



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 23 (nueve) de julio de 2026 (dos mil veintiséis), el Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación a la superficie mínima de la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado “Portto Blanco Cimatario” y la Autorización de disminución del ancho mínimo de vialidad para los condominios ubicados en el Lote 3 de la manzana 7 y Lote 2 de la manzana 8 del mismo fraccionamiento, mismo que se transcribe a continuación:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones I y V incisos a, d y f de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 2, 30 fracción II incisos d) y f) y 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 149, 189, 226 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; 16 fracción I, 30, 35 fracción VIII, 42 fracción II y VII, 46, 48, 49 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Qro y;

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

1. Que el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece 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 de Desarrollo Urbano, les corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III de dicho artículo.
3. Que el artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, áreas o predios del fraccionamiento autorizado, deberán establecerse que los lotes, áreas o predios, no serán susceptibles de subdivisión en otros de dimensiones menores a las mínimas autorizadas, pudiendo fusionarse sin cambiar el uso de ellos; y que los lotes serán destinados a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados.



H. AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN

PERIODO 2024 - 2027

4. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante oficio SDUMA/0224-B/2024 de fecha 19 de diciembre de 2024 emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el proyecto que pretende denominarse "PORTTO BLANCO CIMATARIO", ubicado en 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, con clave catastral 08 04 017 76 115 371.

5. Mediante escrito recibido en la Secretaría del Ayuntamiento signado por el apoderado legal de Grupo CCIMA, S.A. de C.V. Solicita respetuosamente la revisión y en su defecto la autorización del trámite de **MODIFICACIÓN A LA SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTES** para los ubicados en la **PRIMERA ETAPA** del Fraccionamiento denominado "PORTTO BLANCO CIMATARIO" ubicado en la Fracción 2 y el casto 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, solicitud radicada en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el expediente No. **199-2026**.

6. Derivado de la petición de referencia, la Secretaría del Ayuntamiento a través del oficio SA/108/2026, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente emitiera la Opinión Técnica correspondiente, dependencia que da contestación mediante el oficio SDUMA/1046/2026 de fecha 7 de julio de 2026, a través del cual remite el estudio técnico, del cual se desprende lo siguiente

"... ANTECEDENTES:

- I. *Mediante escrito ingresado en la Secretaría de Ayuntamiento en fecha 27 de mayo de 2026 el Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez en su calidad de Apoderado Legal de la persona moral denominada **NAVES Y TERRENOS CCIMA S.A. de C.V.**, solicita la revisión y en su efecto la autorización de la modificación a la superficie mínima de lotes ubicados en la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado "Portto Blanco Cimatario", así como la Autorización de disminución del ancho mínimo de vialidad para los condominios ubicados en el Lote 3 de la manzana 7 y el Lote 2 de la manzana 8 de dicho Fraccionamiento, identificado bajo clave catastral **08 04 017 76 115 371**, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción Segunda y el casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, localidad de Guadalupe I, municipio de Huimilpan, Querétaro.*
- 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 Reforma Ote. 158, Col. Centro Huimilpan, Querétaro, México C.P. 76950*

Tel: (01 448) 278 5047



H. AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN

PE 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 214 (doscientos catorce), de fecha 31 de diciembre de 2022, pasada ante la fe de la Licenciada Josefina Pérez Rojas, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número cuarenta de la demarcación de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y limitado en cuanto a las facultades de dominio que otorga el Ingeniero Ricardo Medina Rojas, en su calidad de Administrador Único de la empresa denominada "NAVES Y TERRENOS CCIMA", S.A. DE C.V., a favor del Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez.
- VI. 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.
- VII. Presenta identificación del Instituto Nacional Electoral el C. Abel Alejandro Carranza Sánchez con vigencia al 2032 y número de identificador 0461070071478.
- VIII. 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**.
- IX. 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**.
- X. 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

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

Tel: (01 448) 278 5047



H. AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN

PE *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.***

- XI. *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.*
- XII. *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 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.*
- XIII. *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 VII (siete 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.*
- XIV. *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.*
- XV. *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 Reforma Ote. 158, Col. Centro Huimilpan, Querétaro, México C.P. 76950*

Tel: (01 448) 278 5047



H. AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN

PERIODO 2024 - 2027

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.

