



**H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN**
PERIODO 2024 - 2027

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 14 (catorce) de mayo de 2026 (dos mil veintiséis), el Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza la Venta Provisional de Lotes de la Primera Etapa del Fraccionamiento Habitacional Mixto denominado “Portto Blanco Cimatario” respecto al predio identificado como Fracción 1 de la Fracción Segunda y el Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, mismo que se transcribe a continuación:

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos a), b), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 3 fracción XXXVI, 6 y 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro de Arteaga; 30 fracción I y 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 12, 165, 186, 189 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 16 fracción I y 35 fracción VIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., y

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

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano 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. Así mismo, el precepto constitucional antes citado estipula en su artículo 115 fracción V, incisos a), b), d) y f), en concatenación con el artículo 30 fracción II, incisos a), b), d) y f) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, están facultados para formular, aprobar, administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar el uso de suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales y otorgar licencias y permisos para construcciones: así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.
3. Que el artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, 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.

4. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal vigentes, declaraciones de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobadas, publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
5. Que el artículo 3 fracción XXXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano define a los usos de suelo como los fines particulares a que se podrán dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano.
6. Que el artículo 6 de la Ley General de referencia señala que en términos de lo dispuesto por el artículo 27 párrafo tercer de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendientes a establecer provisiones, reservas, usos de suelo y destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.
7. Que el artículo 47 de la Ley General citada, menciona que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.
8. Que el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a los municipios la aprobación y autorización de los Desarrollos Inmobiliarios previsto en el Código. Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI y VII del ordenamiento citado. El área encargada del Desarrollo Urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III del citado artículo.



9. Con base en el artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el procedimiento para la autorización de un Fraccionamiento se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- 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 las calles;
- VI. **Autorización para venta de lotes; y**
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento.

10. De conformidad con el artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro "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 licencia de Ejecución de Obras de Urbanización
- II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del fraccionamiento,
- III. Haber cubierto los impuesto y derechos que correspondan y
- IV. Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, pro el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculando 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.

En caso de incumplimiento la autoridad competente hará efectivo el instrumento que se otorgó para garantizar 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. 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 ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

11. Mediante escrito presentado con fecha 18 de marzo de 2026, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez, Apoderado Legal de Grupo CCIMA, S.A. de C.V., solicita la autorización del trámite de VENTA DE LOTES ubicados en la PRIMERA ETAPA del Fraccionamiento denominado "PORTTO BLANCO CIMATARIO" ubicado en la Fracción 2 y el casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado en la Carretera Estatal 430 S/N, en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Qro., con clave catastral 08 04 017 76 115 371.



**H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN**
PERIODO 2024 - 2027

12. Mediante escrito de fecha 06 de abril con número SA/055/2026, la Secretaría del Ayuntamiento solicita al Ing. José Juan Granados Becerril, Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, emitir la opinión técnica correspondiente, a efecto de determinar la procedencia o improcedencia de la Venta de Lotes, y contar con los elementos necesarios para someter el asunto a consideración del H. Ayuntamiento.
13. Mediante oficio SDUMA/792/2026, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 07 de mayo del año en curso, el Ing. José Juan Granados Becerril, Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, emite la opinión técnica que resuelve la procedencia de la petición contenida en el escrito de fecha 18 de marzo de 2026, suscrito por el Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez, Apoderado Legal de la persona moral denominada NAVES Y TERRENOS CCIMA, S.A. DE C.V. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente No. **179-2026**, la cual se describe a continuación:

*Por medio del presente en atención a su similar No. SA/055/2026 de fecha 6 de abril de 2026, bajo folio 242 a través del cual solicita se emita **Opinión Técnica** que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito de fecha 18 de marzo de 2026, suscrito por el Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez, Apoderado Legal de la persona moral denominada **NAVES Y TERRENOS CCIMA, S.A. de C.V.**, en la que solicita la revisión y en su defecto la autorización del trámite de **Venta Provisional de Lotes de la Primer Etapa** del fraccionamiento habitacional mixto denominado **"PORTTO BLANCO CIMATARIO"**, para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción segunda y el casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal 430, en la Localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Qro., identificado bajo clave catastral 08 04 017 76 115 371.*

CONSIDERANDOS

1. *Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuáles serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.*
2. *El artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que, los Ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.*



**H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN**
PERIODO 2024 - 2027

3. *Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro. de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 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; Artículos 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 323-328, 356-358 Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y condominios.*
4. *Que corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan a través de esta Secretaría, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e Inscritos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.*
5. *Con base en el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en el Código. 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 les corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III.*
6. *Con base al Artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro el procedimiento de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:*
 - 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.*
7. *Con base en el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro "Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.*



**H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN**
PERIODO 2024 - 2027

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización. En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas respectivas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

Al testimonio que se presente para inscripción deberá agregarse, en todo caso, el plano de lotificación del fraccionamiento, indicando la ubicación, superficies, medidas, colindancias y demás datos necesarios para su identificación.

8. *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.

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.

ANTECEDENTES

- I. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 18 de marzo de 2026 el Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez Apoderado Legal de la persona moral denominada **NAVES Y TERRENOS CCIMA S.A. de C.V.**, solicita la revisión y en su defecto la **Autorización***



**H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN**
PERIODO 2024 - 2027

del trámite de **Venta Provisional de Lotes de la Primer Etapa** del fraccionamiento denominado **"PORTTO BLANCO CIMATARIO"**, para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción segunda y el casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal 430, en la Localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Qro., identificado bajo clave catastral **08 04 017 76 115 371**.

- II. *Mediante escritura pública número 33,901 (treinta y tres mil novecientos uno), de fecha 15 de enero de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Juan Alberto Reyes Carrillo, Notario Titular de la Notaría Pública Número 39, asociado a la Notaría Pública Número Uno de la demarcación notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se acredita la legal existencia de la persona moral denominada "NAVES Y TERRENOS CCIMA", S.A. DE C.V., misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico N-2016005938.*
- III. *Mediante escritura pública número 36,284 (treinta y seis mil doscientos ochenta y cuatro), de fecha 10 de marzo de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Pérez Rojas, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número Dos de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado, por una parte, como vendedora, la C. Gabriela Leonor Pérez Gil Bretón, y por la otra, como compradora, la persona moral denominada "NAVES Y TERRENOS CCIMA", S.A. DE C.V., representada en este acto por su Administrador Único, el C. Ricardo Medina Rojas, respecto del predio identificado como la Fracción 1 de la Fracción Segunda y el casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal número 430, en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral 08 04 017 76 115 371 y superficie de 125-0-0 hectáreas, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Amealco, bajo el folio inmobiliario 00034791/0004, de fecha 13 de marzo de 2023.*
- IV. *Mediante escritura pública número 36,469 (treinta y seis mil cuatrocientos sesenta y nueve), de fecha 17 de agosto de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Pérez Rojas, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número Dos de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la cancelación de la reserva de dominio respecto del inmueble descrito en el antecedente IV (cuatro romano), inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Amealco, bajo el folio inmobiliario 00034791/0005, de fecha 13 de marzo de 2023.*
- V. *Mediante escritura pública número 38,313 (treinta y ocho mil trescientos trece), de fecha 23 de enero de 2025, pasada ante la fe del Licenciado Juan Alberto Reyes Carrillo, Notario Titular de la Notaría Pública Número 39, asociado a la Notaría Pública Número Uno de la demarcación de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar el poder especial para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio que otorga el Ingeniero Ricardo Medina Rojas, en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada "NAVES Y TERRENOS CCIMA", S.A. DE C.V., a favor del Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez.*
- VI. *Presenta identificación del Instituto Nacional Electoral el C. Abel Alejandro Carranza Sánchez con vigencia al 2032 y número de identificador 0461070071478.*

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

Tel: (01 448) 278 5047



**H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN**
PERIODO 2024 - 2027

- VII. *Mediante Dictamen de Uso de Suelo identificado con la clave **DUS/020/2024**, emitido mediante oficio número **SDUMA/VE/0088/2024**, de fecha **25 de marzo de 2024**, se autoriza el giro pretendido de **Desarrollo Inmobiliario en su modalidad de Fraccionamiento, un supermercado, área de comercio y/o servicios y área recreativa**, para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción Segunda y el Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal número 430, en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral **08 04 017 76 115 371** y una superficie total de **1,250,000.00 m²**.*
- VIII. *Con fecha **16 de julio de 2024**, la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro emitió Plano certificado con número de Folio **DT2023046**, relativo al predio propiedad de NAVES Y TERRENOS CCIMA", S.A. DE C.V., ubicado sobre la C.E. 430 km 9+616.83 al 10+104.02 en Fracción 1 de la Fracción Segunda y el Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Querétaro, identificado con clave catastral **08 04 017 76 115 371**, mediante el cual se determinó que la superficie real del predio es de **1,150,360.89 m²**.*
- IX. *Mediante escritura pública número **38,640 (treinta y ocho mil seiscientos cuarenta)**, de fecha **29 de octubre de 2025**, pasada ante la fe del Licenciado Juan Alberto Reyes Carrillo, Notario Titular de la Notaría Pública Número Treinta y Nueve, asociado al protocolo del Licenciado Roberto Reyes Olvera, Titular de la Notaría Pública Número Uno, ambos de la demarcación notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hizo constar la **protocolización del acta de ejecución de deslinde, acta de junta de avenencia y plano catastral certificado**, mediante los cuales se establecen las **medidas y colindancias** del predio identificado como Fracción 1 de la Fracción Segunda y Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Estado de Querétaro, promovidos por el Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **"NAVES Y TERRENOS CCIMA", S.A. DE C.V.***
- X. *Asimismo, la persona moral **"NAVES Y TERRENOS CCIMA", S.A. DE C.V.**, por conducto de su Apoderado Legal el Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez solicitó la protocolización del oficio de entrega de plano catastral emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, mediante el cual se autorizó la modificación del plano catastral identificado con folio **DT2023046**, derivada del procedimiento de deslinde catastral **DES/DT/2023/046**, entregándose el plano catastral certificado folio **DT2025115**, de fecha **18 de julio de 2025**, el cual cancela y sustituye al plano previamente certificado, correspondiente al predio identificado con clave catastral **08 04 017 76 115 371**, ubicado en el Municipio de Huimilpan, Estado de Querétaro.*
- XI. *Mediante escritura pública número **38,641 (treinta y ocho mil seiscientos cuarenta y uno)**, de fecha **29 de octubre de 2025**, pasada ante la fe del Licenciado Juan Alberto Reyes Carrillo, Notario Titular de la Notaría Pública Número Treinta y Nueve, asociado al protocolo del Licenciado Roberto Reyes Olvera, Titular de la Notaría Pública Número Uno, ambos de la demarcación notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hizo constar la **protocolización de plano Folio DT 2025 115**, mediante los cuales se establecen las **medidas y***

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

Tel: (01 448) 278 5047



**H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN**
PERIODO 2024 - 2027

*colindancias del predio identificado como Fracción 1 de la Fracción Segunda y Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Estado de Querétaro, promovidos por el Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **"NAVES Y TERRENOS CCIMA", S.A. DE C.V.**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Amealco, bajo el folio inmobiliario 00034791/0008, de fecha 29 de enero de 2026.*

- XII. *Mediante Dictamen de Uso de Suelo identificado con la clave **DUS/091/2024**, emitido mediante oficio número **SDUMA/0426/2024**, de fecha **20 de agosto de 2024**, se autoriza y modifica su similar señalado en el antecedente VIII (ocho romano), respecto del giro pretendido de **Desarrollo Inmobiliario en su modalidad de Fraccionamiento, un supermercado, área de comercio y/o servicios y área recreativa**, para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción Segunda y el Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal número 430, en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral **08 04 017 76 115 371** y una superficie total de **1,150,360.89 m²**.*
- XIII. *La Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Bajío, Departamento de Planeación Construcción Zona Querétaro, mediante oficio **DP1119/25** de fecha **12 de septiembre de 2025**, informa que existe la Factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica para el proyecto que se ubica en la Fracción 1 de la Fracción Segunda y el Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal número 430, en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral **08 04 017 76 115 371** y una superficie total de **1,150,360.89 m²**.*
- XIV. *Se acredita que el promovente cuenta con el proyecto eléctrico integral correspondiente al desarrollo denominado **"PORTTO BLANCO CIMATARIO"**, el cual comprende la red de media tensión, red de baja tensión, red de alumbrado condominal y red eléctrica de alumbrado público, mismos que fueron revisados y autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, División Bajío, Zona Querétaro, según consta en los planos identificados como **"Red de Media Tensión 200A – Portto Blanco Cimatario"** (IE-01 de 06 e IE-02 de 06), **"Red de Baja Tensión – Portto Blanco"** (IE-03 de 06 e IE-04 de 06), **"Red de Alumbrado Condominal – Portto Blanco Cimatario"** (IE-05 de 06) y **"Red Eléctrica de Alumbrado Público – Portto Blanco Cimatario"** (IE-06 de 06), en fecha 9 de diciembre de 2025.*
- Dicha autorización se emite con vigencia de un año y establece expresamente que constituye autorización para construir, siempre y cuando se formalice el convenio correspondiente con la Comisión Federal de Electricidad, en términos de la normatividad aplicable.*
- XV. *La persona moral **Distribuidora de Agua Q76220, S.A. de C.V.**, en su carácter de **Organismo Operador de Agua** en el Municipio de Huimilpan, y a través de su **Director General**, emitió **Factibilidad de Servicio de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje**, identificada con **folio 001-25**, contenida en el **expediente DAQ.DF.001-25**, de fecha **30 de octubre de 2025**, a favor del desarrollo habitacional denominado **"PORTTO BLANCO CIMATARIO"**, ubicado en la **Fracción 1 de la Fracción Segunda y el Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa**, en el **Municipio de Huimilpan, Querétaro**.*



- XVI. *Se acredita la presentación de los proyectos hidráulico, sanitario y pluvial, mismos que cuentan con autorización vigente del Organismo Operador Distribuidora de Agua Q76220, S.A. de C.V., emitida el 21 de enero de 2026, para el predio referido.*
- XVII. *Que mediante expediente administrativo número PEPMADU/UAJ/001/2025, se instauró procedimiento administrativo en contra de la persona moral NAVES Y TERRENOS CCIMA, S.A. de C.V., con motivo de la construcción del proyecto habitacional denominado "PORTTO BLANCO CIMATARIO", ubicado sobre la Carretera Estatal número 430, en la Localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Querétaro, al advertirse que el desarrollo no acreditó contar con la Autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.*

Dicho procedimiento tuvo origen en la orden de inspección número PEPMADU/UIV/OI/339/2024, de fecha 19 de diciembre de 2024, y la visita de inspección practicada el 20 de diciembre de 2024, atendida por el C. Abel Alejandro Carranza Sánchez, en su carácter de apoderado legal de la empresa inspeccionada. Posteriormente, se concedieron los plazos legales para la formulación de manifestaciones y defensa, recibiendo diversos escritos y oficios, así como denuncia presentada por la SEDESU, al constatare afectación al predio sin autorización ambiental vigente.

Derivado de lo anterior, se dictó el inicio formal del procedimiento administrativo, mismo que culminó con la imposición de la Clausura Total Temporal del proyecto en fecha 10 de julio de 2025, y la emisión del Acuerdo que cita a Resolución Definitiva de fecha 18 de agosto de 2025, dentro del expediente y resolución administrativa señalados al rubro.

- XVIII. *Con fecha 10 de enero de 2024, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), a través de la Dirección Local Querétaro, mediante oficio No. 000.921.04.-00031, emitió la validación del estudio hidrológico de la cuenca del arroyo innominado aportador de la cuenca del río Querétaro, hasta su colindancia con el predio mismo que pretende denominarse "PORTTO BLANCO CIMATARIO", propiedad de la persona moral "NAVES Y TERRENOS CCIMA", S.A. DE C.V., ubicado sobre la carretera estatal número 430, en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Querétaro, identificado con clave catastral 08 04 017 76 115 371.*

En dicho oficio, la autoridad federal concluye que el predio es cruzado por un arroyo innominado y valida el estudio hidrológico presentado para efectos de la determinación del gasto aplicable a la delimitación de la zona federal, estableciendo que deberán considerarse los resultados contenidos en la Tabla 1 del propio oficio, correspondientes a un periodo de retorno de diez años, así como las consideraciones técnicas señaladas por la CONAGUA, las cuales deberán ser observadas para la elaboración, a cargo del promovente, del proyecto de delimitación de terrenos federales.



**H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN**
PERIODO 2024 - 2027

- XIX. *Que con fecha 21 de junio de 2024, el Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada NAVES Y TERRENOS CCIMA, S.A. de C.V., presentó ante esta Secretaría el Estudio Geotécnico de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos, con fecha de elaboración enero de 2023, correspondiente al proyecto de fraccionamiento que pretende denominarse "PORTTO BLANCO CIMATARIO", respecto del predio identificado como Fracción 1 de la Fracción Segunda y el Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal número 430, en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Querétaro, identificado con clave catastral 08 04 017 76 115 371, estudio que fue elaborado por la empresa especializada BCM GEOTECNIA, S.C., mismo que forma parte del expediente técnico del desarrollo y constituye un insumo técnico para la evaluación de la capacidad portante del suelo, condiciones de cimentación y diseño de la infraestructura vial, conforme a la normatividad aplicable.*
- XX. *Mediante oficio SDUMA/0224-B/2024 de fecha 19 de diciembre de 2024, en el que se Otorga el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el proyecto que pretende denominarse "PORTTO BLANCO CIMATARIO", para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción Segunda y el Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal número 430, en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral 08 04 017 76 115 371 y una superficie total de 1,150,360.89 m².*
- XXI. *Mediante Oficio SDUMA/036/2025 de fecha 16 de enero de 2025 se remite para su revisión, análisis y validación al Ing. Víctor Eduardo Garduño Fonseca en su calidad de Secretario de Obras Públicas del Municipio de Huimilpan el Estudio de Impacto Vial, relativo al Proyecto habitacional que se pretende denominar "PORTTO BLANCO CIMATARIO", para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción Segunda y el Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal número 430, en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral 08 04 017 76 115 371.*
- XXII. *Mediante oficio SDUMA/1622/2025 de fecha 18 de diciembre de 2025, se Otorga la Modificación del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el proyecto denominado "PORTTO BLANCO CIMATARIO", para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción Segunda y el Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal número 430, en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral 08 04 017 76 115 371 y una superficie total de 1,150,360.89 m².*
- XXIII. *En fecha 26 de enero de 2026 la Dirección de Trámites, Inspección y Vigilancia de la Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio No. CEI/DTIV/00101/2026, autoriza el acceso provisional para el predio ubicado en la Carretera Estatal "Los Cues – Sta. Teresa – E. Carr. Est. 400", en el kilómetro 9+530, cuerpo izquierdo, Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Qro., la cual tendrá una vigencia de 3 (tres) meses contados a partir de la emisión del presente documento.*
- XXIV. *Mediante Oficio SDUMA/107/2026 de fecha 28 de enero de 2026 emite visto bueno y/o validación de estudio técnico de impacto urbano del Fraccionamiento denominado "PORTTO BLANCO CIMATARIO", para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción Segunda y el*

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

Tel: (01 448) 278 5047



**H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN**
PERIODO 2024 - 2027

Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal número 430, en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral 08 04 017 76 115 371.

- XXV. *En fecha 29 de enero de 2026, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESUe/0016/2026, otorgó la Autorización en Materia de Impacto Ambiental a favor de la persona moral NAVES Y TERRENOS CCIMA, S.A. de C.V., para el proyecto denominado "PORTTO BLANCO CIMATARIO", consistente en la construcción y operación de un desarrollo habitacional en una superficie total de 514,900.00 m², que contempla 1,010 lotes habitacionales, de los cuales se autoriza una superficie de 339,699.28 m² para la construcción y urbanización de lotes habitacionales, cuatro lotes comerciales, vialidades, ciclovías, planta de tratamiento de aguas residuales y áreas verdes, destinándose el resto de la superficie únicamente para las obras aplicables a la edificación de viviendas y operación del proyecto, identificado como Fracción 1 de la Fracción segunda y el casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal 430, en la Localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Qro., emitiéndose dicha autorización de manera condicionada, sujeta al cumplimiento obligatorio de las medidas que mitigan los impactos en materia ambiental para su construcción y operación.*
- XXVI. *Mediante Oficio SDUMA/130/2026 de fecha 30 de enero de 2026 emite visto bueno y/o validación de estudio técnico de impacto vial del Fraccionamiento denominado "PORTTO BLANCO CIMATARIO", para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción Segunda y el Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal número 430, en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral 08 04 017 76 115 371.*
- XXVII. *Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 26 de febrero de 2026, se autorizó la Denominación, Nomenclatura y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado "PORTTO BLANCO CIMATARIO", para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción Segunda y el Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal número 430, en la localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Querétaro, con clave catastral 08 04 017 76 115 371.*
- XXVIII. *Para dar cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Sexto, Séptimo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Cabildo, aprobado en Sesión Ordinaria de fecha 26 de febrero de 2026, relativo a la autorización de la Denominación, Nomenclatura de las Vialidades, Lotificación y la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento, el Desarrollador presenta:*

QUINTO: Condicionantes

- *En fecha 26 de enero de 2026 la Dirección de Trámites, Inspección y Vigilancia de la Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio No. CEI/DTIV/00101/2026, autoriza el acceso provisional para el predio ubicado en la Carretera Estatal "Los Cues*



H. AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN

PERIODO 2024 - 2027

– Sta. Teresa – E. Carr. Est. 400", en el kilómetro 9+530, cuerpo izquierdo, Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Oro.

- Presenta cierre al procedimiento instaurado, el cual obra bajo expediente administrativo número PEPMADU/UAJ/001/2025 emitido por la PEPMADU (Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano de Querétaro)

SEXTO: Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, para el Ejercicio Fiscal 2026, el Desarrollador cubrió los pagos de los Derechos e Impuestos correspondientes:

- Comprobante de pago No. 5436-1-5276 de fecha 19 de marzo de 2026, por los Derechos de Nomenclatura de las vialidades del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago No. 5436-1-5275 de fecha 19 de marzo de 2026, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago No. 5436-1-5273 de fecha 19 de marzo de 2026, por la Autorización de la Lotificación del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago No. 5436-1-5274 de fecha 27 de marzo de 2026, por la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago No. 5436-1-5276 de fecha 19 de marzo de 2026, por los Derechos de Autorización de la Denominación del Fraccionamiento.

SEPTIMO: Para dar cumplimiento, el Desarrollador presenta:

- Comprobante de pago No. 5401-7-9313 de fecha 11 de marzo de 2026, por los Derechos de Publicación de Acuerdo en Gaceta Municipal.
- Comprobante de pago No. 5401-7-9314 de fecha 11 de marzo de 2026, por los Derechos de Publicación de Acuerdo en Gaceta Municipal.
- Comprobante de pago No. 1400PS07-4402 de fecha 14 de abril de 2026, por los Derechos de Publicación de Acuerdo en Sombra de Arteaga.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones de la Gaceta Municipal, la primera publicación de fecha 11 de marzo de 2026, No. 017.

XXIX. La Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante oficio SDUMA/697/2026 de fecha 9 de abril de 2026, emitió el avance de las obras de urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento denominado "PORTTO BLANCO CIMATARIO":

Una vez que personal adscrito a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede, en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento "PORTTO BLANCO CIMATARIO" ETAPA 1 cuenta

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

Tel: (01 448) 278 5047



H. AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN

PERIODO 2024 - 2027

con un avance estimado del 32.50% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Huimilpan, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$ 41,655,600.42 (cuarenta y un millones seiscientos cincuenta y cinco mil seiscientos pesos 42/100 M.N.) correspondiente al 67.50% de obras pendientes por realizar.

XXX. En cumplimiento al antecedente inmediato, el Desarrollador presentó Póliza de Fianza emitida por la institución de garantías y fianzas denominada "CESCE" de fecha 27 de abril de 2026, identificada con Número 161080073243018, monto correspondiente a la cantidad de \$ 41,655,600.42 (Cuarenta y un millones seiscientos cincuenta y cinco mil seiscientos pesos 42/100 M.N.), correspondiente al 67.50% para garantizar la ejecución y conclusión de las obras pendientes por realizar.

XXXI. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el Ejercicio Fiscal 2026, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, por concepto de:

LEY DE INGRESOS 2026	FRACCIONAMIENTO PORTTO BLANCO CIMATARIO ETAPA I				
	CONCEPTO	INGRESO	FORMULA	SUBTOTAL	TOTAL
ART 24, FR. IX, NUM 4	DICTAMEN VENTA PROVISIONAL DE LOTES	\$ 586.55	16 UMA	\$ 18,769.60	\$ 19,356.15
Diez y nueve mil trescientos cincuenta y seis pesos 15/100 M.N.					
ART 16, FR. I	IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	NA	0.17UMA X M2 (SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL)	\$ 6,605,420.50	\$ 6,605,420.50
Seis millones seiscientos cinco mil cuatrocientos veinte pesos 50/100 M.N.					
ART 16, FR. I	IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL	NA	0.20UMA X M2 (SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL)	\$ 1,858,243.89	\$ 1,858,243.89
Un millon ochocientos cincuenta y ocho mil doscientos cuarenta y tres pesos 89/100 M.N.					

Total

\$ 8,483,020.54 (Ocho millones cuatrocientos ochenta y tres mil veinte pesos 54/100 M.N.)

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Con base en los puntos anteriormente expuestos, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, pone a consideración del H. Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan la Autorización de Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento "Portto Blanco Cimatario" Etapa 1.



**H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN**
PERIODO 2024 - 2027

2. Una vez realizado el análisis correspondiente a la documentación presentada, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente considera **TÉCNICAMENTE PROCEDENTE** la petición realizada respecto a la **Autorización de Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento Portto Blanco Cimatario Etapa 1**, para el predio identificado como Fracción 1 de la Fracción segunda y el casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal 430, en la Localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Qro., identificado con clave catastral **08 04 017 76 115 371**.
 3. De conformidad con el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro "La autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.
 4. De acuerdo a lo señalado en el artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes en Fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo Fraccionamiento.
 5. Para dar cumplimiento con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el Ejercicio Fiscal 2026, el promotor deberá cubrir antes la Secretaria de Finanzas Municipal por concepto de Derechos e impuestos prestados por el Dictamen Técnico por:
 - Los Impuestos por Superficie Vendible Habitacional, Comercial, así como el Servicio prestado por Dictamen Técnico, para la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento, como lo señala el Antecedente XXXI del presente.
- Lo anterior deberá cubrirse en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la notificación de dicho acuerdo; una vez efectuados los pagos correspondientes, el promotor deberá remitir copia de los recibos de pago a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, para los efectos administrativos y de control conducentes.
6. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al Fraccionamiento, ésta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en las disposiciones y Reglamentos de Imagen Urbana para el Municipio de Huimilpan, debiendo obtener las licencias correspondientes.
 7. Con fundamento a lo dispuesto en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promovente deberá transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Huimilpan, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en El Desarrollador debe de presentar,

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

Tel: (01 448) 278 5047



**H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN**
PERIODO 2024 - 2027

la protocolización e inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, las siguientes superficies correspondientes a la Etapa 1 del proyecto:

- a) 28,694.73 m² por concepto de equipamiento urbano, equivalentes al 5.28% de la Etapa 1 y al 2.49% de la superficie total del proyecto;*
- b) 5,630.13 m² por concepto de áreas verdes, equivalentes al 1.04% de la Etapa 1 y al 0.49% de la superficie total del proyecto;*

Las superficies señaladas en los incisos anteriores suman un total de 34,324.86 m², equivalentes al 6.32% de la Etapa 1 y al 2.98% de la superficie total del proyecto.

Adicionalmente, el promovente deberá destinar una superficie de 62,609.29 m² por concepto de vialidades.

- 8. De conformidad con el artículo 158 del Código Urbano del Estado de Querétaro "La escritura que señale las áreas materia de la transmisión gratuita, no causará impuesto de traslación de dominio, ni pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se publique la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización". Por lo que, en caso de aprobarse, se otorgan 30 días hábiles para la formalización de la escritura que señale la transmisión gratuita a favor del municipio.*
- 9. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad con el Artículo 164 del Código Urbano de Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento.*
- 10. El Desarrollador debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Acuerdos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.*
- 11. El presente no exime al promovente de tramitar y obtener 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.*



**H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN**
PERIODO 2024 - 2027

12. *En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del H. Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.*
13. *En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del H. Ayuntamiento, en los plazos establecidos.*
14. *Es facultad de la Secretaría del H. Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.*
15. *Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.*
16. *Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.*
17. *El acuerdo por el cual, en su caso, el H. Ayuntamiento de Huimilpan autorice la petición realizada, deberá de ser publicado por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante con base al artículo 189 del Código Urbano de Estado de Querétaro.*
18. *La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del H. Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.*
19. *Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento notificar a los titulares de la Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaria de Administración, Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a los interesados el acuerdo que resulte.*
- 14.** Que en atención a lo dispuesto por el artículo 35 fracción VIII del Reglamento Interior del Ayuntamiento, una vez llevado a cabo el análisis de los asuntos, elaborado y revisado el proyecto de acuerdo, deberá ser debidamente firmado, para efecto de ser presentado posteriormente ante la aprobación del Ayuntamiento.
- 15.** Que en atención a lo dispuesto por el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar al respecto de la petición de la promovente y en vista de que su solicitud se encuentra debidamente integrada presentando toda la documentación jurídica y técnica necesaria para el trámite en cuestión constando la misma en los archivos del expediente formado por la



Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y que tanto la petición como la opinión técnica-jurídica y como consecuencia el proyecto de Acuerdo cumplen con la normatividad aplicable tanto federal, estatal como municipal por lo que esa Dependencia tuvo a bien a resolver como factible la pretensión planteada por la promovente; así como las condicionantes que conforme a derecho debe cumplir dicha solicitante ya que estas no causan menoscabo al Municipio aunado a que no contraviene el marco legal aplicable, 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.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Querétaro aprobó en el punto 4 inciso 9) del Orden del Día, por mayoría de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la Venta Provisional de Lotes para el Fraccionamiento "Portto Blanco Cimatario" Etapa 1, respecto al predio identificado como Fracción 1 de la Fracción segunda y el Casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, ubicado sobre la carretera estatal 430, en la Localidad de Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Qro, identificado con clave catastral **08 04 017 76 115 371**, en razón de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando **13** del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

SEGUNDO: El promovente deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en la opinión técnica descrita en el considerando **13** de este proveído como se establece en los término y plazos contenidos en dicho documental.

TERCERO: El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará de acuerdo al ámbito de sus respectivas competencias a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, Secretaría de Finanzas, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de éstas ante dichas Dependencias y en caso de resultar necesario, las Secretarías mencionadas deberán dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para el cumplimiento de las mismas.

CUARTO. - El interesado deberá cubrir los gastos, impuestos, derechos, contribuciones y obligaciones que pudieran generarse derivado de la aprobación del presente acuerdo, se causaran de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el ejercicio fiscal vigente.

QUINTO. - Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en la Gaceta Municipal de Huimilpan, Qro., así como en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el promovente deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos y/o aprovechamientos generados y determinados por la presente autorización como área responsable de la cuantificación y determinación de las modificaciones autorizadas, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente; mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría



de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y deberá presentar el cumplimiento del pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente. En este orden de ideas, en caso de que la promovente no cubra el pago de la referida contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará apegándose para su cálculo a lo dispuesto en la normatividad vigente y aplicable.

SEXTO. – El presente acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, ni la realización de obras de urbanización, ni de construcción alguna; por lo que el promovente deberá tramita y obtener en el momento que corresponda los permisos, licencias y autorizaciones ante la autoridad federal, estatal o municipal, señalados por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad vigente y aplicable.

SÉPTIMO. - El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo o a sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, deberá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación 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 y 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 hábiles contados a partir de su notificación, por dos ocasiones en la Gaceta Municipal de Huimilpan, Qro., y por dos ocasiones en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con intervalo de al menos 6 días naturales entre una y otra, sin contar en ellos los de la publicación, con cargo a la promovente, debiendo presentar copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

SEGUNDO. - El presente Acuerdo entrará en vigor el día siguiente a la fecha de la primera de las dos publicaciones en los medios mencionados en el artículo transitorio que antecede.

TERCERO. – La promovente deberá protocolizar el presente Acuerdo, ante Notario Público e inscribirlo en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, en los términos señalados en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, contenida en el considerando **13** de este proveído. El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento una copia de la inscripción correspondiente.

CUARTO. - Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que, en términos de lo dispuesto en el Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro., dé a conocer el presente Acuerdo a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a la Secretaría de Finanzas, y al Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez, Apoderado Legal de la persona moral denominada NAVES Y TERRENOS CCIMA, S.A. DE C.V.

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

Tel: (01 448) 278 5047



**H. AYUNTAMIENTO DE
HUIMILPAN**
PERIODO 2024 - 2027

**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 14 (CATORCE)
DÍAS DEL MES DE MAYO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS)**

A T E N T A M E N T E

**ING. MARÍA YANELI MORALES BARRÓN
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO**