 ubicado en la Carretera Estatal 430, Ex Hacienda Los Cues, de la Localidad de los Cues, Huimilpan, Querétaro.

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

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

VII.-Que mediante oficio DDUE/198/2020 de fecha 30 de marzo del 2020 se emite opinión técnica ambiental respecto al predio ubicado en la Carretera Estatal 430, Ex Hacienda los Cues, localidad de Los Cues, Huimilpan, Querétaro cuyo polígono corresponde a la clave catastral 08041104001989, en el que se indican las condicionantes ambientales que se deben considerar para los proyectos que se pretendán realizar y las normas que se deben respetar en los cauces que se ubican en el predio mencionado.

VIII.-Que mediante Escritura Pública número 41,345 de fecha 12 de marzo del 2021, otorgada ante la fe del Licenciado José María Hernández Ramos, Notario Público número 25, se



protocolizó el oficio DDUE/339/2020 de fecha 9 de julio del 2020 y el oficio DDUE/376/2020 de fecha 29 de julio del 2020, mediante el cual se autorizó la subdivisión No. SUB/015/2022 de un predio urbano identificado como Fracción 5-6 de la Fracción 5 en siete fracciones, así como la rectificación de las medidas y superficies de las fracciones identificadas como "Resto de la Fracción 5-6".

IX.-Mediante Oficio No. DP125/18 de fecha 16 de febrero de 2018, la División de Distribución Bajo, Zona Querétaro de la Comisión Federal de Electricidad emitió factibilidad de servicio de energía eléctrica para el predio ubicado en Carretera Estatal 430, km. 2+000, Ex Hacienda Los Cues, de la localidad de Los Cues, del Municipio de Huimilpan, Qro. mediante el cual se resolvió que las obras necesarias para suministrar el servicio corren a cargo del desarrollador, y que deberá respetarse de conformidad con la normatividad vigente un derecho de vía que actualmente se tiene constituido.

X.-Mediante Oficio No. OF DDDF/0879/2020 de fecha 01 de junio del 2020, la Comisión Estatal de Aguas emitió factibilidad para otorgar el servicio de agua potable, en su resolutivo tercero se estipuló la vigencia hasta el día 01 de diciembre del 2020. Mediante oficio No. VE/01135/2023 la Comisión Estatal de Aguas otorga prórroga de vigencia de la factibilidad para otorgar los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para un total de 947 viviendas a localizarse en el predio denominado "Los Cues" ubicado en la Carretera Estatal 430 y Entronque con la Carretera Estatal 431 del Municipio de Huimilpan, Qro. así mismo estipula las condicionantes a cumplir y establece como fecha de vigencia de la prórroga otorgada el día 26 de febrero del 2024.

XI.-La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan emitió las autorizaciones de Dictámenes de Uso de Suelo para Condominios habitacionales mediante los oficios DDUE/148/2021, DDUE/149/2021, DDUE/150/2021, DDUE/151/2021 y DDUE/152/2021 de fecha 26 de abril de 2021, para los predios identificados con clave catastral 080 401 104 001 984; 080 401 104 001 985; 080 401 104 001 986; 080 401 104 003 998 y 080 401 104 003 997, del predio rústico denominado "LOS CUES", ubicado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, mediante los oficios SDUMA 07/53/2023; SDUMA 07/54/2023 y SDUMA 07/55/2023 se autorizó la modificación a los dictámenes de uso de suelo, debido a la fusión de los predios identificados con claves catastrales 080 401 104 001 984; 080 401 104 001 985; y a la subdivisión de los predios identificados con las claves catastrales 080 401 104 003 998 y 080 401 104 003 997.

XII.-Mediante oficios DDUE/457/2021, DDUE/458/2021, DDUE/459/2021, DDUE/460/2021 y DDUE/461/2021, todos de fecha 09 de agosto de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, autorizó los Estudios de Impacto Vial, para los predios identificados con clave catastral 080 401 104 001 984; 080 401 104 001 985; 080 401 104 001 986; 080 401 104 003 998 y 080 401 104 003 997 en la que se señalan las consideraciones y condicionantes en materia vial que habrá de observar y acreditar el debido cumplimiento por parte del promovente en todas las etapas de ejecución del Desarrollo Inmobiliario, mediante oficio SDUMA/738/2023 se modificó la autorización del Estudio de Impacto Vial para las claves catastrales 080 401 104 001 984 y 080 401 104 001 985.



