



# GACETA MUNICIPAL

## ORGANO OFICIAL DE DIFUSIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN QUERÉTARO.

Fecha 7 de Marzo de 2020	Responsable Lic. Juan Nabor Botello Secretario del Ayuntamiento.	No 61
--------------------------	--	-------

Renovación de licencias de obras de urbanización para el Fraccionamiento Habitacional <i>Estrella de Alondra</i>	2
Aprobación o rechazo de la autorización para la Denominación de Fraccionamiento y Nomenclatura de Vialidades del desarrollo a denominarse "Quercus". Aprobación o Rechazo de la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento a denominarse "Quercus".	8
a) Subsanan error de cálculo de superficie de las áreas de la sección 2. b) Ampliación de superficie de sección 2. c) Visto Bueno de Lotificación y Re-lotificación del Fraccionamiento El Encino sección 2. d) Autorización de nomenclatura de vialidades que se propone para la urbanización que se requiere llevar a cabo. e) Autorización provisional para venta de lotes de la sección 2 ya ampliada. f) Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento El Encino sección 1.	18



**EL CIUDADANO LIC. JUAN NABOR BOTELLO, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,**

### **C E R T I F I C A**

Que en la Sesión Ordinaria de Cabildo número 038, de fecha 5 de diciembre de 2019, dentro del sexto punto del orden del día, el Ayuntamiento de Huimilpan aprobó por unanimidad de votos la "**Renovación de licencias de obras de urbanización para el Fraccionamiento Habitacional *Estrella de Alondra***" promovido por el **C. Manuel Uribe Saldaña, representante legal de Huimilpan Inmobiliaria URSA S.A. de C.V.** Indicando que **la autorización del Dictamen Técnico respecto a la renovación de licencia de obras de urbanización se considera de acuerdo a las condiciones requeridas por el Código Urbano del Estado de Querétaro y la normatividad vigente en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, Qro.,** señalando textualmente lo siguiente:

Huimilpan, Qro., a 21 de noviembre del 2019.

**LIC. JUAN NABOR BOTELLO  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL  
MUNICIPIO DE HUIMILPAN, QUERÉTARO.  
P R E S E N T E.**

Por medio del presente le informo que con fecha 24 de octubre del 2019, fue recibido en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, Querétaro, un oficio suscrito por el C. Manuel Uribe Saldaña, representante legal de Huimilpan Inmobiliaria URSA S.A de C.V., con relación al fraccionamiento "Estrella de Alondra", ubicado en calle 05 de mayo norte de esta cabecera Municipal de Huimilpan, Querétaro, donde solicita:

- Renovación de Licencia de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento Habitacional "Estrella de Alondra".
- Actualización de la fianza que garantiza la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de dichas obras a favor del Municipio de Huimilpan.

En relación a lo anterior, se entregó actualización del presupuesto para las obras de urbanización del fraccionamiento "Estrella de Alondra" con base en lo ya ejecutado mediante Licencia para ejecución de obras de urbanización otorgada mediante acuerdo otorgado en sesión ordinaria de cabildo número 64 celebrada en fecha 02 de enero del 2014, misma que fue protocolizada mediante escritura pública No. 84, 618 de fecha 17 de diciembre del 2015, pasada ante la fe del Licenciado Erik Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaria Pública No. 10, de la Ciudad de Querétaro, inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio subdirección Amealco, bajo el folio inmobiliario 00017382/0005 de fecha 26 de mayo del 2016.

En fecha 05 de noviembre del 2019, se realizó la inspección física en las obras del Fraccionamiento Habitacional "Estrella de Alondra".

Atendiendo a lo anterior y con base en lo siguiente:

**ANTECEDENTES**

1. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Estado de Querétaro de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: Artículos 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 6, 9, fracción II, III, X, XV, y 15 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 19, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 48, 52, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 146, 152, 154, 160, 161, 162, 163, 178, 192, 318, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 346, 347, 351, 360, 497, 514, y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 27, 30, fracción II incisos d) y f), 31, 38, fracción VIII, 47, 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.
2. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, Estado de Querétaro, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a 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.
3. Mediante escritura pública número 15,818 de fecha 18 de marzo del 2008, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 2 de la Ciudad de Amealco, Querétaro e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el Folio Mercantil 390-4, se hace constar el contrato de sociedad por el cual se constituyó la empresa HUIMILPAN INMOBILIARIA URSA, S.A. DE C.V.
4. La empresa HUIMILPAN INMOBILIARIA URSA, S.A. DE C.V. adquirió mediante escritura pública número 16,185 de fecha 3 de septiembre de 2008, otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 2 de Amealco, Querétaro e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Amealco, Querétaro bajo el Folio Real número 17382 operación 2 de fecha 16 de junio de 2010, la propiedad de un terreno ubicado sobre la calle 5 de mayo de la Cabecera del Municipio de Huimilpan, Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 48,241.91m<sup>2</sup> y que se identifica con la clave catastral 08 01 001 01 084 998.
5. La Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, emitió con fecha 21 de julio de 2008 mediante dictamen número DUS/028/2008 por el cual se consideró factible el uso de suelo de tipo habitacional con una densidad poblacional de 100 habitantes por hectárea para el inmueble referido en el punto inmediato anterior y sobre el cual se están desarrollando el Fraccionamiento "Estrella de Alondra".
6. La Sociedad Mercantil denominada "HUIMILPAN INMOBILIARIA URSA, S.A. DE C.V.", representada en el acto por el señor Manuel Uribe Tirado, presentó ante la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, con fecha 05 de mayo de 2010, la factibilidad para la dotación de los servicios de Agua Potable, Drenaje y alcantarillado emitido por la Comisión Estatal de Aguas mediante el oficio VE/2015/2010 junto con los planos correspondientes a las ingenierías hídricas, pluviales y sanitarias correspondientes, planos que le fueron aprobados en fecha 20 de abril de 2012 con el No. 11-071.
7. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio P0666/2008 de fecha 18 de julio de 2008, emitió la factibilidad de suministro del servicio de energía eléctrica para el fraccionamiento "Estrella de Alondra", propiedad de Huimilpan Inmobiliaria URSA, S.A. DE C.V., representada en el acto por el señor Manuel Uribe Tirado.
8. La Dirección de obras Publicas Desarrollo Urbano y ecología municipal, mediante el oficio no. CDU/194/2011, de fecha 25 de abril del 2011, otorgó la Autorización del Proyecto de Lotificación del fraccionamiento tipo residencial denominado "Estrella de Alondra" para el inmueble con clave catastral 08 01 001 01 084 998, ubicado en la calle 5 de mayo norte de la Cabecera Municipal de Huimilpan, con la superficie de 48,241.91 m<sup>2</sup>.
9. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 10 de septiembre de 2012, el Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Querétaro aprobó el Fraccionamiento "Estrella de Alondra" y se emitió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Nomenclatura de Vialidades del fraccionamiento referido. En esta sesión fue aprobado igualmente el plano de lotificación del fraccionamiento.
10. Que derivado del acuerdo a que se refiere el antecedente inmediato anterior de este documento, fue otorgada por parte de la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, Querétaro, la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento "Estrella de Alondra".



11. Que derivado de las autorizaciones antes referidas el cuadro de superficies del Fraccionamiento indicado quedó de la siguiente manera:

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Superficie vendible habitacional	29,391.963	60.90	79
Áreas de Donación	6,026.845	12.50	
Equipamiento	2,448.307	5.07	
Áreas Verdes	2,850.376	5.93	
Arroyo	488.714	1.00	
Camellón	239.448	.50	
Vialidades y banquetas	12,823.104	26.60	
<b>Total</b>	<b>48,241.91</b>	<b>100</b>	<b>79</b>

12. En el acuerdo de cabildo a que se refiere el punto 9 anterior, se establecieron diversas obligaciones a cargo del desarrollador, entre las cuales se encuentran las siguientes:

- a) Se estableció a cargo del desarrollador la obligación de donar a favor del Municipio de Huimilpan, Querétaro las superficies de terreno correspondiente a las áreas verdes, vialidades, camellón, equipamiento y arroyo Referidas en el cuadro de superficies ya transcrito.
- b) Se estableció a cargo del desarrollador la obligación de efectuar el pago de los derechos por supervisión y el impuesto por fraccionamiento sobre área vendible, los cuales fueron pagados mediante recibo C 003416 en fecha 27 de diciembre del 2012 y C 003431 de fecha 28 de diciembre del 2012 respectivamente.
- c) Se establecieron adicionalmente al desarrollador todas y cada una de las siguientes obligaciones:
  1. El promotor deberá de obtener, previo a la solicitud de la Venta Provisional de Lotes del desarrollo, el proyecto de Áreas Verdes autorizado por el Departamento de Servicios Públicos Municipales, por lo que deberá coordinarse con dicha Dependencia para definir oportunamente la infraestructura necesaria, el equipamiento y el mobiliario urbano que será necesario para dichas áreas y que deberá ejecutar a su costa.
  2. De igual manera, deberá de gestionar previo a la solicitud de la Venta Provisional de Lotes del desarrollo, la autorización del proyecto de Alumbrado Público por parte del Departamento de Servicios Públicos Municipales, en el que se implemente la instalación de luminarias con balastro electrónico, de conformidad con las normas técnicas y especificaciones que dicha Dependencia señale."

13. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 02 de enero de 2014, el Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Querétaro modificó el acuerdo de cabildo referido en el punto 8 anterior, ya que el mismo por su fecha había vencido en sus plazos, por lo cual en este nuevo acuerdo, se determinó revalidar la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y se recalcularon los pagos que debían de efectuarse en concepto de derechos de supervisión y en concepto de impuesto por área vendible habiéndose igualmente autorizado la nomenclatura del fraccionamiento "Estrella de Alondra".

14. Que con fecha del 18 de Diciembre de 2014 dentro del noveno punto de la sesión de cabildo 102, se aprobó la "AUTORIZACIÓN A LA SOLICITUD PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA PROVISIONAL PARA VENTA DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO "ESTRELLA DE ALONDRA" PARA EL DESARROLLADOR HUIMILPAN INMOBILIARIA URSA S.A. DE C.V.

15. Que con fecha 21 de Noviembre del 2015 el Departamento de Servicios Municipales del Municipio de Huimilpan otorgó el visto bueno del proyecto de Alumbrado Público del Fraccionamiento Estrella de Alondra.

16. Que con fecha 22 de Octubre del 2015 el Departamento de Servicios Municipales del Municipio de Huimilpan otorgó el visto bueno del proyecto de Áreas Verdes del Fraccionamiento Estrella de Alondra.



17. Que mediante sesión ordinaria de cabildo número 009 de fecha 03 de marzo del 2016, en el quinto punto del orden del día se aprobaron los siguientes incisos:
- La reevaluación del avance de obra del fraccionamiento "Estrella de Alondra".
  - El cambio del monto que garantiza la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes, en función del nuevo avance de obra, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de dichas obras a Favor del Municipio.
  - El cambio de garantía de la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes.
18. Se presentó la fianza número III-493628-RC, con fecha de expedición de 28 de octubre del 2016, a favor del Municipio de Huimilpan, Qro., por Fianzas Atlas s.a., con un monto de 1,053,296.06 (un millón cincuenta y tres mil doscientos noventa y seis pesos 06/100M.N), para garantizar el cumplimiento de la ejecución total de los trabajos de urbanización del Fraccionamiento "Estrella de Alondra".
19. Mediante escritura pública número 86,599, de fecha 25 de noviembre del 2016, pasada ante la fe del Licenciado Erick Espinosa Rivera Titular de la Notaria Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, se realizó la donación de las calles, áreas verdes, camellones, área de equipamiento y arroyo a favor del Municipio de Huimilpan, Qro.
20. En base a la fianza número III-493628-RC la cual está garantizada con dinero en efectivo, mediante oficio recibido en esta Dirección en fecha 20 de noviembre del 2018, el representante legal de Huimilpan Inmobiliaria URSA S.A de C.V. solicita se respalde dicha fianza con otro medio financiero de acuerdo a las políticas de la afianzadora Atlas para poder utilizar el efectivo en el avance de la obra.
21. Que mediante oficio **DDUE/089-B/2018**, de fecha 27 de noviembre del 2018, se autorizó el cambio de garantía de la fianza III-493628-RC, con el monto de 1,053,296.06 (un millón cincuenta y tres mil doscientos noventa y seis mil pesos 06/100), solicitando se presentara la nueva fianza respetando en su totalidad las condicionantes de la anterior.
22. Que mediante oficio recibido en esta Dirección en fecha 12 de febrero del 2019, el representante legal de Huimilpan Inmobiliaria URSA S.A. de C.V., presenta la póliza de fianza nueva, con número III-524165-RC, con un monto de 1,053,296.06 (un millón cincuenta y tres mil doscientos noventa y seis pesos 06/100).
23. Con base en los antecedentes expuestos, con relación a la solicitud recibida en fecha 24 de octubre de 2019 y signada por el apoderado de la empresa HUIMILPAN INMOBILIARIA URSA, S.A. DE C.V., por la cual, con relación al Fraccionamiento "Estrella de Alondra", se emite el siguiente:

#### DICTAMEN TÉCNICO

- Que el desarrollador del Fraccionamiento "Estrella de Alondra" ha dado cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones que le han sido impuestas por el Ayuntamiento de Huimilpan, Querétaro, tanto fiscales como legales e inherentes a la calidad y criterios para la ejecución de las obras de urbanización, conforme a la licencia y plano autorizado para la ejecución de obras de urbanización autorizadas en Acuerdo de Cabildo de fecha 02 de enero del 2014.
- A la fecha de la inspección física llevada a cabo por el personal de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, Querétaro, el día 05 de noviembre de 2019 se verificó que se ha ejecutado un avance del 87.16% (Ochenta y siete punto dieciséis por ciento) respecto del total de las obras que deben de ser ejecutadas, por lo que queda pendiente por ejecutar únicamente el 12.84% (doce punto ochenta y cuatro por ciento).
- Que el desarrollador ha obtenido por parte de las autoridades correspondientes las factibilidades para la dotación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y energía eléctrica, lo que se desprende de documentos que han sido referidos en los antecedentes de este dictamen.
- El 87.16% (Ochenta y siete punto dieciséis por ciento) de avance en las obras del Fraccionamiento "Estrella de Alondra", corresponden a: drenaje sanitario 95% tubería de agua potable 70%, pavimentación y banquetas 50%, electrificación 95%, áreas verdes 85% y acceso 95%.
- Para el caso de que sea aprobada la renovación de Licencia de Obras de Urbanización, para continuar con los trabajos pendientes de ejecutar en el Fraccionamiento Habitacional "Estrella de Alondra", el desarrollador HUIMILPAN INMOBILIARIA URSA, S.A. DE C.V. deberá de dar cabal cumplimiento a lo siguiente:
  - Que en base al artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador deberá garantizar las obras de urbanización que falten de ejecutar, mediante una fianza con la cantidad de \$ 1,053,296.06 (Un Millón Cincuenta y Tres Mil Doscientos noventa y seis pesos 06/100 M.N.) que corresponde al 12.84% (doce punto



ochenta y cuatro por ciento) del presupuesto total de las obras de urbanización del Fraccionamiento, conforme al presupuesto que ha sido proporcionado por el desarrollador y que se agrega al presente, más el 30 % de acuerdo al artículo 198, fracción IV, párrafo primero, misma que ya fue entregada en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y enviada a Dirección de Finanzas Públicas Municipales mediante oficio **DDUE/121/2019**, dicha fianza servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de dichas obras a favor del Municipio, la fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Dirección de Desarrollo Urbano Ecología del Municipio de Huimilpan, de conformidad a lo establecido en el Artículo 198, Fracción IV, párrafo segundo del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

- b) De conformidad al presupuesto de urbanización que se presenta por las obras de urbanización faltantes y que importa una cantidad total de **\$810,227.73** (Ochocientos diez mil doscientos veintisiete pesos 73/100 M. N.), el desarrollador deberá de pagar los **derechos generados por la supervisión de obras de urbanización del Fraccionamiento** de conformidad a lo dispuesto por la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2019, Artículo 24, Fracción XVIII, a razón del 1.88% sobre el monto total del presupuesto, lo que genera una cantidad a pagar de **\$15,232.28 (Quince mil doscientos treinta y dos pesos 28/100 M. N.)**.
- c) Para cumplir con lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2019, artículo 24, Fracción VIII, Punto 1, (para fraccionamiento Habitacional Medio H1, con una superficie dentro del rango de 2 hasta 4.99 hectáreas) deberá cubrir ante la Dirección de Finanzas Públicas Municipales, por concepto de derechos por **el Dictamen Técnico para la renovación de la Licencia de Ejecución de obras de urbanización del fraccionamiento**, la cantidad de dinero equivalente a 131.2466 UMA (1 UMA (Valor de la Unidad de Medida y Actualización para el 2019) = 84.49), lo que genera un monto total a pagar de **\$11,089.02 (once mil, ochenta y nueve pesos 02/100 M. N.)**.
- d) Asimismo, el Promotor deberá de hacerse cargo de la operación y mantenimiento de toda la infraestructura urbana y áreas verdes hasta en tanto se lleve a cabo la entrega-recepción de las obras de urbanización a éste Municipio de Huimilpan, Qro.
- e) El desarrollador deberá de asegurarse de que en las escrituras por las cuales se lleve a cabo la enajenación de los lotes que integran el área vendible del Fraccionamiento "Estrella de Alondra", se haga saber a los adquirentes que los mismos no se podrán dividir en superficies menores a la densidad poblacional permitida en la zona. Con excepción de los macro lotes 1, 2, 3 y 4 todos de la manzana 2 y el lote 14 de la manzana 1, que sí podrán dividirse en lotes de menor superficie siempre y cuando no se afecten las densidades poblaciones mínimas de la zona.

