

# GACETA MUNICIPAL DE HUIMILPAN,

16 de noviembre de 2023

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

No. 98 TOMO III

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, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica del inmueble identificado bajo con clave catastral 080401104001984, con número oficial 01 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	109	
la nomenclatura de calles autorizada en cada predio FE DE ERRATAS	136	
Título de Concesión que otorga el H. Ayuntamiento de el Municipio Huimilpan, del Estado de Querétaro, representado por Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, en su carácter de Secretario del Ayuntamiento; Lic. Omar Ávila Morales, en su carácter de Secretario de Servicios Públicos Municipales y el C. José Salvador Arreola Hernández, en su carácter de Síndico Municipal; a quienes en lo sucesivo se les denominará como "El Municipio"; y por la otra parte la persona jurídica denominada organismo operador La Cotera, S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominará como "El Concesionario", por conducto de su apoderado legal, el C. Fernando Esteban Posada Renovales, y cuando los contratantes actúen en forma conjunta, se les denominará como "las partes".	140	





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

# **CERTIFICO**

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 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 Portola, en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica del inmueble identificado bajo con clave catastral 080401104001984, con número oficial 01 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 Portola,





en virtud de que es su deseo cambiar la situación jurídica del inmuéble identificado bajo con clave catastral 080401104001984, con número oficial 01 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 cumplimento 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)".

- Que de conformidad con lo dispuesto en al 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.
- 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 leves 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 080401104001984: clave catastral 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 v entrongue 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:







Preside	encia Municipal de Huimilpan
Dependencia:	Secretaria 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

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

Cep. Archivo.

Página 1 1 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 cumplimento 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 condominíos.
- 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,

C.c.p. Archivo

Página 2 | 18

16.





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.

 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 Secretaria 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 al 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

C.e.p. Archivo

Página 3 | 18





polígonos continuos y diferenciables entre si, 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.
- 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-
  - 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-
  - 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)

C.c.p. Archivo

Página 4 | 18







- 12. Que el artículo 241 del ordenamiento multi referido especifica que para que el desarrollador obtenga autorización para la venta de unidades privativas 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 privativas 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.

Il-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-

C.c.p. Archivo

Página 5 | 18





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 pretendan 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

C.c.p. Archivo.

Página 6 1 18





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 Bajio, Zona Querétaro de la Comisión Federal de Electricidad emitió factibilidad de servicio de energia 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 080 401 104 001 985; 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.

C.c.p. Archivo

Página 7 | 18







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 AUGE, 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.

C.c.p. Archivo.

Página 8 i 18





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

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 Secretaria 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

C.c.p. Archivo

Página 9 | 18





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: CONDOMINIO: AMB			
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: CONDOMINIO: BREI	08 04 011 04 001 997		
CONDOMINIO: BREI	JA .		
ÁREA	SUPERFICIE	CONSTRUCCIÓN	%
ÁREAS PRIVATIVAS	19,188.670 m2	. 0	64.83
ÁREAS COMUNES	10,407.617 m2	649.64 m2	35.17

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":

29,596.287 m2

649.64 m2

C.c.p. Archivo.

TOTAL

Página 10 | 18

100.00





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, Oro., 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.

C.c.p. Archivo

Página 11 I 18







XXIII.-En fecha 02 de mayo del 2023, se recibió en las oficinas de la Secretaria 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".

C.c.p. Archivo.

Página 12118







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 específican 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

C.c.p. Archivo.

Página 13 i 18







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 privativas, 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.

IMPORTE

\$ 15'038,305.64

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

CONCEPTO Urbanización

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

C.c.p. Archivo

Página 14 | 18







 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, Oro., siendo las siguientes superficies:

	SUPERFICIE DONACIÓN m2	%
CONDOMINIO BREDA	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 juridica 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

C.c.p. Archivo

Página 16 | 18







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 adquiriente 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 tornar 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.

C.c.p. Archivo

Página 17 | 18







- 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.

San Miguel Huimilpan

Arg. Elpísa Lojero Carnargo Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente

DECRETANÍA DE DESARROL.
UDISANO Y MEDIO AMBIENT
MUNICIPIO DE HUMBLPAN

C.c.p. Archivo.

Página 18 | 18

**17.** 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 Portola con clave catastral 080401104001984; ubicado con número oficial 01 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 se 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 3033.270 m2. y de la cual corresponde el 29.27% 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.

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

#### **FE DE ERRATAS**

El suscrito Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., Lic. Socrates Alejandro Valdez Rosales de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 del Reglamento de la Gaceta Municipal de Huimilpan, Qro., emito la siguiente fe de erratas, respecto el Dictamen Técnico de licencia de ejecución de obras de urbanización, la aprobación de denominación de fraccionamiento, donación y equipamiento urbano respecto del Parque Industrial PYME IV, en razón de que por un error involuntario, las medidas mencionadas dentro del Resumen de Áreas referida en el Antecedente VII de del dictamen SDUMA/0541/2023, se estableció de forma errónea, acuerdo que fue publicado en la Gaceta Municipal número 94 de fecha 30 de agosto de 2023 en la página 10, quedando en los siguientes términos:

DICTAMEN TÉCNICO DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA APROBACIÓN DE DENOMINACIÓN DE FRACCIONAMIENTO, DONACIÓN Y EQUIPAMIENTO URBANO RESPECTO DEL PARQUE INDUSTRIAL PYME IV.

**PAGINA 10** 

...

VII....

DICE:

•••





RESUMEN DE AREAS			
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	%	
SUPERFICIE VENDIBLE:	130,650.556	67.38%	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,792.082	0.92%	
INDUSTRIAL	128,858.474	66.46%	
SUPERFICIES DONACION:	21,137.810	10.90%	
DONACION AREA VERDE	4,472.651	2.31%	
DONACION EQUIPAMIENTO URBANO	16,665.159	8.59%	
AREA DE SERVICIOS:	2,474.865	1.28%	
SERVIDUMBRE DE PASO	2,474.865	1.28%	
VIALIDADES:	38,983.843	20.11%	
SUPERFICIE TOTAL:	193,248.213	100.00%	

...

# **DEBE DECIR:**

•••

RESUMEN DE ÁREAS		
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	%
SUPERFICIE	130,688.185	67.40 %
VENDIBLE:		
COMERCIAL Y DE	1,792.082	0.92 %
SERVICIOS		
INDUSTRIAL	128,896.103	66.48 %
SUPERFICIES	21,100.181	10.88 %
DONACIÓN:		
DONACIÓN ÁREA	4,435.022	2.29 %
VERDE		
DONACIÓN	16,665.159	8.59 %
EQUIPAMIENTO		
URBANO		
ÁREA DE	2,474.865	1.28%
SERVICIOS:		
SERVIDUMBRE DE	2,474.865	1.28 %
PASO		
VIALIDADES:	38,983.843	20.11 %
SUPERFICIE TOTAL:	193,247.074	100%

...





Lo anterior para los fines y efectos legales a los que haya lugar y se instruye su publicación en la Gaceta Municipal de Huimilpan, Qro. Se hace constar la presente fe de erratas a los 11 días del mes de septiembre de 2023, para su debida observancia.

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)

#### **FE DE ERRATAS**

El suscrito Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., Lic. Socrates Alejandro Valdez Rosales de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 del Reglamento de la Gaceta Municipal de Huimilpan, Qro., emito la siguiente fe de erratas, respecto el Dictamen de autorización Provisional de Venta de Lotes del Fraccionamiento del Parque Industrial PYME IV, en razón de que por un error involuntario, las medidas mencionadas dentro del Resumen de Áreas referida en el Antecedente VIII de del dictamen SDUMA/678/2023, se estableció de forma errónea, acuerdo que fue publicado en la Gaceta Municipal número 95 tomo II de fecha 29 de septiembre de 2023, quedando en los siguientes términos:

DICTAMEN DE AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE VENTA DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO DEL PARQUE INDUSTRIAL PYME IV.

... VIII... DICE:

•••





RESUMEN DE AREAS			
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	%	
SUPERFICIE VENDIBLE:	130,650.556	67.38%	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,792.082	0.92%	
INDUSTRIAL	128,858.474	66.46%	
SUPERFICIES DONACION:	21,137.810	10.90%	
DONACION AREA VERDE	4,472.651	2.31%	
DONACION EQUIPAMIENTO URBANO	16,665.159	8.59%	
AREA DE SERVICIOS:	2,474.865	1.28%	
SERVIDUMBRE DE PASO	2,474.865	1.28%	
VIALIDADES:	38,983.843	20.11%	
SUPERFICIE TOTAL:	193,248.213	100.00%	

...

**DEBE DECIR:** 

...

RESUMEN DE ÁREAS		
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	%
SUPERFICIE VENDIBLE:	130,688.185	67.40 %
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	1,792.082	0.92 %
INDUSTRIAL	128,896.103	66.48 %
SUPERFICIES DONACIÓN:	21,100.181	10.88 %
DONACIÓN ÁREA VERDE	4,435.022	2.29 %
DONACIÓN EQUIPAMIENTO	16,665.159	8.59 %
URBANO		
ÁREA DE SERVICIOS:	2,474.865	1.28%
SERVIDUMBRE DE PASO	2,474.865	1.28 %
VIALIDADES:	38,983.843	20.11 %
SUPERFICIE TOTAL:	193,247.074	100%

...

Lo anterior para los fines y efectos legales a los que haya lugar y se instruye su publicación en la Gaceta Municipal de Huimilpan, Qro. Se hace constar la presente fe de erratas a los 11 días del mes de septiembre de 2023, para su debida observancia.





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;

#### **CERTIFICO**

TÍTULO DE CONCESIÓN QUE OTORGA EL H. AYUNTAMIENTO DE EL HUIMILPAN, MUNICIPIO DEL **ESTADO** DE QUERETARO. REPRESENTADO POR LIC. SÓCRATES ALEJANDRO VALDEZ ROSALES. EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO: ; LIC. OMAR ÁVILA MORALES, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES Y EL C. JOSÉ SALVADOR ARREOLA HERNÁNDEZ, EN SU CARÁCTER DE SÍNDICO MUNICIPAL; A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ COMO "EL MUNICIPIO": Y POR LA OTRA PARTE LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA ORGANISMO OPERADOR LA COTERA, S.A. DE C.V., A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO "EL CONCESIONARIO", POR CONDUCTO DE SU APODERADO LEGAL, EL C. FERNANDO ESTEBAN POSADA RENOVALES, Y CUANDO LOS CONTRATANTES ACTÚEN EN FORMA CONJUNTA, SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES", CON BASE EN LOS SIGUIENTES:

#### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Mediante escrito de fecha 19 de junio del 2023 la persona moral denominada "**ORGANISMO OPERADOR LA COTERA, S.A. DE C.V.**", presenta solicitud de concesión al Municipio de Huimilpan, Qro., para el polígono de actuación se compone de una superficie total aproximada de 794,121.25 m² ubicado en la Zona Norponiente del Municipio de Huimilpan.

**SEGUNDO.** Que mediante oficios **SA/DAC/232/2023** y **SA/DAC/237/2023** ambos de fecha 20 de junio del 2023, la Secretaría del Ayuntamiento solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de





Servicios Públicos Municipales respectivamente la emisión de la politión técnica que resuelva sobre la procedencia de petición de "ORGANISMO OPERADOR LA COTERA, S.A. DE C.V.".

**TERCERO.** Que mediante oficio **SDUMA/518/2023** de fecha 11 de julio del 2023, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente emitió la opinión técnica sobre la procedencia de la petición de "**ORGANISMO OPERADOR LA COTERA, S.A. DE C.V.**".

De igual forma, a través del oficio **SSPM/132/2023** de fecha 11 de julio del 2023, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales emitió la opinión técnica sobre la procedencia de la petición de "**ORGANISMO OPERADOR LA COTERA**, **S.A. DE C.V.**".

**CUARTO.** Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 13 de julio del 2023, se aprobó Acuerdo por el que la Secretaría del Ayuntamiento otorga la autorización a favor de la persona moral denominada "**ORGANISMO OPERADOR LA COTERA**, **S.A. DE C.V.**", para que pueda constituirse como organismo operador de agua para el polígono de actuación con una superficie aproximada de **794,121.25 m²** ubicado en la zona norponiente del Municipio de Huimilpan, Querétaro, el cual estará encargado de los servicios públicos tales como el abasto y suministro de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas. Acuerdo que fue publicado en la Gaceta Municipal, del H. Ayuntamiento de Huimilpan, de fecha 31 de octubre del 2023, número 97 Tomo II.

QUINTO.- Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 28 de septiembre del 2023, el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó el Acuerdo relativo al expediente integrado a la solicitud de la Secretaría de Administración, respecto al Acta Circunstanciada de la Décima Primera Sesión Extraordinaria del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Huimilpan, mediante el cual el Comité después del análisis expuesto, determina favorable la contratación de los SERVICIOS PÚBLICOS tales como el abasto y suministro de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas por Adjudicación Directa por Excepción a favor de la persona moral denominada "ORGANISMO OPERADOR LA COTERA, S.A. DE C.V.". Acuerdo que fue publicado en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Huimilpan de fecha 31 de octubre del 2023, número 97 Tomo I.

#### **DECLARACIONES:**

# I. Declara el H. Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, que:

**I.1.** Que es el órgano de gobierno colegiado de elección popular, autónomo, depositario de la Administración Pública Municipal, para lo cual puede establecer y definir acciones, criterios y políticas con que deban manejarse Reforma Ote. 158, Col. Centro Huimilpan, Querétaro, México C.P. 76950

Tel: (01 448) 278 5047





los asuntos y recursos del Municipio, conforme a los artículos 2 y 27 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; así mismo, se encuentra facultado para otorgar concesiones conforme a los artículos 30 fracción IV, 85 y 86 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

# II.- Declara el Municipio Huimilpan, Querétaro, que:

- **II.1.** Que es un organismo público investido de personalidad jurídica y patrimonio propio en los términos del artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, 3, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 25, fracción I, del Código Civil del Estado de Querétaro.
- **II.2.** Que sus representantes cuentan con las facultades necesarias para la celebración del presente Título de Concesión, por lo que se instruye al Secretario del Ayuntamiento, al Secretario de Servicios Públicos y al Síndico Municipal, para que realicen la suscripción del presente contrato y/o título de concesión para la eficaz prestación de los servicios públicos municipales de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas en el municipio (sic) de Huimilpan, Qro.
- **II.3.** El Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, en su carácter de Secretario del Ayuntamiento, personalidad que se encuentra acreditada mediante Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., celebrada el 23 de Diciembre de 2021.
- **II.4.** El Lic. Omar Ávila Morales, en su carácter de Secretario de Servicios Públicos Municipales, queda acotada a dar cumplimiento al Acuerdo ÚNICO, emitido en la Sesión Extraordinaria del H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., celebrada el 28 de Septiembre de 2023.
- **II.5.-** El Lic. Omar Avila Morales, en su carácter de Síndico Municipal, queda acotada a dar cumplimiento al Acuerdo ÚNICO, emitido en la Sesión Extraordinaria del H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., celebrada el 28 de Septiembre de 2023.
- **II.6.** Señala como domicilio para los efectos del presente Título, el ubicado en Reforma Oriente, numero 158 en la Colonia Centro, Código Postal 76950, Huimilpan, Querétaro.
- **II.7.** Tiene su registro en el Servicio de Administración Tributaria, con número federal de contribuyentes MHQ850101D52.

#### III.- Declara "EL CONCESIONARIO"

**III.1.** Que la persona Moral denominada Organismo Operador la Cotera, S.A. de C.V., es una persona jurídica, que se constituyó con arreglo a las leyes Reforma Ote. 158, Col. Centro Huimilpan, Querétaro, México C.P. 76950

Tel: (01 448) 278 5047





mexicanas, lo cual acredita mediante Escritura Pública número 26,389 (Veintiséis mil trescientos ochenta y nueve) del 19 de febrero del 2020, pasada ante la fe pública del Lcda. María Patricia Lorena Sibaja López, Notaria Titular Asignada para ejercer en la Notaría Pública 34, de la Demarcación Notarial de Querétaro, misma que se agrega al presente instrumento legal como **Anexo 1**.

**III.2.** Que su apoderado legal, tiene las facultades suficientes para suscribir el presente Título, como se desprende de la Escritura Pública citada en el párrafo inmediato anterior.

Su Apoderado Legal, cuenta con la capacidad suficiente para suscribir el presente Título, facultades que manifiesta bajo protesta de decir verdad, que no le han sido revocadas, limitadas, ni modificadas de manera alguna a la fecha de firma del presente Título, quien además será responsable de oír y/o recibir todo tipo de notificaciones y/o documentos relacionados con auditorías y procesos administrativos de responsabilidad, y en general con todos aquellos que emanen de "EL AYUNTAMIENTO" derivados del presente Título de Concesión.

- **III.3.** Cuenta con su Registro Federal de Contribuyentes número OOC2002194H5 lo cual acredita con el acuse único de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes, mismo que se integra a este instrumento legal como **Anexo 2**.
- **III.4.** Bajo protesta de decir verdad manifiesta que dispone de los elementos técnicos, humanos y materiales necesarios para la ejecución del objeto del presente Título de Concesión y que conoce las disposiciones de tipo administrativo, técnico y legal que norman su celebración y ejecución, y acepta someterse a las mismas sin reserva alguna.
- **III.5. Domicilio.** Señala como domicilio para los efectos del presente Título el ubicado en XXX.
- III.6. Conviene manifestar, que en caso de que la persona moral, llegare a cambiar de nacionalidad, se seguirá considerando como mexicana para lo relacionado con el presente título y no invocará la protección de ningún gobierno extranjero, bajo la pena de perder el beneficio de la nacionalidad mexicana, así como cualquier derecho derivado del presente.

# IV. Declaran "LAS PARTES" que:

- **IV.1.** Cuentan con la capacidad suficiente para celebrar el presente Título de Concesión y asumir las consecuencias legales que del mismo se derivan, siendo de su interés el asumir plenamente las obligaciones y abstenciones que en el mismo se comprometen.
- IV.2. El carácter y personalidad con que comparecen son bastantes y suficientes para celebrar actos y asumir plenamente las obligaciones que en forma voluntaria acordarán y en el presente Título de Concesión se

Reforma Ote. 158, Col. Centro Huimilpan, Querétaro, México C.P. 76950

Tel: (01 448) 278 5047





establecerán, habiendo obtenido todas las autorizaciones conducentes o necesarias, contando con las facultades antes expresadas, mismas que no han sido revocadas o en forma alguna limitada.

- **IV.3.** En caso de cambio debidamente justificado de los datos mencionados en las declaraciones I, II y III del presente instrumento, se deberá notificar por escrito a la otra parte de los citados cambios.
- **IV.4.** Para el caso de que alguna de las condiciones del presente Título de Concesión, parcial o totalmente sean declaradas nulas o ilegales, el resto del contenido de las demás condiciones surtirán sus efectos en los términos establecidos en el Título de Concesión para ambas partes.
- IV.5. "EL AYUNTAMIENTO", es el único autorizado para decidir o resolver sobre cualquier situación no prevista en el presente Título de Concesión, sobre la base de las facultades que le otorgan la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás Leyes y Reglamentos que de ella emanen.

Atendiendo a la naturaleza de los **SERVICIOS PÚBLICOS** concesionados por **"EL AYUNTAMIENTO"**, **"LAS PARTES"** están de acuerdo en someterse a las siguientes:

#### **CONDICIONES:**

PRIMERA. - OBJETO DE LA CONCESIÓN. El presente título tiene por objeto la concesión para la prestación de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento, disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas en el polígono con una superficie aproximada de 794,121.25 m² (Setecientos noventa y cuatro mil ciento veintiuno punto veinticinco metros cuadrados), identificado como "Cañadas del Valle" ubicado en el Municipio Huimilpan, Querétaro, que se determina geográficamente en la Condición TERCERA del presente Título, con las siguientes especificaciones:

- 1.1. El cobro de los SERVICIOS PÚBLICOS a "LOS USUARIOS", los cuales son los mismos que presta y cobra "LA COMISION" tales como contratos de servicios, medidor, conexión, instalación de tomas, instalación de caja para medidor, tarifas, intereses, gastos, mano de obra para instalación de caja para medidor, instalación de descarga de agua residual, instalaciones diversas, derechos de infraestructura para la conexión a las redes para nuevos USUARIOS individuales y para desarrollos, derechos de infraestructura por conexión en las redes para predios habitacionales individuales y para desarrollos, de la revisión de proyectos hidráulicos, sanitarios y pluviales, por supervisión de avance de obras de los proyectos autorizados materiales y accesorios; mismos que se refieren de manera enunciativa más no limitativa.
- **1.2.** Expedir las factibilidades, para el establecimiento de centros de población, desarrollos inmobiliarios, subdivisión y lotificación de predios e inmuebles en general, para la prestación de los **SERVICIOS PÚBLICOS** a

Reforma Ote. 158, Col. Centro Huimilpan, Querétaro, México C.P. 76950

Tel: (01 448) 278 5047





nuevos **USUARIOS**. Asimismo, autorizar y avalar los proyectos hidraulicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento, disposición y reúso, de aguas residuales dentro del polígono concesionado; y

**1.3.** Otorgamiento y cobro de los Dictámenes de viabilidad, factibilidad y/o de los derechos de infraestructura a los desarrolladores y constructores de vivienda para los **SERVICIOS PÚBLICOS** concesionados, incluyendo la aprobación de proyectos y la administración de infraestructura, conforme a las normas oficiales mexicanas y la normatividad aplicables.

El presente Título habilita a "**EL CONCESIONARIO**" para realizar el vertido final de aguas residuales a colectores municipales o estatales u otros medios determinados, incluyendo cuerpos receptores federales, siempre y cuando solicite los permisos correspondientes, con apego a la normatividad vigente para este caso específico.

"EL CONCESIONARIO", deberá ejecutar las obras referentes al suministro, conducción y saneamiento de las aguas, así como instalar las plantas de tratamiento de aguas temporales y definitivas que se vayan necesitando conforme al incremento del volumen de descarga.

"EL CONCESIONARIO", deberá entregar a conocimiento y satisfacción de "EL AYUNTAMIENTO", en el primer trimestre de cada año, el Plan de Inversión en Infraestructura a efecto de que "EL AYUNTAMIENTO" emita los comentarios relevantes al mismo.

Todas estas actividades que implican el objeto de la presente "CONCESIÓN", deberán ser ejecutadas directamente por "EL CONCESIONARIO", en circunstancias óptimas y en la misma calidad que la "COMISION", dentro del polígono o zona que conforma la que es denominada como "Cañadas del Valle" en el presente Título, y que se indica en la Condición Tercera del presente Título.

SEGUNDA. - LEGISLACIÓN APLICABLE. - La presente CONCESIÓN estará sujeta enunciativa y no limitativamente por las disposiciones contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los Tratados y Convenios Internacionales que el Estado Mexicano se parte, los Acuerdos Interinstitucionales, en la Ley de Aguas Nacionales, el Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, la Ley Federal de Derechos, el Constitución Política del Estado de Querétaro; Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, así como las Normas Oficiales Mexicanas que por su naturaleza son aplicables a este Título de Concesión, y a las demás disposiciones jurídicas y ordenamientos vigentes que por su naturaleza y objeto le son aplicables. Conforme a lo anterior, "EL CONCESIONARIO" se obliga durante la vigencia del presente instrumento, a observar y cumplir las disposiciones antes señaladas.

"EL CONCESIONARIO" se constreñirá a los preceptos legales y las disposiciones administrativas a que se refiere el párrafo anterior, cabe mencionar, que en todo momento se respetará la irretroactividad de la ley, el Reforma Ote. 158, Col. Centro Huimilpan, Querétaro, México C.P. 76950

Tel: (01 448) 278 5047





# PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO derecho de audiencia y el debido proceso a "EL CONCESIONARIO"

Por ningún motivo podrá "EL CONCESIONARIO" celebrar contratos con LOS USUARIOS o con terceros que no se sujeten a las Normas Generales Nacionales o que permitan de algún modo la aplicación directa o indirecta de las Leyes Extranjeras o el sometimiento a autoridades distintas de las mexicanas.

**TERCERA. - ZONA DE CONCESIÓN.-** La prestación de los **SERVICIOS PÚBLICOS** que integran "**LA CONCESIÓN**", comprende el territorio identificado para fines del presente instrumento como polígono con una superficie aproximada de 794,121.25 m2 (Setecientos noventa y cuatro mil ciento veintiuno punto veinticinco metros cuadrados), identificado como "Cañadas del Valle", ubicado en el Municipio Huimilpan, Querétaro, y que se determina geográficamente por el territorio comprendido conforme a la siguiente demarcación, de conformidad con las siguientes coordenadas:



Vértice	X=	<b>Y</b> / <del>4</del> 8	356,186.43	2,2
V1	356,190.30	2,264\ <b>89</b> 75.27	356,183.62	2,2
V2	356,190.60	2,26 <b>4/40</b> 3.91	356,181.86	2,2
V3	356,195.09	2,264/409.98	356,175.31	2,2
V4	356,195.51	2,264/429.19	356,170.52	2,
V5	356,193.64	2,264/ <b>43</b> 0.25	356,165.72	2,
V6	356,191.94	2,264/43/8.95	356,163.81	2,
V7	356,189.67	2,264/4 <b>5</b> 8.25	356,163.06	2,

Reforma Ote. 158, Col. Centro Huimilpan, Querétaro, México C.P. 76950 Tel: (01 448) 278 5047





▼ PRESI	DENCIA MUNICIPAL DE HUI			
V16	356,160.44	2,264 <b>/5/7</b> 4.22	1356,279.98	2,2
V17	356,155.14	2,264 <b>/5</b> /9.87	356,313.90	2,2
V18	356,151.39	2,264 <b>/55</b> 2.03	356,329.60	2,2
V19	356,150.27	2,264 <b>/55</b> 8.44	356,345.92	2,2
V20	356,146.65	2,264 <b>/5q</b> 0. <b>1</b> 4	356,373.36	2,2
V21	356,140.10	2,264 <b>/5/2</b> 7.61	356,389.87	2,2
V22	356,131.03	2,264,45734.93	356,415.41	2,2
V23	356,123.74	2,264,7524.41	356,434.86	2,2
V24	356,119.51	2,26 <b>4/5/9</b> 2.35	356,445.89	2,2
V25	356,113.33	2,264 <b>/5%</b> 9.64	356,458.70	2,2
V26	356,108.70	2,264 <b>/6†</b> 1.91	356,477.00	2,2
V27	356,105.07	2,264/689.69	356,485.70	2,2
V28	356,099.11	2,264,6362.47	356,494.40	2,2
V29	356,090.61	2,264 <b>/9</b> 48.56	356,506.10	2,2
V30	356,086.11	2,264 <b>/6</b> 59.65	356,532.16	2,2
V31	356,081.49	2,264 <b>/97</b> 3.23	356,556.61	2,2
V32	356,076.31	2,264 <b>/6</b> 8.25	356,589.02	2,2
V33	356,073.81	2,264/7/01.40	356,619.17	2,2
V34	356,071.34	2,264,77252.81	356,642.77	2,2
V35	356,069.97	2,264 <b>/76</b> 0.06	356,694.69	2,2
V36	356,072.38	2,26 <b>4\/75</b> 2.61	356,720.79	2,2
V37	356,068.91	2,264 <b>/7/%</b> 8.06	356,735.01	2,2
V38	356,068.72	2,264/7769.01	356,774.80	2,2
V39	356,065.82	2,264/78/93.82	356,669.84	2,2
V40	356,065.31	2,264/8/04.73	356,647.71	2,2
V41	356,063.03	2,264/81/27.23	356,639.43	2,2
V42	356,058.64	2,264/832.31	356,631.28	2,2
V43	356,054.46	2,264/8/47.14	356,621.45	2,2
V44	356,052.28	2,264 <b>/&amp;5</b> 6.14	356,614.87	2,2
V45	356,050.69	2,264/861.22	356,611.39	2,2
V46	356,048.08	2,264/88/2.98	356,603.16	2,2
V47	356,044.78	2,264/8/93.19	356,589.63	2,2
V48	356,041.12	2,264/9/02.84	356,571.53	2,2
V49	356,052.58	2,264 <b>/9</b> 28.59	356,554.32	2,2
V50	356,069.84	2,264,927.43	356,540.43	2,2
V51	356,096.94	2,264 <b>/9/2</b> 9.58	356,530.54	2,2
V52	356,145.27	2,264 <b>/93</b> 5.09	356,515.60	2,2
V53	356,180.26	2,264/9/45.73	356,502.96	2,2
V54	356,203.33	2,264 <b>/96</b> 5.12	356,482.86	2,
V55	356,226.66	2,264 <b>/97</b> 0.08	356,466.60	2,2
V56	356,243.40	2,264 <b>/97</b> 7.69	356,455.73	2,2
•	•	V98	356,445.57	2,2
		V 30		

Reforma Ote. 158, Col. Centro Huimilpan, Querétaro, México C.P. 76950 Tel: (01 448) 278 5047





▼ PRES	SIDENCIA MUNICIPAL DE HU	, ,		
V99	356,436.61	2,26 <b>\/,24</b> 9.81	HU356;159.11	2,2
V100	356,428.67	2,26 <b>4</b> , <b>242</b> .42	356,163.43	2,2
V101	356,420.57	2,264,243.17	356,166.26	2,2
V102	356,411.90	2,264,242.32	356,164.68	2,2
V103	356,403.75	2,264,2237.96	356,161.37	2,2
V104	356,399.01	2,264/,2265.71	356158.8309	22
V105	356,395.09	2,26 <b>4</b> , <b>2</b> \$ <del>7</del> .09	356,153.00	2,2
V106	356,382.48	2,264/,2286.41	356,139.52	2,2
V107	356,369.66	2,26 <b>\/,24\9</b> .51	356,134.46	2,2
V108	356,358.22	2,26₺,₽₫@.98	356,133.30	2,2
V109	356,345.26	2,26 <b>\/,29</b> 7.28	356,120.59	2,2
V110	356,338.09	2,26 <b>\/,292</b> .32	356,085.16	2,2
V111	356,329.41	2,264,293.06	356,065.73	2,2
V112	356,326.11	2,264/,262.00	356,046.40	2,2
V113	356,321.10	2,26 <b>4</b> , <b>297</b> .49	355,969.63	2,2
V114	356,319.92	2,26 <b>\/</b> , <b>250</b> .13	355,930.01	2,2
V115	356,315.06	2,26 <b>4</b> , <b>2</b> 9 <b>8</b> .64	355,804.76	2,2
V116	356,306.08	2,26 <b>4</b> , <b>2</b> 9 <b>6</b> .28	355,761.73	2,2
V117	356,295.40	2,26 <b>\</b> /, <b>2</b> \$\$.31	355,721.36	2,2
V118	356,280.19	2,26 <b>4</b> , <b>2</b> 6 <b>4</b> .23	355,635.13	2,2
V119	356,271.85	2,26∜,2⊚₿.10	355,493.73	2,2
V120	356,236.46	2,26 <b>∜,1@7</b> .89	355,450.95	2,2
V121	356,192.16	2,264,283.38	355,456.27	2,2
V122	356,182.22	2,26 <b>∜,2⊗4</b> .93	355,461.21	2,2
V123	356,172.58	2,26∜,⊉₹54.94	355,467.32	2,2
V124	356,176.87	2,26∜,7661.50	355,470.99	2,2
V125	356,188.70	2,26∜,78€10.56	355,615.14	2,2
V126	356,189.59	2,26∜,35⊗.64	355,755.37	2,2
V127	356,172.34	2,264/,469.48	355,890.22	2,2
V128	356,170.63	2,26 <b>∜,3<del>8</del></b> 1.69	356,010.47	2,2
V129	356,170.23	2,264,872.72	356,058.97	2,2
V130	356,172.63	2,26∜,8626.49	356,060.68	2,2
V131	356,174.00	2,26∜,β₺%.56	356,063.67	2,2
V132	356,176.94	2,26 <b>∜</b> , <b>₿4</b> ₽.06	356,067.67	2,2
V133	356,178.25	2,26∜,₿⋪₫.05	356,072.48	2,2
V134	356,176.37	2,26 <b>∜,β%2</b> .66	356,075.95	2,2
V135	356,173.52	2,26 <b>∜</b> , <b>₿24</b> . <b>1</b> 5	356,077.05	2,2
V136	356,169.11	2,26∜,8∕18 .85	356,085.11	2,2
V137	356,164.79	2,26 <b>∜,</b> β <b>25</b> .79	356,094.11	2,2
V138	356,162.07	2,264,286.35	356,103.80	2,2
V139	356,159.06	2,264,286.28	356,106.73	2,2
V140	356,159.19	2,26 <b>\/,232</b> 1.27	356,105.34	2,2
Deforme Ote	150 Cal Cantra Huimilaan	Querétaro Mévico C P. 76	050	

Reforma Ote. 158, Col. Centro Huimilpan, Querétaro, México C.P. 76950

Tel: (01 448) 278 5047





V183	356,113.89	2,264,532.43
V184	356,124.34	2,264,516.52
V185	356,133.97	2,264,517.78
V186	356,134.38	2,264,517.69
V187	356,134.60	2,264,517.50
V188	356,138.03	2,264,518.51
V189	356,143.27	2,264,517.89
V190	356,146.43	2,264,511.03
V191	356,150.01	2,264,504.04
V192	356,156.37	2,264,494.08
V193	356,164.63	2,264,477.93
V194	356,168.63	2,264,465.09
V195	356,170.58	2,264,443.90
V196	356169.4804	2264430.985
V197	356,172.18	2,264,415.01
V198	356,172.34	2,264,403.48





**CUARTA. - DEFINICIONES.** Para los efectos de este Título de Concesión se entenderá por:

- **1.-AGUA POTABLE:** Aquella que no contiene contaminantes objetables, ya sean químicos o agentes infecciosos y que no causa efectos nocivos al ser humano;
- **2.- AGUAS RESIDUALES:** Aguas de composición variada, con o sin tratamiento previo provenientes de las descargas de usos público urbano, industriales, comerciales, de servicios, agrícolas, pecuarios, domésticos, incluyendo fraccionamientos y en general de cualquier otro uso, así como la mezcla de ellas;
- **3- AGUAS RESIDUALES DE PROCESO:** Aguas resultantes de la producción de un bien o servicio comercializable, con o sin tratamiento previo;
- **4.- AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS:** Aguas provenientes del uso particular de las personas y del hogar, con o sin tratamiento previo;
- **5.- AGUAS SERVIDAS**: La potable suministrada de la fuente para su distribución al público a través de vehículos con depósitos de almacenamiento;
- **6.- AGUAS TRATADAS**: La resultante de haber sido sometida a procesos de tratamiento para remover sus cargas contaminantes;
- **7.- ALCANTARILLADO:** La infraestructura que se utiliza para la recolección y conducción de las aguas residuales y/o pluviales de competencia Estatal o Municipal;
- **8.- CADUCIDAD:** Pérdida del derecho o prerrogativas por su falta de ejercicio o refrendo dentro del plazo señalado en la **CONCESIÓN.**
- 9.- CONCESIONARIO: La persona moral denominada "ORGANISMO OPERADOR LA COTERA, S.A. DE C.V."
- 10.- COMISIÓN: Comisión Estatal de Aguas;
- 11.- CONAGUA: Comisión Nacional del Agua;
- **12.-CONCESIÓN:** Documento que otorga el Municipio Huimilpan, Querétaro, a **"EL CONCESIONARIO"** para habilitarlo conforme a lo dispuesto en el presente Título de Concesión para la prestación de los servicios de agua potable, potabilización drenaje, alcantarillado, tratamiento, disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, la expedición de factibilidades, así como para realizar el cobro que se derive de la prestación de los servicios respectivos.
- **13.- EL AYUNTAMIENTO:** El H. Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Querétaro.





- 14.- FACTIBILIDAD O FACTIBILIDADES: La opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la COMISIÓN y los organismos operadores, concesionarios, relativa a la dotación de los SERVICIOS PÚBLICOS a que se refiere la LEY ESTATAL, en términos de las disposiciones aplicables;
- 15.- LEY.- Ley de Aguas Nacionales.
- **16- LEY ESTATAL.-** Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro.
- 17.- MUNICIPIO: Municipio Huimilpan, Querétaro.
- **18.- POLÍGONO CONCESIONADO:** Territorio establecido en la Condición TERCERA y en la poligonal que forma parte integral del presente Título de Concesión, para la prestación de los **SERVICIOS PÚBLICOS** de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, incluyendo la infraestructura para verter las aguas residuales a colectores determinados.
- **19.- POTABILIZACIÓN:** Conjunto de operaciones y procesos, físicos y/o químicos, que se aplican al agua a fin de mejorar su calidad y hacerla apta para uso y consumo humano:
- **20.- RENUNCIA:** Dimisión de **EL CONCESIONARIO** a los derechos establecidos en el Título de Concesión, estando siempre condicionada a la aceptación por parte de **EL MUNICIPIO**, atendiendo a la importancia y necesidades del bien o servicio público en cuestión.
- **21.- RESCATE:** Acto mediante el cual **EL MUNICIPIO**, previo acuerdo de "**EL AYUNTAMIENTO**", recupera los bienes o **SERVICIOS PÚBLICOS** que había otorgado en concesión por causas de utilidad pública
- **22.- REVOCACIÓN**: Acto Jurídico por el cual se deje sin efecto el otorgamiento de la concesión por falta de cumplimiento a las obligaciones contraídas por "**EL CONCESIONARIO**"
- **23.- SERVICIOS PÚBLICOS:** Servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas;
- **24.-TARIFA**: Constituye el precio que deberá pagar el **USUARIO** por la prestación de los **SERVICIOS PÚBLICOS** concesionados;
- **25.-USUARIO:** Personas Físicas o morales cuyos requerimientos de prestaciones van a ser directamente satisfechos con el servicio de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, que brindará "EL CONCESIONARIO"
- QUINTA. VIGENCIA, INICIO DEL SERVICIO Y PRÓRROGA. La duración de la CONCESIÓN será por un lapso de veinte años, surtiendo sus efectos a partir de la suscripción del presente Título de Concesión.





Cabe mencionar, que no se realizará modificación al presente título de concesión, en caso de que sea afirmativa la petición de prórroga de inicio.

El plazo de la "CONCESIÓN" podrá ser prorrogado por "EL AYUNTAMIENTO", previa ratificación y cuando "EL CONCESIONARIO" hubiere cumplido con las obligaciones derivadas de la "CONCESIÓN" y "EL MUNICIPIO" no se resuelva a prestar o explotar directamente el bien o servicio público de que se trate.

**"EL CONCESIONARIO"**, antes de que expire el plazo que se otorgó la "**CONCESIÓN"**, podrá solicitar que la misma sea refrendada hasta por un término igual al que fue otorgada, cuando se presente alguno de los supuestos siguientes:

- a) Cuando subsista la necesidad de prestar el servicio público respectivo;
- **b)** Cuando haya sido renovadas las instalaciones o el equipamiento para satisfacer la prestación del servicio, durante el plazo en que fue otorgada la **CONCESIÓN**; y
- **c)** Cuando a juicio de "**EL AYUNTAMIENTO**", el servicio público se haya prestado en forma eficiente.

SEXTA. –RECURSOS HÍDRICOS. "EL CONCESIONARIO", se obliga a transmitir a "EL MUNICIPIO", a Título gratuito, conforme se vayan requiriendo de manera progresiva y de conformidad con las disposiciones contenidas en la LEY, los volúmenes para usar, explotar y aprovechar aguas nacionales, que sean necesarios para la eficaz prestación de los SERVICIOS PÚBLICOS en la totalidad del polígono descrito en la Condición TERCERA.

El volumen para usar, explotar y aprovechar aguas nacionales, desde este momento los destina de manera expresa a la prestación de los **SERVICIOS PÚBLICOS**, para atender a los **USUARIOS** ubicados en el polígono descrito en la Condición TERCERA del presente instrumento.

Los volúmenes para usar, explotar y aprovechar aguas nacionales adicionales que se vayan requiriendo y de manera progresiva durante la vigencia de la presente "CONCESIÓN", para la prestación de los SERVICIOS PÚBLICOS, se determinarán anualmente, entre "EL MUNICIPIO" y "EL CONCESIONARIO", atendiendo a los requerimientos técnicos, al crecimiento y saturación de los servicios y número de tomas del polígono descrito en la Condición TERCERA del presente instrumento.

Para tales efectos, "EL MUNICIPIO" y "EL CONCESIONARIO" realizarán un balance entre los volúmenes para usar, explotar y aprovechar aguas nacionales requeridos para la prestación de los servicios y los volúmenes para usar, explotar y aprovechar aguas nacionales efectivamente transmitidos a favor de "EL MUNICIPIO", incluidos los que se encuentren autorizados por la CONAGUA y con base en ello se determinará el volumen que en su caso, deba ser aportado por "EL CONCESIONARIO" para satisfacer las necesidades de la prestación del servicio durante el semestre analizado.

Los volúmenes para usar, explotar y aprovechar aguas nacionales que resulten a





cargo de "EL CONCESIONARIO", deberán ser transmitidos a "favor" de "EL MUNICIPIO" y a título gratuito, durante el mismo año, garantizando "EL CONCESIONARIO" en todo momento la eficaz dotación de los SERVICIOS PÚBLICOS a "LOS USUARIOS" de la zona concesionada.

De igual manera, los volúmenes de agua y los títulos de asignación que al efecto se otorguen por la **CONAGUA**, a favor del Municipio Huimilpan, Querétaro, serán parte del objeto de la presente "**CONCESIÓN**", consecuentemente "**EL CONCESIONARIO**" podrá usarlos, explotarlos y aprovecharlos para la prestación de los **SERVICIOS PÚBLICOS**, durante todo el plazo de la presente "**CONCESIÓN**" dentro del polígono objeto del presente instrumento.

La presente **CONCESIÓN** no dejará insubsistentes los derechos de terceros derivados de los actos administrativos y contratos que hubiesen sido expedidos o celebrados por "**LA COMISIÓN**", con anterioridad a la fecha de expedición de esta.

SÉPTIMA.-TRANSMISIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS. "EL **CONCESIONARIO**" proporcionará conforme se vayan requiriendo, a transmitir, ceder y desapoderarse de los derechos para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales a "EL MUNICIPIO" la documentación para integrar los expedientes de transmisión a título gratuito de los derechos de aguas nacionales del subsuelo en los términos de "LEY" a favor de "EL MUNICIPIO", y con ello efectuar la solicitud de autorización ante la CONAGUA, en un término no mayor a 180 CIENTO OCHENTA DÍAS HÁBILES, contados a partir del inicio de vigencia de la presente "CONCESIÓN", se transmitirá el volumen inicial. Posteriormente se transmitirán los derechos que se vayan adquiriendo para tal efecto, a fin de que los volúmenes que se transmitan, se apliquen a los volúmenes de agua que se requieran para abastecer al polígono objeto de la presente "CONCESIÓN", correspondiendo a "EL MUNICIPIO" la administración de dichos derechos ante la Autoridad Federal del Agua, incluyendo el cumplimiento de las obligaciones que establece la "LEY", en tanto que será obligación de "EL CONCESIONARIO" pagar de manera trimestral y directamente al MUNICIPIO, dentro de un plazo que permita cubrir en tiempo y forma las contribuciones, en los términos y plazos establecidos en la normatividad aplicable, para realizar dicho pago de los derechos por explotación, uso y aprovechamiento, para que "EL MUNICIPIO" tenga el tiempo suficiente para realizar dichos pagos. Asimismo, "EL CONCESIONARIO" deberá proporcionar a "EL MUNICIPIO" la medición del volumen explotado en el período a pagar.

Los derechos que se pagarán a la **CONAGUA** serán única y exclusivamente sobre los volúmenes extraídos en los términos de la normatividad aplicable.

Para dar cumplimiento a lo establecido en esta Condición, "EL AYUNTAMIENTO", otorgará a favor de "EL CONCESIONARIO" los poderes que en su caso se requieran, para celebrar, suscribir o firmar cualquier documento ante las autoridades competentes en la materia, que se considere necesario, por lo tanto, se faculta por parte de "EL AYUNTAMIENTO" al Síndico Municipal, a efecto de que durante todo el plazo de la CONCESIÓN, otorgue ante fedatario público los





poderes que en su caso se requieran, en uno o varios actos, así como celebrar, suscribir o firmar cualquier documento ante las autoridades de la materia, esto con la única finalidad de cumplir con el objeto de la presente "CONCESIÓN".

"EL CONCESIONARIO" se obliga a coadyuvar con "EL MUNICIPIO" en la realización del procedimiento y trámites que se requieran para transmitir en términos de la LEY, los derechos de aguas nacionales del subsuelo, que garanticen la debida prestación de los SERVICIOS PÚBLICOS.

Asimismo, "EL MUNICIPIO" se obliga a tramitar ante la CONAGUA, la asignación y el cambio de uso del agua de los volúmenes amparados en los títulos de concesión que reciba, para destinarlos a los servicios de agua con el carácter de público urbano y/o doméstico, obteniendo para ello las asignaciones correspondientes y concediendo su explotación, uso y aprovechamiento a favor del "EL CONCESIONARIO", para la prestación de los SERVICIOS PÚBLICOS, en el polígono denominado "Cañadas del Valle" con una superficie aproximada de 764,121.25 m², ubicado en este Municipio.

**OCTAVA. - ABASTO DE AGUA. "EL CONCESIONARIO"** construirá, administrará u operará las fuentes, pozos y puntos de extracción que amparen los derechos para explotar aguas nacionales del subsuelo, o inclusive fuentes de abastecimiento superficiales necesarios para la prestación y cumplimiento de los objetivos establecidos en el presente Título de Concesión.

Por su parte, "EL MUNICIPIO" se compromete a no transmitir la operación de dichas fuentes de abastecimiento a persona diversa de "EL CONCESIONARIO".

NOVENA. - COSTOS DE LAS FUENTES, POZOS Y PUNTOS DE EXTRACCIÓN. "EL CONCESIONARIO" operará, dará mantenimiento tanto preventivo como correctivo y repondrá por su cuenta y a su costa las fuentes, pozos y puntos de extracción que amparen los derechos para explotar aguas nacionales del subsuelo, y será "EL CONCESIONARIO" responsable plena y única por la calidad del líquido servido.

"EL CONCESIONARIO" será el único obligado de llevar a cabo la construcción, operación, administración, rehabilitación, ampliación, mejora, conservación, desarrollo y mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, de toda la red y de toda la infraestructura hidráulica de la zona que conforma el polígono descrito en la Condición TERCERA de este Título, incluyendo las fuentes de donde son explotados los derechos de agua.

"EL CONCESIONARIO" podrá ejecutar las obras de infraestructura, rehabilitación, ampliación, mejora, conservación, desarrollo y mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, de toda la red y de toda la infraestructura hidráulica de la zona que conforma el polígono descrito en la Condición TERCERA de este Título, directamente o a través de terceros, siempre y cuando estas acciones no impliquen la cesión o transmisión, total o parcial, de los SERVICIOS PÚBLICOS.





"EL CONCESIONARIO" también será el único responsable de cumplir con las obligaciones establecidas en los permisos para descargar aguas residuales, que la CONAGUA otorgue con relación a las concesiones para la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales del subsuelo, con que cuenta o adquiera "EL CONCESIONARIO" para el cumplimiento del objetivo establecido en esta "CONCESIÓN".

"EL CONCESIONARIO" con la supervisión de "EL MUNICIPIO", realizará por su cuenta y a su costa la construcción, perforación y equipamiento de los puntos de extracción que amparen los derechos de agua para abastecer directamente los "SERVICIOS PÚBLICOS" de la zona que conforma el polígono descrito en la Condición TERCERA de este Título.

"EL CONCESIONARIO" cumplirá con las disposiciones que establezca la Autoridad Federal del Agua, y tramitará los permisos, autorizaciones y los pagos que en términos de la "LEY" que correspondan ante dicha autoridad.

Asimismo, **"EL CONCESIONARIO"** estará obligado a cumplir con todas las disposiciones establecidas en la legislación de la materia, en el presente Título de Concesión y en la normatividad y reglamentación aplicable, incluyendo las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables en la materia.

**DÉCIMA. – DERECHOS.- "EL CONCESIONARIO"** tendrán los siguientes derechos:

- I. Disponer de la CONCESIÓN otorgada en los términos establecidos en la LEY ESTATAL, el propio título de concesión y las demás disposiciones aplicables;
- **II.** Realizar el cobro a **LOS USUARIOS** por el suministro de los **SERVICIOS PÚBLICOS** principales y accesorios que establece la **LEY ESTATAL** y las aplicables, tales como, de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas;
- **III.** Expedir certificados de conexión, cobrar y otorgar las factibilidades y los precios por concepto del uso de infraestructura a los desarrolladores y constructores para el establecimiento de centros de población, desarrollos inmobiliarios subdivisión y lotificación de predios e inmuebles en general, para la prestación de los **SERVICIOS PÚBLICOS**. Asimismo, autorizar y avalar los proyectos hidráulicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento, disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, mecanismos para su distribución y porteo;
- IV. Solicitar la prórroga de la **CONCESIÓN** otorgada, siempre y cuando la misma se encuentre vigente y estén cubiertos todos los montos, contraprestaciones o cualquier otro pago inherente al título de concesión otorgado por **EL MUNICIPIO** y estén cumplidas las obligaciones del Título de Concesión por **EL CONCESIONARIO**; y





V. Los demás que le señalen la LEY ESTATAL y las disposiciones aplicables.

**DÉCIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES. "EL CONCESIONARIO"** se obliga a realizar todos y cada uno de los siguientes actos:

- "EL CONCESIONARIO" tendrán las siguientes obligaciones:
- I. Prestar los **SERVICIOS PÚBLICOS** que tiene encomendados;
- II. Cumplir con las disposiciones vigentes;
- **III.** Aplicar los precios autorizados por la autoridad competente, a **LOS USUARIOS** de los **SERVICIOS PÚBLICOS**;
- IV. Emitir y entregar de manera oportuna los recibos que ampare el consumo y el importe por pagar a cada uno de LOS USUARIOS, por la prestación de los SERVICIOS PÚBLICOS;
- V. Realizar el cobro a LOS USUARIOS de los precios por la CONCESIÓN de los SERVICIOS PÚBLICOS a su cargo;
- VI. Expedir los contratos correspondientes para la prestación de los **SERVICIOS PÚBLICOS**:
- **VII.** Realizar los estudios, proyectos y diseños para determinar un mejor uso y distribución de las aguas en la prestación del servicio o servicios que tengan concesionados;
- **VIII.** Tratar las aguas residuales, cumpliendo con la normatividad aplicable;
- IX. Promover la participación de LOS USUARIOS para una cultura del agua;
- X. Invertir recursos para construir, ampliar o mejorar obras hidráulicas, para programas diversos en materia de CONCESIÓN de SERVICIOS PÚBLICOS a su cargo;
- **XI.** Elaborar, mantener actualizado y presentar a **EL MUNICIPIO**, su programa de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, respecto del servicio o servicios concesionados únicamente;
- **XII.** Mantener actualizado un sistema de información de los servicios de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, a su cargo respecto del servicio o servicios concesionados únicamente;
- **XIII.** Realizar la operación y el mantenimiento de infraestructura de agua potable, potabilización, drenaje y alcantarillado, tratamiento, reutilización y recirculación, a





partir del límite exterior del predio de LOS USUARIOS hacia la conexión con la fuente o colector, respecto del servicio o SERVICIOS PÚBLICOS únicamente;

**XIV.** Cumplir con lo que establece la **LEY ESTATAL**, el título de concesión y las disposiciones aplicables;

XV. Sufragar todos los costos que se requieran para el cumplimiento de la CONCESIÓN:

**XVI.** Obtener por su cuenta la constitución de las servidumbres legales en los terrenos necesarios para cumplir con la **CONCESIÓN**;

**XVII.** Instalar los dispositivos de medición de agua suministrada, así como los de descargas de aguas residuales, los cuales deben cumplir con los requisitos que se determinen en las disposiciones aplicables;

**XVIII.** Mantener en operación y en buen estado los dispositivos de medición señalados en la fracción inmediata anterior;

**XIX.** Contar con un sistema de información que permita conocer los importes y los consumos de **LOS USUARIOS**, manteniendo su registro histórico;

**XX.** Pagar regularmente y en forma puntual la totalidad de las contraprestaciones a su cargo y derivado de la **CONCESIÓN** otorgada;

**XXI.** Someterse y observar a las disposiciones aplicables en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente, así como las Normas Oficiales Mexicanas, normas técnicas aplicables y estándares técnicos emitidos por **EL MUNICIPIO**;

**XXII.** Operar y mantener bajo su responsabilidad las obras necesarias para la prestación de los **SERVICIOS PÚBLICOS**;

**XXIII.** Permitir al personal de **EL MUNICIPIO**, la realización de visitas de verificación e inspección, el acceso, permanencia y todo lo necesario para llevar a cabo las mismas;

**XXIV.** Entregar dentro del plazo concedido para tal efecto y en la forma instruida por **EL MUNICIPIO** la información y documentación requerida;

**XXV.** Llevar a cabo el tratamiento de sus aguas residuales antes de descargarlas a las redes de alcantarillado, drenaje, recirculación y reutilización o cuerpos federales autorizados:

**XXVI.** No realizar descargas de aguas residuales sin contar con el permiso respectivo;

**XXVII.** No realizar descargas de aguas residuales sin tratar;





**XXVIII.** No depositar o descargar contaminantes en las instalaciones de drenaje y alcantarillado;

**XXIX.** En caso de ser el responsable de la contaminación fuera de los parámetros que marca la normatividad aplicable, sufragar todos los gastos necesarios para reparar los sistemas de drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales;

**XXX.** Presentar en forma trimestral o cuando lo solicite **EL MUNICIPIO** los resultados de los análisis de la calidad del agua tanto del agua potable que suministre a la población, así como de las aguas residuales tratadas, recirculadas o reutilizadas; dichos resultados deberán ser de un laboratorio acreditado y aprobado;

**XXXI.** Solicitar y obtener de **EL MUNICIPIO**, los permisos de descargas de aguas residuales a sus sistemas de drenaje, alcantarillado, tratamiento, recirculación o reutilización debiendo observar lo establecido en la **LEY ESTATAL**, así como en las disposiciones aplicables;

**XXXII.** Realizar el pago de los precios que le corresponda por mandato de las disposiciones aplicables o en virtud de la **CONCESIÓN**;

XXXIII. Mantener vigentes las fianzas y garantías exigidas por la CONCESIÓN:

**XXXIV.** Otorgar factibilidades de los **SERVICIOS PÚBLICOS**, para el desarrollo de nuevos fraccionamientos, condominios, industrias, comercios, viviendas y construcciones en general, en términos de la **LEY ESTATAL**;

**XXXV.** Cobrar los precios y gasto por la expedición de factibilidades señaladas en el inciso inmediato anterior, las cuales serán iguales a las que aplica la **COMISIÓN**;

**XXXVI.** Revisar, supervisar y aprobar las obras de infraestructura, planos y requisitos técnicos para la construcción de las redes de agua potable y alcantarillado, así como de los sistemas de potabilización del agua y tratamiento de aguas residuales, para el desarrollo de los fraccionamientos, condominios, viviendas y construcciones en general; y

**XXXVII.** Las demás que le señale la **LEY ESTATAL** y las disposiciones aplicables.

**DÉCIMA SEGUNDA. - PROHIBICIONES.** Queda prohibido a **EL CONCESIONARIO**:

- I. Ceder a terceros, gravar, transferir la **CONCESIÓN**, salvo autorización expresa, previa y por escrito de **EL MUNICIPIO**;
- **II.** Afectar, transmitir o comprometer los bienes y servicios afectos a la prestación de los servicios;
- **III.** Verter las aguas residuales en condiciones distintas a las establecidas por la legislación, reglamentos, normatividad y demás disposiciones aplicables;





- IV. Verter las aguas residuales en lugares distintos a los expresamente permitidos;
- V. Realizar descargas de aguas residuales sin contar con el permiso respectivo;
- **VI.** Realizar descargas de aguas residuales sin tratar;
- **VII.** Depositar o descargar contaminantes en las instalaciones de drenaje y alcantarillado;

**DÉCIMA TERCERA. - EFICIENCIA Y CALIDAD EN EL SERVICIO.-"EL CONCESIONARIO"** se obliga a que **"EL SERVICIO"** se realice con la mayor eficiencia y productividad, por lo que todas las acciones, programas, las reglas de operación, los contratos para la prestación de servicios y el equipamiento deberán estar orientados al logro de dicho objetivo.

13.1. CALIDAD DEL AGUA. "EL CONCESIONARIO" es responsable único de la calidad, cantidad, cumplimiento de disposiciones legales, normas o normatividad del agua potable a abastecer, la que deberá cumplir con los parámetros de las normas sanitarias que garanticen su calidad para el consumo humano, y en caso de que dicha agua no cumpla con esas disposiciones o contenga compuestos naturales o sustancias de cualquier tipo que la hagan impropia para el consumo humano, "EL CONCESIONARIO" será responsable de la misma, teniendo la obligación de suministrar agua en la calidad y cantidad necesarias y conforme a las disposiciones legales en beneficio de LOS USUARIOS.

"EL MUNICIPIO" a través de la SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES, y/o a quien ésta designe, tomará muestras aleatorias de la calidad del agua de manera semestral, y en caso de que exista incumplimiento a la norma oficial mexicana NOM-230-SSA1-2002, o la que la sustituya en lo futuro, en cuanto a la calidad del agua, lo hará saber de inmediato y por escrito a "EL CONCESIONARIO".

Asimismo, en relación a los límites permisibles, vigilancia y valuación del control de la calidad y procedimientos para el muestreo, "EL CONCESIONARIO" estará obligado a cumplir con todas las disposiciones establecidas en la legislación de la materia, en el presente Título de Concesión, y en las normas oficiales NOM-127-SSA1-1994, NOM-179-SSA1-1998 y NOM-230-SSA1-2002, así como cualquiera que se encuentre vigente o las sustituya en el futuro, durante el período de vigencia de la presente CONCESIÓN.

DÉCIMA CUARTA.- CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS. "EL CONCESIONARIO" será responsable ante "EL MUNICIPIO" de que, en el polígono de referencia, los SERVICIOS PÚBLICOS se presten en las mismas condiciones y/o superiores a las que presta la COMISIÓN.

"EL CONCESIONARIO", en un plazo no mayor de doce meses contados a partir de la suscripción del presente Título o hasta que se tenga el primer USUARIO contratado, instalará y mantendrá una oficina para el funcionamiento general del





servicio, en un lugar de fácil acceso y dentro de las oficinas administrativas principales de "EL CONCESIONARIO". Asimismo, un área de atención de quejas, las que se reciban serán resueltas por "EL CONCESIONARIO" conforme al procedimiento que establezca para tal efecto, y se plantearán por el USUARIO ante la Auditoría Superior Municipal, en los términos señalados por la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Querétaro.

DÉCIMA QUINTA. RESPONSABILIDAD FRENTE A TERCEROS. "EL CONCESIONARIO" responderá directamente ante "EL AYUNTAMIENTO", del cumplimiento de las obligaciones asumidas en el presente Título, así como de los daños que, con motivo de la administración, operación, explotación y aprovechamiento de "EL SERVICIO" o de la prestación de los SERVICIOS PÚBLICOS, se causen a los bienes que al término de la "CONCESIÓN" deban pasar al dominio del Municipio, en su caso.

En virtud de que "EL SERVICIO" será prestado por "EL CONCESIONARIO", "EL MUNICIPIO", no será responsable por los daños o perjuicios que se lleguen a causar a terceros por culpa de "EL CONCESIONARIO" durante la vigencia de la "CONCESIÓN" derivados de la prestación de los SERVICIOS PÚBLICOS o con motivo de éstos.

Durante la vigencia de la "CONCESIÓN", "EL CONCESIONARIO" se obliga al pago de los daños por responsabilidad civil que se generen a terceros con motivo de la operación de los SERVICIOS PÚBLICOS, liberando de cualquier responsabilidad a "EL MUNICIPIO", y obligándose "EL CONCESIONARIO" a eximir a los últimos, en paz y a salvo de cualquier queja, denuncia, demanda y reclamación que pudiera surgir en el futuro con motivo de este hecho.

Lo anterior, tendrá aplicación siempre y cuando así lo determine una Autoridad Jurisdiccional dentro del procedimiento que para tal efecto se haya instaurado y siempre que exista una resolución firme y definitiva que así lo determine.

**DÉCIMA SEXTA.- INEXISTENCIA DE RELACIÓN LABORAL.** La suscripción del presente Título no constituye, ni expresa ni tácitamente, ningún tipo de sociedad o asociación de cualquier naturaleza entre "**LAS PARTES**", por lo que éstas no conforman una nueva persona moral o unidad económica y, en consecuencia, ninguna de ellas es o podrá ser considerada como socio de la otra parte.

Así mismo, cada una de "LAS PARTES", funge como patrón de sus trabajadores y cuenta con elementos propios suficientes para cumplir las obligaciones que deriven de sus relaciones con éstos, por lo que no existirá relación laboral alguna entre una de "LAS PARTES", y el personal que cada parte emplee, asigne, designe, contrate, subcontrate, comisione o destine para la realización de cualquier actividad relacionada con el presente Título, en consecuencia los citados trabajadores permanecerán en todo momento bajo la subordinación, dirección y dependencia de la parte que los designó o contrató. De igual manera, toda vez que ninguna de "LAS PARTES", ha contratado o intervenido directamente en la contratación de los trabajadores de la otra parte, tampoco operarán las figuras





DÉCIMA SÉPTIMA. - CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS A LOS USUARIOS. "LOS USUARIOS" que se ubiquen dentro de "EL POLÍGONO CONCESIONADO" descrito en la Condición TERCERA de este Título, contratarán el servicio de agua potable con "EL CONCESIONARIO", observando lo dispuesto en la "LEY ESTATAL".

#### 17.1. TARIFAS.

Las tarifas que deberán cobrarse por la prestación de los **SERVICIOS PÚBLICOS**, las cuales en ningún caso podrán ser inferiores ni superiores a las tarifas aplicables por "**LA COMISIÓN**", en la zona metropolitana de la ciudad de Santiago de Querétaro, las tarifas se actualizarán y/o ajustarán conforme a los lineamientos y periodicidad que aplica "**LA COMISIÓN**"; asimismo, dichas tarifas no podrán ser inferiores a los gastos de operación, mantenimiento, sustitución y conservación de la infraestructura hidráulica en **EL POLÍGONO CONCESIONADO**.

**DÉCIMA OCTAVA.- CONTRAPRESTACIÓN.-** Se establece que "**EL CONCESIONARIO**" deberá otorgar a "**EL MUNICIPIO**" la cantidad de \$1.00 (Un peso 00/100 M.N.) de peso por metro cúbico de agua extraída, facturada y cobrada por **LOS USUARIOS** al amparo de los títulos para usar, explotar y aprovechar aguas nacionales que sean transmitidos a favor de "**EL MUNICIPIO**" y que sean consumidos y pagados por "**LOS USUARIOS**" del polígono concesionado en los términos previstos en la presente condición. Esta cantidad se pagará por cortes trimestrales, computables una vez que los consumos estén debidamente facturados por "**EL CONCESIONARIO**" y pagados por "**LOS USUARIOS**", por lo que dicho pago se realizará progresivamente conforme al incremento en el consumo de agua potable y al crecimiento de la prestación de los **SERVICIOS PÚBLICOS**.

**DÉCIMA NOVENA. GARANTÍAS.-** Deberán otorgarse garantías por "**EL CONCESIONARIO**" para asegurar la prestación del servicio de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, en tal supuesto y considerando que la infraestructura que se desarrollará para atender la demanda de **EL POLÍGONO CONCESIONADO** correrá por su cargo y cuenta, asimismo, y considerando que dicha infraestructura se realizará con base en un esquema de crecimiento progresivo del Polígono, por lo tanto, su realización se apegará al "Programa anual de inversión de obras" que para tal efecto se realice.

Las garantías para asegurar la prestación de los **SERVICIOS PÚBLICOS** serán las siguientes:

a) Garantía de cumplimiento de los montos de inversión anual requeridos, equivalente al 30% del valor que se basará en el "Programa anual de inversión de obras",





mediante el cual se establecerán los periodos de las obras a construir de manera anual para el buen desempeño de la **CONCESIÓN.** 

b) Una garantía de inexistencia de vicios ocultos equivalente a un 15% del valor del presupuesto total de las obras realizadas en cada ejercicio anual, que se otorgará por única ocasión, una vez que las obras estén concluidas y en adecuadas condiciones para su operación, y entrega a "EL CONCESIONARIO. Esta garantía se determinará, con base en la infraestructura incluida en cada proceso de entrega recepción y de acuerdo con el análisis de precios y catálogos de conceptos que integren los costos de estas, en apego a los ordenamientos vigentes.

VIGÉSIMA.- ACTUALIZACIÓN DE GARANTÍAS.- La Secretaría de Administración de "EL AYUNTAMIENTO", en su carácter de coadyuvante de "EL MUNICIPIO" tiene la facultad de resolver respecto de la actualización del monto de las garantías señaladas en la cláusula anterior.

Las Garantías deberán actualizarse cada año, durante la vigencia de la presente "CONCESIÓN", las cuales deberán emitirse a favor del Municipio de Huimilpan, Querétaro, estas deberán de ser entregadas el primer trimestre del ejercicio que corresponda de la suscripción del presente TÍTULO DE CONCESIÓN.

La Secretaría de Administración validará dicha inversión con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales y con las dependencias municipales que se considere necesario, por lo que la Secretaría de Administración notificará a "EL CONCESIONARIO" el monto de la garantía que corresponderá a la fianza de la anualidad del ejercicio posterior, a efecto de que ésta, entregue en el primer trimestre del ejercicio que corresponda a "EL AYUNTAMIENTO" la nueva póliza que estará en vigencia en dicho período.

#### VIGÉSIMA PRIMERA. – EXTINCIÓN.- Son causas de extinción de la CONCESIÓN:

- I. Por conclusión del plazo por el que fue otorgada;
- II. Por renuncia de EL CONCESIONARIO;
- III. Por incumplimiento de obligaciones a cargo de EL CONCESIONARIO;
- IV. Por conclusión de la necesidad de la **CONCESIÓN**:
- V. Por ser sujeto de liquidación o concurso mercantil EL CONCESIONARIO;
- VI. Por fusión o escisión de EL CONCESIONARIO sin autorización expresa de EL MUNICIPIO;
- VII. Por la suspensión total y reiterada por más de cinco días de los SERVICIOS PÚBLICOS que deba prestar, que sean objeto de la CONCESIÓN, a excepción de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobado a EL MUNICIPIO por EL CONCESIONARIO;





VIII. Por carecer **EL CONCESIONARIO** de los elementos materiales, referencos y financieros para la prestación de los **SERVICIOS PÚBLICOS**;

- **IX.** Por falta reiterada de pago de las contraprestaciones establecidas dentro del Título de Concesión o contrato de **CONCESIÓN**;
- X. Por no mantener vigente las fianzas o garantías otorgadas EL CONCESIONARIO y requeridas en la CONCESIÓN;
- XI. Por causa de utilidad pública;
- XII. Revocación fundada y motivada;
- XIII. Resolución administrativa o jurisdiccional;
- XIV. Por no cumplir con la calidad del agua de la CONCESIÓN según dictamen de EL MUNICIPIO que esté avalado con los análisis de la calidad del agua de un laboratorio certificado;
- XV. Por declaratoria de rescate por causa de utilidad o interés público; y
- XVI. Por la prestación de los SERVICIOS PÚBLICOS en condiciones inferiores o no semejantes a las que realizan LA COMISIÓN.

La terminación de la **CONCESIÓN** no exime a su titular de las responsabilidades contraídas durante su vigencia.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - RESCATE Y EXPROPIACIÓN. "EL MUNICIPIO" se reserva la facultad de rescatar y expropiar la CONCESION por causa de utilidad o interés público, de conformidad con la legislación y normas aplicables.

En el supuesto de terminación anticipada a la presente **CONCESIÓN** sin que exista causa imputable a "**EL CONCESIONARIO**", por rescate administrativo o expropiación, "**EL MUNICIPIO**" tendrá la obligación de cubrir la indemnización correspondiente en los términos de la Ley de la materia, y tomando en consideración el dictamen técnico y financiero emitido por la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería.

El monto de la indemnización deberá considerar reintegrar el volumen de Derechos de Uso de Aguas Nacionales que se hubiesen transmitido para la atención y del beneficio en el **POLÍGONO CONCESIONADO**, "LAS PARTES" deberán considerar el importe de penalización por parte de **EL MUNICIPIO** en favor de **EL CONCESIONARIO**, por concepto de los importe por el suministro del servicio y factibilidad durante el tiempo restante para cumplir con los 20 años de vigencia de la presente **CONCESIÓN**.

Asimismo, "EL CONCESIONARIO" será indemnizado al 100% del valor de los





bienes muebles e inmuebles que se encuentren incorporados para **BERVICIOS PÚBLICOS** dentro del **POLÍGONO CONCESIONADO**, así como los derechos y autorizaciones emitidas al amparo de la presente **CONCESIÓN**, lo que se incluirá para determinar el monto de la indemnización, en caso de rescate administrativo, expropiación, requisa y/o cualquier otra figura similar.

VIGÉSIMA TERCERA. - RENUNCIA. "EL CONCESIONARIO" podrá renunciar a la "CONCESIÓN" por escrito, siempre y cuando lo haga antes de iniciar la prestación de los SERVICIOS PÚBLICOS, o ya ejecutada la CONCESIÓN, lo avise por lo menos con 30 treinta días de anticipación, operando de manera inmediata y concreta la transmisión de todos los insumos necesarios para la continuación de la prestación de los SERVICIOS PÚBLICOS, a "EL AYUNTAMIENTO" en el supuesto de que ésta ya haya iniciado la ejecución de la CONCESION.

En caso de renuncia, "EL CONCESIONARIO" no tendrá derecho a reclamar indemnización alguna.

VIGÉSIMA CUARTA. - INCUMPLIMIENTO DE "EL CONCESIONARIO". Con el fin de otorgar garantía de audiencia previa en caso de incumplimiento por parte de "EL CONCESIONARIO" a las obligaciones derivadas de la presente "CONCESIÓN", "EL AYUNTAMIENTO" notificará por escrito a "EL CONCESIONARIO" el o los incumplimientos en que hubiera incurrido, sujetándose al siguiente procedimiento:

- 24.1.- "EL MUNICIPIO" y "EL CONCESIONARIO" verificarán de común acuerdo la existencia del incumplimiento y, en su caso, fundamentarán la responsabilidad directa de "EL CONCESIONARIO" de subsanarlo;
- 24.2.- Una vez notificado por "EL MUNICIPIO", "EL CONCESIONARIO" presentará en un plazo no mayor de tres días hábiles a partir de la notificación efectuada, un escrito mediante el cual informe a "EL MUNICIPIO" las razones de su incumplimiento y manifieste el tiempo razonable de acuerdo con las prácticas de la industria, que solicitará para subsanar su incumplimiento.
- 24.3.- En caso de que **"EL MUNICIPIO"** esté de acuerdo con el tiempo solicitado por **"EL CONCESIONARIO"**, éste estará obligado a subsanarlo en dicho tiempo;
- 24.4.- En caso de que "EL MUNICIPIO" no esté de acuerdo en el plazo solicitado por "EL CONCESIONARIO", le notificará a ésta el plazo que a su juicio considera razonable para que subsane su incumplimiento.
- 24.5.- El plazo referido se aceptará por parte de "EL CONCESIONARIO" y podrá ser extendido o prorrogado por "EL MUNICIPIO" si "EL CONCESIONARIO" justifica fehacientemente la imposibilidad física o material de cumplirlo.
- 24.6.- Si "EL CONCESIONARIO" no está de acuerdo con el plazo fijado por "EL MUNICIPIO" o bien, no reconoce incumplimiento alguno, podrá acudir al procedimiento de solución de controversias.





En caso de que "EL CONCESIONARIO" no implemente las acciones necesarias, sin causa justificada, para subsanar los incumplimientos que le hubieren sido notificados, "EL MUNICIPIO" iniciará el procedimiento de revocación de la "CONCESION" y del presente Título, sin perjuicio de la imposición de las penas convencionales establecidas en el presente.

VIGÉSIMA QUINTA.-VIGILANCIA Y SUPERVISIÓN. "EL MUNICIPIO" a través de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales", Tendrá facultades de supervisión y vigilancia en la forma, términos y condiciones en los que se viene realizando la ejecución de la "CONCESIÓN", pudiendo realizar inspecciones, requerimientos, toma de muestras, análisis de calidad del agua, los SERVICIOS PÚBLICOS serán igual o superiores a los que presta la COMISIÓN.

"EL MUNICIPIO", en todo momento, podrá supervisar y vigilar cada uno de los actos que "EL CONCESIONARIO" lleve a cabo, inherentes a los SERVICIOS PÚBLICOS, para que los mismos se encuentren apegados a lo estipulado en este Título y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, vigilando el interés social y la calidad de los servicios prestados, además de cumplir y hacer cumplir el marco jurídico vigente.

Estas facultades de supervisión y vigilancia por parte de "EL MUNICIPIO", aplican respecto del actuar propiamente de "EL CONCESIONARIO", en cuanto al cabal cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en el presente Título, incluyendo la aprobación de proyectos a desarrolladores, pero no aplica respecto de las obras ejecutadas por terceros desarrolladores dentro de "EL POLÍGONO CONCESIONADO" objeto de la presente "CONCESIÓN", dado que "EL CONCESIONARIO" será el único responsable de la infraestructura que se lleve a cabo dentro del citado polígono; esto es, "EL MUNICIPIO" supervisará directamente a "EL CONCESIONARIO", más no a los terceros constructores y/o desarrolladores. pues éstos los supervisará directamente CONCESIONARIO", que será el único y directo responsable de los SERVICIOS PÚBLICOS y la infraestructura ante "EL MUNICIPIO".

VIGÉSIMA SÉPTIMA. - INFORMES. "EL CONCESIONARIO" deberá entregar un informe semestral al "ÓRGANO NORMATIVO", del estado general y de las condiciones en las que se prestan los servicios, para apreciar el estado que guarde la prestación de los SERVICIOS PÚBLICOS.

VIGÉSIMA OCTAVA. - SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ENTREGA RECEPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA. Al término de la CONCESIÓN, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de toda la infraestructura hidráulica, instalaciones y equipamiento para la prestación de los SERVICIOS PÚBLICOS. Toda la infraestructura, documentos, garantías, manuales, superficie de terreno y todo lo relacionado para la prestación de los SERVICIOS PÚBLICOS, quedando excluidos de la obligación de transmisión a favor de "EL MUNICIPIO" los edificios y construcciones que "EL CONCESIONARIO" hubiera destinado para fines meramente administrativos y comerciales, las cuales seguirán en propiedad de esta última y/o de los terceros propietarios en su caso.





VIGÉSIMA NOVENA. - TRANSFERENCIA DE PERSONAL. A destinción o terminación de la "CONCESIÓN", cualquiera que sea su causa, "EL MUNICIPIO" a su juicio, establecerá en su caso, la necesidad de transferencia de aquel personal empleado en la "CONCESIÓN" que resulte necesario para garantizar la continuidad del servicio. En caso de no ser necesaria la transferencia de personal, deberá ser liquidado con todas sus prestaciones y derechos en términos de la normatividad aplicable, en forma oportuna y plena a cargo y costa de "EL CONCESIONARIO".

Para los efectos señalados en la presente cláusula, "EL CONCESIONARIO" pondrá a disposición de "EL MUNICIPIO", la totalidad de la documentación laboral, administrativa, de seguridad social e impositiva relativa al personal dependiente, y contratado que se encuentre afectado a la ejecución de la actividad objeto de la CONCESIÓN, incluida la obtención de la constancia de no adeudo expedida por el Instituto Mexicano del Seguro Social y del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, o sus similares al momento en que concluya la vigencia de la CONCESIÓN.

TRIGÉSIMA.- AVISOS Y NOTIFICACIONES. Cualesquiera diligencias, avisos o notificaciones que se relacionen con lo establecido en este Título, se entenderán válidas y eficaces si se practican en el domicilio de "EL CONCESIONARIO" que se precisa en la Declaración III.6 del presente Título, en tanto no dé conocimiento a "EL MUNICIPIO" de manera fehaciente de que hubiere cambiado de domicilio.

"EL CONCESIONARIO" acepta que las notificaciones, citatorios, emplazamientos, requerimientos, solicitud de informes o documentos y las resoluciones administrativas definitivas se realicen con las formalidades establecidas en la ley para las notificaciones personales y las demás podrán realizarse mediante oficio entregado por mensajero, correo certificado con acuse de recibo, telefax, instructivo, medio de comunicación electrónica o cualquier correo de comprobación fehaciente, en los términos previstos por los artículos 32, y 34 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

"LAS PARTES" convienen en notificarse por escrito cualquier cambio de domicilio. En caso de omitir tal notificación, los avisos, notificaciones y comunicaciones efectuados al último domicilio conocido surtirán todos los efectos legales como si hubiesen sido debidamente entregados, a partir de la fecha de recepción en el último domicilio.

TRIGESIMA PRIMERA. - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las controversias que surjan con motivo de la presente "CONCESIÓN" se sujetarán a los Tribunales Competentes del Estado de Querétaro, por lo que "LAS PARTES" en este acto, renuncian irrevocablemente a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa.

"LAS PARTES" convienen desde ahora en resolver cualquier controversia, queja, denuncia de índole extrajudicial que se suscite con motivo de la interpretación o cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el presente **TÍTULO DE** 





CONCESIÓN, mediante la conciliación administrativa y avenencia de sus intereses, sin perjuicio de ejercitar los recursos previstos en la legislación vigente del Estado de Querétaro.

En el supuesto que resultaren de imposible la resolución conciliatoria sus diferencias, "LAS PARTES" acuerdan que para la solución de cualquier litigio, demanda o controversia de orden legal se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales competentes de la ciudad de Querétaro, Qro., renunciando irrevocablemente a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa.

Enteradas las partes del contenido y efectos jurídicos del presente **TÍTULO DE CONCESIÓN**, lo firman de conformidad, en CUATRO TANTOS originales; quedando UNO en poder de "EL CONCESIONARIO", UNO para "EL PRESIDENTE MUNICIPAL, UNO para "EL AYUNTAMIENTO" y UNO para EL SÍNDICO MUNICIPAL, , siendo las 10:00 horas del día 09 del mes de octubre del 2023.

#### FIRMAN DE CONFORMIDAD

#### POR "EL MUNICIPIO"

LIC. SÓCRATES ALEJANDRO VALDEZ ROSALES SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO LIC. OMAR ÁVILA MORALES SECRETARIO DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES

LIC. JOSÉ SALVADOR ARREOLA HERNÁNDEZ SÍNDICO MUNICIPAL

POR "EL CONCESIONARIO"

C. FERNANDO ESTEBAN POSADA RENOVALES "ORGANISMO OPERADOR LA COTERA, S.A. DE C.V."





# 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.