XIII.-Mediante Oficios DDUE/457/2021, DDUE/458/2021, DDUE/459/2021, DDUE/460/2021 y DDUE/461/2021 de fecha 09 de agosto de 2021, esta Dependencia emitió Visto Bueno de Estudios de Impacto Urbano, para los predios identificados con clave catastral 080 401 104 001 984; 080 401 104 001 985; 080 401 104 001 986; 080 401 104 003 998 y 080 401 104 003 997 en el cual se señalan las consideraciones y condicionantes en materia urbana que habrá de observar y acreditar el debido cumplimiento por parte del promovente en todas las etapas de ejecución del Desarrollo Inmobiliario. mediante oficio SDUMA/738/2023, se modificó la autorización del Estudio de Impacto Urbano para las claves catastrales 080 401 104 001 984 y 080 401 104 001 985.

XIV.-Mediante oficio SEDESU/302/2020 de fecha 02 de septiembre de 2020, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro autoriza en Materia de Impacto Ambiental el proyecto para 400 viviendas horizontales y un área comercial en una superficie de 121,576.379 m², con vigencia de un año calendario a partir de la emisión del oficio referido debiendo dar cumplimiento a cada una de las condicionantes requeridas, así mismo, mediante oficio SEDESU/SSMA/1250/2022 de fecha 02 de septiembre de 2022, se resuelve otorgar la ampliación de vigencia por un año a partir de la fecha de recepción del oficio antes mencionado.

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

XVI.-La Comisión Nacional de Agua mediante oficios B00.921.04 -02080; B00.921.04-01976; B00.921.04-01977; B00.921.04.01978 y B00.921.04-02079 revisó y validó los Estudios Hidrológicos de los proyectos habitacionales ubicados en los predios 5-6 Fracción 5 con coordenadas UTM de su centro gravedad 368631.9 m E-2268379.3 m N; 5-6 Fracción 2 con coordenadas UTM de su centro gravedad 368548.65 m E-2268280.36 m N ; 5-6 Fracción 3 con coordenadas UTM en su centro de gravedad 368399.41 m E -2268281.93 m N; 5-6 Fracción 4 con coordenadas UTM en su centro de gravedad 368226.63m E, 2268227.23m N y 5-6 Fracción 6 con coordenadas UTM en su centro de gravedad 368288.4 m E – 2268376.6 m N respectivamente, todos de la comunidad de Los Cues, Municipio de Huimilpan, Qro. Así mismo informó las conclusiones de su revisión las cuales deberán tomarse en cuenta para la construcción de los proyectos habitacionales que se pretenden desarrollar en cada uno de los predios citados.

XVII.-Se presentó Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos del predio en comento, elaborado por Pablo Quintero Díaz de Servicio de Laboratorio de la Construcción AUGÉ, en el que se describen las características físicas del suelo del sitio y las características del pavimento que habrá de emplearse para la ejecución de la urbanización.



XVIII.-Mediante oficio 3769/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, la División Bajo, Zona Querétaro de la Comisión Federal de Electricidad, emitió presupuesto de cargos por obras específicas y de ampliación a favor del C. Pablo Antonio Garfias Sitges para el predio que se localiza en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro.

XIX.-En atención a la solicitud DP09000025842022 de Pablo Antonio Garfias Sitges en la que se solicita la revisión y aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía eléctrica la Comisión Federal de Electricidad a través del Departamento de Planeación de Zona otorga aprobación al proyecto eléctrico para que se construya dentro de lo especificado en las normas y especificaciones aplicables, aprobación con vigencia de doce meses a partir de la fecha en que se haga el pago requerido mismo que fue realizado el 9 de marzo del 2023, así mismo establece que es responsabilidad del titular del proyecto cumplir con las autorizaciones, estudios y acciones establecidas por la Comisión Federal de Electricidad.