**6.-** En lo que respecta a la competencia de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, se considera técnicamente **VIABLE la renovación de Licencia de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento Habitacional "Estrella de Alondra"** ubicado en calle 5 de mayo norte de esta Cabecera Municipal de Huimilpan, Municipio de Huimilpan, Querétaro, **dejándolo a consideración del H. Ayuntamiento su aprobación o rechazo.**

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El promotor deberá cubrir ante la Dirección de Finanzas Públicas Municipales de Huimilpan, el pago correspondiente a los derechos generados por la **supervisión de obra del Fraccionamiento Habitacional "Estrella de Alondra"**, a que se refiere el **Punto 5 inciso b)** del presente Dictamen Técnico.

**SEGUNDO.-** El promotor deberá cubrir ante la Dirección de Finanzas Públicas Municipales de Huimilpan, el pago correspondiente de los Derechos de **Dictamen Técnico para el otorgamiento de la Licencia de Ejecución de obras de urbanización**, a que se refiere el **Punto 5 inciso c)** del presente.

**TERCERO.-** El presente documento no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano para el Estado de Querétaro y sus Reglamentos.

**CUARTO.-** En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para su



Autorización.

**QUINTO.** - La ejecución de las obras de urbanización, deberá quedar concluida en un plazo que no excederá de **16 (dieciséis) meses** contados a partir del día siguiente del otorgamiento de la renovación de licencia de ejecución de obras de urbanización, concluido el plazo sin que se hayan terminado las obras de urbanización, la Licencia quedará sin efecto.

**SEXTO.** - A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad, la presente Autorización quedará sin efecto.

**SEPTIMO.-** La presente autorización de renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento Habitacional "**Estrella de Alondra**", deberá publicarse a costa de HUIMILPAN INMOBILIARIA URSA, S.A. DE C.V., en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una y protocolizarse mediante escritura pública e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, con costo para la empresa desarrolladora.

Se expide la presente en Huimilpan, Estado de Querétaro, a los 21 días del mes de noviembre del año 2019 dos mil diecinueve.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E  
"PASO A PASO POR HUIMILPAN"

ARQ. OSCAR RENÉ GONZÁLEZ ORDUÑA  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
(Rúbrica)

HUIMILPAN QUERÉTARO, A LOS 5 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, PARA SU APLICACIÓN Y DEBIDA OBSERVANCIA.

**PASO A PASO POR HUIMILPAN**

**LIC. JUAN NABOR BOTELLO**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**  
(Rúbrica)





**EL CIUDADANO LIC. JUAN NABOR BOTELLO, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,**

### **C E R T I F I C A**

Que en la Sesión Ordinaria de Cabildo número 039, de fecha 19 de diciembre de 2019, dentro del décimo punto del orden del día, Segundo Punto de Asuntos Generales, el Ayuntamiento de Huimilpan aprobó por unanimidad la: **“Aprobación o rechazo de la autorización para la Denominación de Fraccionamiento y Nomenclatura de Vialidades del desarrollo a denominarse “Quercus”. Aprobación o Rechazo de la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento a denominarse “Quercus”** el cual señala textualmente:

2.- Lic. Juan Nabor Botello, Secretario del Ayuntamiento, pido su autorización para subir un punto para votación de la solicitud hecha por el Arq. Oscar René González Orduña, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, donde solicita lo siguiente: “Aprobación o rechazo de la autorización para la Denominación de Fraccionamiento y Nomenclatura de Vialidades del desarrollo a denominarse “Quercus”. Aprobación o Rechazo de la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento a denominarse “Quercus”. Por lo cual por unanimidad el H. Ayuntamiento autoriza subir dicha solicitud para votación.

Cabe mencionar que el Arq. Oscar René González Orduña, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio DDUE/840/2019 solicita la “Aprobación o rechazo de la autorización para la Denominación de Fraccionamiento y Nomenclatura de Vialidades del desarrollo a denominarse “Quercus”. Aprobación o Rechazo de la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento a denominarse “Quercus”, solicitado por el el apoderado legal de la empresa Grupo Desarrollador Camelot, S. DE R.L. de C.V., relativa al Fraccionamiento Habitacional a denominarse “QUERCUS”, ubicado en el Camino La Noria – El Milagro, Localidad de La Noria, Huimilpan, Querétaro.

De igual manera el punto es explicado al Cabildo por el Arq. Oscar René González Oduña, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, para que una vez revisado y discutido por el H. Ayuntamiento se somete a votación en estos momentos, quienes estén a favor de su aprobación sírvanse en levantar la mano. **Le informo Presidente Municipal que este punto ha sido aprobado por unanimidad y en base a la votación obtenida y con fundamento el Artículo 30 Fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se declaran por aprobada dichas solicitudes, así como el Dictamen Técnico y por lo tanto la autorización correspondiente, así mismo gírense las comunicaciones oficiales a que haya lugar. Señalando textualmente el Dictamen Técnico lo siguiente:**

Huimilpan, Qro., a 17 de Diciembre de 2019

**LIC. JUAN NABOR BOTELLO  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
P R E S E N T E .**

Por medio del presente me permito informarle que con fecha 01 de noviembre de 2019, fue recibido en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, Querétaro, un documento suscrito por el apoderado de la empresa Grupo Desarrollador Camelot, S. de R. L. de C. V., por la cual, con relación a un polígono de su propiedad resultado de la fusión de diversos predios ubicados de manera longitudinal sobre el camino la Noria – El Milagro, localidad de la Noria municipio de Huimilpan, Qro., solicitó:

- a).- La expedición de la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización correspondiente precisamente a la lotificación que se propone realizar sobre el predio indicado.
- b).- La autorización de la Denominación de Fraccionamiento y nomenclatura de las vialidades que se proponen para la urbanización que se quiere llevar a cabo.





Resultado de la revisión del expediente correspondiente se desprenden los siguientes:

### ANTECEDENTES

1° Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Estado de Querétaro de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: Artículos 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 6, 9, fracción II, III, X, XV, y 15 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 19, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 48, 52, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 152, 154, 178, 318, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 346, 347, 351, 360, 497, 514, y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 27, 30, fracción II incisos d) y f), 31, 38, fracción VIII, 47, 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.

2° Que corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, Estado de Querétaro, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a 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.

3° Mediante sesión ordinaria número 79 de cabildo celebrada en fecha 10 de mayo de 2012 el Ayuntamiento de Huimilpan, Querétaro emitió un acuerdo por el cual se aprobó el cambio de uso de suelo de protección agrícola de riego (PAR51%), protección agrícola de temporal (PAT 26%), protección de usos pecuarios (PUP 18%) y protección ecológica protección especial (PEPE 5%) a uso habitacional con densidad de población de 200 habitantes por hectárea para las parcelas 2,3,11,12,13,14,15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 31, 34, 45, 54, 108 y 109 todas en Z-1 P1/1 en lo que fue el Ejido El Milagro en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y a un uso de suelo habitacional de 600 habitantes por hectárea para las parcelas 4 y 10 ambas en Z-1 P1/1 en lo que fue el Ejido El Milagro en ese mismo Municipio. Dicho acuerdo de cabildo quedó protocolizado mediante Escritura Pública número 80,731 de fecha 26 de diciembre de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro.

4° Mediante las escrituras que enseguida se indican, se llevó a cabo la adquisición por parte de la empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R.L. DE C.V. de diversos predios a efecto de ser fusionados e integrados en un solo polígono que es el que se pretende desarrollar como Fraccionamiento habitacional "QUERCUS", siendo los siguientes:

- a).- Escrituras públicas números 77377, 82605, 86780 y 86781 de diversas fechas, otorgadas ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., en la cual se hizo constar la forma por la cual previo diversos movimientos de compra, subdivisión y fusión, dicha empresa consolidó la propiedad de una fracción de la parcela 34 del Ejido El Miagro con superficie de 37,400m<sup>2</sup>.
- b).- Escritura pública número 77377 de fecha 27 de junio de 2012 otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., en la cual se hizo constar la adquisición de diversos predios, entre ellos de la parcela 31 del Ejido El Miagro con una superficie de 24,276.91m<sup>2</sup>.
- c).- Escritura pública número 86,782 de fecha 30 de diciembre de 2016 otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., en la cual se hizo constar la adquisición de la parcela 38 del Ejido El Miagro con una superficie de 74,183.81.
- d).- Escritura pública número 3,999 de fecha 19 de octubre de 2018 otorgada ante la fe del Notario Adscrito de la Notaría Pública número 02 de Tolimán, Querétaro, en la cual se hizo constar la adquisición de la parcela 137 Z1 P 1/1 del Ejido El Milagro con una superficie de 9,961.21m<sup>2</sup>.
- e).- Escritura pública número 77377 de fecha 27 de junio de 2012 otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., en la cual se hizo constar la adquisición de diversos predios, entre ellos de la parcela 45 del Ejido El Miagro con una superficie de 56,179.62m<sup>2</sup>.
- f).- Escritura pública número 3,997 de fecha 19 de octubre de 2018 otorgada ante la fe del Notario Adscrito de la Notaría Pública número 02 de Tolimán, Querétaro, en la cual se hizo constar la adquisición de una fracción de la parcela 52 Z1 P 1/1 del Ejido El Milagro con una superficie de 53,823.49m<sup>2</sup>.



g).- Escritura pública número 4,000 de fecha 19 de octubre de 2018 otorgada ante la fe del Notario Adscrito de la Notaría Pública número 02 de Tolimán, Querétaro, en la cual se hizo constar la adquisición de la parcela 138 Z1 P 1/1 del Ejido El Milagro con una superficie de 1,234.89m<sup>2</sup>.

5º.- Conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Apapátaro – La Noria “ que está en vigor y conforme al Acuerdo de Cabildo referido en el antecedente 3º inmediato anterior, celebrado en fecha 10 de mayo de 2012 y debidamente protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, los predios involucrados en este dictamen ya que serán precisados más adelante, tienen autorizado todos un uso de suelo tipo H2CS (habitacional con una densidad poblacional de hasta 200 habitantes por hectárea, con comercio y servicios) razón por la cual han sido emitidos todos y cada uno de los correspondientes dictámenes de uso de suelo mediante los oficios siguientes:

- a).- Por cuanto ve a la parcela 34 ya citada se emitió el oficio número DDUE/559/2018 de fecha 21 de septiembre de 2018.
- b).- Por cuanto ve a la parcela 31 ya citada se emitió el oficio número DDUE/554/2018 de fecha 21 de septiembre de 2018.
- c).- Por cuanto ve a la parcela 38 ya citada se emitió el oficio número DDUE/553/2018 de fecha 21 de septiembre de 2018.
- d).- Por cuanto ve a la parcela 137 ya citada se emitió el oficio número DDUE/607/2019 de fecha 02 de septiembre de 2019.
- e).- Por cuanto ve a la parcela 45 ya citada se emitió el oficio número DDUE/555/2018 de fecha 21 de septiembre de 2018.
- f).- Por cuanto ve a la parcela 52 ya citada se emitió el oficio número DDUE/609/2019 de fecha 02 de septiembre de 2019.
- g).- Por cuanto ve a la parcela 138 ya citada se emitió el oficio número DDUE/608/2019 de fecha 02 de septiembre de 2019.

6º.- Mediante oficio DDUE/831/2019 de fecha 17 de diciembre de 2019 de diciembre de 2019, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a mi cargo, se autorizó la fusión de todos y cada uno de los predios referidos en el antecedente inmediato anterior y con lo cual se generó un solo polígono con una superficie total de 257,059.85m<sup>2</sup>, habiéndose establecido que dicha fusión se autorizaba a efecto de generar sobre dicho polígono un desarrollo habitacional que se denominará “Quercus”. Lo anterior, está pendiente de ser protocolizado en virtud de lo reciente de su otorgamiento.

7º.- Como ha sido indicado al inicio de este documento, con fecha 01 de noviembre de 2019 el apoderado de Grupo Desarrollador Camelot, S. de R. L. de C. V., solicitó por escrito a esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, se llevara a cabo el análisis y revisión de los documentos que acompañaron a su solicitud a efecto de determinar la viabilidad para obtener la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un nuevo desarrollo habitacional a denominarse “QUERCUS” y obtener así mismo la autorización en la nomenclatura de vialidades.

Dicho Fraccionamiento se integraría de una superficie de 257,059.85m<sup>2</sup> con la propuesta de lotificación que se indica en los planos que fueron exhibidos y agregados a la solicitud hecha por la empresa desarrolladora.

Lo anterior se encuentra fundamentado en lo dispuesto por el artículo 178 del Código Urbano en vigor para el Estado de Querétaro, que permite generar nuevos Fraccionamientos cumpliendo con los requisitos y estudios que en esa misma legislación se establecen.

8º.- Así mismo, se han presentado los planos que corresponden a la propuesta de lotificación de área que conformaría el Fraccionamiento “QUERCUS” con el cual se generaría un cuadro de superficies para dicho Fraccionamiento integrado de la forma siguiente:

#### FRACCIONAMIENTO “QUERCUS”

Concepto	Superficie (M2)	%
Vialidades	53,198.95	20.70%
Banquetas	10,413.94	4.05%
Áreas Verdes Camellones, glorietas y concentradas	41,035.25	15.96%
Áreas verde cintillo de banquetas	5,648.98	2.20%
Área vendible (Lote habitacional unifamiliar)	103,542.48	40.28%
Área vendible (macrolote uso mixto)	42,398.34	16.49%
Lotes de servicios (área vendible)	821.92	0.32%
<b>Total</b>	<b>257,059.85</b>	<b>100%</b>



9º La Sociedad Mercantil denominada “Grupo Desarrollador Camelot”, S. de R. L. DE C.V., representada por su apoderado, presentó ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Huimilpan, con fecha 01 de noviembre de 2019, los anteproyectos del sistema de agua potable, pluvial y alcantarillado de la propuesta para lotificación y urbanización del fraccionamiento “QUERCUS” referida en este acto.

Es de mencionarse que con fecha 2 de junio de 2014 en Sesión de Cabildo número 78, el Municipio de Huimilpan, Querétaro reconoció que este Municipio no cuenta con la infraestructura ni con los recursos materiales ni humanos necesarios para dotar del servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado, al Fraccionamiento El Encino que se ubica de manera longitudinal sobre el camino la Noria – El Milagro, localidad de la Noria municipio de Huimilpan, Qro., por lo que se otorgó a favor de la empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S DE R. L. DE C. V., la autorización y concesión para que lleve por cuenta propia las actividades que sean necesarias a efecto de dotar, suministrar y administrar los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado a favor del total de los lotes con que cuenta el Fraccionamiento El Encino **y de CUALQUIER OTRO DESARROLLO QUE ESA EMPRESA REALICE EN LA ZONA**. Así mismo, para que lleve a cabo el saneamiento de las aguas residuales y reutilice las mismas conforme al plan de reúso que en su momento presente a la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan.

De la misma manera, el Ayuntamiento de Huimilpan emitió un acuerdo de cabildo con fecha 17 de Julio de 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 25 de agosto de 2015, en el cual se refrendó y amplió la concesión otorgada a la empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R.L. DE C.V. para llevar a cabo por su cuenta la prestación del servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado en el Fraccionamiento El Encino **y cualquiera de sus nuevas etapas o nuevos desarrollos que en la zona lleve a cabo dicha empresa**.

Posteriormente con fecha 16 de enero de 2017 se emitió por parte de la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan el oficio número CDU/009/2017 en el cual se llevó a cabo el reconocimiento a favor de la empresa ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO, S.DE R.L. DE C.V. de causahabiente respecto de los derechos y autorizaciones a que se refieren los dos párrafos anteriores, por tratarse de la empresa filial de Grupo Desarrollador Camelot, S. DE R.L. DE C.V. que llevaría a cabo la prestación de esos servicios de suministro de agua potable, drenaje, alcantarillado y saneamiento de aguas.

10º La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 29 de mayo de 2012, emitió la factibilidad de suministro del servicio de energía eléctrica para el fraccionamiento “Country Club & Golf El Encino”. **(Actualmente correspondiente al área que ocupan el Fraccionamiento El Encino y el polígono que será el Fraccionamiento “QUERCUS”)**. Así mismo, con fecha 22 de septiembre de 2017 la empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R.L. DE C.V. y la Comisión Federal de Electricidad celebraron un convenio por el cual la primera se comprometió a realizar pagos de derechos por suministro de energía y a llevar a cabo las obras de infraestructura necesarias y definidas por ambas empresas, para abastecer a los proyectos denominados El Encino y Quercus en general que estarían integrando un número total entre ambos de 2395 unidades privativas (lotes o viviendas).

11º El fraccionador presentó la Manifestación preliminar de Impacto Ambiental y el informe Técnico de la Caracterización del uso de Suelo del polígono para el proyecto de QUERCUS. Dicho informe técnico ha sido elaborado por un “Prestador de Servicios Técnicos Forestales”, avalado por la SEMARNAT, en el cual se determina, entre otros, que “La vegetación natural que soporta el terreno, (Prosopissp Acacia sp) está presente solamente a manera de cortinas rompe vientos sin conformar una masa homogénea superior a los 1,500.00 M<sup>2</sup>, condición prevista por el Artículo 2 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, para ser considerado como terreno forestal”, por lo que no es necesario el cambio de utilización de terrenos forestales.

Habiendo presentado igualmente el oficio número SEDESU/SSMA/1508/2019 de fecha 04 de diciembre de 2019, emitido por el Subsecretario del Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para el Estado de Querétaro en la que literalmente se indica que en relación al Fraccionamiento QUERCUS y toda vez que ya se ha impactado y se finalizó un procedimiento con la Procuraduría Estatal del Medio Ambiente no es posible otorgar una nueva autorización en materia de impacto ambiental.

Cumpliendo de esa manera con la obligación establecida en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, pues con ese oficio y el estudio técnico ambiental exhibido que si bien fue elaborado en el año 2012, el mismo fue elaborado con respecto a la superficie actual del Fraccionamiento El Encino más la que corresponde al polígono de QUERCUS que se pretende desarrollar y para la cual ha solicitado la presente autorización, por lo cual se considera que dicho estudio de impacto



ambiental junto con el oficio ya citado, cumplen y satisfacen las necesidades de análisis de la zona que se refiere a esta autorización.

**12º** Por cuanto ve al impacto vial, es de mencionarse que si bien en la zona no es necesario llevar acciones específicas de mitigación vial dado el bajo impacto y baja densidad poblacional existente, es importante mencionar que la empresa Grupo Desarrollador Camelot, S de R. L. de C. V., en acuerdo y por instrucciones del Municipio, ha realizado y llevado con anterioridad, diversas obras de ampliación y mejoramiento de imagen urbana del camino que va de la localidad de la Noria a la localidad de El Milagro en este Municipio precisamente en un tramo de 650.00 mts. (seiscientos cincuenta metros) lineales aproximadamente que es el que corresponde al tramo que va de La Noria hasta el acceso al Fraccionamiento “El Encino” y a lo que será el nuevo fraccionamiento “QUERCUS”.

**13º** Con relación a la solicitud realizada por la empresa Grupo Desarrollador Camelot, S. de R.L. de C.V, por la cual, se solicitó la LICENCIA DE EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA AUTORIZACION DE NOMENCLATURA DE FRACCIONAMIENTO Y VIALIDADES, y con base en los antecedentes y consideraciones expuestos en este documento, se emite el siguiente:

### DICTAMEN TÉCNICO

**PRIMERO.-** Se considera factible por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, llevar a cabo con respecto al polígono de terreno a que se refiere el antecedente 6º, con superficie de 257,059.85m<sup>2</sup> y ubicado de manera longitudinal sobre el camino la Noria – El Milagro, localidad de la Noria municipio de Huimilpan, Qro., su lotificación y urbanización a fin de generar un nuevo Fraccionamiento de tipo habitacional.

**SEGUNDO.-** Conforme a lo establecido por el artículo 141 del Código Urbano en vigor para el Estado, se considera viable autorizar la denominación del Fraccionamiento Habitacional antes referido como “QUERCUS”.

**TERCERO.-** Así mismo, es importante mencionar que conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Apapátaro – La Noria “ que está en vigor y conforme al Acuerdo de Cabildo referido en el antecédete 3º de este documento, celebrado en fecha 10 de mayo de 2012 y debidamente protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, los predios involucrados en este dictamen, tienen autorizado un uso de suelo habitacional con una densidad poblacional de hasta 200 habitantes por hectárea, razón por la cual fueron emitidos todos y cada uno de los oficios de autorización de uso de suelo por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que han quedado establecidos en el antecedente 5º de este documento y por los cuales se consideró factible llevar a cabo sobre dichos inmuebles la lotificación y urbanización de los mismos mediante su integración para el Fraccionamiento “Quercus”.

**CUARTO.-** Con base en los antecedentes y puntos ya planteados en este documento, se considera que el proyecto planteado por la empresa Grupo Desarrollador Camelot, S. DE R. L. DE C. V., para generar y desarrollar el Fraccionamiento QUERCUS cumple con los requisitos establecidos por el Código Urbano en sus Artículos 130, 134, 143, 145, 146 y 186 fracciones I, II y III, y se considera que el desarrollador ha dado cumplimiento a lo dispuesto por dichos Artículos.

**QUINTO.-** Como fue indicado en el antecedente 9º de este documento, con fecha 2 de junio de 2014 en Sesión de Cabildo número 78, el Municipio de Huimilpan, Querétaro, otorgó a favor de la empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R. L. DE C. V., la autorización y concesión para que lleve por cuenta propia las actividades que sean necesarias a efecto de dotar, suministrar y administrar los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado a favor del total de los lotes con que contará el Fraccionamiento QUERCUS, ya que en dicho acuerdo de cabildo se mencionó expresamente que tal autorización era otorgada no sólo para el Fraccionamiento El Encino en ese entonces autorizado sino también para sus futuras ampliaciones y cualquier otro desarrollo que esa empresa lleve a cabo en la zona), por lo que debe de considerar que tal concesión y autorización es vigente y aplicable incluso para el proyecto de lotificación que se pretende llevar a cabo con base en este documento.



Por lo anterior, por cuanto ve a la dotación del servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado en el Fraccionamiento QUERCUS, deberá el Desarrollador de hacerse cargo de su implementación y suministro.

No obstante, el desarrollador deberá de presentar a la Dirección de Desarrollo Urbano de este Municipio, en un plazo no mayor a los 15 días siguientes a la autorización del nuevo desarrollo, los planos que correspondan a la nueva planta de tratamiento que habrá que generarse para que cumpla con la capacidad necesaria que corresponde al total de los lotes que integrarán el fraccionamiento QUERCUS, así como las características y datos técnicos de la misma.

**SEXTO.-** Por lo anterior, y conforme a lo planteado por el Desarrollador en su solicitud de autorización y en los planos de lotificación exhibidos para el Fraccionamiento QUERCUS, el mismo se integrará por las áreas que se precisan en el siguiente cuadro de superficies:

Concepto	Superficie (M2)	%
Vialidades	53,198.95	20.70%
Banquetas	10,413.94	4.05%
Áreas Verdes Camellones, glorietas y concentradas	41,035.25	15.96%
Áreas verde cintillo de banquetas	5,648.98	2.20%
Área vendible (Lote habitacional unifamiliar)	103,542.48	40.28%
Área vendible (macrolote uso mixto)	42,398.34	16.49%
Lotes de servicios (área vendible)	821.92	0.32%
<b>Total</b>	<b>257,059.85</b>	<b>100%</b>

**SÉPTIMO.-** Para el caso de que el cabildo se pronuncie a favor de este dictamen y por lo tanto tenga a bien otorgar las autorizaciones solicitadas, El Desarrollador conforme a lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano en vigor, tiene la obligación de transmitir en forma gratuita a favor del Municipio de Huimilpan, Querétaro, la superficie que corresponda al 10% del área total que integra el proyecto a urbanizar. La superficie total con la que a la fecha cuenta el Fraccionamiento QUERCUS es de 257,059.85M<sup>2</sup> por lo que el 10% es de 25,705.98 M<sup>2</sup>. Dicha superficie es la mínima que deberá de transmitirse en forma gratuita a favor del Municipio de Huimilpan para servir como zonas de infraestructura para áreas verdes.

Como parte de dichas áreas se encuentra una superficie de 41,035.25m<sup>2</sup> que corresponden a las áreas verdes concentradas (camellones y glorietas) que conforman el total de las áreas que transmitirá para integrar el equipamiento urbano destinado a áreas verdes.

De lo anterior, se desprende que a cuenta de esas áreas de transmisión gratuita para equipamiento se suma un área de 41,035.25m<sup>2</sup> que exceden la superficie de 25,705.98 M<sup>2</sup>. mínima necesaria para completar el 10% establecido en Ley, con lo cual se concluye que las áreas que el desarrollador deberá de transmitir exceden la superficie mínima, sin que por ello pueda pedir pago o compensación alguna, estando obligado a realizar la transmisión total de las áreas indicadas.

En todo caso, dichas transmisiones de propiedad se deberán de realizar en no más de 60 días naturales siguientes a la fecha en que se protocolice e inscriba en el Registro Público de la Propiedad el Acuerdo de Cabildo por el cual, en su caso, se autorice la LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN del Fraccionamiento QUERCUS.

**OCTAVO.-** Independientemente de las transmisiones a que se refiere el punto SEPTIMO anterior, de conformidad con lo establecido en el tercer párrafo del artículo 156 y en el Artículo 178 segundo párrafo del Código Urbano en vigor,



el desarrollador deberá también de transmitir a favor del Municipio de Huimilpan, Querétaro, la superficie correspondiente a las vialidades integradas por asfalto, banquetas, guarniciones y el cintillo de área verde ubicado en las banquetas; transmisión que deberá realizarse a título gratuito, protocolizándose mediante Escritura Pública y cuyas superficies de ninguna manera se pueden tomar a cuenta del 10% de área de transmisión a que se refiere ese punto anterior. Por lo que deberá coordinarse con la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección Jurídica para llevar a cabo dicho acto a efecto que se realice en no más de 60 días naturales siguientes a la fecha en que se protocolice e inscriba en el Registro Público de la Propiedad el Acuerdo de Cabildo por el cual, en su caso, se autorice la LICENCIA DE EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

En caso de ser aprobado por el cabildo el tema planteado, se deberá de establecer en el acta de dicho acuerdo y en su caso en la escritura de transmisión, que esas vialidades y banquetas (incluyendo guarniciones y cintillo de área verde en banquetas) serán del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a reclamar cualquier indemnización por dichas transmisiones.

**NOVENO.-** Es importante destacar que la superficie que integra el área verde que estará dentro de las banquetas del Fraccionamiento QUERCUS (identificado como cintillo de área verde banquetas), se podrá ver afectada por el paso de vehículos para acceso a sus cocheras, dicha afectación deberá de ser regulada en un reglamento de construcción que será obligatorio cumplir para todo aquel que quiera construir en el Fraccionamiento QUERCUS, a efecto de que el daño a esta área pública sea mínimo y acorde con la armonía del paisaje, ya que dicho cintillo de área verde en banquetas será un importante elemento de diseño y equipamiento urbano como parte de las áreas verdes con que el Fraccionamiento contará y que serán en beneficio no solo de los habitantes de dicho Fraccionamiento sino de la localidad en general, pues servirá para el disfrute y como ejemplo de áreas verdes para los nuevos desarrollos que se quieran establecer en la zona. Dicho cintillo de área verde de ninguna manera formará parte de las áreas de transmisión necesarias para conformar el 10% respectivos, pero si deberán de ser transmitidas a favor del Municipio como parte de las banquetas y vialidades.

**DÉCIMO.-** Para cumplir con lo señalado en el Artículo 24, Fracción VI, Punto 11, de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario deberá cubrir ante la Tesorería Municipal por concepto de **Derechos por denominación de fraccionamiento**, la cantidad de dinero equivalente a 99.9966UMA (84.49), lo que genera un monto total a pagar de **\$8,448.71 (OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 71/100 M.N.)**.

**UNDÉCIMO.-** Con motivo de la lotificación propuesta para el Fraccionamiento QUERCUS se crean las vialidades que se indican en la tabla siguiente:

**VIALIDADES FRACCIONAMIENTO "QUERCUS"**

DENOMINACIÓN	METROS LINEALES	COBRO POR LOS PRIMEROS 100.00 ML	POR CADA 10.00 ML EXCEDENTES	TOTAL
			(SE COBRAN 37.4966 UMA)	





		(1 UMA=84.49)	= \$1,055.55	
SENDERO DEL ANCANTO	105.31	\$3,168.08	\$560.50	<b>\$3,728.58</b>
SENDERO DEL ALMEZ	854.56	\$3,168.08	\$79,647.58	<b>\$82,815.66</b>
SENDERO DEL ANDIROBA	115.11	\$3,168.08	\$1,594.94	<b>\$4,763.02</b>
SENDERO DEL BALADRE	557.17	\$3,168.08	\$48,256.58	<b>\$51,424.66</b>
SENDERO DEL ENCINO	877.83	\$3,168.08	\$82,103.85	<b>\$85,271.93</b>
SENDERO DE LAS JACARANDAS	1,565.80	\$3,168.08	\$154,722.52	<b>\$157,890.60</b>
SENDERO DEL SERBAL	41.20	\$3,168.08	-----	<b>\$3,168.08</b>
SENDERO DEL ARGÁN	705.08	\$3,168.08	\$63,869.22	<b>\$67,037.30</b>
SENDERO DE LA HAYA	486.17	\$3,168.08	\$40,762.17	<b>\$43,930.25</b>
SENDERO DEL GUINDO	100.91	\$3,168.08	\$96.06	<b>\$3,264.14</b>
SENDERO DEL PERAL	80.56	\$3,168.08	-----	<b>\$3,168.08</b>
SENDERO DEL CIPRÉS	183.72	\$3,168.08	\$8,837.06	<b>\$12,005.14</b>
SENDERO DEL MADROÑO	36.97	\$3,168.08	-----	<b>\$3,168.08</b>
SENDERO DEL HULÉ	84.73	\$3,168.08	-----	<b>\$3,168.08</b>
SENDERO DEL SAÚCO	47.70	\$3,168.08	-----	<b>\$3,168.08</b>
SENDERO DEL PARAÍSO	50.56	\$3,168.08	-----	<b>\$3,168.08</b>
SENDERO DEL ALMENDRO	125.91	\$3,168.08	\$2,734.93	<b>\$5,903.01</b>
SENDERO DEL COLORADILLO	38.12	\$3,168.08	-----	<b>\$3,168.08</b>
		57,025.44	483,185.40	<b>\$540,210.84</b>

Por lo anterior, se considera factible y no existe inconveniente en autorizar la nomenclatura de vialidades propuesta para cada una de las vialidades que conformarán el Fraccionamiento QUERCUS y por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 fracción III punto 2 de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el desarrollador, deberá cubrir ante la Tesorería Municipal, **POR CONCEPTO DE DERECHOS DE NOMENCLATURA** de vialidades la cantidad total de **\$540,210.84 QUINIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS DIEZ PESOS 84/100 M.N.**

**DUODÉCIMO.-** Es importante aclarar, que de conformidad con lo establecido en el artículo 24 fracción I punto 1 de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019 en armonía con el Artículo 139 del Código Urbano en vigor, el proyecto general del Fraccionamiento QUERCUS, es considerado de tipo HABITACIONAL MEDIO conforme a la densidad de uso de suelo que tiene autorizado que como ya ha sido indicado es de 200 habitantes por hectárea.

**DECIMOTERCERO.-** En virtud a lo anterior, y conforme a la tabla precisada en el mismo Artículo 24 fracción V de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, la empresa desarrolladora





deberá cubrir ante la Tesorería Municipal, por concepto de **DERECHOS POR REVISIÓN DE PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO**, la cantidad de dinero equivalente a un total de 187.5000 UMA (84.49) igual a la cantidad de **\$15,841.87 QUINCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 87/100 M.N.** (Más de 15 has) con base en la superficie total que comprende el nuevo fraccionamiento por lo que surge esa cantidad a pagar de derechos por revisión de proyecto de fraccionamiento.

**DECIMOCUARTO.-** Así mismo, el Desarrollador para cumplir con lo establecido en el Artículo 24 fracción VI punto 4 de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Querétaro para el ejercicio fiscal 2019 deberá cubrir ante la Tesorería Municipal, por concepto de derechos por **ELABORACIÓN DEL DICTAMEN TÉCNICO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**, la cantidad de dinero equivalente a 375.0000 UMA (84.49) igual a la cantidad de **\$31,683.75 TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS 75/100** (Más de 15has) con base en la superficie total que comprende el nuevo fraccionamiento.

**DECIMOQUINTO.-** El desarrollador de conformidad con lo establecido en el Artículo 16 fracción I de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, deberá cubrir ante la Tesorería Municipal, por concepto de **IMPUESTO POR ÁREA VENDIBLE DE FRACCIONAMIENTO**, la cantidad de dinero equivalente a 0.1711 UMA (84.49) siendo (\$14.4562) por cada metro cuadro de área vendible exclusivamente y que en este caso es de 146,762.74m<sup>2</sup> lo que equivale a un total de **\$2'121,631.52 DOS MILLONES CIENTO VEINTIUN MIL SESICIENTOS TREINTA Y UN PESOS 52/100 M.N. a pagar por tal concepto.**

**DECIMOSEXTO.-** De conformidad al presupuesto de urbanización que se presenta por las obras de urbanización que corresponden al Fraccionamiento QUERCUS y que importa una cantidad total de \$27'611,150.18 VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL CIENTO CINCUENTA PESOS 18/100 M.N. el desarrollador deberá de pagar los **DERECHOS GENERADOS POR LA SUPERVISIÓN DE OBRA DEL FRACCIONAMIENTO** de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 24 fracción XVIII de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2019 a razón del 1.88% sobre el monto total del presupuesto, lo que genera una cantidad a pagar de **\$519,089.62 QUINIENTOS DIECINUEVE MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS 62/100 M.N.**

**DECIMOSÉPTIMO.-** La empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R. L. DE C. V., deberá cumplir en un plazo no mayor a 45 días naturales siguientes a la publicación en la Gaceta Municipal de la autorización que se otorgue al asunto tratado en este dictamen y en relación al Fraccionamiento QUERCUS, con los siguientes puntos:

- a) El promotor deberá de obtener, el proyecto de Áreas Verdes autorizado por el Departamento de Servicios Públicos Municipales, por lo que deberá coordinarse con dicha Dependencia para definir oportunamente la infraestructura necesaria, el equipamiento y el mobiliario urbano que será necesario para dichas áreas y que deberá ejecutar a su costa.
- b) De igual manera, deberá de gestionar la autorización del proyecto de Alumbrado Público por parte del Departamento de Servicios Públicos Municipales, en el que se implemente la instalación de luminarias, de conformidad con las normas técnicas y especificaciones que dicha Dependencia señale.
- c) El promotor deberá de presentar, los proyectos viales del Fraccionamiento ante la Dirección de Seguridad Pública, Transito y Protección Civil Municipal, así como también, deberá presentar los proyectos de diseño para letreros para nomenclatura de vialidades y señalética vial en general.
- d) El Desarrollador tendrá la obligación de solicitar a la Comisión Federal de Electricidad la Aprobación de la modificación al Proyecto que en su momento le fuera autorizado, de conformidad al nuevo plano que se le autorice.



- e) El Desarrollador tendrá la obligación de presentar el proyecto de análisis sobre el consumo requerido y los datos con volúmenes disponibles que den solución a la dotación de servicios de agua potable, así como drenaje sanitario y pluvial, así como lo relativo a la planta de tratamiento de aguas que deberá de implementarse.

**DECIMOCTAVO.-** De ser aprobado por el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Licencia de Nomenclatura correspondientes se deberá de emitir la misma con una vigencia de 2 años a fin de que en ese plazo queden totalmente concluidas las obras de urbanización del Fraccionamiento QUERCUS.

**DECIMONOVENO.-** En todo caso el promotor o desarrollador será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicio de las vialidades y áreas verdes producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal.

**VIGÉSIMO.-** Conforme lo establece el artículo 189 del Código Urbano vigente en el Estado, el Acuerdo correspondiente a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y autorización de Nomenclatura de Fraccionamiento y de vialidades para el Fraccionamiento "QUERCUS" deberá publicarse por dos ocasiones de siete en siete días tanto en la Gaceta Municipal como en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" y protocolizarse e inscribirse en la Subdirección que corresponda del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, con costo para la empresa desarrolladora.

Se expide el presente en Huimilpan, Querétaro, a los 17 días del mes de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve.

**A T E N T A M E N T E**  
**"PASO A PASO POR HUIMILPAN"**

**ARQ. OSCAR RENÉ GONZÁLEZ ORDUÑA**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**  
**(Rúbrica)**

HUIMILPAN QUERÉTARO, A LOS 19 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, PARA SU APLICACIÓN Y DEBIDA OBSERVANCIA.

**PASO A PASO POR HUIMILPAN**

**LIC. JUAN NABOR BOTELLO**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**  
**(Rúbrica)**



**EL CIUDADANO LIC. JUAN NABOR BOTELLO, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,**

**C E R T I F I C A**

Que en la Sesión Ordinaria de Cabildo número 039, de fecha 19 de diciembre de 2019, dentro del décimo punto del orden del día, Tercer Punto de Asuntos Generales, el Ayuntamiento de Huimilpan aprobó por unanimidad:

- a) Subsanan error de cálculo de superficie de las áreas de la sección 2.
- b) Ampliación de superficie de sección 2.
- c) Visto Bueno de Lotificación y Re-lotificación del Fraccionamiento El Encino sección 2.
- d) Autorización de nomenclatura de vialidades que se propone para la urbanización que se requiere llevar a cabo.
- e) Autorización provisional para venta de lotes de la sección 2 ya ampliada.
- f) Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento El Encino sección 1.

El cual señala textualmente:

3.- Lic. Juan Nabor Botello, Secretario del Ayuntamiento, pido su autorización para subir un punto para votación de la solicitud hecha por el Arq. Oscar René González Orduña, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, donde solicita lo siguiente:

- a) Subsanan error de cálculo de superficie de las áreas de la sección 2.
- b) Ampliación de superficie de sección 2.
- c) Visto Bueno de Lotificación y Re-lotificación del Fraccionamiento El Encino sección 2.
- d) Autorización de nomenclatura de vialidades que se propone para la urbanización que se requiere llevar a cabo.
- e) Autorización provisional para venta de lotes de la sección 2 ya ampliada.
- f) Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento El Encino sección 1.

Cabe mencionar que esta solicitud fue hecha a la Dirección de desarrollo Urbano por el apoderado legal de la empresa Grupo Desarrollador Camelot S. DE R.L. de C.V., relativa al Fraccionamiento Habitacional denominado "El Encino", ubicado en el Camino La Noria- El Milagro, Localidad de La Noria, Huimilpan, Querétaro.

Por lo cual por unanimidad el Ayuntamiento autoriza subir dicha solicitud para votación.

El Arq. Oscar René González Orduña, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio DDUE/841/2019 solicita lo siguiente:

- a) Subsanan error de cálculo de superficie de las áreas de la sección 2.
- b) Ampliación de superficie de sección 2.
- c) Visto Bueno de Lotificación y Re-lotificación del Fraccionamiento El Encino sección 2.



- d) Autorización de nomenclatura de vialidades que se propone para la urbanización que se requiere llevar a cabo.
- e) Autorización provisional para venta de lotes de la sección 2 ya ampliada.
- f) Renovación de la Licencia de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento El Encino sección 1.

Solicitado por el apoderado legal de la empresa Grupo Desarrollador Camelot, S. DE R.L. de C.V., relativa al Fraccionamiento Habitacional denominado “El Encino”, ubicado en Camino a la Noria – El Milagro, localidad de La Noria, Huimilpan Querétaro.

De igual manera el punto es explicado al Cabildo por el Arq. Oscar René González Oduña, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, para que una vez revisado y discutido por el H. Ayuntamiento se somete a votación en estos momentos, quienes estén a favor de su aprobación sírvanse en levantar la mano. Le informo Presidente Municipal que este punto ha sido aprobado por unanimidad y en base a la votación obtenida y con fundamento el Artículo 30 Fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se declaran por aprobadas dichas solicitudes, así como el Dictamen Técnico y por lo tanto la autorización correspondiente, así mismo gírense las comunicaciones oficiales a que haya lugar. Señalando textualmente el Dictamen Técnico lo siguiente:

Huimilpan, Qro., a 16 de Diciembre de 2019

**LIC. JUAN NABOR BOTELLO**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**  
**P R E S E N T E .**

Por medio del presente me permito informarle que con fecha 01 de noviembre de 2019, fue recibido en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, Querétaro, un documento suscrito por el apoderado de la empresa Grupo Desarrollador Camelot, S. de R. L. de C. V., por la cual, con relación al Fraccionamiento “El Encino” ubicado de manera longitudinal sobre el camino la Noria – El Milagro, localidad de la Noria municipio de Huimilpan, Qro., solicitó:

- a).- Subsanan un error que fue detectado en el cálculo y suma de las superficies correspondientes a la tabla de áreas de la sección 2 ampliada del Fraccionamiento EL ENCINO que fue generada y autorizada con fecha 08 de junio de 2018, mediante sesión de cabildo del H. Ayuntamiento de Huimilpan, Querétaro, que fue protocolizado en escritura pública número 89,839 de fecha 27 de julio de 2018, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de Querétaro, Qro. Así como subsanan algunos errores contenidos en el plano autorizado ya que algunas cotas faltan y la indicación numérica de algunas superficies no son correctas.
- b).- La ampliación de su superficie por la incorporación del polígono con superficie de 12,245.97 m<sup>2</sup> que corresponde a la parcela 15 del Ejido El Milagro en Huimilpan Querétaro, que se adiciona a la sección 2 de dicho Fraccionamiento El Encino.
- c).- Visto bueno a un proyecto de Re-lotificación y la expedición de la licencia para la ejecución de obras de urbanización correspondiente precisamente a la lotificación que se propone realizar sobre la superficie ampliada ya referida y a la re-lotificación general de la sección 2 de dicho Fraccionamiento que es a donde se va a incorporar la nueva superficie.
- d).- La autorización de la nomenclatura de las vialidades que se proponen para la urbanización que se quiere llevar a cabo.
- e).- La autorización provisional para venta de lotes de la sección 2 ya ampliada y relotificada y aclarada o rectificadas su superficie.
- f).- La renovación de Licencia de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento El Encino sección 1.

Resultado de la revisión del expediente correspondiente al Fraccionamiento “El Encino” se desprenden los siguientes:

#### **ANTECEDENTES**

1° Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Estado de Querétaro de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: Artículos 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 6, 9, fracción II, III, X, XV, y 15 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 10, 11, 13,



15, 16, 18, 19, 25, 26,27, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 48, 52, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 152, 154, 178, 318, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 346, 347, 351, 360, 497, 514, y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 27, 30, fracción II incisos d) y f), 31, 38, fracción VIII, 47, 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.

2° Que corresponde al H. Ayuntamiento de Huimilpan, Estado de Querétaro, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a 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.

3° Mediante sesión ordinaria número 79 de cabildo celebrada en fecha 10 de mayo de 2012 el Ayuntamiento de Huimilpan, Querétaro emitió un acuerdo por el cual se aprobó el cambio de uso de suelo de protección agrícola de riego (PAR51%), protección agrícola de temporal (PAT 26%), protección de usos pecuarios (PUP 18%) y protección ecológica protección especial (PEPE 5%) a uso habitacional con densidad de población de 200 habitantes por hectárea para las parcelas 2,3,11,12,13,14,15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 31, 34, 45, 54, 108 y 109 todas en Z-1 P1/1 en lo que fue el Ejido El Milagro en el Municipio de Huimilpan, Querétaro y a un uso de suelo habitacional de 600 habitantes por hectárea para las parcelas 4 y 10 ambas en Z-1 P1/1 en lo que fue el Ejido El Milagro en ese mismo Municipio. Dicho acuerdo de cabildo quedó protocolizado mediante Escritura Pública número 80,731 de fecha 26 de diciembre de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro.

4° Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 04 de Julio de 2012, el Ayuntamiento del Municipio de Huimilpan, Querétaro, se aprobó el Fraccionamiento "Country Club & Golf El Encino" y se emitió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la Nomenclatura de Vialidades del fraccionamiento "Country Club & Golf El Encino 1ª Etapa", ubicado de manera longitudinal sobre el camino la Noria – El Milagro, localidad de la Noria municipio de Huimilpan, Qro., para una superficie de 137,621.74 M<sup>2</sup>. En esa sesión fue aprobado igualmente el plano del fraccionamiento, el cual contenía errores que hacían imposible su procedencia y futura inscripción en Registro Público y empadronamiento en Catastro, como el hecho de que se incluyó en su superficie algunas parcelas de tipo ejidal.

5° Con la finalidad de aclarar los errores que el plano y acuerdo a que se refiere el punto anterior contenían, fue que se emitió un nuevo Dictamen Técnico por el cual en Sesión de Cabildo número 66 de fecha 06 de febrero de 2014, se autorizó la nueva lotificación para el Fraccionamiento cuya denominación quedó como "El Encino" y que se ubica en el camino que va de La Noria a El Milagro en este Municipio, a desarrollarse sobre una superficie total de 121,628.81 M<sup>2</sup> en lo que fue la fusión de las parcelas 3 Z-1 P1/1, fracción 1 de la parcela 4 Z-1 P1/1 y la parcela 10 Z-1 P1/1, todas en el Ejido El Milagro, Huimilpan, Qro. Con base en este nuevo acuerdo, se autorizó y otorgó la nueva Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento El Encino, con base en el cuadro general de superficies siguiente:

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Superficie vendible habitacional	76,665.44	63.03	254
Áreas verdes y donación	14,714.73	12.10	-
Servicios	1,444.45	1.19	-
Vialidades y banquetas	28,804.19	23.68	-
<b>Total</b>	<b>121,628.81</b>	<b>100</b>	<b>254</b>

El acta correspondiente al Acuerdo de Cabildo referido, fue publicada en la Gaceta Municipal de fecha 12 de febrero de 2014 y en el Periódico oficial "La Sombra de Arteaga" en fecha 23 de mayo de 2014, y protocolizada mediante Escritura Pública No. 82,269 de fecha 09 de octubre de 2014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Amealco, Querétaro bajo el Folio Real número 29953/5.

6° Mediante Sesión de Cabildo número 91 de fecha 02 de octubre de 2014, se otorgó a Grupo Desarrollador Camelot S. de R. L. de C. V., la autorización provisional para la venta de lotes en el Fraccionamiento El Encino al que ya se ha hecho referencia en los antecedentes de este documento, habiendo tomado en cuenta el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se consideró que efectivamente ya se llevaba un avance en la



ejecución de las obras de urbanización superior al 30% requerido por el Código Urbano del Estado de Querétaro.

El acta correspondiente al Acuerdo de Cabildo referido, fue publicada en la Gaceta Municipal de fecha 12 de diciembre de 2014 y en el Periódico oficial "La Sombra de Arteaga" en fecha 31 de octubre y 07 de noviembre de 2014, y protocolizada mediante Escritura Pública No. 82,864 de fecha 10 de febrero de 2015 otorgada ante la fe del Notario Público titular de la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Amealco, Querétaro bajo el Folio Real número 26953 operación 7 de fecha 22 de abril de 2015.

7º Así mismo, en el punto de Acuerdo SEGUNDO del acta correspondiente a la Sesión de Cabildo número 91 que autorizó provisionalmente la venta de lotes del Fraccionamiento El Encino, se precisó que la empresa Grupo Desarrollador Camelot, S. de R. L. de C. V., debía de garantizar al Municipio de Huimilpan Querétaro la conclusión de las obras de urbanización pendientes por ejecutar y que en ese entonces correspondían a un porcentaje general de 63.83% y que representaban la cantidad de \$8'893,682.20. Lo anterior se llevó a cabo mediante la contratación y otorgamiento de la póliza de Fianza número 1879086 emitida por Afianzadora Sofimex, S. A., la cual ha sido depositada y obra en los archivos de la Tesorería Municipal.

8º Con fecha 2 de junio de 2014 en Sesión de Cabildo número 78, el Municipio de Huimilpan, Querétaro reconoció que no contaba con la infraestructura, ni con los recursos materiales ni humanos necesarios para dotar del servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado al Fraccionamiento El Encino, por lo que se otorgó a favor de la empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R. L. DE C. V. la autorización y concesión para que lleve por cuenta propia las actividades que sean necesarias a efecto de dotar, suministrar y administrar los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado a favor del total de los lotes con que cuenta el Fraccionamiento El Encino antes referido. Así mismo, para que lleve a cabo el saneamiento de las aguas residuales y reutilice las mismas conforme al plan de reúso que en su momento presente a la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, Qro.

De la misma manera, el Ayuntamiento de Huimilpan emitió un acuerdo de cabildo con fecha 17 de Julio de 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 25 de agosto de 2015, en el cual se refrendó y amplió la concesión otorgada a la empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R.L. DE C.V. para llevar a cabo por su cuenta la prestación del servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado en el Fraccionamiento El Encino y cualquiera de sus nuevas etapas o nuevos desarrollos que en la zona lleve a cabo dicha empresa.

9º Con fecha 30 de junio de 2015, el apoderado de la empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R. L. DE C. V., solicitó ante la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano, y Ecología la revisión y en su caso autorización para llevar a cabo la relotificación del Fraccionamiento El Encino, a efecto de poder hacer algunos ajustes para generar un nuevo cuadro general de superficies sin alterar la superficie total del proyecto que es de 121,628.81 M<sup>2</sup>, configurándose el nuevo cuadro de superficies en la forma siguiente:

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Superficie vendible habitacional	72,813.57	59.86	291
Áreas Verdes y donación	11,081.85	9.11	-
Servicios	1,800.40	1.48	-
Vialidades y banquetas	35,932.99	29.55	-
<b>Total</b>	<b>121,628.81</b>	<b>100</b>	<b>291</b>

El cual resulta básicamente de diversas modificaciones simples que se plantean en la relotificación aludida (eliminaron algunos retornos en los camellones de las avenidas principales, modificaron los finales de calle de la mayoría de las privadas o cerradas que integran el fraccionamiento, etc).

Dicha relotificación fue autorizada mediante sesión de cabildo número 119 ciento diecinueve de fecha 17 diecisiete de Julio del 2015, publicado en la Gaceta Municipal en fecha 25 de Agosto del 2015, y en el Periódico Oficial La Sombra de Arteaga en fecha 14 de Agosto del 2015, todo lo cual fue protocolizado en la escritura pública número 83,917 de fecha 02 de septiembre del 2015, otorgada ante la fe del Notario titular de la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Amealco, Querétaro, bajo el Folio Real número 28490.





10º Mediante Escritura Pública número 83,448 de fecha 15 de junio de 2015, otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Amealco, Querétaro se hizo constar la protocolización del Oficio No. CDU/188/2015, emitido en fecha 02 de junio de 2015, por parte de la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, Querétaro, por el cual se autorizó la fusión No. FUS/001/2015, de diversos predios propiedad de la empresa Grupo Desarrollador Camelot, S. de R.L. de C.V. que integraron un solo polígono con una superficie total de 101,322.34 M<sup>2</sup>.

11º Mediante escritura pública número 83,918, de fecha 02 de septiembre del 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaría Pública número 10 de ésta Ciudad, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Amealco, Querétaro, por cuanto ve al Fraccionamiento en general bajo el folio real número 28487, operación 03, en fecha 08 de junio del 2016, y por cuanto ve solo a la Sección 1 uno del Fraccionamiento bajo el folio número 28490, se hizo constar la PROTOCOLIZACIÓN del acta correspondiente a la sesión de cabildo número 119 celebrada en fecha 17 de Julio del 2015 por el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Querétaro, publicado en la Gaceta Municipal en fecha 25 de Agosto del 2015, y en el Periódico Oficial La Sombra de Arteaga en fecha 14 de Agosto del 2015, por el cual se acordó con base en lo establecido en el artículo 150 del Código Urbano en vigor, la AMPLIACIÓN DE LA SUPERFICIE POR LA INCORPORACIÓN DE NUEVOS PREDIOS, DEL FRACCIONAMIENTO "EL ENCINO".

Junto con la incorporación de predios referida se llevó a cabo la distribución del Fraccionamiento en Secciones 1, 2 y 3 que en conjunto sumaban una superficie total de 282,087.90m<sup>2</sup> y con las distribuciones o cuadros de superficies siguientes:

#### ACTUAL CUADRO GENERAL FRACCIONAMIENTO EL ENCINO

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Superficie vendible habitacional	127,415.20	45.16	550
Macrolotes vendibles uso mixto	24,083.51	8.54	2
Macrolotes vendibles habitacionales	24,609.28	8.73	3
Áreas Verdes y donación	25,145.02	8.91	-
Donación para camino	420.48	0.15	-
Servicios	2,223.86	0.79	-
Vialidades y banquetas	78,190.55	27.72	-
<b>Total</b>	<b>282,087.90</b>	<b>100</b>	<b>555</b>

#### (ACTUAL) FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 1

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Superficie vendible habitacional	72,813.57	59.86	291
Áreas Verdes y donación	10,978.01	9.02	-
Donación para camino	103.84	0.09	-
Servicios	1,800.40	1.48	-
Vialidades y banquetas	35,932.99	29.55	-
<b>Total</b>	<b>121,628.81</b>	<b>100</b>	<b>291</b>

#### (ACTUAL) FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 2

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Superficie vendible habitacional	49,382.75	48.73%	233
Macrolote vendible uso mixto	4,916.05	4.85%	1
Áreas Verdes (concentradas) y donación	13,010.04	12.84%	-
Donación para camino	316.64	0.32%	-
Servicios	198.90	0.19%	-





Vialidades y banquetas	33,497.96	33.07%	-
<b>Total</b>	<b>101,322.34</b>	<b>100</b>	<b>234</b>

**(ACTUAL) FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 3**

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Superficie vendible habitacional	5,218.88	8.82	26
Macrolotes vendible uso mixto	19,167.46	32.42	1
Macrolotes vendible habitacional	24,609.28	41.61	3
Áreas Verdes y donación	1,156.97	1.95	-
Servicios	224.56	0.38	-
Vialidades y banquetas	8,759.60	14.82	-
<b>Total</b>	<b>59,136.75</b>	<b>100</b>	<b>30</b>

**12º.-** Mediante las escrituras que enseguida se indican, se llevó a cabo la adquisición por parte de la empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R.L. DE C.V. de diversos predios a efecto de ser fusionados e integrados al desarrollo habitacional "El Encino".

a).- Escritura pública número 89,298 de fecha 11 de abril de 2018 otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., en la cual se hizo constar la adquisición de la parcela 108 Z02 P1/1 del Ejido El Miagro y a la cual le corresponde la clave catastral 080502702993998.

b).- Escritura pública número 89,174 de fecha 12 de marzo de 2018 otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., en la cual se hizo constar la adquisición de la parcela 109 Z02 P1/1 del Ejido El Miagro y a la cual le corresponde la clave catastral 080502702993997.

c).- Escritura pública número 89,172 de fecha 12 de marzo de 2018 otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., en la cual se hizo constar la adquisición de la parcela 25 Z01 P1/1 del Ejido El Miagro y a la cual le corresponde la clave catastral 080502702993995.

d).- Escritura pública número 89,173 de fecha 12 de marzo de 2018 otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., en la cual se hizo constar la adquisición de la parcela 136 Z01 P 1/1 del Ejido El Milagro y a la cual le corresponde la clave catastral 080502702993996.

**13º.-** Mediante oficio DDUE/267/2018 de fecha 04 de mayo de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a mi cargo, se autorizó la fusión de diversos predios, entre los cuales se encuentran todos los que han sido listados en el antecedente inmediato anterior, y con lo cual se generó un solo polígono con una superficie total de 238,744.57m<sup>2</sup>, habiéndose establecido que dicha fusión se autorizaba a efecto de ser integrado ese polígono al desarrollo habitacional "El Encino". Lo anterior, quedó protocolizado en la escritura pública número 89,609 de fecha 07 de junio de 2018 otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de Querétaro, Qro., y ha sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Amealco bajo el número de Folio real 32069/1.

**14º** Con fecha 08 de junio de 2018, mediante sesión de cabildo del H. Ayuntamiento de Huimilpan, Querétaro, que fue protocolizado en escritura pública número 89,839 de fecha 27 de julio de 2018, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de Querétaro, Qro., se autorizó **LA AMPLIACIÓN DE LAS SECCIONES 2 Y 3 DEL FRACCIONAMIENTO EL ENCINO, ASÍ COMO LA LOTIFICACION DE SUS NUEVAS ÁREAS Y LA RELOTIFICACIÓN DE LAS YA PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, con lo cual se le incorporó al fraccionamiento citado la superficie total referida en el punto de antecedentes inmediato anterior, y se generó un nuevo cuadro de áreas para quedar autorizadas de la forma siguiente:

**NUEVO CUADRO GENERAL FRACCIONAMIENTO EL ENCINO**

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Vialidades y banquetas	132,758.15	25.49	-----
Donación para camino vecinal (La Noria-El Milagro)	5,060.94	0.97	-----



Áreas Verdes Camellones y concentradas	62,837.52	12.07	-----
Áreas verdes banquetas	8,779.54	1.69	-----
Superficie habitacional (área vendible)	229,022.11	43.97	992
Superficie uso mixto (área vendible)	25,262.56	4.85	4
Superficie macrolotes (área vendible)	50,542.10	9.70	2
Lotes de servicios (área vendible)	6,569.56	1.26	16
<b>Total</b>	<b>520,832.47</b>	<b>100</b>	<b>1,014</b>

**(NUEVO) FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 1**

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Superficie vendible habitacional	72,813.57	59.86	291
Áreas Verdes y donación	10,978.01	9.02	-
Donación para camino	103.84	0.09	1
Servicios	1,800.40	1.48	3
Vialidades y Banquetas	35,932.99	29.55	-
<b>Total</b>	<b>121,628.81</b>	<b>100</b>	<b>291 Vendibles</b>

**(NUEVO) FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 2**

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Vialidades	67,117.10	19.79	-----
Banquetas	15,938.46	4.70	-----
Donación para camino vecinal (La Noria-El Milagro)	4,957.10	1.46	2
Áreas Verdes Camellones y concentradas	34,638.98	10.21	38
Áreas verdes banquetas	7,393.68	2.18	-----
Superficie habitacional (área vendible)	135,767.41	40.04	609
Superficie uso mixto (área vendible)	21,642.51	6.38	1



Superficie macrolotes (área vendible)	50,542.10	14.90	2
Lotes de servicios (área vendible)	1,119.77	0.33	10
<b>Total</b>	<b>339,117.10</b>	<b>100</b>	<b>612 (lotes vendibles)</b>

**(NUEVO) FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 3**

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Vialidades	11,242.71	18.71	-----
Banquetas	2,526.89	4.21	-----
Áreas Verdes Camellones y concentradas	17,220.53	28.66	3
Áreas verdes banquetas	1,385.86	2.31	-----
Superficie habitacional (área vendible)	20,441.13	34.02	92
Superficie uso mixto (área vendible) Manzana 61	3,620.05	6.02	3
Lotes de servicios (área vendible)	3,649.39	6.07	3
<b>Total</b>	<b>60,086.56</b>	<b>100</b>	<b>98 vendibles</b>

15º.- El acuerdo de cabildo a que se refiere el punto 14º anterior fue publicado en la Gaceta Municipal en fechas 10 diez y 17 diecisiete de junio de 2018 y en el Periódico Oficial La Sombra de Arteaga en fechas 22 veintidós y 29 veintinueve de junio de 2018, quedó protocolizado como ya ha sido indicado en la escritura pública número 89,839 de fecha 27 de julio de 2018, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de Querétaro, Qro., sin embargo, a la fecha no ha sido posible empadronar en la Dirección de Catastro la escritura citada en virtud ya que fue detectado un error en el cálculo y suma de las superficies correspondientes a la nueva tabla de la sección 2, así como algunos errores en el plano autorizado ya que algunas cotas faltaron de ser impresas y la indicación numérica de algunas superficies no fueron correctas. Los errores referidos son básicamente los siguientes:

a).- Al sumar uno a uno las superficie de todos los lotes de terreno que integraron la nueva sección 2 ampliada se generó una superficie total de 135,382.86m<sup>2</sup> sin embargo en la tabla de superficies erróneamente se indicó que el total para "Lotes habitacionales unifamiliares" era de 135,767.41m<sup>2</sup>. De tal manera que hay una diferencia de 384.54m<sup>2</sup>.

b).- Al analizar el plano autorizado en el acuerdo de cabildo de fecha 08 de junio de 2018, y las tablas de áreas del mismo, se pudo identificar que la diferencia de 384.54m<sup>2</sup>. a que se refiere el inciso a) anterior, en realidad pertenece a la superficie de "vialidad" que erróneamente se indicó como de 67,117.10m<sup>2</sup> cuando lo correcto es de 67,501.64m<sup>2</sup>.

Por lo anterior, se concluye que la suma total de la superficie de la sección 2 ampliada sigue siendo de 339,117.10m<sup>2</sup>, la cual es correcta y no presenta error, sino que los errores estaban únicamente en la superficies indicadas para vialidad y para lotes habitacionales unifamiliares, errores que han sido revisados y únicamente fueron de expresión numérica y no de cálculo de superficies.



Por lo anterior, las tablas de superficies del fraccionamiento EL ENCINO deberán de ajustarse a fin de quedar en la forma siguiente:

**NUEVO CUADRO GENERAL FRACCIONAMIENTO EL ENCINO**

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Vialidades y banquetas	133,142.69	25.56	-----
Donación para camino vecinal (La Noria-El Milagro)	5,060.94	0.97	-----
Áreas Verdes Camellones y concentradas	62,837.52	12.07	-----
Áreas verdes banquetas	8,779.54	1.69	-----
Superficie habitacional (área vendible)	228,637.56	43.89	992
Superficie uso mixto (área vendible)	25,262.56	4.85	4
Superficie macrolotes (área vendible)	50,542.10	9.70	2
Lotes de servicios (área vendible)	6,569.56	1.26	16
<b>Total</b>	<b>520,832.47</b>	<b>100</b>	<b>1,014</b>

**(NUEVO) FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 1**

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Superficie vendible habitacional	72,813.57	59.86	291
Áreas Verdes y donación	10,978.01	9.02	-
Donación para camino	103.84	0.09	1
Servicios	1,800.40	1.48	3
Vialidades y Banquetas	35,932.99	29.55	-
<b>Total</b>	<b>121,628.81</b>	<b>100</b>	<b>291 Vendibles</b>

**( NUEVO ) FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 2**

<b>Concepto</b>	<b>Superficie (M2)</b>	<b>%</b>	<b>No. De Lotes</b>
Vialidades	67,501.64	19.90	-----
Banquetas	15,938.46	4.70	-----
Donación para camino vecinal (La Noria-El Milagro)	4,957.10	1.46	2
Áreas Verdes Camellones y concentradas	34,638.98	10.21	38
Áreas verdes banquetas	7,393.68	2.18	-----
Superficie habitacional (área vendible)	135,382.86	39.92	609
Superficie uso mixto (área vendible)	21,642.51	6.38	1
Superficie macrolotes (área vendible)	50,542.10	14.90	2
Lotes de servicios (área vendible)	1,119.77	0.33	10
<b>Total</b>	<b>339,117.10</b>	<b>100</b>	<b>612 (lotes vendibles)</b>

**(NUEVO) FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 3**

<b>Concepto</b>	<b>Superficie (M2)</b>	<b>%</b>	<b>No. De Lotes</b>
Vialidades	11,242.71	18.71	-----
Banquetas	2,526.89	4.21	-----
Áreas Verdes Camellones y concentradas	17,220.53	28.66	3
Áreas verdes banquetas	1,385.86	2.31	-----
Superficie habitacional (área vendible)	20,441.13	34.02	92
Superficie uso mixto (área vendible) Manzana 61	3,620.05	6.02	3
Lotes de servicios (área vendible)	3,649.39	6.07	3
<b>Total</b>	<b>60,086.56</b>	<b>100</b>	<b>98 vendibles</b>



De lo anterior se aprecia que las tablas de áreas para las secciones 1 y 3 no tienen variaciones. La única que tiene cambio es la de la sección 2 y por tanto la tabla general del Fraccionamiento.

**16º.-** Como ha sido indicado al inicio de este documento, con fecha 01 de noviembre de 2019 el apoderado de Grupo Desarrollador Camelot, S. de R. L. de C. V., solicitó por escrito a esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, se llevara a cabo el análisis y revisión de los documentos que acompañaron a su solicitud a efecto de hacer las correcciones que han sido citadas en los antecedentes inmediatos anteriores, pero también para determinar la viabilidad de ampliar la superficie del Fraccionamiento EL ENCINO en su sección 2 y por lo tanto modificar sus linderos.

La propuesta realizada se hizo básicamente considerando el interés de incorporar o fusionar al polígono que hoy ocupa el Fraccionamiento El Encino (en su etapa 2) con superficie total de **339,117.10M<sup>2</sup>**, el área que corresponde al polígono de la parcela 15 del Ejido El Milagro en Huimilpan Querétaro y que es de 12,245.97m<sup>2</sup>, a efecto de integrar un solo polígono con una superficie total general de **351,363.07 M<sup>2</sup>**.

Lo anterior se encuentra fundamentado en lo dispuesto por el artículo 150 del Código Urbano en vigor para el Estado de Querétaro, que permite incorporar nuevos predios a los Fraccionamiento ya autorizados para que puedan expandirse, siempre y cuando dichos predios sean del mismo propietario o desarrollador del Fraccionamiento.

Se ha propuesto así mismo, que, de autorizarse esta nueva ampliación, la superficie total ampliada se integraría en su totalidad a la sección 2 dos del Fraccionamiento.

**Para una mejor explicación de lo anterior se indica enseguida una tabla de superficies comparativa, en la cual se muestran las superficies actuales que ocupa tanto el Fraccionamiento El Encino General como sus secciones 1, 2 y 3 en forma individual y las que se pretende que ahora genere con base en la nueva ampliación:**

**CUADRO GENERAL FRACCIONAMIENTO EL ENCINO  
COMPARTIVO DE SUPERFICIES YA AUTORIZADAS Y AREAS A INCORPORAR**

Concepto	Superficie Actual ya autorizada (m <sup>2</sup> )	Superficie a Incorporar (m <sup>2</sup> )	Nueva superficie total (m <sup>2</sup> )
AREA TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO EL ENCINO INTEGRADO	520,832.47	12,245.97	533,078.44
AREA DE LA SECCIÓN 1 UNO	121,628.81	-----	121,628.81
AREA DE LA SECCIÓN 2 DOS	<b>339,117.10</b>	<b>12,245.97</b>	<b>351,363.07</b>
ÁREA DE LA SECCIÓN 3 TRES	60,086.56	-----	60,086.56

**17º.-** Así mismo, se han presentado los planos que corresponden a la propuesta de lotificación de la nueva área que se incorporaría a la Sección 2 del Fraccionamiento, y como dicha superficie no daría lugar a una nueva sección del fraccionamiento, sino que como ha sido indicado, se agregaría a la sección 2 dos del mismo, se daría lugar con ello a una relotificación de esa sección pues se modifican no solo su área total sino también sus áreas vendibles, áreas verdes, vialidades, etc.

Con base en la propuesta de incorporación y ampliación de la sección 2 del Fraccionamiento El Encino y por consecuencia su lotificación y relotificación, se generaría un cuadro de superficies para dicha sección, integrado de la forma siguiente:



**(NUEVO) FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 2**

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Vialidades	71,519.38	20.35	-----
Banquetas	16,568.91	4.72	-----
Donación para camino vecinal (La Noria-El Milagro)	4,957.10	1.41	2
Áreas Verdes Camellones y concentradas	36,211.75	10.31	38
Áreas verde cintillo de banquetas	7,671.52	2.18	-----
Área vendible (Lote habitacional unifamiliar)	141,095.79	40.16	609
Área vendible (macrolote uso mixto)	21,642.51	6.16	1
Superficie macrolotes (área vendible)	50,542.10	14.38	2
Lotes de servicios (área vendible)	1,154.02	0.33	10
<b>Total</b>	<b>351,363.07</b>	<b>100</b>	<b>622 (lotes vendibles)</b>

Y con ello se modifica igualmente el cuadro de áreas general del Fraccionamiento EL ENCINO para quedar expresado en la forma que enseguida se indica:

**NUEVO CUADRO GENERAL FRACCIONAMIENTO EL ENCINO**

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Vialidades y banquetas	137,790.87	25.85%	-----
Donación para camino vecinal (La Noria-El Milagro)	5,060.94	0.95%	-----
Áreas Verdes Camellones y concentradas	64,410.29	12.08%	-----
Áreas verdes banquetas	9,057.38	1.70%	-----
Superficie habitacional (área vendible)	234,350.49	43.96%	992
Superficie uso mixto (área vendible)	25,262.56	4.74%	4
Superficie macrolotes (área vendible)	50,542.10	9.48%	2
Lotes de servicios (área vendible)	6,603.81	1.24%	16
<b>Total</b>	<b>533,078.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,014</b>





Siendo que para los de las secciones 1 uno y 3 tres no habría cambio alguno en sus cuadros de áreas, por lo que siguen estando en la forma siguiente:

### (NUEVO) FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 1

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Superficie vendible habitacional	72,813.57	59.86	291
Áreas Verdes y donación	10,978.01	9.02	-
Donación para camino	103.84	0.09	1
Servicios	1,800.40	1.48	3
Vialidades y Banquetas	35,932.99	29.55	-
<b>Total</b>	<b>121,628.81</b>	<b>100</b>	<b>291 Vendibles</b>

### FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 3

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Vialidades	11,242.71	18.71	-----
Banquetas	2,526.89	4.21	-----
Áreas Verdes Camellones y concentradas	17,220.53	28.66	3
Áreas verdes banquetas	1,385.86	2.31	-----
Superficie habitacional (área vendible)	20,441.13	34.02	92
Superficie uso mixto (área vendible) Manzana 61	3,620.05	6.02	3
Lotes de servicios (área vendible)	3,649.39	6.07	3
<b>Total</b>	<b>60,086.56</b>	<b>100</b>	<b>98 vendibles</b>

18º La Sociedad Mercantil denominada “Grupo Desarrollador Camelot”, S. de R. L. DE C.V., representada por su apoderado, presentó ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Huimilpan, con fecha 01 de noviembre de 2019, los anteproyectos del sistema de agua potable, pluvial y alcantarillado de la propuesta para ampliación del fraccionamiento “El Encino” referida en este acto.

Es de mencionarse que con fecha 2 de junio de 2014 en Sesión de Cabildo número 78, el Municipio de Huimilpan, Querétaro reconoció que este Municipio no cuenta con la infraestructura ni con los recursos materiales ni humanos necesarios para dotar del servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado, al Fraccionamiento El Encino que se ubica de manera longitudinal sobre el camino la Noria – El Milagro, localidad de la Noria municipio de Huimilpan, Qro., por lo que se otorgó a favor de la empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S DE R. L. DE C. V., la autorización y concesión para que lleve por cuenta propia las actividades que sean necesarias a efecto de dotar, suministrar y administrar los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado a favor del total de los lotes con que cuenta el Fraccionamiento El Encino. Así mismo, para que lleve a cabo el saneamiento de las aguas residuales y reutilice las mismas conforme al plan de reúso que en su momento presente a la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan.

De la misma manera, el Ayuntamiento de Huimilpan emitió un acuerdo de cabildo con fecha 17 de Julio de 2015, publicado en la Gaceta Municipal de fecha 25 de agosto de 2015, en el cual se refrendó y amplió la concesión otorgada a la empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R.L. DE C.V. para llevar a cabo por su cuenta la prestación del servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado en el Fraccionamiento El Encino y cualquiera de sus nuevas etapas o nuevos desarrollos que en la zona lleve a cabo dicha empresa.

Posteriormente con fecha 16 de enero de 2017 se emitió por parte de la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan el oficio número CDU/009/2017 en el cual se llevó a cabo el reconocimiento a favor de la empresa ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO, S.DE R.L. DE C.V. de causahabiente respecto de los derechos y autorizaciones a que se refieren los dos párrafos anteriores, por tratarse de la empresa filial de Grupo Desarrollador Camelot, S. DE R.L. DE C.V. que llevaría a cabo la prestación de esos servicios de suministro de agua potable, drenaje, alcantarillado y saneamiento de aguas.



**19º** La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio de fecha 29 de mayo de 2012, emitió la factibilidad de suministro del servicio de energía eléctrica para el fraccionamiento "Country Club & Golf El Encino". (Actualmente El Encino). Así mismo, con fecha 22 de septiembre de 2017 la empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R.L. DE C.V. y la Comisión Federal de Electricidad celebraron un convenio por el cual la primera se comprometió a realizar pagos de derechos por suministro de energía y a llevar a cabo las obras de infraestructura necesarias y definidas por ambas empresas, para abastecer al proyecto denominado El Encino en general que estaría integrado por un total de 2395 unidades privativas (lotes o viviendas).

**20º** El fraccionador presentó la Manifestación preliminar de Impacto Ambiental y el informe Técnico de la Caracterización del uso de Suelo del polígono en el que se está desarrollando el fraccionamiento El Encino, y respecto de otros predios que comprenden incluso la superficie que se pretende incorporar al Fraccionamiento El Encino con base en la solicitud que se analiza. Dicho informe técnico ha sido elaborado por un "Prestador de Servicios Técnicos Forestales", avalado por la SEMARNAT, en el cual se determina, entre otros, que "La vegetación natural que soporta el terreno, (Prosopissp Acacia sp) está presente solamente a manera de cortinas rompe vientos sin conformar una masa homogénea superior a los 1,500.00 M<sup>2</sup>, condición prevista por el Artículo 2 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, para ser considerado como terreno forestal", por lo que no es necesario el cambio de utilización de terrenos forestales.

Habiendo presentado igualmente el oficio número SEDESU/SSMA/1508/2019 de fecha 04 de diciembre de 2019, emitido por el Subsecretario del Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para el Estado de Querétaro en la que literalmente se indica que en relación al Fraccionamiento EL ENCINO y toda vez que ya se terminó su fase de construcción y finalizó un procedimiento con la Procuraduría Estatal del Medio Ambiente no es posible otorgar una nueva autorización en materia de impacto ambiental.

Cumpliendo de esa manera con la obligación establecida en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, pues con ese oficio y el estudio técnico ambiental exhibido que si bien fue elaborado en el año 2012, el mismo fue elaborado con respecto a la superficie actual del Fraccionamiento más la que se le pretende incorporar, por lo cual se considera que dicho estudio de impacto ambiental junto con el oficio ya citado, cumplen y satisfacen las necesidades de análisis de la zona que se refiere a esta autorización.

**21º** Por cuanto ve al impacto vial, es de mencionarse que si bien en la zona no es necesario llevar acciones específicas de mitigación vial dado el bajo impacto y baja densidad poblacional existente, es importante mencionar que la empresa Grupo Desarrollador Camelot, S de R. L. de C. V., en acuerdo y por instrucciones del Municipio, ha realizado y llevado a cabo las obras de ampliación y mejoramiento de imagen urbana del camino que va de la localidad de la Noria a la localidad de El Milagro en este Municipio precisamente en un tramo de 650.00 mts. (seiscientos cincuenta metros) lineales aproximadamente que es el que corresponde al tramo que va de La Noria hasta el acceso al Fraccionamiento "El Encino".

**22º** Mediante la escritura pública número 89,564 de fecha 30 de mayo de 2018, otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., y pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad se hizo constar la transmisión de propiedad a título gratuito llevada a cabo por parte de la empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R.L. DE C.V. a favor del Municipio de Huimilpan, por cuanto ve única y exclusivamente a las siguientes superficies de la Sección 1 uno del Fraccionamiento El Encino ya multicitado:

- a).- La superficie de 35,932.99m<sup>2</sup>, por concepto de vialidades y banquetas.
- b).- La superficie de 103.84m<sup>2</sup>, por concepto de donación para camino (parte del camino que va de la comunidad de La Noria a El Milagro).
- c).- La superficie de 10,978.01m<sup>2</sup>, por concepto de áreas verdes y donación, que representa el 09.02% por ciento del total de la superficie en el Fraccionamiento El Encino Sección 1 uno.

**23º.-** Con relación a la solicitud realizada por la empresa Grupo Desarrollador Camelot, S. de R.L. de C.V, por la cual, con relación al Fraccionamiento " El Encino", se solicitó la rectificación de plano anterior y corrección de errores aritméticos, así como la autorización de la ampliación de su superficie por incorporación de predio a la sección 2 de dicho Fraccionamiento y por lo tanto la rectificación de límites y el otorgamiento de la correspondiente Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización, y con base en los antecedentes y consideraciones expuestos en este documento, se emite el siguiente:

**DICTAMEN TÉCNICO**

**PRIMERO.-** Se considera factible, procedente y NECESARIO subsanar el error que fue detectado en el cálculo y suma de las superficies correspondientes a la tabla de áreas de la sección 2 ampliada del Fraccionamiento EL ENCINO que fue generada y autorizada con fecha 08 de junio de 2018, mediante sesión de cabildo del H. Ayuntamiento de Huimilpan, Querétaro, y que fue protocolizado en escritura pública número 89,839 de fecha 27 de julio de 2018, pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de Querétaro, Qro. Así como subsanar los errores que enseguida se indican y que están contenidos en el plano autorizado:

a).- Al sumar uno a uno las superficie de todos los lotes de terreno que integraron la nueva sección 2 ampliada se generó una superficie total de 135,382.86m<sup>2</sup> sin embargo en la tabla de superficies erróneamente se indicó que el total para “Lotes habitacionales unifamiliares” era de 135,767.41m<sup>2</sup>. De tal manera que hay una diferencia de 384.54m<sup>2</sup>.

b).- Al analizar el plano autorizado en el acuerdo de cabildo de fecha 08 de junio de 2018, y las tablas de áreas del mismo, se pudo identificar que la diferencia de 384.54m<sup>2</sup>. a que se refiere el inciso a) anterior, en realidad pertenece a la superficie de “vialidad” que erróneamente se indicó como de 67,117.10m<sup>2</sup> cuando lo correcto es de 67,501.64m<sup>2</sup>.

Por lo anterior, se debe de considerar que la suma total de la superficie de la sección 2 ampliada sigue siendo de 339,117.10m<sup>2</sup>, la cual es correcta y no presenta error, sino que los errores estaban únicamente en las superficies indicadas para vialidad y para lotes habitacionales unifamiliares, errores que han sido revisados y únicamente fueron de expresión numérica y no de cálculo de superficies.

De tal forma que se deberá de aprobar por el Cabildo emitir un nuevo plano autorizado tanto para la sección 2 del Fraccionamiento El Encino como el general de todo el Fraccionamiento, así como aprobar las nuevas tablas o cuadros de áreas que ya contemplen la corrección de los errores ya indicados ajustándose a fin de quedar en la forma siguiente:

**CUADRO GENERAL FRACCIONAMIENTO EL ENCINO**

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Vialidades y banquetas	133,142.69	25.56	-----
Donación para camino vecinal (La Noria-El Milagro)	5,060.94	0.97	-----
Áreas Verdes Camellones y concentradas	62,837.52	12.07	-----
Áreas verdes banquetas	8,779.54	1.69	-----
Superficie habitacional (área vendible)	228,637.56	43.89	992
Superficie uso mixto (área vendible)	25,262.56	4.85	4
Superficie macrolotes (área vendible)	50,542.10	9.70	2
Lotes de servicios (área vendible)	6,569.56	1.26	16
<b>Total</b>	<b>520,832.47</b>	<b>100</b>	<b>1,014</b>

**FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 1**

<b>Concepto</b>	<b>Superficie (M2)</b>	<b>%</b>	<b>No. De Lotes</b>
Superficie vendible habitacional	72,813.57	59.86	291
Áreas Verdes y donación	10,978.01	9.02	-
Donación para camino	103.84	0.09	1
Servicios	1,800.40	1.48	3
Vialidades y Banquetas	35,932.99	29.55	-
<b>Total</b>	<b>121,628.81</b>	<b>100</b>	<b>291 Vendibles</b>

**FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 2**

<b>Concepto</b>	<b>Superficie (M2)</b>	<b>%</b>	<b>No. De Lotes</b>
Vialidades	67,501.64	19.90	-----
Banquetas	15,938.46	4.70	-----
Donación para camino vecinal (La Noria-El Milagro)	4,957.10	1.46	2
Áreas Verdes Camellones y concentradas	34,638.98	10.21	38
Áreas verdes banquetas	7,393.68	2.18	-----
Superficie habitacional (área vendible)	135,382.86	39.92	609
Superficie uso mixto (área vendible)	21,642.51	6.38	1
Superficie macrolotes (área vendible)	50,542.10	14.90	2
Lotes de servicios (área vendible)	1,119.77	0.33	10
<b>Total</b>	<b>339,117.10</b>	<b>100</b>	<b>612 (lotes vendibles)</b>

**FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 3**

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Vialidades	11,242.71	18.71	-----
Banquetas	2,526.89	4.21	-----
Áreas Verdes Camellones y concentradas	17,220.53	28.66	3
Áreas verdes banquetas	1,385.86	2.31	-----
Superficie habitacional (área vendible)	20,441.13	34.02	92
Superficie uso mixto (área vendible) Manzana 61	3,620.05	6.02	3
Lotes de servicios (área vendible)	3,649.39	6.07	3
<b>Total</b>	<b>60,086.56</b>	<b>100</b>	<b>98 vendibles</b>

**SEGUNDO.-** Se deberá de considerar que por lo tanto el acuerdo de cabildo y autorizaciones otorgadas a favor de GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R.L. DE C.V. en relación al Fraccionamiento EL ENCINO en fecha 08 de junio de 2018 siguen válidas y subsistentes en todo aquello que no se opongan o sean expresamente modificadas en el presente dictamen y por lo tanto en el nuevo acuerdo de cabildo que se emita. Lo anterior, al considerar que el desarrollador a la fecha ha dado cumplimiento a la totalidad de las obligaciones de pago de impuestos y derechos que le fueron impuestas en ese acuerdo de cabildo de 08 de junio de 2018.

Por cuanto ve a la obligación de hacer transmisiones de propiedad a título gratuito, de las áreas de donación para infraestructura, así como de vialidades y banquetas, a que se refiere ese acuerdo de cabildo de fecha 08 de junio de 2018, se deberá de considerar que esa obligación se deberá de efectuar conforma a lo establecido en el presente documento por cuanto ve a sus superficies y plazos.

**TERCERO.-** De conformidad con lo establecido en el Artículo 150 del Código Urbano en vigor y considerando que la empresa Grupo Desarrollador Camelot, S. DE R. L. DE C. V., es actualmente la propietaria de todos los predios que se refieren en esta autorización, **SE CONSIDERA FACTIBLE AUTORIZAR LA INCORPORACIÓN DEL POLÍGONO CON SUPERFICIE DE 12,245.97M<sup>2</sup>**, que corresponde al predio con la clave catastral número 080502702993993 identificado como parcela 15 del Ejido El Milagro en Huimilpan Querétaro, a efecto de que se incorpore al polígono que actualmente corresponde a la Sección 2 dos del Fraccionamiento El Encino, con superficie de **339,117.10M<sup>2</sup>**.

Con lo anterior se une el polígono referido y se generará una superficie de **351,363.07m<sup>2</sup>** para la sección 2 y una superficie total del Fraccionamiento General de **533,078.44m<sup>2</sup>**. Y las etapas o secciones 1, 2 y 3 del Fraccionamiento El Encino quedarían en lo sucesivo integradas en la forma siguiente:

Concepto	Nueva superficie total (m2)
AREA TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO EL ENCINO INTEGRADO	533,078.44
AREA DE LA SECCIÓN 1 UNO	121,628.81
AREA DE LA SECCIÓN 2 DOS	<b>351,363.07</b>
ÁREA DE LA SECCIÓN 3 TRES	60,086.56

**NUEVO CUADRO GENERAL FRACCIONAMIENTO EL ENCINO**

<b>Concepto</b>	<b>Superficie (M2)</b>	<b>%</b>	<b>No. De Lotes</b>
Vialidades y banquetas	137,790.87	25.85%	-----
Donación para camino vecinal (La Noria-El Milagro)	5,060.94	0.95%	-----
Áreas Verdes Camellones y concentradas	64,410.29	12.08%	-----
Áreas verdes banquetas	9,057.38	1.70%	-----
Superficie habitacional (área vendible)	234,350.49	43.96%	992
Superficie uso mixto (área vendible)	25,262.56	4.74%	4
Superficie macrolotes (área vendible)	50,542.10	9.48%	2
Lotes de servicios (área vendible)	6,603.81	1.24%	16
<b>Total</b>	<b>533,078.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,014</b>

**FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 1**

<b>Concepto</b>	<b>Superficie (M2)</b>	<b>%</b>	<b>No. De Lotes</b>
Superficie vendible habitacional	72,813.57	59.86	291
Áreas Verdes y donación	10,978.01	9.02	-
Donación para camino	103.84	0.09	1
Servicios	1,800.40	1.48	3
Vialidades y Banquetas	35,932.99	29.55	-
<b>Total</b>	<b>121,628.81</b>	<b>100</b>	<b>291 Vendibles</b>

**(NUEVO) FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 2**

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Vialidades	71,519.38	20.35%	-----
Banquetas	16,568.91	4.72%	-----
Donación para camino vecinal (La Noria-El Milagro)	4,957.10	1.41%	-----
Áreas Verdes Camellones y concentradas	36,211.75	10.31%	-----
Áreas verde cintillo de banquetas	7,671.52	2.18%	-----
Área vendible (Lote habitacional unifamiliar)	141,095.79	40.16%	609
Área vendible (macrolote uso mixto)	21,642.51	6.16%	1
Superficie macrolotes (área vendible)	50,542.10	14.38%	2
Lotes de servicios (área vendible)	1,154.02	0.33%	10
<b>Total</b>	<b>351,363.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>622</b>

**FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCION 3**

Concepto	Superficie (M2)	%	No. De Lotes
Vialidades	11,242.71	18.71	-----
Banquetas	2,526.89	4.21	-----
Áreas Verdes Camellones y concentradas	17,220.53	28.66	3
Áreas verdes banquetas	1,385.86	2.31	-----
Superficie habitacional (área vendible)	20,441.13	34.02	92
Superficie uso mixto (área vendible) Manzana 61	3,620.05	6.02	3
Lotes de servicios (área vendible)	3,649.39	6.07	3
<b>Total</b>	<b>60,086.56</b>	<b>100</b>	<b>98 vendibles</b>

**CUARTO.-** Así mismo, es importante mencionar que conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Apapátaró – La Noria " que está en vigor y conforme al Acuerdo de Cabildo referido en el antecédete 3° de este documento, celebrado en fecha 10 de mayo de 2012 y debidamente protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, los predios involucrados en este dictamen, tienen autorizado un uso de suelo habitacional con una densidad poblacional de hasta 200 habitantes por hectárea, razón por la cual ha sido emitido en fecha 10 de abril de 2019 con el número de oficio DDUE/221/2019, el Dictamen de Uso de Suelo, por parte de esta Dirección de





Desarrollo Urbano y Ecología por el cual se consideró factible llevar a cabo sobre dichos inmuebles la lotificación y urbanización de los mismos mediante su incorporación al Fraccionamiento El Encino.

**QUINTO.-** Con base en los antecedentes y puntos ya planteados en este documento, se considera que el proyecto planteado por la empresa Grupo Desarrollador Camelot, S. DE R. L. DE C. V., para ampliar el Fraccionamiento El Encino en su sección 2 dos cumple con los requisitos establecidos por el Código Urbano en sus Artículos 149, 150 y 186 fracciones I, II y III, y se considera que el desarrollador ha dado cumplimiento a lo dispuesto por dichos Artículos.

**SEXTO.-** Como fue indicado en el antecedente 18° de este documento, con fecha 2 de junio de 2014 en Sesión de Cabildo número 78, el Municipio de Huimilpan, Querétaro, otorgó a favor de la empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R. L. DE C. V., la autorización y concesión para que lleve por cuenta propia las actividades que sean necesarias a efecto de dotar, suministrar y administrar los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado a favor del total de los lotes con que cuenta el Fraccionamiento El Encino, habiéndose mencionado expresamente en dicho Acuerdo de Cabildo que tal autorización era otorgada no sólo para el Fraccionamiento El Encino en ese entonces autorizado sino también para sus futuras ampliaciones, por lo que debe de considerar que tal concesión y autorización es vigente y aplicable incluso para el proyecto de lotificación que se pretende llevar a cabo sobre los nuevos polígonos que se incorporan al Fraccionamiento El Encino ya autorizado.

Por lo anterior, por cuanto ve a la dotación del servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado en las nuevas secciones que integrarán el Fraccionamiento El Encino, el Desarrollador deberá considerar lo siguiente:

El desarrollador deberá de presentar a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en un plazo no mayor a los 15 días siguientes a la autorización por cabildo de la ampliación y relotificación solicitada, los planos que correspondan a la nueva planta de tratamiento que habrá que generarse para que cumpla con la capacidad necesaria que corresponde al total de los lotes que integrarán el fraccionamiento ya con esta nueva incorporación, así como las características y datos técnicos de la misma.

**SÉPTIMO.-** Por lo anterior, y conforme a lo planteado por el desarrollador en su solicitud de autorización de la ampliación del Fraccionamiento El Encino, el mismo se seguirá llevando a cabo en una sola etapa y se seguirá dividiendo solo para una mejor identificación en 3 secciones, numeradas del 1 uno al 3 tres, las cuales han quedado debidamente identificadas en el plano presentado con el proyecto de lotificación, y que tendrán los cuadros de superficies que han sido precisados en el punto TERCERO anterior.

Con base en lo anterior, **SE CONSIDERA FACTIBLE AUTORIZAR LA AMPLIACIÓN DE LA SECCIÓN 2 DEL FRACCIONAMIENTO EL ENCINO, ASÍ COMO LA LOTIFICACION DE SU NUEVA ÁREA Y LA RELOTIFICACIÓN DE LAS YA PREVIAMENTE AUTORIZADAS, DE IGUAL MANERA SE CONSIDERA FACTIBLE LA RENOVACIÓN DE LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO EL ENCINO SECCIÓN 1** a efecto de que en lo sucesivo queden en la forma que ha sido indicada en las tablas anteriores.

**OCTAVO.-** Para el caso de que el cabildo se pronuncie a favor de este dictamen y por lo tanto tenga a bien otorgar las autorizaciones solicitadas, El Desarrollador conforme a lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano en vigor, tiene la obligación de transmitir en forma gratuita a favor del Municipio de Huimilpan, Querétaro, la superficie que corresponda al 10% del área total que integra el proyecto a urbanizar. La superficie con la que a la fecha cuenta el Fraccionamiento El Encino es de 533,078.44 M<sup>2</sup> por lo que el 10% es de 53,307.84 M<sup>2</sup>.

A la fecha ya ha sido donado y transmitido en forma gratuita al Municipio de Huimilpan, Querétaro, las siguientes superficies:

a).- Una superficie de 1,297.15 M<sup>2</sup> para formar parte del camino que comunica a las localidades de La Noria y El Milagro en este Municipio, lo cual se realizó mediante escritura 80,828 de fecha 22 de enero de 2014 pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Amealco, Querétaro.



b).- La superficie de 103.84m<sup>2</sup>, por concepto de donación para camino (parte del camino que va de la comunidad de La Noria a El Milagro) lo cual se realizó mediante escritura pública 89,564 de fecha 30 de mayo de 2018 pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaria Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro.

c).- La superficie de 10,978.01m<sup>2</sup>, por concepto de áreas verdes y donación, en el Fraccionamiento El Encino Sección 1 uno, lo cual se realizó mediante escritura 89,564 de fecha 30 de mayo de 2018 pasada ante la fe del Notario Titular de la Notaria Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro.

Con lo anterior, se tiene que ya ha sido transmitida una superficie de 12,388.00m<sup>2</sup> a cuenta de ese 10% mínimo que se debe de transmitir.

Por lo anterior, queda pendiente de donarse una superficie de 40,919.84M<sup>2</sup>.

Como parte de dichas áreas aún pendientes de transmitir, se encuentra una superficie de 4,957.10m<sup>2</sup> que corresponden a una parte del camino vecinal que va de La Noria a El Milagro, por lo que esta última superficie se deberá de transmitir para integrarlo formalmente al camino en beneficio de las comunidades aledañas.

Así mismo, conforme a la propuesta de ampliación, lotificación y relotificación del Fraccionamiento El Encino en sus secciones 2 y 3 realizada por el Desarrollador y referidas en los antecedentes de este documento (incluyendo las autorizadas en cabildo de fecha 08 de junio de 2018) el total de las áreas que transmitirá para integrar el equipamiento urbano destinado a áreas verdes es de 53,432.28M<sup>2</sup>. (de los cuales corresponden 36,211.75m<sup>2</sup> a las áreas verdes concentradas y camellones de la sección 2 y la cantidad de 17,220.53m<sup>2</sup> a las de la sección 3).

De lo anterior, se desprende que a cuenta de esas áreas de transmisión gratuita para equipamiento (53,432.28M<sup>2</sup> de área verde camellones y concentradas más 4,957.10m<sup>2</sup> de camino vecinal) se suma un área de 58,389.38m<sup>2</sup> que exceden la superficie de 40,919.84M<sup>2</sup> mínima necesaria para completar el 10% establecido en Ley, con lo cual se concluye que las áreas que el desarrollador deberá de transmitir exceden la superficie mínima, sin que por ello pueda pedir pago o compensación alguna, estando obligado a realizar la transmisión total de las áreas indicadas.

En todo caso, dichas transmisiones de propiedad se deberán de realizar en no más de 60 días naturales siguientes a la fecha en que se protocolice e inscriba en el Registro Público de la Propiedad el Acuerdo de Cabildo por el cual, en su caso, se autorice la rectificación de superficies y la ampliación y lotificación planteada en este documento.

**NOVENO.-** Independientemente de las transmisiones a que se refiere el punto OCTAVO anterior, de conformidad con lo establecido en el Artículo 178 segundo párrafo del Código Urbano en vigor, el desarrollador deberá también de transmitir a favor del Municipio de Huimilpan, Querétaro, la superficie correspondiente a las vialidades integradas por asfalto, banquetas, guarniciones y el cintillo de área verde ubicado en las banquetas; transmisión que deberá realizarse a título gratuito, protocolizándose mediante Escritura Pública y cuyas superficies de ninguna manera se pueden tomar a cuenta del 10% de área de transmisión a que se refiere ese punto OCTAVO. Por lo que deberá coordinarse con la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección Jurídica para llevar a cabo dicho acto a efecto que se realice en no más de 60 días naturales siguientes a la fecha en que se protocolice e inscriba en el Registro Público de la Propiedad el Acuerdo de Cabildo por el cual, en su caso, se autorice la ampliación de superficies planteada.

En caso de ser aprobado por el cabildo el tema planteado, se deberá de establecer en el acta de dicho acuerdo y en su caso en la escritura de transmisión, que esas vialidades y banquetas (incluyendo guarniciones y cintillo de área verde en banquetas) serán del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a reclamar cualquier indemnización por dichas transmisiones.

**DÉCIMO.-** Es importante destacar que la superficie que integra el área verde que estará dentro de las banquetas del Fraccionamiento El Encino tanto en su sección 1 y 3 ya autorizada como en la nueva sección 2 del Fraccionamiento (área verde banquetas lateral), se podrá ver afectada por el paso de vehículos para acceso a sus cocheras, dicha afectación deberá de ser regulada en un reglamento de construcción que será obligatorio cumplir para todo aquel



que quiera construir en el Fraccionamiento El Encino, a efecto de que el daño a esta área pública sea mínimo y acorde con la armonía del paisaje, ya que dicho cintillo de área verde en banquetas será un importante elemento de diseño y equipamiento urbano como parte de las áreas verdes con que el Fraccionamiento contará y que serán en beneficio no solo de los habitantes de dicho Fraccionamiento sino de la localidad en general, pues servirá para el disfrute y como ejemplo de áreas verdes para los nuevos desarrollos que se quieran establecer en la zona. Dicho cintillo de área verde de ninguna manera formará parte de las áreas de transmisión necesarias para conformar el 10% respectivos, pero si deberán de ser transmitidas a favor del Municipio como parte de las banquetas y vialidades.

**UNDÉCIMO.-** Con motivo de la ampliación del Fraccionamiento El Encino en su sección 2 no se crean nuevas vialidades ni se amplían las ya existentes y que conforme al acuerdo de cabildo de fecha 08 de junio de 2018 referido en el antecedente 14º de este documento, se denominaron Sendero del Mezquite y Cerrada de la Lechuza. Dichas vialidades se encuentran de la forma que se indica en la tabla siguiente:

#### VIALIDADES FRACCIONAMIENTO “EL ENCINO” SECCIÓN 2

DENOMINACIÓN	LONGITUD	NUEVA LONGITUD
	YA AUTORIZADA EL 08 DE JUNIO DE 2018	
	(metros lineales)	
CERRADA DE LA LECHUZA	233.367	57.59
SENDERO DEL MEZQUITE	349.87	255.98

**DUODÉCIMO.-** Por lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 fracción III punto 2 de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el desarrollador, deberá cumplir con los pagos **por concepto de derechos de nomenclatura**, por la ampliación mencionada, de la manera siguiente:

DENOMINACIÓN	METROS LINEALES	COBRO POR LOS PRIMEROS 100.00 ML	POR CADA 10.00 ML EXCEDENTES	TOTAL
			(SE COBRAN 37.4966 UMA)	



		(1 UMA=84.49)	= \$1,055.55	
CERRADA DE LA LECHUZA	57.59	\$3,168.08	-----	<b>\$3,168.08</b>
SENDERO DEL MEZQUITE.	255.98	\$3,168.08	\$16,464.47	<b>\$19,632.55</b>

**DECIMOTERCERO.-** Es importante aclarar, que de conformidad con lo establecido en el artículo 24 fracción I punto 1 de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019 en armonía con el Artículo 139 del Código Urbano en vigor, el proyecto general del Fraccionamiento El Encino, es considerado de tipo HABITACIONAL MEDIO conforme a la densidad de uso de suelo que tiene autorizado que como ya ha sido indicado es de 200 habitantes por hectárea.

**DECIMOCUARTO.-** En virtud a lo anterior, y conforme a la tabla precisada en el mismo Artículo 24 fracción V de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, la empresa desarrolladora deberá cubrir ante la Tesorería Municipal, por concepto de **derechos por revisión de proyecto de fraccionamiento**, la cantidad de dinero equivalente a un total de 60.0014 UMA (84.49) igual a la cantidad de \$5,069.52 (hasta 1.99Has.) correspondiente a la área en que se amplía la sección 2 a pagar de **derechos por revisión de proyecto de fraccionamiento**.

**DECIMOQUINTO.-** Así mismo, el Desarrollador para cumplir con lo establecido en el Artículo 24 fracción VI punto 4 de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Querétaro para el ejercicio fiscal 2019 deberá cubrir ante la Tesorería Municipal, por concepto de derechos por **elaboración del Dictamen Técnico para el otorgamiento de la Licencia de Ejecución de obras de urbanización**, la cantidad de dinero equivalente a 375.0000 UMA (84.49) igual a la cantidad de \$31,683.75 (Mas de 15 has) correspondiente a la sección El Encino sección 1 (renovada) y 2 (ampliada).

**DECIMOSEXTO.-** El Desarrollador para cumplir con lo establecido en el artículo 24 fracción X punto 1 de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Querétaro para el ejercicio fiscal 2019 deberá cubrir ante la Tesorería Municipal, por concepto de **derechos por AMPLIACIÓN DE FRACCIONAMIENTO**, la cantidad de dinero equivalente a 112.5068 UMA (84.49) igual a la cantidad de \$9,505.70 (Más de 15 Has.) correspondiente a la sección 2 (ampliada).

**DECIMOSÉPTIMO.-** El desarrollador de conformidad con lo establecido en el Artículo 16 fracción I de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, deberá cubrir ante la Tesorería Municipal, por concepto de **IMPUESTO POR ÁREA VENDIBLE DE FRACCIONAMIENTO**, la siguiente cantidad (considerando únicamente el área en la que se amplía el Fraccionamiento que es de 12,245.97 **M<sup>2</sup>**) la cantidad de dinero equivalente a 0.1711 UMA (84.49) (\$14.4562) **por cada metro cuadro de área vendible que en este caso es de 5,747.18m<sup>2</sup> exclusivamente que derivan del área que se está incorporando a la sección 2** lo que equivale a un total de **\$83,082.38 a pagar por tal concepto**.

**DECIMOCTAVO.-** De conformidad al presupuesto de urbanización que se presenta por las obras que corresponden a la ampliación de la sección 2 que importa una cantidad total de **\$2,293,745 63/100 M.N.** el desarrollador deberá de pagar los **derechos generados por la supervisión de obra del Fraccionamiento** de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 24 fracción XVIII de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2019 a razón del 1.88% sobre el monto total del presupuesto, lo que genera una cantidad a pagar de **\$43,122 42/100 M.N (de la fracción a ampliar)**. Del mismo modo será necesario cubrir los **derechos generados por la supervisión de**



**obra del Fraccionamiento El Encino sección 2 (autorizada en fecha 08 de junio del 2018)** ya que la Licencia para ejecución de obras de urbanización también será renovada, de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 24 fracción XVIII de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2019 a razón del 1.88% sobre el monto total del presupuesto, de acuerdo al avance, falta por ejecutar un **9.75%**, correspondiente a un monto de **\$1,900,608 81/100 M.N.** lo que genera una cantidad a pagar de **\$35,806 65/100 M.N.**

Toda vez que, el presente Dictamen también renueva la Licencia de Obras de Urbanización de la sección 1, el Desarrollador deberá cubrir los **derechos generados por la supervisión de obra del Fraccionamiento** de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 24 fracción XVIII de la Ley de Ingresos del Municipio de Huimilpan, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2019 a razón del 1.88% sobre el monto total del presupuesto. De acuerdo al avance, falta por ejecutar un 6%, correspondiente a **\$798,475 14/100 M.N.** Lo que genera una cantidad a pagar de **\$15,01 33/100 M.N.**

Es importante considerar que para este cálculo de pago de derechos se considera el porcentaje faltante de ejecución de obras de urbanización de la sección 1 y sección 2, así como la ampliación de la sección 2. ya que los pagos que se refieren a la sección 3 anteriormente autorizada (incluyendo el acuerdo de cabildo del día 08 de junio de 2018) ya fueron calculados y cubiertos con anterioridad a este acto, con base en los respectivos acuerdos de cabildo que les autorizaron encontrándose vigentes a la fecha.

**DECIMONOVENO.-** La empresa GRUPO DESARROLLADOR CAMELOT, S. DE R. L. DE C. V., deberá cumplir en un plazo no mayor a 45 días naturales siguientes a la publicación en la Gaceta Municipal de la autorización que se otorgue al asunto tratado en este dictamen y sólo en relación a la ampliación, relotificación de la sección 2 y renovación de Licencia de Obras de Urbanización de la Sección 1 del Fraccionamiento El Encino, con los siguientes puntos:

- a) El promotor deberá de obtener, el proyecto de Áreas Verdes autorizado por el Departamento de Servicios Públicos Municipales, por lo que deberá coordinarse con dicha Dependencia para definir oportunamente la infraestructura necesaria, el equipamiento y el mobiliario urbano que será necesario para dichas áreas y que deberá ejecutar a su costa.
- b) De igual manera, deberá de gestionar la autorización del proyecto de Alumbrado Público por parte del Departamento de Servicios Públicos Municipales, en el que se implemente la instalación de luminarias, de conformidad con las normas técnicas y especificaciones que dicha Dependencia señale.
- c) El promotor deberá de presentar, los proyectos viales del Fraccionamiento ante la Dirección de Seguridad Pública, Transito y Protección Civil Municipal, así como también, deberá presentar los proyectos de diseño para letreros para nomenclatura de vialidades y señalética vial en general.
- d) El Desarrollador tendrá la obligación de solicitar a la Comisión Federal de Electricidad la Aprobación de la modificación al Proyecto que en su momento le fuera autorizado, de conformidad a la ampliación propuesta.
- e) El Desarrollador tendrá la obligación de presentar el proyecto de análisis sobre el consumo requerido y los datos con volúmenes disponibles que den solución a la dotación de servicios de agua potable, así como drenaje sanitario y pluvial.

**VIGÉSIMO.-** De ser aprobado por el H. Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., la ampliación solicitada del Fraccionamiento El Encino sección 2, así como la renovación de la Licencia de Obras de Urbanización de El Encino sección 1, se deberán realizar las actualizaciones y modificaciones a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Licencia de Nomenclatura correspondientes.



**VIGÉSIMO PRIMERO.-** El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicio de las vialidades producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.-** El Acuerdo correspondiente a la autorización de la ampliación del Fraccionamiento El Encino, así como de la correspondiente Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y autorización de Nomenclatura de vialidades de la sección 2 de dicho Fraccionamiento, y su nueva lotificación y relotificación, así como la renovación de Licencia de Obras de Urbanización del Fraccionamiento El Encino sección 1, deberá publicarse por dos ocasiones de siete en siete días tanto en la Gaceta Municipal como en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” y protocolizarse e inscribirse en la Subdirección que corresponda del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, con costo para la empresa desarrolladora.

**VIGÉSIMO TERCERO.-** Así mismo, para garantizar el cumplimiento y conclusión de las obras de urbanización de las Secciones 1, 2 y 3 del Fraccionamiento El Encino, fueron otorgadas y depositadas en la Tesorería Municipal las siguientes pólizas de Fianza:

a).- Póliza de Fianza número 2018038 de fecha 18 de agosto de 2016 emitida por Afianzadora Sofimex, S.A. para garantizar la terminación de las obras de urbanización del Fraccionamiento El Encino Sección 4.

b).- Póliza de Fianza número 2018112 de fecha 18 de agosto de 2016 emitida por Afianzadora Sofimex, S.A. para garantizar la terminación de las obras de urbanización del Fraccionamiento El Encino Sección 5.

c).- Póliza de Fianza número 2018412 de fecha 19 de agosto de 2016 emitida por Afianzadora Sofimex, S.A. Para garantizar la terminación de las obras de urbanización del Fraccionamiento El Encino Sección 1, 2 y 3.

Se considera entonces que será necesario otorgar una nueva póliza de fianza que garantice la conclusión del total de las obras de urbanización de la sección 2 en la parte que se amplía conforme a este documento y por el concepto y la cantidad que más adelante se indica, así como la actualización de la fianza correspondiente al Fraccionamiento El Encino sección 1.

**VIGESIMO CUARTO. -** Que el desarrollador del Fraccionamiento “El Encino” en sus secciones 1, 2 y 3 ha dado cumplimiento a las obligaciones que le han sido impuestas por el Ayuntamiento de Huimilpan, Querétaro, tanto fiscales como legales e inherentes a la calidad y criterios para la ejecución de las obras de urbanización, conforme a la licencia y plano autorizado para la ejecución de obras de urbanización autorizadas para las secciones 1, 2 y 3.

**VIGESIMO QUINTO.-** A la fecha de la inspección física llevada a cabo por el personal de esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Huimilpan, Querétaro, el día 15 de noviembre del presente año se verificó que la Sección 1 uno del Fraccionamiento El Encino tiene un avance del 94 % por lo que aún quedan pendiente de ejecutar obras por un 6 % de las obras de urbanización estando pendiente básicamente la planta de tratamiento de aguas, el equipamiento de áreas verdes y algunas reposiciones de plantas y áreas verdes.

Conforme a la integración o ampliación de superficies que se ha realizado a las secciones 2 y 3 del Fraccionamiento El Encino se han ejecutado los avances de obra siguientes:

- Avance de obras de urbanización de obras de la sección 2, un porcentaje de: 90.25 % por lo que le queda pendiente por ejecutar un 9.75 % de dicha sección.
- Avance de obras de urbanización de obras de la sección 3, un porcentaje de: 50.61 % por lo que le quede pendiente por ejecutar un 49.39 % de dicha sección.

Lo anterior, puede verse gráficamente representado en los planos de avance de obras de urbanización que respaldan el presente documento y que obra en el expediente respectivo.





**VIGESIMO SEXTO.-** Los avances de obras de urbanización para las Secciones 1, 2 y 3 del Fraccionamiento “El Encino” ya ampliadas conforme a lo indicado en este documento, se integra por la suma del avance efectuado en las áreas y en los porcentajes que se contienen en las tablas contenidas en los planos de avance de obras de cada una de las secciones 1, 2 y 3 así como del avance general de todo el fraccionamiento.

**VIGESIMO SÉPTIMO.-** Por lo anterior, y dado el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 198, Fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, considera factible el que el Cabildo otorgue tanto la **RENOVACIÓN DE EJECUCIÓN DE LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA SECCIÓN 1 Y LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA LA AMPLIACIÓN DE LA SECCIÓN 2 DEL FRACCIONAMIENTO EL ENCINO, COMO QUE SE OTORQUE TAMBIÉN LA LICENCIA CORRESPONDIENTE A LA AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA VENTA DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO “EL ENCINO” EN SU NUEVA AMPLIACIÓN DE LA SECCIÓN 2**, ubicado de manera longitudinal sobre el camino La Noria – El Milagro, de Huimilpan, Qro.

**VIGESIMO OCTAVO. -** Como resultado de la emisión de la autorización provisional para venta de lotes, el desarrollador del Fraccionamiento “El Encino” en su sección 2 deberá de dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

a).- El desarrollador presentó un presupuesto total de las obras de urbanización que corresponde a las obras a realizar en la ampliación de la sección 2, por un importe total de **\$2,293,745 63/100 M.N.** y queda pendiente un 9.75% de ejecución de obras de urbanización de la autorización de fecha 08 de junio de 2018, correspondiente a un monto de **\$1,900,608 81/100 M.N.** Siendo un total de la sección 2, incluyendo la ampliación, de **\$4,194,354 44/100 M.N.**

Hay que considerar que a la fecha obran depositadas en la Tesorería Municipal las pólizas de fianza que han sido referidas en el punto **VIGÉSIMO TERCERO** de este documento.

Por ello se estima que habrá que depositar por parte del desarrollador ante la Tesorería Municipal Una fianza por la cantidad de **\$1,038,017.68 (Un millón treinta y ocho mil diecisiete pesos 68/100 M.N.)** que corresponde al **6%** del presupuesto total de las obras de urbanización que están pendientes de ejecutar en la sección 1, así mismo deberá depositar en la Tesorería Municipal una Fianza por la cantidad de **\$5,452,660.77 (cinco millones cuatrocientos cincuenta y dos mil seiscientos sesenta pesos 77/100 M.N)** del Fraccionamiento El Encino sección 2 incluyendo la ampliación referida. Dado que la póliza de fianza número 2018412, garantizaba las obras de urbanización de las secciones 1, 2 y 3 del Fraccionamiento El Encino, el desarrollador, deberá cubrir ante la Tesorería Municipal, la póliza de fianza que garantice la ejecución de obras de urbanización del Fraccionamiento El Encino sección 3, por la cantidad de **\$2,887,753.95 (dos millones ochocientos ochenta y siete mil setecientos cincuenta y tres pesos 95/100 M.N.)**. Por lo cual, una vez depositadas las fianzas mencionadas, estas dejarán sin efecto a la póliza número 2018412 de afianzadora SOFIMEX S.A.

Es importante establecer que en esas pólizas de fianzas se deberá de precisar por parte del afianzador que las mismas garantizan las obras de urbanización pendientes de ejecutar para las secciones 1, 2 (ampliada) y 3 respectivamente del Fraccionamiento El Encino, y que servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de dichas obras a favor del Municipio de Huimilpan, Qro., dichas fianzas sólo será liberada bajo autorización expresa de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Huimilpan, de conformidad a lo establecido en los Artículos 198, Fracción IV y 199 del Código Urbano para el Estado de Querétaro. Dichas pólizas de fianza deberán de ser presentada en la Tesorería Municipal en un plazo no mayor a los 45 días hábiles siguientes a la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial del Estado, de igual manera, deberá presentar copia de las mismas ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

b).- Así mismo, el desarrollador, deberá transmitir a favor del Municipio de Huimilpan, Qro., además de las superficies que corresponden a las vialidades y banquetas y guarniciones, también la superficie referida en la tabla que corresponde al nuevo cuadro general del fraccionamiento, contenida en la primera parte del punto resolutivo **TERCERO** de este documento identificadas como: donación para camino vecinal (La Noria- El Milagro) y áreas verdes camellones y concentradas , transmisión que deberá realizarse a título gratuito, protocolizándose mediante Escritura Pública. Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 156 y 178 segundo párrafo del Código Urbano para el Estado de Querétaro, por lo que deberá coordinarse con la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Gobierno para llevar a cabo dicho acto.

c).- Considerando que el Fraccionamiento “El Encino” es de tipo Habitacional Tipo Medio, se deberá de pagar la cantidad de 173.8089 UMA (84.49) equivalente a \$14,685.11, **por la sección 2 por concepto de derechos por la emisión del Dictamen Técnico para venta de lotes** de conformidad con lo establecido en el Artículo 24 fracción VI punto 5 de la Ley de





Ingresos para el Municipio de Huimilpan, Querétaro, para el ejercicio 2019.

d).- Asimismo, el Promotor deberá de hacerse cargo de la operación y mantenimiento de toda la infraestructura urbana y áreas verdes hasta en tanto se lleve a cabo la entrega-recepción de las obras de urbanización a este Municipio de Huimilpan, Qro.

e).- El desarrollador deberá de asegurarse de que en las escrituras por las cuales se lleve a cabo la enajenación de los lotes que integran el área vendible del Fraccionamiento "El Encino" en sus secciones 1, 2 y 3, se haga saber a los adquirentes que los mismos no se podrán dividir en superficies menores a las que corresponda a la densidad poblacional mínima permitida en la zona.

f).- Se deberá de hacer el pago correspondiente a los derechos por **RELOTIFICACIÓN DE LA SECCIÓN 2 DEL FRACCIONAMIENTO EL ENCINO**, lo cual, por la superficie total de esta sección y con base en el artículo 24 fracción IX de la Ley de Ingresos para el Municipio de Huimilpan, Querétaro, para el ejercicio 2019, se genera un monto de 337.5034UMA (84.49) equivalente a \$28,515.66 correspondiente a la sección 2 total.

**VIGÉSIMO NOVENO.** - Por lo que respecta a las Obras de Urbanización faltantes por realizar en el Fraccionamiento "El Encino" no solo en su sección ampliada en este documento, sino también en la sección 1, éstas deberán quedar concluidas dentro del plazo que no excederá de dos años, contados a partir de la fecha en que se realice la última publicación de la presente autorización provisional para venta de lotes. Cabe mencionar que en relación a la sección 3, la Licencia de Obras de Urbanización queda con vigencia de 2 años a partir de la actualización de fecha 08 de junio del 2018.

Se expide la presente en Huimilpan, Querétaro, a los 16 días del mes de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve.

A T E N T A M E N T E  
"PASO A PASO POR HUIMILPAN"

ARQ. OSCAR RENÉ GONZÁLEZ ORDUÑA  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
(Rúbrica)

HUIMILPAN QUERÉTARO, A LOS 19 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, PARA SU APLICACIÓN Y DEBIDA OBSERVANCIA.

**PASO A PASO POR HUIMILPAN**

LIC. JUAN NABOR BOTELLO  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
(Rúbrica)