- XVI. 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.00125, 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.
- XVII. 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.
- XVIII. 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 constatarse 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.

- XIX. Con fecha 10 de enero de 2024, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), a través de la Dirección Local Querétaro, mediante oficio No. B00.921.04.-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.

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

Tel: (01 448) 278 5047



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

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.

- XX. *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.*
- XXI. *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.*
- XXII. *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.*
- XXIII. *Mediante oficio **SDUMA/1622/2025** de fecha 18 de diciembre de 2025, se Otorga la Modificación del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación y Primera Etapa 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.*
- XXIV. *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.*



H. AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN

PERIODO 2024 - 2027
XXV.

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 el cual 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.

XXVI. En fecha 29 de enero de 2026, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número SEDESU e/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.

XXVII. 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 el cual 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.

XXVIII. 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.

XXIX. 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 – Santa Teresa – E. Carr. Est. 400" en el Kilómetro 9+530, cuerpo izquierdo, Guadalupe I, Municipio de Huimilpan, Qro.
- 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).

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

Tel: (01 448) 278 5047



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

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

Séptimo: 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 en la Gaceta Municipal, la primera publicación de fecha 11 de marzo de 2026, No. 017.

XXX. La Secretaría 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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede, en que se realiza visita física en fecha 7 de enero de 2026, se verificó y constató que el Fraccionamiento "PORTTO BLANCO CIMATARIO" Etapa 1 cuenta con un avance estimado de 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.

XXXI. 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.



H. AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN

PERIODO 2024 - 2027

XXXII. 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:

XXXIII. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 14 de mayo de 2026, se autorizó 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, 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.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Esta Secretaría considera **FACTIBLE** la **Modificación a la superficie mínima de lotes** ubicados en la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado "Portto Blanco Cimatario", así como la **Autorización de disminución del ancho mínimo de vialidad** para los condominios ubicados en el Lote 3 de la manzana 7 y el Lote 2 de la manzana 8 de dicho Fraccionamiento, identificado bajo clave catastral **08 04 017 76 115 371**, ubicado en la Fracción 1 de la Fracción Segunda y el casco de la Ex Hacienda de Santa Teresa, localidad de Guadalupe I, municipio de Huimilpan, Querétaro., quedando las superficies de las unidades privativas de acuerdo a la tabla de áreas referidas en el punto 3 del presente Dictamen Técnico, de conformidad con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Huimilpan, y el ancho de vialidad de acuerdo a las especificaciones descritas en el punto 5 del presente Dictamen Técnico, de conformidad con lo establecido en la NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación.
2. Con fundamento en lo establecido en la **Tabla 34. Normas Generales para el municipio de Huimilpan** del apartado **5.3.3 Normas generales** del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Huimilpan, se establece el dimensionamiento mínimo de las áreas privativas internas de los lotes condominales del Fraccionamiento "Portto Blanco Cimatario" conforme a la siguiente Tabla:

Lote condominal	Manzana	Superficie mínima de unidad privativa
Lote 3	Manzana 2	130.80 m ²
Lote 2	Manzana 6	118.80 m ²
Lote 3	Manzana 6	180.00 m ²
Lote 6	Manzana 7	118.80 m ²
Lote 7	Manzana 7	118.80 m ²
Lote 8	Manzana 7	191.40 m ²
Lote 9	Manzana 7	118.80 m ²
Lote 10	Manzana 7	128.00 m ²
Lote 11	Manzana 7	128.00 m ²
Lote 2	Manzana 8	128.59 m ²

Se remarca que las unidades privativas que se distribuirán al interior de los lotes condominales mencionados no podrán contener superficies inferiores a las establecidas en la tabla anterior.



H. AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN

PERIODO 2024 - 2027

3. De forma complementaria, se establece a través de un análisis de Viviendas permitidas por hectárea, las diferencias existentes entre lo establecido por la normatividad del uso de suelo y las propuestas de proyecto de distribución condominal, resaltándose que en ningún caso se sobrepasa la densidad establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Huimilpan.