XX.-Mediante oficio número SDUMA/0521/2022 se autorizó la fusión de predios urbanos FUS/006/2022, para los predios identificados como 5-6 Fracción 2 con superficie de 13,355.103 m2 y clave catastral 080 401 104 001 984 y el predio urbano 5-6 Fracción 3 con superficie 12,532.285 m2 y clave catastral 080 401 104 001 985.

XXI.-Mediante oficio SDUMA/199/2023; SDUMA/198/2023; SDUMA/200/2023 y SDUMA/197/2023 de fecha 23 de Marzo del 2023, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente emite el Visto Bueno a proyecto de lotificación y denominación de los condominios a ubicarse en los predios identificados con clave catastral 080 401 104 001 984; 080 401 104 001 986; 080 401 104 003 998 y 080 401 104 003 997, localizados sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza s/n Ex Hacienda Los Cues, de la localidad de Los Cues, Huimilpan, Qro., y mediante oficios SDUMA/772/2023; SDUMA/773/2023; SDUMA/774/2023 Y SDUMA/775/2023 se emiten las autorizaciones a las modificaciones al Visto Bueno de los proyectos de lotificación y denominación de los condominios antes descritos con las siguientes áreas;

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 984
CONDOMINIO: PORTOLA

ÁREA	SUPERFICIE	CONSTRUCCIÓN	%
ÁREAS PRIVATIVAS	16,190.220 m2	0	62.54
ÁREAS COMUNES	9,696.168 m2	596.61 m2	37.46
TOTAL	25,887.388 m2	596.61 m2	100.00



CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 986
CONDOMINIO: GANTE

ÁREA	SUPERFICIE	CONSTRUCCIÓN	%
ÁREAS PRIVATIVAS	13,538.880 m2	0	65.67
ÁREAS COMUNES	7,078.994 m2	335.47 m2	34.33
TOTAL	20,617.874 m2	335.47 m2	100.00

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 998
CONDOMINIO: AMBERES

ÁREA	SUPERFICIE	CONSTRUCCIÓN	%
ÁREAS PRIVATIVAS	7,457.590 m2	0	60.46
ÁREAS COMUNES	4,877.636 m2	346.35 m2	39.54
TOTAL	12,335.226 m2	346.35 m2	100.00

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 997
CONDOMINIO: BREA

ÁREA	SUPERFICIE	CONSTRUCCIÓN	%
ÁREAS PRIVATIVAS	19,188.670 m2	0	64.83
ÁREAS COMUNES	10,407.617 m2	649.64 m2	35.17
TOTAL	29,596.287 m2	649.64 m2	100.00

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



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

b) Mediante oficio SA/DAC/041/2022 de fecha 26 de enero de 2023, el Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del H. Ayuntamiento, remite certificación de Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Ordinaria de fecha 26 de enero del 2023: "Acuerdo por el que se autoriza la **aceptación del 10% del área de donación** destinada para equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario que pretende denominarse "**Real de los Cues**" el cual se ubica en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza, S/N en Ex Hacienda de los Cues, Huimilpan, Qro., respecto de la superficie de 416,149.42 m²., identificada con clave catastral 080401104003999. En dicho documento, se autorizó:

"Primero. **Se autoriza la aceptación del 10% del área de donación** de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario que pretende denominarse "**REAL DE LOS CUES**" y lo correspondiente al área de vialidades respecto de las fracciones que correspondan de acuerdo al Proyecto de Lotificación presentado y debidamente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, respecto del predio que se ubica sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza, S/N en Ex Hacienda de los Cues, Huimilpan, Qro., respecto de la superficie de **416,149.925 m².,** identificada con clave catastral 080401104003999. Lo anterior en razón de los fundamentos, consideraciones técnicas y argumentos vertidos por el titular de la Secretaría de Desarrollo y Medio Ambiente descrito en los considerandos del presente acuerdo.

c) Mediante oficio SA/DAC/248/2023 de fecha 30 de junio de 2023, el Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del H. Ayuntamiento, remite certificación de Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Extraordinaria de fecha 22 de junio del 2023: "Acuerdo por el que se modifica su similar de fecha 05 de mayo de 2023, mediante el cual se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "**Real de los Cues**", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de **Áreas de Donación** y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera 431, en Ex Hacienda de Los Cues, C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Qro., En dicho documento, se autorizó:

"Primero. Se autoriza la modificación de claves catastrales respecto a la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización, la propuesta de Denominación del Fraccionamiento "**Real de los Cues**", la correspondiente Nomenclatura de Calles que integran el Fraccionamiento; **así como la aceptación de la donación correspondiente del diez por ciento de la superficie del predio objeto de la Licencia de Ejecución de Obras, para equipamiento urbano respecto del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera 431, en Ex Hacienda de Los Cues, C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Qro.**



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

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

PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN TOTAL

CONCEPTO	MONTO
PRELIMINARES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	\$ 1'760,933.49
TERRACERÍAS Y PAVIMENTACIÓN	\$ 25'643,401.34
CARPETA ASFÁLTICA	\$ 3'335,008.24
BANQUETAS	\$ 2'670,665.20
INSTALACIÓN SANITARIA	\$ 2'214,114.55
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 1'929,217.64
INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y ALUMBRADO	\$ 6'180,817.51
SUB-TOTAL GENERAL	\$ 43'754,157.97
I.V.A.	\$ 7'000,665.28
MONTO URBANIZACIÓN	\$ 50'754,823.25

Respecto de la solicitud para la autorización de la licencia de ejecución de las obras de urbanización, estas deberán ejecutarse bajo las siguientes consideraciones:

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



El director responsable de la obra, el Ing. Rodrigo Contreras Hernández con Cédula Profesional No. 7129360 será el responsable de la información proporcionada, y de cualquier omisión dentro de la licencia de ejecución de obras de urbanización.

Los trabajos deberán de ejecutarse en estricto apego al Estudio de Mecánica de Suelos presentado, dentro del cual se especifican los procedimientos y diseño para la construcción de pavimentos.

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

XXIV.- En Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 5 de mayo de 2023 mediante Acuerdo de Cabildo, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., autorizó la denominación de Fraccionamiento como "Real de

Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de Vialidades, del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Qro.

Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de junio de 2023 el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó la Modificación de claves catastrales respecto de la Autorización de la denominación del Fraccionamiento como Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de áreas de Donación y Nomenclatura de vialidades así como la aceptación del área de Donación correspondiente, localizada en la vialidad denominada Circuito Real de Los Cues lote identificado como área de equipamiento con una superficie de 20,807.496 m2 en el Fraccionamiento Real de los Cues, inmueble identificado en la Carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Qro.

XXV.-Con oficio No. CEI/SC/00591/2022 de fecha 18 de mayo del 2022 la Comisión Estatal de Infraestructura emitió la autorización para acceso a predio definitivo para un desarrollo habitacional, ubicado en la carretera estatal No. 430 "Los Cues - Sta.Teresa - E.Carr.Est.400", en el kilómetro 1 +950, cuerpo derecho.

Mediante oficio No. CEI/DTIV/00519/2023 de fecha 11 de mayo del 2023 la Comisión Estatal de Infraestructura autorizó la renovación de la autorización de acceso a predio definitivo la cual concluye el 18 de mayo del 2024.

XXVI.-Mediante oficios No. SSPMH/CPC/OT/0014/2023; SSPMH/CPC/OT/0015/2023; SSPMH/CPC/OT/0016/2023 y SSPMH/CPC/OT/0017/2023 de fecha 10 de abril del 2023 todos, la Coordinación de Protección Civil Municipal de Huimilpan, Qro., emitió Opinión Técnica de Obra en Construcción y las disposiciones en materia de protección civil que deberá cumplir el C. Pablo Antonio Garfias Sitges para los condominios habitacionales denominados Portola, Gante, Amberes y Breda con vigencia al 31 de diciembre del 2023.

XXVII.- Con base en el artículo 233 del Código Urbano del Estado de Querétaro el C. Pablo Antonio Garfias Sitges mediante oficios de fecha 18 de octubre del 2023 solicitó la autorización de la licencia



para ejecución de obras de urbanización de los condominios denominados Portola, Gante, Amberes y Breda, condominios a ubicarse en los predios identificados con clave catastral 080 401 104 001 984; 080 401 104 001 986; 080 401 104 003 998 y 080 401 104 003 997, localizados sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza s/n Ex Hacienda Los Cues, de la localidad de Los Cues, Huimilpan, Qro., anexando:

- a) El plano que describe las unidades privadas, así como las de uso común, indicando pavimentos y detalles constructivos.
- b) Los proyectos definitivos de infraestructura hidráulica (Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Drenaje Pluvial) y de Electrificación autorizados por la Comisión Estatal de Aguas y por la Comisión Federal de Electricidad.
- c) El costo de la ejecución de las obras de urbanización por partidas, indicando los materiales a utilizar.

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 984
CONDOMINIO: PORTOLA

CONCEPTO	IMPORTE
Urbanización	\$ 15'038,305.64

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 986
CONDOMINIO: GANTE

CONCEPTO	IMPORTE
Urbanización	\$ 13'143,582.36

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 998
CONDOMINIO: AMBERES

CONCEPTO	IMPORTE
Urbanización	\$ 7'589,647.60

CLAVE CATASTRAL: 08 04 011 04 001 997
CONDOMINIO: BRED A

CONCEPTO	IMPORTE
Urbanización	\$ 14'983,287.38

IMPORTE TOTAL	\$ 50'754,822.80
----------------------	-------------------------



- d) Los plazos de ejecución de las obras derivadas de los estudios técnicos y planos autorizados por los organismos operadores y otras autoridades.

Con base en la documentación descrita mediante Oficios No. SDUMA/780/2023; SDUMA/781/2023; SDUMA/782/2023 y SDUMA/783/2023 y con la facultad que le confiere el Artículo 12 del Código Urbano de Estado de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente emite la Autorización de la Licencia para la Ejecución de las Obras de Urbanización de los condominios Portola, Gante, Amberes y Breda respectivamente, con una vigencia de dos años a partir del día siguiente de su otorgamiento de acuerdo al artículo 146 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

XXVIII.-Mediante oficios de fecha 18 de octubre del 2023, el C. Pablo Antonio Garfias Sitges solicita la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para los condominios denominados Portola, Gante, Amberes y Breda, condominios a ubicarse en los predios identificados con clave catastral 080 401 104 001 984; 080 401 104 001 986; 080 401 104 003 998 y 080 401 104 003 997, localizados sobre Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza s/n Ex Hacienda Los Cues, de la localidad de Los Cues, Huimilpan, Qro, una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente analizó que se cumplió con los requisitos establecidos en el artículo No. 240 del Código Urbano de Estado de Querétaro, emite mediante oficios Nos. SDUMA/784/2023; SDUMA/785/2023; SDUMA/786/2023 Y SDUMA/ 787/2023 la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio correspondiente a los condominios denominados Portola, Gante, Amberes y Breda respectivamente.

XXIX.- De conformidad con el artículo 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro el C. Pablo Antonio Garfias Sitges presento la siguiente información y solicito la autorización para la venta de unidades privativas de los condominios Portola, Gante, Amberes y Breda respectivamente.

- I.-Dictámenes de uso de suelo factibles para condominios
- II.-Autorización de estudios técnicos
- III.-Vistos buenos de los proyectos de distribución y denominación de los condominios
- IV.-Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominios
- V.-Declaratorias de régimen de propiedad en condominio

XXX.-El desarrollador presento garantía consistente en Fianza Número 3386-00003-7 de fecha 1 de junio del 2023 emitida por Aseguradora Aserta, S. A. de C. V.

OPINIÓN TÉCNICA

Derivado del análisis realizado con base en el expediente presentado, los antecedentes descritos, y los archivos que obran a resguardo de esta Dependencia y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115, fracción V, inciso "d" de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, esta Secretaría considera técnicamente procedente la Autorización de cambio de situación jurídica de fraccionamiento a Régimen de Propiedad en Condominio para los condominios denominados Portola, Gante, Amberes y Breda, con las claves catastrales 080401104001984; 080401104003997; 080401104001986 y 080401104003998

C.c.p. Archivo.

Página 15 | 18



respectivamente, así como la autorización para venta de las unidades privativas de los condominios referidos, la cancelación de la nomenclatura de calles autorizada en cada uno de los predios y se ratifica la autorización respecto a la donación correspondiente a los condominios la cual se encuentra localizada en la manzana 2 lote número 28 con una superficie de 10,362.290 m² en el Fraccionamiento denominado Real de los Cues, ubicado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez sin número Ex Hacienda Los Cues, Huimilpan, Qro., siendo las siguientes superficies:

	SUPERFICIE DONACIÓN m²	%
CONDOMINIO BRED A	3467.848	33.47%
CONDOMINIO AMBERES	1445.340	13.95%
CONDOMINIO PORTOLA	3033.270	29.27%
CONDOMINIO GANTE	2415.832	23.31%
TOTAL DONACIÓN (PROYECTO EXTERNO)	10362.290	100.00%

Considerándose el presente, un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el C. Pablo Antonio Garfias Sitges ante la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., acuerde autorizar el cambio de situación jurídica de fraccionamiento a Régimen de Propiedad en Condominio para los condominios denominados Portola, Gante, Amberes y Breda, con las claves catastrales 080401104001984; 080401104003997; 080401104001986 y 080401104003998 respectivamente; así como la venta de las unidades privativas de los condominios referidos, la cancelación de la nomenclatura de calles autorizada en cada uno de los predios y ratificar la autorización respecto a la donación correspondiente a los condominios la cual se encuentra localizada en la manzana 2 lote número 28 con una superficie de 10,362.290 m² en el Fraccionamiento denominado Real de los Cues, ubicado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez sin número Ex Hacienda Los Cues, Huimilpan, Qro. se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

- A. De conformidad con el artículo 242 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas de los condominios, por parte de la autoridad municipal correspondiente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual consistirá en:
Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad municipal correspondiente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en los condominios, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas, en el plazo que se fije.
- B. De conformidad con el artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro. El desarrollador está obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas la



información relativa a la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio y la autorización para venta de unidades privativas.

La publicidad del condominio deberá contener las características básicas del régimen de propiedad en condominio en que se encuentra y con las cuales fue autorizado, así como el tipo de material que utilizará, el cual deberá ser acorde a lo manifestado en su presupuesto de obras.

- C. De conformidad con el artículo 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en la escritura del contrato de compraventa de una unidad de propiedad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como de las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privativa, la asociación de condóminos, para los efectos legales establecidos en el código mencionado.
- D. El desarrollador deberá cumplir con las condicionantes indicadas en los oficios de autorización de modificaciones a estudios técnicos indicadas por la autoridad competente.
- E. Se solicita a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior al titular de la Secretaría de Finanzas Municipal para que por su conducto proceda a realizar el cálculo de impuestos y derechos que correspondan a la presente opinión técnica, debiendo de tomar en cuenta pagos realizados con anterioridad respecto del presente asunto, por lo que deberá de notificar al promovente el pago de los mismos.
- F. Los pagos de derechos e impuestos mencionados en el presente deberán realizarse una vez que haya sido publicado el presente acuerdo en la Gaceta Municipal.
- G. De conformidad con el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro: "El desarrollador será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a la autoridad correspondiente".
- H. Deberá incluirse en las escrituras de los contratos de compraventa de cada unidad privativa, las cláusulas necesarias para asegurar que los adquirentes identifiquen plenamente cada una de sus unidades privativas.
- I. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.



- J. Una vez aprobado el presente acuerdo por parte del H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., y acreditado haber hecho los pagos de los derechos generados por la presente autorización, deberá publicarse a costa del desarrollador en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal, por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una sin contar en ellos los de la publicación.
- K. Para dar cumplimiento al artículo 2901 del Código Civil del Estado de Querétaro, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad con el Artículo 189 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
- L. El Promovente deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes, autorizaciones, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión de la presente Opinión Técnica, de las cuales el promovente tiene pleno conocimiento, las cuales estarán vigentes durante el proceso de autorización del desarrollo inmobiliario.

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

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

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

~~Atentamente~~

Arq. Eloisa Lojero Camargo
Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente


SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y MEDIO AMBIENTE
MUNICIPIO DE HUIMILPAN



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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la modificación de su similar aprobado en fecha 5 de mayo de 2023 en el que se autoriza la denominación de Fraccionamiento como "Real de Los Cues", Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización; aceptación de Áreas de Donación y Nomenclatura de las Vialidades del inmueble identificado en la Carretera Estatal 430 y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970 en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y el del 13 de julio del 2023 en el que se autoriza la venta de lotes del inmueble identificado en la carretera Estatal 430, y entronque con la Carretera Estatal 431, en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, respecto de la privada Portola.



SEGUNDO. Se modifica su situación jurídica del inmueble identificado bajo el nombre de Breda con clave catastral 080401104003997; ubicado con número oficial 10 en el Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez Pedraza en la Ex Hacienda "Los Cues", C.P. 76970, en el Municipio de Huimilpan, Querétaro, a Régimen de Propiedad en Condominio.

TERCERO. Se confirma la autorización de la venta de unidades privativas, y cancela la nomenclatura de calles autorizada.

Lo anterior en razón de los fundamentos, consideraciones técnicas y argumentos vertidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio ambiente contenido en su opinión técnicas descrita en el considerando 14; así como durante la reunión de trabajo de la Comisión Permanente de Dictamen de Desarrollo Urbano y Ecología mencionada en el considerando 17 todos del presente Acuerdo.

CUARTO. Se ratifica la donación realizada correspondiente al 10% mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio de 2023, la cual identifica una superficie de 3467.848 m² y de la cual corresponde el 33.47 % de la manzana 2, lote 28 con una superficie de 10,362.290 m²., en el Fraccionamiento denominado Real de los Cues, ubicado en Boulevard Padre José Guadalupe Velázquez sin número Ex Hacienda Los Cues, Huimilpan, Qro.

QUINTO. El promovente deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones y/o condicionantes que se describen dentro de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente contenida en el considerando 15 del presente proveído en los términos señalados en la misma.

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

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

SÉPTIMO. Se instruye a las Secretarías de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y Finanzas para que de manera directa en el ámbito de sus respectivas competencias den puntual seguimiento a los actos administrativos que estén a cargo de cada uno de ellos, además de realizar los trámites y/o requerimientos necesarios a fin de que



el promovente de cumplimiento a las obligaciones señaladas en el presente Acuerdo con la finalidad de que se cumpla debidamente este proveído.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

Huimilpan, Qro., a 13 de noviembre de 2023. A T E N T A M E N T E.
Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. C. Juan Guzmán Presidente Municipal y de la Comisión. C. Janet Lujan Martínez. Regidora e Integrante de la Comisión. C. José Salvador Arreola Hernández. Regidor e Integrante de la Comisión.



**CERTIFICADA PARA SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A
LOS 16 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS, EN
HUIMILPAN, QUERÉTARO. -----**

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



Juan Guzmán Cabrera
Presidente Municipal

José Salvador Arreola Hernández
Síndico Municipal

Ana Paola Servín Jaramillo
Síndico
Municipal

Luis Mario Gutiérrez Gómez
Regidor

Carolina Flores Cruz
Regidora

Janet Lujan Martínez
Regidora

Saira Zenida Molina Gudiño
Regidora

Viviana Ivette de Jesús Salinas
Regidora

Blanca Diana Martínez Jurado
Regidora

Rubén Luna Miranda
Regidor

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