H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN
PERIODO 2024 - 2027

PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

La suscrita Ciudadana **Ing. María Yaneli Morales Barrón, Secretaria del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.,** en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago constar y

C E R T I F I C O

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 (trece) de febrero de 2025 (dos mil veinticinco), el Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el Programa Municipal de Regularización de Predios a través de Fusiones y Subdivisiones en el Municipio de Huimilpan, Qro, mismo que se transcribe a continuación:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4 fracción III, 5, 6 fracción IV, 7 y 11 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción I, 38 fracción VIII, 146, 147, 148, 149 y 150 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracciones I y III, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 y demás relativos y aplicables de Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 5, 156 del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal; 42 fracción II y VII, 46, 48 y 49 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., y

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

1. Que el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, estableciendo entre otras bases: que los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley; administrarán libremente su hacienda, la cual se conformará de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

2. La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano señala en su numeral 4 que, la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a diversos principios entre otros el derecho a la propiedad urbana, Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad.

3. Asimismo, el numeral 5 del citado ordenamiento legal en el párrafo que antecede, establece que toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana, mismo numeral que se relaciona con el numeral 11, el cual establece las competencias de los municipios en cuanto a temas de Asentamientos Humanos se refiere.

4. El artículo 30, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general.

5. En este sentido, el numeral 2 fracciones I y III de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, disponen que se entenderá por Asentamiento Humano Irregular, I conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en términos de lo previsto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, asimismo, como beneficiario se entenderá como toda aquella persona física titular de derechos en los términos de la Ley.

6. De igual forma, los numerales 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 y demás relativos y aplicables de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro establecen las autoridades competentes, facultades, concurrencia y demás mecanismos de colaboración a fin de llevar a cabo el procedimiento de regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, por lo que se deberán observar las disposiciones aplicables.

7. Que, en fecha 28 de enero, se recibió el oficio SDUMA/76/2025 suscrito por el ing. José Juan Granados Becerril, Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente por medio del cual solicita someter a consideración del H. Ayuntamiento la implementación del Programa Municipal de Regularización de Predios a través de Fusiones y Subdivisiones en el Municipio de Huimilpan, Qro. Formándose para tal efecto, en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número **011-2025.**

8. Con fundamento en lo dispuesto en el numeral 42 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro, la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio SA/DAC/029/2025, de fecha 06 de

febrero de 2025, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

9. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la implementación del Programa Municipal de Regularización de Asentamientos Humanos en el Municipio de Huimilpan, en los términos precisados en los lineamientos que para tal efecto se emiten.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Querétaro aprobó en el punto 4, apartado I inciso 1) del Orden del Día, por Unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO: Se autoriza la implementación del Programa Municipal de Regularización de Predios a través de Fusiones y Subdivisiones en el Municipio de Huimilpan, Qro., en los términos del considerando 7 del presente acuerdo, así como del Anexo Único el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

SEGUNDO. - Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente a efecto de llevar a cabo la suscripción de todos los actos administrativos necesarios para debido cumplimiento de las acciones del presente programa.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Finanzas para que en términos de lo dispuesto por el artículo 54Bis de la Ley Para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, consideren las partidas presupuestales necesarias para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la implementación del presente Programa dentro de los Presupuestos de Egresos correspondientes para los Ejercicios Fiscales 2025, 2026 y 2027.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente a fin de que de manera semestral rinda un informe detallado a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología respecto de los avances y cumplimiento del presente programa.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a efecto de llevar a cabo la ejecución, operación y vigilancia del presente programa.

SEXTO. Se faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a realizar las adecuaciones necesarias a las reglas de operación del Programa a efecto de mejor proveer para el mejor desarrollo del mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal del Municipio de Huimilpan, Qro., en la inteligencia que dicha publicación se encuentra exenta del pago de los derechos que se generen con motivo de esta, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación,

TERCERO. - Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique el presente acuerdo a la persona titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría de Control Interno Municipal.

ANEXO ÚNICO

REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS A TRAVÉS DE FUSIONES Y SUBDIVISIONES EN EL MUNICIPIO DE HUIMILPAN.

CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. El presente tiene por objeto emitir los Lineamientos del Programa Municipal para la Regularización de Predios a través de subdivisiones o fusiones en el Municipio de Huimilpan, en los subsecuente el Programa, así como las bases para su regulación, substanciación y ejecución.

ARTÍCULO 2. Para efectos de los presentes Lineamientos, se entenderá por:

I. **Ayuntamiento:** Al Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan.
II. **Beneficiario:** Persona física titular de derechos y obligaciones que cumple con los requisitos señalados por la ley y las disposiciones aplicables, y en consecuencia es acreedor de ingresar al programa;
III. **CURP:** Clave única de Registro de Población;
IV. **Departamento:** Departamento de Regularización Territorial;
V. **Expediente Técnico Jurídico Administrativo:** El conjunto de documentos que integran el expediente para el procedimiento de subdivisión o fusión, incluyendo entre otros, la petición del solicitante, el dictamen de la Secretaria y las constancias que lo respaldan.
VI. **Fusión:** La unión de dos o más predios colindante, conformando una sola unidas topográfica.
VII. **Municipio:** Al Municipio de Huimilpan, Qro.
VIII. **Predio:** El área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, en términos de lo previsto por el Código Urbano del Estado de Querétaro.
IX. **Presidente:** Al Presidente Municipal de Huimilpan.
X. **Procedimientos:** Conjunto de actos jurídicos, administrativos y materiales tendientes a la regularización de su predio;
XI. **Programa:** Al Programa municipal de regularización de predios a través de fusiones y/o subdivisiones.
XII. **Promovente:** Toda aquella persona que en términos del programa tenga interés jurídico en la regularización de su predio.
XIII. **Propietario:** La persona que acredite la legal posesión; y/o aparezca como dueño del predio a fusionar o subdividir.
XIV. **Regularización:** Conjunto de actos jurídicos, administrativos y materiales necesarios para el otorgamiento e certeza jurídica en la tenencia de la tierra y la incorporación al ordenamiento territorial urbano.
XV. **RFC.:** Registro Federal de Contribuyentes.
XVI. **RPPyC:** Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
XVII. **Secretaria:** Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

XVIII. **Subdivisión:** Proceso de división de un predio en dos o más fracciones que no requiere la ejecución de obras de urbanización, por ser suficiente las existentes, cualquiera que sea el número de fracciones resultantes.

ARTÍCULO 3. En materia de procedimiento. La Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro será supletoria de los presentes Lineamientos.

ARTÍCULO 4. El Programa, tiene como finalidad, ser el mecanismo jurídico a través del cual, los habitantes del Municipio podrán llevar a cabo la Regularización de Predios, a través de la subdivisión o fusión, respecto del predio origen, para que, al obtener dicha autorización, procedan a continuar con los trámites que les corresponda para obtener la escritura del predio que tenga en posesión y con ello, obtener certeza jurídica sobre sus propiedades o posesiones.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

ARTÍCULO 5. El Programa será substanciado por la Secretaría, a través de su titular quien contará con las facultades que le confieren los presentes Lineamientos y los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 6. Son atribuciones del Departamento de Regularización Territorial, quienes contarán con las facultades que le confieren los presentes lineamientos y los demás ordenamientos jurídicos aplicables:

I. Dirigir, vigilar técnica, jurídica y administrativamente el Programa.
II. Formular y someter a consideración del Titular de la Secretaria, los requerimientos humanos y materiales necesarios para cumplir los fines del programa.
III. Proponer al Titular de la Secretaria la celebración de convenios de colaboración y participación con las instancias Federales, Estatales y población en general, respecto de los Predios susceptibles de ser subdivididos o fusionados mediante el programa.
IV. Convocar al personal a su cargo, para realizar las reuniones de trabajo necesarias para lograr los fines del programa.
V. Realizar con base en sus atribuciones y facultades, los actos tendientes a cumplir con el objetivo del programa;
VI. Solicitar, coordinar y supervisar la elaboración de los trabajos técnicos necesarios para obtener las características topográficas, medidas y colindancias del bien inmueble susceptible de subdividir o fusionar.
VII. En ejercicio de sus atribuciones y facultades, implementar las acciones y procedimientos no previstos en el presente acuerdo, que estime pertinentes para el debido cumplimiento de los objetivos del Programa;
VIII. Rendir al Titular de la Secretaria en forma bimestral, un informe acerca del avance del Programa hasta su culminación; y

IX. Difundir a la ciudadanía con auxilio de las dependencias involucradas, los beneficios del Programa.

ARTICULO 7. La participación del Departamento de Desarrollo Urbano consistirá en:

I. Revisar y en su caso realizar el trámite de Subdivisión o Fusión, de conformidad con lo que establezcan las disposiciones jurídicas locales y el Programa; y
II. Coadyuvar y colaborar con el Departamento de Regularización Territorial responsable del Programa, para lograr la ejecución y cumplimiento de este.

CAPÍTULO TERCERO
DE LOS PREDIOS A REGULARIZAR OBJETO DEL PROGRAMA

ARTICULO 8. Serán materia del Programa, los Predios que reúnan las siguientes características:

I. Aquellos que cuente con documento idóneo con el que acredite la propiedad y que esté debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.
II. Que el uso de suelo de la zona en que se ubique el predio sea apto con uso exclusivo habitacional, en términos de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano aplicables;
III. Que exista una vivienda construida y/o que dentro del inmueble se pretenda construir únicamente con fines habitacionales;
IV. Que las fracciones a subdividir o fusionar, se encuentren en una situación física y materialmente consolidada y con acceso directo a una vialidad pública reconocida o frente de un derecho de paso indicado en escrituras o título de propiedad; en caso contrario, se deberá considerar una fracción como derecho de paso o vialidad;
V. Que la superficie del predio origen que lo conforme, se encuentre libre de procesos administrativos, judiciales, gravámenes que afecten o puedan afectar el derecho de posesión o de propiedad de éste;
VI. Que el valor del terreno donde se ubica la fracción subdividida no exceda del valor establecido en el límite superior del rango de 6 de la tabla de valores progresivos prevista en la Ley de Ingresos del Municipio para el ejercicio fiscal que se encuentre vigente; y
VII. Que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento, atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro.

ARTICULO 9. Cuando en el predio origen, se encuentre con alguna fracción a subdividir no cumpla con los requisitos mínimos establecidos en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Municipal que corresponda, se exceptuarán de los parámetros mínimos de medidas de frente y superficie total.

CAPITULO CUARTO
DE LA SOLICITUD DE INICIO DE PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 10. El procedimiento de regularización dará inicio con el escrito que formule el promovente que tenga interés jurídico en la regularización del Predio, y deberá contener lo siguiente:

I. Nombre y firma autógrafa de quien promueve la subdivisión o fusión del predio;
II. Domicilio para oír y recibir notificaciones, el que deberá ubicarse en el Municipio y, en su caso, los autorizados para recibirlas y consultar expediente;
III. Copia del documento con el que se acredita la propiedad;
IV. Copia de identificación oficial vigente;
V. Copia del Acta de Nacimiento dele propietario del predio y del beneficiario;
VI. Copia de CURP del propietario del predio y beneficiario;
VII. Copia del comprobante de domicilio del propietario y beneficiario no mayor a tres meses;
VIII. Copia del recibo del pago del impuesto predial;
IX. Proyecto de Subdivisión o fusión (doblados en tamaño carta) que contenga lo siguiente: estado actual y propuesta de subdivisión o fusión en su caso, en ambos casos se presentará a escala, indicando superficies, medidas y colindancias (el estado actual y la propuesta deberán dibujarse en un solo plano). Además, deberá contener lo siguiente:
    a) Pie de plano que incluya lo siguiente: nombre, firma y datos del propietario y del Director Responsable de Obra, ubicación del predio, clave(s) catastral(es);
    b) Archivo digital que contenga el plano elaborado en formato DWG y PDF georreferenciado.

CAPITULO QUINTO
DE LAS SUBSTANCIACIÓN DEL PROCEDIEMIENTO

ARTÍCULO 11. El procedimiento de Regularización de predios, a través del presente Programa se realizará de la siguiente forma:

I. Solicitud de inicio de procedimiento;
II. Emisión del Acuerdo de Procedencia, por parte del Departamento de Regularización Territorial
III. Integración del Expediente técnico, jurídico y administrativo; y
IV. Emisión de la autorización de subdivisión o fusión del predio.

ARTICULO 12. Una vez ingresada la solicitud a cargo del promovente, el Departamento de Regularización Territorial realizará el estudio de la documentación y resolverá sobre la procedencia de esta, emitiendo un dictamen en los siguientes sentidos:

I. Procedente;
II. Improcedente; o
III. Apercibimiento

ARTICULO 13. La Solicitud de inicio de procedimiento se realizará conforme a los dispuesto en el ARTICULO 10.

Si la solicitud de procedimiento omite alguno de los requisitos a que se refiere el artículo 10 del presente acuerdo, se dará vista al promovente y se prevendrá para que en termino perentorio de 30 días naturales, contados a partir del día siguiente a su notificación, subsane, aclare, corrija, complemente o exhiba la documentación requerida, apercibido que de ser omiso se tendrá por no presentada la solicitud.

ARTICULO 14. Emitido el Acuerdo de Procedencia, el Titular del Departamento de Ordenamiento Territorial procederá a la integración del expediente técnico, jurídico y administrativo, para cuyo efecto realizará las siguientes acciones:

I. Enviar al Departamento de Desarrollo Urbano y/o área de fusiones y/o subdivisiones de conformidad con los presentes lineamientos.
II. Las demás acciones necesarias tendientes al cumplimiento de los fines del programa.

ARTICULO 15. Cuando el Departamento de Desarrollo Urbano detecte alguna irregularidad durante el procedimiento de Subdivisión o Fusión, dará aviso al Departamento de Ordenamiento Territorial, señalando la irregularidad a efecto de que se analice y se determine lo conducente.

CAPITULO SEXTO
DEL ACUERDO DE CANCELACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

ARTICULO 16. El Acuerdo de Cancelación del Procedimiento de Subdivisión o Fusión, puede darse durante la substanciación del procedimiento, por las siguientes causas:

I. Cuando exista irregularidad que sobrevenga durante el proceso de Subdivisión o Fusión;
II. Que le Predio no cumpla con los requisitos necesarios para su subdivisión o fusión;
III. Por desistimiento del promovente;
IV. Por falsedad en las declaraciones realizadas;
V. Por falta de interés de las obligaciones del promovente;
VI. Por incumplimiento de obligaciones que se contraigan durante el procedimiento de Subdivisión o Fusión;
VII. Las demás que contravengan los presentes lineamientos.

ARTICULO 17. En aquellos casos en los que el procedimiento deba cancelarse por cualquiera de las causas referidas en el numeral que antecede, deberá notificar de manera personal por parte del Titular del Departamento de Ordenamiento Territorial al promovente.

ARTICULO 18. Cuando el promovente se desista del procedimiento o en su caso, cuando el procedimiento haya sido cancelado por alguna de las causales establecidas en los presentes Lineamientos, solo podrá optar por los procedimientos de regularización que establezcan otras leyes, cuando la resolución de terminación del procedimiento que se dicte por tal desistimiento haya quedado firme.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Las presentes Reglas de Operación entrarán en vigor al día siguiente de su aprobación.

SEGUNDO. Las presentes Reglas de Operación estarán vigentes hasta el 30 de septiembre de 2027.

TERCERO. Se faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a realizar las adecuaciones necesarias a las presentes Reglas de Operación, a efecto de mejor proveer para el mejor desarrollo del Programa.

CUARTO. En caso de que cualquiera de las dependencias involucradas en el desahogo del presente Programa cambie de adscripción o denominación, seguirán el desempeño de las funciones objeto de este en los términos precisados en las presentes reglas de operación.

H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN
PERIODO 2024 - 2027

PRESIDENCIA MUNICIPAL DE HUIMILPAN, QRO.

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE HUIMILPAN, QRO., SIENDO COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN, QRO., A LOS 13 (TRECE) DÍAS DEL MES DE FEBRERO DE 2025 (DOS MIL VEINTICINCO).

A T E N T A M E N T E

Ing. María Yaneli Morales Barrón
Secretaria del Ayuntamiento