Lote condominal	Manzana	Viviendas permitidas por Ha (PMDUH, 2023)	Viviendas propuestas en los proyectos de distribución condominal	Diferencia de viviendas
Lote 3	Manzana 2	182 viviendas	133 viviendas	49 viviendas
Lote 2	Manzana 6	209 viviendas	147 viviendas	62 viviendas
Lote 3	Manzana 6	261 viviendas	120 viviendas	141 viviendas
Lote 6	Manzana 7	123 viviendas	69 viviendas	54 viviendas
Lote 7	Manzana 7	156 viviendas	99 viviendas	57 viviendas
Lote 8	Manzana 7	159 viviendas	69 viviendas	90 viviendas
Lote 9	Manzana 7	130 viviendas	93 viviendas	37 viviendas
Lote 10	Manzana 7	169 viviendas	103 viviendas	66 viviendas
Lote 11	Manzana 7	194 viviendas	137 viviendas	57 viviendas
Lote 2	Manzana 8	112 viviendas	76 viviendas	36 viviendas

4. Con fundamento en lo establecido en el apartado **5.6.3 Vía terciaria** de la Norma Oficial Mexicana **NOM-004-SEDATU-2023**, reconoce a las vías terciarias como aquellas con un carácter estrictamente local, su objetivo primordial es de habitabilidad, brindar acceso a los predios dentro de las comunidades o para el tránsito exclusivo peatonal o de vehículos no motorizados. Los volúmenes, velocidades y capacidad vial son los más reducidos dentro de la red vial. Las principales características operacionales y geométricas indicadas en la **Tabla 7.- Características operacionales y geométricas de las vías terciarias** establecen un límite de velocidad de 30 km/h, un **derecho de vía de 6 a 15 metros** y un **ancho de carril de 2.50 a 3.00 metros**.
5. Con lo anterior, la propuesta de vialidades en el lote condominal 3 de la manzana 7 y el lote 2 de la manzana 8 del Fraccionamiento denominado "Portto Blanco Cimatario", la cual consta de una sección de **9.30 metros** distribuidos en un **arroyo vial de 5.50 metros (2 carriles de 2.75 metros de sección)** y banquetas de 1.90 metros, atiende lo establecido en la normatividad descrita en el punto 4 del presente Dictamen Técnico.
6. En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan para el Ejercicio Fiscal 2026, el promovente deberá realizar el pago de los derechos correspondientes ante la Secretaría de Finanzas del Municipio, por los conceptos derivados del presente Dictamen Técnico, conforme a lo siguiente:
- Por concepto de otros dictámenes y vistos buenos emitidos por la dependencia, de conformidad con el Artículo 24, Fracción XI, Numeral 3, de la citada Ley:

$160 \text{ UMA} \times \$117.31 = \$18,769.60$ (dieciocho mil setecientos sesenta y nueve pesos 60/100 M.N.).

Lo anterior deberá cubrirse en un plazo máximo de 20 días naturales a partir de su autorización, una vez que hecho el pago, el promotor remitirá copia del recibo de pago a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.



H. AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN

PERIODO 2024 - 2027

7. De forma complementaria, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 528 fracción III del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promovente deberá realizar el pago de sanciones ante la Secretaría de Finanzas del Municipio derivadas del incumplimiento a las disposiciones establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Huimilpan, conforme a lo siguiente:

- Sanción derivada por el incumplimiento a las disposiciones establecidas en materia de uso de suelo del PMDUH (modificación de la superficie mínima de áreas), aplicable para cada lote condominal que haya incurrido en dicha falta (10 lotes):

10 (lotes) x 500 UMA x \$117.31 = **\$ 586,550.00** (quinientos ochenta y seis mil quinientos cincuenta pesos 00/100 M.N.).

- Sanción derivada por el incumplimiento a las disposiciones establecidas en materia de vialidades del PMDUH (modificación del ancho mínimo de vialidad), aplicable para cada lote condominal que haya incurrido en dicha falta (2 lotes):

2 (lotes) x 5,000 UMA x \$117.31 = **\$ 1,173,100.00** (un millón ciento setenta y tres mil cien pesos 00/100 M.N.).

8. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permiso y autorizaciones que señala en Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar antes la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, evidencias del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
9. 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.
10. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se les han impuesto en el dictamen de uso de suelo, oficios y acuerdo que han servido como base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.
11. 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.
12. 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, siendo obligación del promotor dar cabal cumplimiento de las disposiciones establecidas, presentando la documentación comprobatoria ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente dentro de los plazos fijados.
13. 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.
14. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.



H. AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN

PERIODO 2024 - 2027

15. 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

El presente documento de carácter técnico informativo se pone a consideración de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente para su análisis, evaluación y dictaminación correspondiente, siendo facultad de dicha Secretaría la emisión de la resolución respecto a la autorización o no de la solicitud presentada por el promovente.

7. Recibido en la Secretaría del Ayuntamiento el Dictamen Técnico referido en el **considerando 6** del presente Acuerdo, y en términos de lo dispuesto por el artículo 42 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, que establece que: **“... son funciones del presidente de la Comisión: convocar por escrito y/o vía electrónica a los integrantes de la Comisión por conducto del Secretario del Ayuntamiento, con veinticuatro horas de antelación, para efecto del conocimiento, estudio, discusión y elaboración de los proyectos que les sean turnados.** Así como el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“...ARTÍCULO 38. Las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio deberán constituir como mínimo las siguientes:

VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. - Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión contempladas en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dictaminó que, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa considera viable la Modificación a la superficie mínima de lotes ubicados en la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado **“Portto Blanco Cimatario”**, así como la Autorización de disminución del ancho mínimo de vialidad para los condominios ubicados en el Lote 3 manzana 7 y el Lote 2 manzana 8 de dicho fraccionamiento, conforme a lo estipulado en el presente Acuerdo, así como en Dictamen Técnico citado en el **considerando 6** del mismo.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Querétaro aprobó en el punto 5 inciso 2) del Orden del Día, por unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:



ACUERDO

PRIMERO. - SE AUTORIZA la Modificación a la superficie mínima de lotes ubicados en la Primera Etapa del Fraccionamiento Denominado “Portto Blanco Cimatario”, de conformidad con el Dictamen Técnico relacionada en el **considerando 6** del presente acuerdo.

SEGUNDO. – SE AUTORIZA la disminución del ancho mínimo de vialidad para los condominios ubicados en el Lote 3 de la manzana 7 y Lote 2 de la manzana 8 del Fraccionamiento Denominado “Portto Blanco Cimatario” de conformidad con el Dictamen Técnico relacionado en el **considerando 6** del presente acuerdo.

TERCERO. – La Persona Moral solicitante deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, descritas dentro del **considerando 6** del presente acuerdo.

CUARTO.- Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, la Persona Moral solicitante, dentro de los 20 días naturales siguientes a la notificación del presente Acuerdo, deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; la emisión de las liquidaciones correspondientes y realizar el pago de los derechos, impuestos y/o aprovechamientos y demás contribuciones que se generen y determinen de la presente autorización, de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan vigente. Es obligación de la Persona Moral solicitante presentar los recibos de pago correspondientes a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría del Ayuntamiento.

QUINTO. - El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, con cargo a la Persona Moral solicitante, debiendo remitir copias certificadas a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el **TRANSITORIO PRIMERO** del presente Acuerdo.

SEXTO. - El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente acuerdo y sus dispositivos Transitorios, así como las expuestas en el Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, descrito en el **considerando 6**, en los plazos y condiciones otorgados, podrá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación.



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 en un plazo que no exceda de 30 días naturales contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Municipal del Municipio de Huimilpan, Qro., y por una ocasión en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” con cargo a la Persona Moral solicitante, debiendo presentar copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

SEGUNDO. – El presente Acuerdo entrará en vigor al día de su publicación en la Gaceta Municipal del Municipio de Huimilpan.

TERCERO. - Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de las Secretarías de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, y al Lic. Abel Alejandro Carranza Sánchez, apoderado legal de Grupo CCIMA, S.A. de C.V.

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 23 (VEINTITRÉS) DÍAS DEL MES DE JULIO DE 2026 (DOS MIL VEINTISÉIS)

ATENTAMENTE

ING. MARÍA YANELI MORALES BARRÓN
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO