



**PRESIDENCIA MUNICIPAL**  
H. AYUNTAMIENTO  
2021-2024

# GACETA MUNICIPAL

**Órgano Informativo Oficial**  
TEQUISQUIAPAN



**Responsable:**

Secretaría General del Ayuntamiento

**Director:**

Lic. Alonso Landeros Tejeida



TODOS POR  
**TEQUISQUIAPAN**



**PRESIDENCIA MUNICIPAL**  
H. AYUNTAMIENTO  
2021-2024

# GACETA MUNICIPAL

Órgano Informativo Oficial  
TEQUISQUIAPAN

**Responsable:**

Secretaría General del Ayuntamiento

**Director:**

Lic. Alonso Landeros Tejeida

## SUMARIO

23 de mayo de 2024

### ACUERDOS DEL H. AYUNTAMIENTO

**NO.  
PAG.**

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO **"AZOMALLI"** Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO.  
(PRIMERA PUBLICACION)

187

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO **"NUEVO RINCÓN DEL BORDO BLANCO"** Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO.  
(PRIMERA PUBLICACION)

210

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO **"LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN"** Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO.  
(PRIMERA PUBLICACION)

232

## SUMARIO

### 23 de mayo de 2024

<p>ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO <b><u>"VALLE DE LAS JACARANDAS"</u></b> Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO. (PRIMERA PUBLICACION)</p>	256
<p>ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO <b><u>"CORAZÓN DE SABINO"</u></b> Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO. (PRIMERA PUBLICACION)</p>	275
<p>ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO <b><u>"RAMAS BLANCAS 2"</u></b> Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO. (PRIMERA PUBLICACION)</p>	294
<p>ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO <b><u>"REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL"</u></b> Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO. (PRIMERA PUBLICACION)</p>	314
<p>ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO <b><u>"JARDINES DE TEQUISQUIAPAN"</u></b> Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO. (PRIMERA PUBLICACION)</p>	333
<p>ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO <b><u>"LA PRADERA TEQUISQUIAPAN"</u></b> Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO. (PRIMERA PUBLICACION)</p>	356

## Honorable Ayuntamiento 2021 - 2024

Lic. José Antonio Mejía Lira  
Presidente Municipal

Presidente de las Comisiones de Gobernación y Protección Civil;  
de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública; de Obras y Servicios Públicos;  
de Seguridad Pública, Tránsito y Policía Preventiva y de Desarrollo Urbano y Ecología.

Profa. Amalia Caridad Aguilar Domínguez  
Síndico Municipal y  
Presidenta de las Comisiones de la Familia y  
de Igualdad de Género y Derechos Humanos

Regidor Mario Ávila Arredondo  
Presidente de la Comisión de  
Asuntos Indígenas

Regidora Paulina Arianna Dorantes Reséndiz  
Presidenta de la Comisión de  
Educación y Cultura

Regidora Mónica Hernández Amado  
Presidenta de la Comisión de Juventud,  
Recreación y Deporte

Regidora Ma. Guadalupe Morales Ferrusca  
Presidenta de la Comisión de  
Trabajadores Migrantes

Lic. Mario Dorantes Nieto  
Síndico Municipal y

Presidente de las Comisiones de Combate a la  
Corrupción; Especial Transitoria para la Elección de  
Delegados y Especial para la atención de asuntos  
municipales que ameritan atención diferente

Regidora María Ivonne Castro Chávez  
Presidenta de la Comisión de Desarrollo Agropecuario y  
Económico

Regidor Juan Carlos Flores Reséndiz  
Presidente de la Comisión de  
Comercio e Industria

Regidora Valentina Jassen Morales  
Presidenta de la Comisión de Salud Pública  
y Prevención Social

Regidora Silvia Araceli Pineda Nieto  
Presidenta de la Comisión de la Mujer

Regidor Eduardo Ruíz Álvarez  
Presidente de las Comisiones de  
Movilidad Sustentable y de Turismo

Las disposiciones contenidas en la presente edición en su forma impresa, obligan por el solo hecho de publicarse en esta Gaceta

# ACUERDOS DEL H. AYUNTAMIENTO

## PRIMERA PUBLICACIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
ACUERDO DE CABILDO  
CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/5794/2024

El suscrito Ciudadano Licenciado Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 19 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, hago constar y,

## CERTIFICO

Que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el quinto punto inciso a) del orden del día emitió el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES** con **NUEVE VOTOS A FAVOR, TRES ABSTENCIONES** y con fundamento en los artículos 115 fracciones I, Primer Párrafo, II y V incisos A, D, F y G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 3 fracción IV, 7, 8 fracción XIII, 10 fracción XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 30 fracción II incisos a, c, d y e, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracción I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 fracción II, 25 y 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 93 fracción V de la Ley Agraria; 1, 2, 8, 13 fracciones I, III, IV y XII, 14 fracciones IV y VII, 28 fracciones IV y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 24 y 63 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO "AZOMALLI" Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 180, ZONA 1, POLÍGONO 1/2, DEL EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, CON UNA SUPERFICIE DE 5-47-04.510 HECTÁREAS;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

## ANTECEDENTES

1.- Con fecha 03 de mayo de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el "oficio número DDUYV-0443-03/05/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, adjunto al cual remite el expediente técnico jurídico administrativo del Asentamiento Humano ubicado en la Parcela 180 Zona 1 Polígono ½ del Ejido Tequisquiapan, con la finalidad de que se sometan a consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, las etapas de regularización".

Anexo a la solicitud de referencia se presentaron los siguientes documentos:

- a. Copia simple de la solicitud de ingreso al Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan, suscrita por los CC. Ma. de la Luz Vega Guillén, Carlos Jiménez Rojas y Ana Carla Jiménez Vega, Presidente, Secretario y Tesorero de la Asociación de Colonos "San Ángel Tequisquiapan", en la cual solicitan la incorporación de sus representados al Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan y coadyuvar con los trámites correspondientes.
- b. Escritura pública número 18,313 de fecha 26 de abril de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que hace constar la Constitución de la Asociación Civil de Colonos que lleva por nombre "San Ángel Tequisquiapan, A.C.", en la que intervienen los señores MA. DE LA LUZ VEGA GUILLÉN, CARLOS JIMÉNEZ ROJAS Y ANA CARLA JIMÉNEZ VEGA, teniendo por objeto social, señalando de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: *"Coordinar con el Ayuntamiento de Tequisquiapan, Estado de Querétaro y todas sus dependencias, así como, en su caso con las autoridades estatales y federales, la cooperación de esfuerzos para que se proporcionen a los habitantes de "Azomalli", los servicios públicos en forma eficiente y oportuna, no solo en lo material, sino también en lo moral, lo cultural y en lo necesario para el progreso, desarrollo y conservación de la comunidad en condiciones óptimas, así como para brindar la seguridad y el mejoramiento cultural de los habitantes de la comunidad, con la preservación de todos sus derechos como habitantes del País, del Estado y del Municipio. La defensa de los intereses generales y particulares de los asociados y la representación de los mismos ante las autoridades federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones públicas y privadas o personas físicas, en todos los asuntos que se relacionen con la Colonia "Azomalli", en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, incluyendo la regularización de la propiedad de los inmuebles ubicados en dicha comunidad."* El domicilio de la Asociación será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, dirigida por un Consejo Directivo quien representará legalmente a la Asociación, ante toda clase de autoridades, sociedades, instituciones y personas físicas o morales.
- c. Copia simple de la Identificación oficial de los integrantes de la Asociación:
- Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Ma. de la Luz Vega Guillén, con número de identificación 1491812369.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Ana Carla Jiménez Vega, con número de identificación 2355461798.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Jiménez Rojas Carlos, con número de identificación 2345350497.
- d. Copia simple del Título de propiedad número 000001003127 que ampara la Parcela número 180 Z-1 P ½ del Ejido Tequisquiapan, a favor de Vega Guillén Ma. de la Luz, de conformidad con el Acta de Asamblea de fecha 24 de noviembre de 2001, cancelación de inscripción de folio 22017001127081920R, en donde consta la expedición del correspondiente certificado parcelario; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, en el Folio Inmobiliario 00174763/0002 en fecha 03 de octubre de 2023 a las 15:25:50; parcela que cuenta con una superficie de 5-47-04.510 hectáreas (*cinco hectáreas, cuarenta y siete áreas, cuatro punto quinientos diez centiáreas*), con las siguientes medidas y colindancias:
- Sureste: 97.444 mts con Derecho de Paso y 123.882 mts, 144.187 mts en línea quebrada con Tierras de Uso Común Zona 1
  - Sur: 176.716 mts, con tierras de uso común, zona 1
  - Oeste: 104.815 mts con Derecho de Paso
  - Noroeste: 377.101 mts con Parcela 174
- e. Copia simple del recibo oficial número D625961 expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales de Tequisquiapan, Querétaro, en fecha 09 de febrero de 2024, correspondiente al pago del Impuesto Predial Rural de la Parcela 180 Z-1 P ½, Ejido Tequisquiapan.
- f. Carta compromiso de fecha 25 de abril de 2024, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por la C. Ma. de la Luz Vega Guillén, propietaria de la

Parcela, en la que manifiesta que no tiene ningún inconveniente en coadyuvar en el proceso del Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan.

- g. La Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río, del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, certifica que a la fecha 25 de abril de 2024, habiendo practicada una búsqueda minuciosa en los archivos de la Subdirección del Registro Público de la Propiedad en San Juan del Río, en un periodo de 10 años anteriores a la fecha, a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar la Parcela 180, Z-1 P1/2, Ejido Tequisquiapan, Tequisquiapan, Querétaro, no reporta gravamen alguno que lo afecte, exhibiendo al efecto, copia simple del certificado de libertad de gravamen.
- h. Listado de los poseedores de predios que contiene:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE (m2)	NOMBRE
1	1	207.19	Alejandra Guadalupe Escalera Valencia
1	2	200.00	Alejandra Guadalupe Escalera Valencia
1	3	200.00	
1	4	200.00	
1	5	200.00	
1	6	200.00	
1	7	200.00	
1	8	200.00	
1	9	200.00	
1	10	200.00	
1	11	200.00	
1	12	200.00	
1	13	200.00	
1	14	200.00	Verónica Silva Vega
1	15	200.00	
1	16	200.00	
1	17	200.00	
1	18	200.00	
1	19	200.00	
1	20	200.00	Lorena Ofelia Sosa Nishisaki
1	21	200.00	
1	22	200.00	
1	23	200.00	
1	24	200.00	
1	25	200.00	
1	26	200.00	
1	27	200.00	
1	28	200.00	
1	29	200.00	
1	30	200.00	
1	31	200.00	
1	32	200.00	

1	33	200.00	
1	34	200.00	
1	35	200.00	
1	36	383.04	
2	1	200.00	
2	2	200.00	
2	3	200.00	Donaciano Vega Guillen
2	4	200.00	Fidel Vega Guillen
2	5	200.00	José Vega Guillen
3	1	200.00	
3	2	200.00	
3	3	200.00	
3	4	200.00	
3	5	200.00	
3	6	200.00	
3	7	200.00	
3	8	200.00	
3	9	200.00	
3	10	200.00	
3	11	200.00	
3	12	200.00	
3	13	200.00	
3	14	200.00	
3	15	200.00	
3	16	200.00	
3	17	200.00	
3	18	200.00	
3	19	200.00	
3	20	200.00	
3	21	200.00	
3	22	195.00	
3	23	200.00	Ma. Gloria Vega Guillen
3	24	200.00	
3	25	200.00	
3	26	200.00	
3	27	200.00	
3	28	200.00	
3	29	200.00	
3	30	200.00	
3	31	200.00	
3	32	200.00	
3	33	200.00	
3	34	200.00	



3	35	200.00	
3	36	200.00	
3	37	200.00	
3	38	200.00	
3	39	200.00	
3	40	200.00	
3	41	200.00	
3	42	200.00	
3	43	200.00	
3	44	200.00	
3	45	148.69	Carlos Jiménez Rojas
3	46	181.09	
4	1	200.00	
4	2	200.00	
4	3	200.00	
4	4	200.00	
4	5	177.51	
4	6	177.47	
4	7	148.81	
4	8	200.00	
4	9	200.00	
4	10	200.00	
5	1	220.00	Alma Cristina Rodríguez Zúñiga
5	2	200.00	
5	3	200.00	
5	4	200.00	
5	5	230.00	Águeda Hernández Ruiz
6	1	142.64	
6	2	200.00	
6	3	200.00	
6	4	200.00	
6	5	200.00	
6	6	200.00	Verónica Silva Vega
6	7	200.00	Maribel Silva Vega
6	8	200.00	
6	9	200.00	
6	10	200.00	
6	11	200.00	
6	12	200.00	
6	13	200.00	
6	14	200.00	
6	15	200.00	
6	16	200.00	

6	17	200.00	
6	18	200.00	
6	19	200.00	
6	20	200.00	
6	21	200.00	
6	22	200.00	
6	23	200.00	
6	24	200.00	
6	25	201.32	
6	26	277.92	
6	27	200.00	
6	28	200.00	
6	29	200.00	
6	30	200.00	
6	31	200.00	
6	32	200.00	
6	33	200.00	
6	34	200.00	
6	35	200.00	
6	36	200.00	
6	37	200.00	
6	38	200.00	
6	39	200.00	
6	40	200.00	
6	41	200.00	
6	42	200.00	
6	43	200.00	
6	44	247.85	
7	1	120.00	
7	2	273.08	
7	3	204.50	Carlos Jiménez Rojas
7	4	200.00	
7	5	200.00	
7	6	200.00	
7	7	200.00	
7	8	206.84	
8	1	189.58	Ana Carla Jiménez Vega
8	2	200.00	Alma Cristina Rodríguez Zúñiga
8	3	200.00	
8	4	200.00	
8	5	200.00	
8	6	200.00	
8	7	200.00	

8	8	200.00	
9	1	200.00	
9	2	200.00	Marciana Vega Guillen
9	3	200.00	
9	4	200.00	
9	5	200.00	
9	6	200.00	
9	7	200.00	Remedios Vega Guillen
9	8	200.00	
9	9	200.00	
9	10	200.00	
9	11	200.00	Ma. Amalia Vega Guillen
9	12	200.00	
9	13	200.00	
9	14	200.00	
9	15	200.00	
9	16	200.00	
9	17	200.00	
9	18	216.94	
9	19	200.00	
9	20	200.00	
9	21	200.00	
9	22	200.00	
9	23	200.00	
9	24	200.00	
9	25	200.00	
9	26	200.00	
9	27	200.00	
9	28	200.00	
9	29	200.00	
9	30	200.00	
9	31	200.00	Ana Carla Jiménez Vega
9	32	216.82	Ana Carla Jiménez Vega

- i. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 14 de mayo de 2024, emite el Visto Bueno a Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento, mediante el oficio número DDUYV- 525-14/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

*"PRESIDENCIA MUNICIPAL  
 SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
 VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
 OFICIO NO. DDUYV- 0525-14/05/2024.  
 ASUNTO: Se OTORGA Visto Bueno a Proyecto de  
 Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento*

Tequisquiapan, Querétaro a 14 de mayo de 2024.

**SAN ANGEL TEQUISQUIAPAN A.C.**  
**REPRESENTANTE MA. DE LA LUZ VEGA GUILLEN.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo, mediante el cual se solicita el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación consistente en Asentamiento Humano Irregular con 194 lotes para vivienda, denominado "AZOMALLI", ubicado en Parcela No. 180, Zona 1, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 17 01 001 67 33 50 12, con una superficie 54,704.51 m<sup>2</sup>.

Con fundamento en lo dispuesto por los Artículo 186 Fracción III y 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro cuya actualización fue aprobada por la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el 31 de junio de 2019.

Comunico a usted que una vez revisando el proyecto de referencia, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar el:

**VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACION, DENOMINACION Y NOMENCLATURA DEL  
 ASENTAMIENTO**

Para Asentamiento Humano Irregular con 194 lotes para vivienda, denominado "AZOMALLI", ubicado en Parcela No. 180, Zona 1, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 17 01 001 67 33 50 12, y con el siguiente cuadro de áreas:

Cuadro de Área Total		
Superficie m2	Área	%
38,966.28	Habitacional	71.23 %
15,694.28	Vialidades	28.69 %
43.95	Resto de predio	0.08 %
54,704.51	Total	100.00 %

Correspondiente, mismo que deberá anexar en el trámite para la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización acompañado de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud por escrito (original y copia) dirigida al Director de Desarrollo Urbano, Vivienda C. Arq. Marco Polo Ramírez Valencia. nombre o razón social del quien promueve, representante legal en su caso, domicilio para recibir notificaciones, nombres autorizados para recibirlas.
- II. Solicitud de convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.
- III. 3 copias de planos aprobados del proyecto de lotificación del Asentamiento, tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del asentamiento humano irregular. (Impreso y en archivo electrónico).
- IV. 3 copias de Plano de ejes de calles y manzanas (impreso y en archivo electrónico)
- V. Copia de la cedula profesional del director responsable de obra (D.R.O.) y credencial vigente al colegio de ingenieros y/o arquitectos al que esté inscrito.
- VI. 2 copias del proyecto de agua potable y alcantarillado debidamente autorizado por C.E.A. (impreso y en archivo electrónico).

- VII. 2 copias del proyecto de drenaje pluvial con memoria técnica avalado por D.R.O. y aprobado por la dirección de desarrollo urbano y vivienda del Municipio
- VIII. 2 copias del proyecto electrificación y alumbrado debidamente autorizado por la C.F.E (impreso y en archivo electrónico).
- IX. Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura
- X. Solicitud del Acuerdo que declare procedente la regularización, que deberá de contener:

I. La determinación de las autorizaciones y exenciones en materia fiscal y normativa urbana que sean de su competencia y que considere necesarias para aprobar, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación del asentamiento humano irregular, la nomenclatura de calles, la autorización de venta, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar acabo la titulación de la propiedad a favor de los colonos;

II. La recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento hasta ese momento;

III. El establecimiento, atendiendo a los proyectos y programas de obra que se suscriban, de las obligaciones que deberán cumplir los colonos del asentamiento, previa adhesión al convenio respectivo, en relación al equipamiento de servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento; y

IV. La precisión de todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del asentamiento humano irregular

Esta Dirección autoriza el Visto Bueno al Proyecto arquitectónico de Lotificación de acuerdo con la Normatividad Urbana aplicable, deberá sujetarse a las obligaciones derivadas de la autorización de regularización y de lo que se establezca en el acuerdo de procedencia.

Asimismo se aprueba para el predio, la Denominación del Asentamiento Humano como:

**"AZOMALLI"**

y la siguiente nomenclatura de calles de acuerdo al plano anexo al presente:

- ANANDA
- AGAPE
- KALPA
- MERAKI
- ALAYA
- SARVA
- HENEQUEN

El Presente sufre efectos legales una vez que se hayan cubierto los derechos correspondientes.

Sin más por el momento quedo a sus distinguidas órdenes.

ATENTAMENTE  
ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
Sello y rúbrica

C.c.p. Archivo."

- j. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 15 de mayo de 2024, emite la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, mediante el oficio número DDUYV-534-15/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.  
OFICIONO.DDUYV-534-15/05/2024**

**Asunto: Se emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización  
Para el Asentamiento Humano “AZOMALLI ”.**

**SAN ANGEL TEQUISQUIAPAN A.C.  
REPRESENTANTE MA. DE LA LUZ VEGA GUILLEN.  
P R E S E N T E .**

*Tequisquiapan, Querétaro, a 15 de mayo de 2024.*

*En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Asentamiento Humano con 194 lotes para vivienda, denominado “AZOMALLI”, ubicado en Parcela No. 180, Zona 1, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 17 01 001 67 33 50 12, con una superficie 54,704.51 m<sup>2</sup>, al respecto le informo con base en los siguientes:*

**ANTECEDENTES**

1. *Visto Bueno al proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0525-14/05/2024 de fecha 14 de Mayo de 2024, para el Asentamiento Humano con 194 lotes para vivienda, denominado “AZOMALLI”, ubicado en Parcela No. 180, Zona 1, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 17 01 001 67 33 50 12, con una superficie 54,704.51 m<sup>2</sup>.*
2. *Plano de: Plano lotificación.*
3. *En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Asentamiento Humano denominado “AZOMALLI ” los lotes aun no cuentan en su totalidad con los Servicio de Energía Eléctrica, Servicio de Agua Potable, y conexión a Drenaje, dichos servicios como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo, los deberá dotar la Asociación Civil, conforme vaya aumentando la ocupación de los lotes.*

**AUTORIZACIÓN DE LA  
LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

*Para construir un Asentamiento Humano con 194 lotes para vivienda, denominado “AZOMALLI”, ubicado en Parcela No. 180, Zona 1, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 17 01 001 67 33 50 12, con una superficie 54,704.51 m<sup>2</sup>.*

<b>Cuadro de Área Total</b>		
Superficie m2	Área	%
38,966.28	Habitacional	71.23 %

15,694.28	Vialidades	28.69 %
43.95	Resto de predio	0.08 %
54,704.51	Total	100.00 %

*Cualquier diferencia de superficies o afectaciones, que resulte posterior al proyecto presentado, será responsabilidad del propietario y la Asociación Civil.*

*El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que Asentamiento Humano denominado "AZOMALLI " con facultades de transmisión de dominio, debe transmitir gratuitamente a favor del municipio de Tequisquiapan, Qro., la superficie del 10% de su terreno de acuerdo al art. 156 del Código Urbano, Párrafo 6, Fracción III, para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.*

*El Desarrollador deberá de habilitar las superficies destinadas al concepto de Jardinería, que se encuentran ubicadas dentro del Asentamiento misma que tendrá que conservar el uso con el que es aprobada por lo que ésta no podrá ser enajenada ni modificada y deberá considerarse como espacio abierto.*

*Asimismo, cuando se alude al concepto de "urbanización", se debe entender lo correspondiente a infraestructura vial y dotación de todos los servicios básicos, con los conceptos de preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, tomas domiciliarias, terracerías, pavimentos, guarniciones, banquetas, electrificación, alumbrado, señalética, jardinería y herrería, así.*

*Las obras de urbanización se deberán realizar conforme al proyecto de distribución y Lotificación autorizado, a los presupuestos de: las obras de urbanización y de construcción presentados, a los planos de los proyectos constructivos aprobados de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electrificación, que contienen las características de los materiales por ejecutarse, así como a los estudios técnicos necesarios, mencionados en los antecedentes que contienen las recomendaciones de las acciones de mitigación, que deberán llevarse a cabo.*

*Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., para el ejercicio fiscal del año 2024, el H. Ayuntamiento deberá dictaminar sobre el cobro o la excepción por concepto de Impuesto por Superficie Vendible del Asentamiento Humano denominado "AZOMALLI ", según el artículo 15 de esta misma ley.*

*De esta manera, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro y a lo señalado en la Ley por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal del 2024 y del Presupuesto de las Obras de Urbanización presentado, para dar cumplimiento.*

*Considerándose que en términos del artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Asociación Civil "SAN ANGEL TEQUISQUIAPAN, A.C.", es responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios en tanto se realiza la entrega - recepción de las obras de urbanización del mismo al H. Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan.*

*La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Asentamiento Humano, contienen la conformación del Asentamiento denominado "AZOMALLI" con 194 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 180, Zona 1, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 17 01 001 67 33 50 12, con una superficie 54,704.51 m<sup>2</sup>.*

**Fundamento Marco Jurídico**

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 184 al 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Este documento administrativo se emite de conformidad con lo dispuesto con los artículos 146, 192 al 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Sin más por el momento, quedo a sus distinguidas órdenes.

A T E N T A M E N T E  
ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.  
Sello y rúbrica

C.c.p. ARCHIVO.”

- k. El Licenciado Sergio Trejo Ugalde, Director de la Unidad Municipal de Protección Civil del Municipio de Tequisquiapan, presenta Dictamen de Riesgo para la regularización del asentamiento humano, mismo que se transcribe a la letra:

**“ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA  
Director De desarrollo urbano y vivienda  
Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.  
PRESENTE**

**Asunto: Dictamen de riesgo propio para la regularización de un asentamiento humano.**

Por la presente, me dirijo a ustedes con el fin de presentar el dictamen de riesgo respecto al proceso de regularización de un asentamiento irregular con el objetivo de garantizar que dicho proceso se lleve a cabo de manera segura y responsable.

Introducción:

El presente dictamen tiene como finalidad evaluar los riesgos asociados al asentamiento humano denominado **“AZOMALLI” MA DE LA LUZ VEGA GUILLEN** con título de propiedad número 000001003127 que ampara la Parcela 180, Zona 1, Polígono 1/2 del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, y proporcionar recomendaciones para llevar a cabo la regularización del mismo sin poner en peligro la seguridad y el bienestar de sus habitantes.

Evaluación del asentamiento:

A continuación, se expondrá un análisis detallado del asentamiento, identificando sus características y los posibles riesgos principales con fundamento en el contenido del **“Atlas Nacional de Riesgos”**, **“Mapa Digital México (INEGI)”** y la visita presencial a la zona mencionada:

- a. **Ubicación geográfica:** Se ha identificado que **“AZOMALLI” MA DE LA LUZ VEGA GUILLEN** con título de propiedad número 000001003127 que ampara la Parcela 180, Zona 1, Polígono 1/2 del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro

- **Georreferencia:** Latitud Norte: 20°31'25.01585”

Longitud Oeste: 99°55'16.99841”

Altitud: 1926 m.s.n.m.



b. *Estructura de viviendas:* Las viviendas dentro del asentamiento presentan condiciones regulares dignas, en su mayoría de block, tabique rojo y cemento, en estado aceptable, contando con servicios básicos.

c. *Accesibilidad y vías de evacuación:* Se ha observado que las vialidades circundantes al asentamiento cuentan con empedrado tradicional, con amplitud adecuada y acceso sin compromiso a vías principales, que permiten la evacuación de los habitantes a puntos de seguridad, acceso para asistencia y apoyo en caso de requerirse.

d. *Riesgos naturales:* Existen riesgos potenciales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas.

#### *Evaluación de riesgos:*

Basándonos en los datos recopilados, se han identificado los siguientes riesgos asociados al asentamiento irregular:

a. *Riesgos estructurales:* Las condiciones generales de las viviendas no representan riesgo estructural latente.

b. *Riesgos sanitarios:* Cría de animales propios de granja, falta de servicios básicos en algunos puntos del asentamiento.

c. *Riesgos de desastres naturales:* La ubicación geográfica del asentamiento lo hace susceptible a eventos naturales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas. Sin representar impedimento para establecer un asentamiento humano.

d. *Riesgos sociales:* La falta de regularización del asentamiento puede perpetuar la marginación social y económica de sus habitantes, dificultando el acceso a servicios esenciales y a la seguridad jurídica de su propiedad y posesión de la misma.

#### *Recomendaciones para regularización sin riesgos:*

Con el objetivo de minimizar y eliminar los riesgos identificados, se proponen las siguientes recomendaciones para el proceso de regularización del asentamiento:

a. *Evaluación estructural:* En caso que así lo considere, realizar una evaluación detallada de todas las viviendas para determinar su estabilidad y establecer medidas de mejora y reforzamiento, en caso de ser requerido.

b. *Infraestructura básica:* Garantizar el acceso a servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y vías adecuadas para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

c. *Plan de contingencia:* Que el municipio cuente con Planes de Protección Civil que sean necesarios.

d. *Participación comunitaria:* Involucrar activamente a los habitantes del asentamiento en el proceso de regularización, fomentando la organización y la toma de decisiones conjuntas para garantizar la sostenibilidad del proyecto.

#### *Conclusiones:*


El presente dictamen tiene como objetivo proporcionar una evaluación objetiva de los riesgos presentes en el asentamiento irregular "AZOMALLI" MA DE LA LUZ VEGA GUILLEN, así como ofrecer recomendaciones para su regularización de manera segura y responsable. La implementación de las

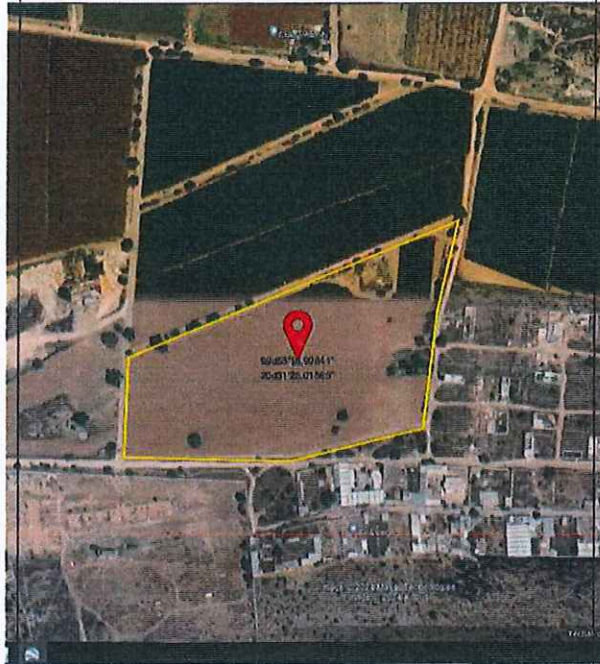
medidas propuestas contribuirá significativamente a mejorar las condiciones de vida de los habitantes y reducir los riesgos asociados.

Agradecemos la oportunidad de participar en este proceso y quedamos a disposición para cualquier aclaración o información adicional que requieran.

**Atentamente**  
**Lic. Sergio Trejo Ugalde**  
**Director de la Unidad Municipal de Protección Civil**  
**Sello y firma**

- i. Copia simple de la Escritura Pública número 3,542 de fecha 15 de mayo de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Andrés Ugalde Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 15 de la Demarcación Notarial de San Juan de Río, Querétaro, en la cual hace constar que comparece la señora Ma. de la Luz Vega Guillén para otorgar Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio en favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.
- m. Anexa croquis de ubicación.

<b>CROQUIS DE LOCALIZACIÓN</b>	Coordenadas geográficas: Longitud oeste: 99° 55' 16.92841" Latitud norte: 20° 31' 25.01585" Altitud: 1526 m	
Asentamiento Humano: AZOMALLI PARCELA No. 180 ZONA 1 POLÍGONO 1 DE 2 DEL EJIDO TEQUISQUIAPAN, MUN. DE TEQUISQUIAPAN CALLE HENEQUEN Clavo catastral: 17 01 001 07 33 5012	Coordenadas UTM X = 403937.569 Y = 220997.142	



Elaboró: Ing. Manuel Aguado Lara, Cel 442 577 5585	Mayo de 2024	Hoja 1 de 2
--	--------------	-------------

- n. Mediante oficio número DDUYV-0277-26/03/2024, DUS-050/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite Dictamen de Uso de Suelo de la Parcela en los siguientes términos:

<b>Propietario:</b>	<b>MA. DE LA LUZ VEGA GUILLEN</b>
<b>Ubicación:</b>	<b>PARCELA 180 Z-01 P1/2, EJIDO TEQUISQUIAPAN, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QRO.</b>
<b>Giro Pretendido:</b>	<b>HABITACIONAL</b>

Clave Catastral:	17 01 001 67 335 012
Tipo de Solicitud:	NUEVA
Superficie:	5-47-04.510 HAS
Área de Trabajo:	5-47-04.510 HAS
Uso de Suelo:	HM, Md (Habitacional mixto, Media Densidad)
Compatibilidad:	PERMITIDO

- a. El artículo 9 del Acuerdo y Lineamientos de Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, aprobado mediante Sesión Ordinaria de fecha 06 de enero de 2022, establece que: *“El Programa estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento, contará con las facultades que le confieren la Ley, el presente Acuerdo y los demás ordenamientos jurídicos aplicables”*, cargo que recae en el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia.

Por lo anteriormente expuesto y

#### CONSIDERANDO

1.- El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órganos de gobierno de aquellos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2.- En los términos de lo que establece la fracción V incisos a y d del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3.- El artículo 1 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social; en el que, además se desprende que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el artículo 93 fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.

4.- Considerando que la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2 fracción I, considera que el Asentamiento Humano Irregular es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

5.- Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, los artículos del 3 al 13, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento proveer lo relativo a la autorización de regularización

del Asentamiento Humano denominado "Azomalli", ubicado en la Parcela 180 Zona 1 Polígono ½, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

6.- El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios, así como la operación de los programas de desarrollo Urbano. Por su parte, el artículo 8 del mismo ordenamiento dispone que los Municipios de la entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

7.- Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado "Azomalli", ubicado en la Parcela 180 Zona 1 Polígono ½, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 5-47-04.510 hectáreas, cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentran que el origen de su conformación no sea el de un Fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

8.- Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y, de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, publicada en el periódico oficial del gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

9.- Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano "Azomalli", ubicado en la Parcela 180 Zona 1 Polígono ½, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 5-47-04.510 hectáreas.

10.- Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la Secretaría General del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establecen los artículos 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SGA/5729/2024 de fecha 09 de mayo de 2024, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

*"Artículo 73...*

*I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales reglamentarias;*

*V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio."*

11.- Se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento oficio signado por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, por medio del cual emite el Dictamen de Viabilidad y la Opinión Técnica, mediante oficio número DDUYV-0566/2024 OPT-014-16/05/2024 del cual se desprende lo siguiente:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO DDUYV-0566/2024  
OPT-014-16/05/2024  
Asunto: Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica**

*Tequisquiapan, Querétaro a 16 de mayo de 2024*

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
TEQUISQUIAPAN, QRO.  
P R E S E N T E.**

*En atención a lo mandatado por el artículo 8 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro que regula la substanciación del procedimiento y regularización, en específico en su fracción IV de elaborar y presentar al Ayuntamiento el dictamen de viabilidad y en respuesta a su solicitud de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en **Parcela No. 180, Zona 1, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 67 33 50 12, con una superficie 54,704.51 m<sup>2</sup>.**, denominado “AZOMALLI”, al respecto le informo lo siguiente:*

#### **ANTECEDENTES**

1.- *Mediante oficio número DDUYV-443/2024 de fecha 03 de Mayo de 2024 dirigido al Lic. Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento, en mi calidad de Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares de Municipio de Tequisquiapan, solicite se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento, la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado **AZOMALLI**”, descrito en el proemio del presente.*

2.- *Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 13 de enero de 2017, el cual tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el artículo 29, fracción I del Acuerdo de Procedencia de la citada Ley, la Regularización contendrá la aprobación, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta de lotes, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración, de la propiedad a favor de los beneficiarios.*

3.- *Se hace del su conocimiento que en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda obra expediente del Asentamiento Humano denominado **“AZOMALLI”**, conformado por los*

documentos: Escritura que acredita la propiedad, Certificado de libertad de gravamen del predio, Escritura donde se formaliza la constitución de la Asociación Civil, Escritura Pública de Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable a favor de Municipio de Tequisquiapan, Plano de Lotificación, Listado de Posesionarios y demás expediente técnico.

4.- Habiendo revisado el **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, Querétaro 2021 – 2052** cuya actualización fue aprobada por Acuerdo de Cabildo Municipal en la Sesión Ordinaria celebrada el 18 de agosto de 2022, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 87 de fecha 18 de diciembre de 2022, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de febrero de 2023, 11:58:24 horas, bajo el folio de Plan de Desarrollo 00000117/002, **se encontró al predio en comento en Zona Habitacional, por lo que revisando la tabla de compatibilidad del uso de suelo es PERMITIDO para el uso pretendido.**

5.- Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 6 de enero de 2022 se aprobó el Acuerdo y Lineamientos del Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, quedando establecido que el Programa estaría a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, **a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento.**

6.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro, a través de la Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río del Registro Público de la Propiedad de Estado de Querétaro, certifica que derivado de la búsqueda realizada en un periodo de 20 años anteriores a la fecha a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar el predio en comento, **no se encontró ninguno que lo afecte, expidiendo el certificado en fecha 16 de junio de 2022. A las 10:14 horas.**

7.- Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, mediante inspección que realizó el personal de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se determina que el Asentamiento Humano denominado "**AZOMALLI**", cuenta con servicios cercanos de Electrificación, Alumbrado Público, Red de Drenaje, Agua Potable, y parcialmente en el interior del Asentamiento, por lo que se da vista, al cumplimiento a lo establecido en el artículo 3 fracciones III y VII de la citada Ley.

8.- Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, manifiesta que la conformación del Asentamiento Humano, data del 2010, por lo que se considera que cuenta con la antigüedad establecida en la fracción III del artículo 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro y **el origen de su conformación no es el de un fraccionamiento**, Artículo 15, debe tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización.

9.- Asimismo se verificó que el Asentamiento Humano denominado "**AZOMALLI**" cuenta con un **porcentaje real de ocupación del 2%**, por lo cual deberá **celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda**, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, de esta manera se garantiza la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, en tanto, la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal, **con fundamenta en el artículo 34 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en donde se establece que en caso de que la Asociación incumpla con alguna de las**

obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

10.- Mediante oficio número DDUV699-0525-14/05/2024, se otorgó el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento Humano** denominado "AZOMALLI", ubicado en **Parcela No.180, Zona 1, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 67 33 50 12, con una superficie 54,704.51 m<sup>2</sup>**, del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano, se desglosan de la siguiente manera:

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<b>Superficie m2</b>	<b>Área</b>	<b>%</b>
38,966.28	Habitacional	71.23 %
15,694.28	Vialidades	28.69 %
43.95	Resto de predio	0.08 %
54,704.51	Total	100.00 %

11.- Queda a consideración del H. Ayuntamiento, el de Autorizar, Acepta o recibir, **CON O SIN Áreas Verdes y Área de Equipamiento Urbano** del asentamiento humano denominado "AZOMALLI".

12.- Se acepta recibir por concepto de **Vialidades** del Asentamiento Humano denominado "AZOMALLI", la **superficie 15,694.28 m<sup>2</sup>**, dicha transmisión deberá protocolizarse mediante **Escritura Pública** debidamente inscrita en el **Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro** a favor del **Municipio de Tequisquiapan, Querétaro** a título gratuito, para lo cual, esta **Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda**, habrá vigilar su cumplimiento debiendo remitir copia certificada de dicha escritura pública a la **Secretaría General del Ayuntamiento, Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos y, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.**

13.- Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación denominada "AZOMALLI", para las calles que integran el Asentamiento Humano, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- ANANDA
- AGAPE
- KALPA
- MERAKI
- ALAYA
- SARVA
- HENEQUEN

14.- Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de esta **Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda** del municipio, que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por ello se **considera factible la nomenclatura propuesta** y solicita se someta a consideración y aprobación definitiva por parte del H. Ayuntamiento.

15.- Se deberá cubrir el pago por concepto de **derechos de nomenclatura**, conforme a lo establecido en la **Ley de Ingresos de Municipio de Tequisquiapan, Querétaro**, para el **Ejercicio Fiscal 2024.**

16.- La Asociación del Asentamiento Humano "AZOMALLI" debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura por cuenta propia, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la **Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda municipal.**

17.- Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, la Asociación debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, los **impuestos por Superficie Vendible Habitacional**, (EN CASO DE QUE LA HUBIERA) y todos los derechos e impuestos aplicables para la conformación y regularización del Asentamiento Humano.

18.- Con fecha 15 de Mayo de 2024, mediante oficio número **DDUYV-534-15/05/2024**, se expidió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite:

**DICTAMEN DE VIABILIDAD Y  
OPINIÓN TÉCNICA  
FACTIBLE**

la cual comprende:

- **LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LA DENOMINACIÓN;**

En las escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que **los lotes no se subdividirán** en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán para los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio, fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

El presente Dictamen de Viabilidad y su respectivo estudio técnico, se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes para las aclaraciones pertinentes.

**ATENTAMENTE**  
**ARQ. MARCOPOLO RAMIREZ VALENCIA**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERETARO.**  
Sello y rúbrica



*Archivo."*

12.- Que para que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tengan el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta el dictamen de viabilidad y la opinión técnica vertida por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que fuera transcrita a la letra en su parte conducente y, en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano de Gobierno, **SE CONSIDERAN VIABLES** las siguientes autorizaciones:

- LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN;
- LOTIFICACIÓN;
- NOMENCLATURA DE VIALIDADES;
- LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- VENTA DE LOTES;
- DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;
- LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.

Del Asentamiento Humano denominado "Azomalli", ubicado en la Parcela 180 Zona 1 Polígono ½, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

13.- Que en atención a los razonamientos expuestos en los considerandos que anteceden, esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer sobre el presente asunto y con arreglo a las leyes y ordenamientos respectivos, tomando en cuenta los lineamientos establecidos, dando cumplimiento a las disposiciones legales que regulan la materia, es de someterse y se somete a consideración de este H. Ayuntamiento el presente:

#### D I C T A M E N

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado "Azomalli", ubicado en la Parcela 180 Zona 1 Polígono ½, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el considerando 11 del presente Dictamen.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 180 ZONA 1 POLÍGONO ½, DEL EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO**, lo siguiente:

- LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LOTIFICACIÓN;
- NOMENCLATURA DE VIALIDADES;
- LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- VENTA DE LOTES;
- LA DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO PARA QUEDAR COMO "AZOMALLI"
- LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;
- LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.

**RESOLUTIVO TERCERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE** imponer las siguientes condicionantes a la Asociación Civil denominada: "San Ángel Tequisquiapan, A.C.":

- 1.- Deberá instalar por cuenta propia las placas de nomenclatura de vialidades, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, corriendo los gastos a cargo de la asociación.
- 2.- Deberá celebrar el convenio referido en el Dictamen de Viabilidad emitido por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 3.- La Asociación Civil será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, lo anterior de conformidad con el convenio de participación celebrado entre ésta y el Municipio de Tequisquiapan, Qro.
- 4.- En las escrituras públicas de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se deberán incluir las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividan en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos serán destinados a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**RESOLUTIVO CUARTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias, den seguimiento al cumplimiento de participación celebrado entre la Asociación Civil denominada **"San Ángel Tequisquiapan, A.C."** y el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, debiendo remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría General del Ayuntamiento; de igual forma, ambas dependencias deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico, debiendo remitir constancias de cada uno de los cumplimientos a la Secretaría General del Ayuntamiento.

**RESOLUTIVO QUINTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a título gratuito y mediante escritura pública, de las superficies de vialidades y áreas verdes del Asentamiento Humano, debiendo remitir el primer testimonio original a la Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio y una copia certificada de la misma a la Secretaría General del Ayuntamiento, para su conocimiento, de conformidad con lo expuesto en el Dictamen de Viabilidad emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**RESOLUTIVO SEXTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE EXENTAR DEL PAGO DE LOS DERECHOS E IMPUESTOS QUE SE GENEREN CON MOTIVO DE LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE Y REFERIDA DENTRO DE LOS AUTOS DEL PRESENTE DICTAMEN**, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y artículo 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.

**RESOLUTIVO SÉPTIMO.-** A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en el presente Dictamen por parte de la Asociación Civil denominada **"San Ángel Tequisquiapan"** o de alguna de las obligaciones contraídas tanto en el presente Acuerdo, como en el convenio de participación, el Honorable Ayuntamiento podrá **REVOCAR EL ACUERDO DE PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN**, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

**RESOLUTIVO OCTAVO.-** La autorización que derive del presente dictamen, no exime a la Asociación de Colonos **"San Ángel Tequisquiapan, A.C."** de trámites y/o autorizaciones correspondientes a otras instancias Municipales, Estatales o Federales, en dependencias encargadas de vigilar el cumplimiento y restricciones ambientales, de construcción, de urbanización o de obra pública. Deberán apegarse a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y el Código Ambiental del Estado de Querétaro, publicados por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para efectos de regularización de asentamientos humanos.

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” para conocimiento general, a sabiendas que dichas publicaciones se encuentran exentas de pago de derechos, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser notificado, para su conocimiento y cumplimiento al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda; al Secretario de Finanzas Públicas Municipales; al Secretario de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio; a la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal; a la Secretaría de Gobierno Municipal; al Secretario de Desarrollo Social y Humano; a la Dirección de Servicios Públicos Municipales; a la Dirección de Catastro Municipal y a la Asociación de Colonos “**San Ángel Tequisquiapan, A.C.**”, para su conocimiento, cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los **veintitrés** días del mes de **mayo** de **dos mil veinticuatro**.

**A T E N T A M E N T E**  
**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.  
Sello y rúbrica

## PRIMERA PUBLICACIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
ACUERDO DE CABILDO  
CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/5795/2024

El suscrito Ciudadano Licenciado Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 19 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, hago constar y,

## CERTIFICO

Que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el quinto punto inciso b) del orden del día emitió el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES** con **NUEVE VOTOS A FAVOR, TRES ABSTENCIONES** y con fundamento en los artículos 115 fracciones I, Primer Párrafo, II y V incisos A, D, F y G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 3 fracción IV, 7, 8 fracción XIII, 10 fracción XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 30 fracción II incisos a, c, d y e, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracción I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 fracción II, 25 y 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 93 fracción V de la Ley Agraria; 1, 2, 8, 13 fracciones I, III, IV y XII, 14 fracciones IV y VII, 28 fracciones IV y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 24 y 63 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO “NUEVO RINCÓN DEL BORDO BLANCO” Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LAS FRACCIONES 2, 4, 5, 6, 7 Y 8 QUE SE DESPRENDEN DE LA PARCELA 297, ZONA 2, POLÍGONO 1/2, DEL EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, CON UNA SUPERFICIE DE 1-78-49.65 HECTÁREAS;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

## ANTECEDENTES

1.- Con fecha 03 de mayo de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el *“oficio número DDUYV-0443-03/05/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, adjunto al cual remite el expediente del Asentamiento Humano ubicado en las Fracciones 2, 4, 5, 6, 7 y 8 derivadas de la Parcela 297, Zona 2, Polígono ½, Ejido Tequisquiapan de este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con la finalidad de que se sometan a consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, las etapas de regularización”*.

Anexo a la solicitud de referencia se presentaron los siguientes documentos:

- a. Copia simple de la solicitud de inicio de procedimiento suscrita por los CC. María Marlen Ramírez Chávez, Arturo Cano García, Guadalupe Betancourt Martínez, Omar Martínez Reséndiz y Juan Pablo

Nieto Martínez, Presidente, Secretario, Tesorera y Vocales respectivamente, de la Asociación de Colonos Nuevo Rincón del Bordo Blanco, en la cual solicitan la incorporación de sus representados al Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan y coadyuvar con los trámites correspondientes;

- b. Copia simple de la escritura pública número 18,150 de fecha 16 de enero de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que hace constar la Constitución de la Asociación Civil de Colonos que lleva por nombre **"Nuevo Rincón del Bordo Blanco, A.C."**, en la que intervienen los señores MARÍA MARLEN RAMÍREZ CHÁVEZ, ARTURO CANO GARCÍA, GUADALUPE BETANCOURT MARTÍNEZ, JUAN PABLO NIETO MARTÍNEZ Y OMAR MARTÍNEZ RESÉNDIZ, teniendo por objeto social, señalando de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: *"Coordinar con el Ayuntamiento de Tequisquiapan, Estado de Querétaro y todas sus dependencias, así como, en su caso con las autoridades estatales y federales, la cooperación de esfuerzos para que se proporcionen a los habitantes de la **"NUEVO RINCÓN DEL BORDO BLANCO"**, los servicios públicos en forma eficiente y oportuna, no solo en lo material, sino también en lo moral, lo cultural y en lo necesario para el progreso, desarrollo y conservación de la comunidad en condiciones óptimas, así como para brindar la seguridad y el mejoramiento cultural de los habitantes de la comunidad, con la preservación de todos sus derechos como habitantes del País, del Estado y del Municipio. La defensa de los intereses generales y particulares de los asociados y la representación de los mismos ante las autoridades federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones públicas y privadas o personas físicas, en todos los asuntos que se relacionen con la Colonia **Nuevo Rincón del Bordo Blanco**, en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, incluyendo la regularización de la propiedad de los inmuebles ubicados en dicha comunidad."* El domicilio de la Asociación será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, dirigida por un Consejo Directivo quien representará legalmente a la Asociación, ante toda clase de autoridades, sociedades, instituciones y personas físicas o morales; instrumento público que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad – Constitución de Sociedad o Asociación Civil en el folio de Personas Morales número 00032574/0001 en fecha 14 de diciembre de 2022 a las 12:05:46 horas.
- c. Copia simple de la Identificación oficial de los integrantes de la Asociación:
- Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Ramírez Chávez María Marlen, con número de identificación 1889453963.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Cano García Arturo, con número de identificación 1314749830.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Betancourt Martínez Guadalupe, con número de identificación 2117292741.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Martínez Reséndiz Omar, con número de identificación 2059972712.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Nieto Martínez Juan Pablo, con número de identificación 2021071155.
- d. Copia simple del Título de propiedad número 000000002209 que ampara la Parcela número 297 Z-2 P ½ del Ejido Tequisquiapan, a favor de Romero Hernández J. Carmen, de conformidad con el Acta de Asamblea de Fecha 24 de noviembre de 2001, cancelación de folio 22FD00074939, en donde consta la expedición del correspondiente certificado parcelario; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, en el Folio Real número 22525, en fecha 15 de noviembre de 2005; parcela que cuenta con una superficie de 7-54-81-51 hectáreas (*siete hectáreas, cincuenta y cuatro áreas, ochenta y un punto cincuenta y un centiáreas*), con las siguientes medidas y colindancias:
- Noreste 315.45 mts con Parcela 298;
  - Sureste 17708 mts en Línea Quebrada con Derecho Paso;
  - Suroeste 280.24 mts en Línea Quebrada con Derecho de Paso;
  - Noroeste 323.38 mts en Línea Quebrada con Tierras de Uso Común Zona 1.

- e. Carta compromiso de fecha 09 de marzo del 2024, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por el C. J. Carmen Romero Hernández, propietario de la Parcela, en la que manifiesta que no tiene ningún inconveniente en coadyuvar en el proceso del Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan.
- f. Copia simple de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Romero Hernández J. Carmen, con número de identificación 1804042535.
- g. La Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río, del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, certifica que a la fecha 09 de noviembre de 2023, habiendo practicada una búsqueda minuciosa en los archivos de la Subdirección del Registro Público de la Propiedad en San Juan del Río, en un periodo de 20 años anteriores a la fecha, a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar la Parcela 297, Z-2 P ½, Ejido Tequisquiapan, Tequisquiapan, Querétaro, no reporta gravamen alguno que lo afecte, exhibiendo al efecto certificado de libertad de gravamen, agregando a este expediente una copia simple.
- h. Copia simple de la escritura pública número 897 de fecha 26 de junio de 2023, pasada ante la fe del Licenciado Humberto Palacios Kuri, Notario Titular de la Notaría Pública número 65 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Querétaro, mediante la cual se hizo constar la protocolización del plano de subdivisión que formaliza el señor J. Carmen Romero Hernández y su cónyuge Autora Nieto Santos, respecto de la Parcela número 297 Z-2 P ½, Ejido Tequisquiapan, la cual fue subdividida en diez fracciones, mediante oficio número DDUYV-0203-10/03/2023 de fecha 10 de marzo de 2023, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio de Tequisquiapan, Querétaro. Instrumento Público que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Subdivisión de Predios en los Folios Inmobiliarios: 00175784/0001, 00175785/0001, 00175786/0001, 00175787/0001, 00175788/0001, 00175789/0001, 00175790/0001, 00175791/0001, 00175792/0001, 00175793/0001 con fecha 15 de febrero de 2024 a las 12:23:56 horas. Se anexan copias simples de las cédulas de notificación expedidas por la Encargada del Despacho de la Delegación Regional de la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, con fecha 25 de febrero de 2019
- i. Copia simple del oficio número DDUYV-1194-30/11/2023 de fecha 30 de noviembre de 2023, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, dirigido al C. J. Carmen Romero Hernández, mediante el cual le informa que las 10 fracciones siguientes, derivadas de la Parcela número 297 Z-2 P ½, Ejido Tequisquiapan, quedaron exentas del pago de derechos por subdivisión, como uno de los beneficios adquiridos al registrarse en el Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan:

Fracción 1 (Resto del predio)	31,304.93 m2	Clave Catastral	170200303037024
Fracción 2	17,849.65 m2	Clave Catastral	170200303037025
Fracción 3	23,489.00 m2	Clave Catastral	170200303037026
Fracción 4	382.92 m2	Clave Catastral	170200303037027
Fracción 5	440.41 m2	Clave Catastral	170200303037028
Fracción 6	254.69 m2	Clave Catastral	170200303037029
Fracción 7	235.68 m2	Clave Catastral	170200303037030
Fracción 8	314.05 m2	Clave Catastral	170200303037031
Fracción 9	210.18 m2	Clave Catastral	170200303037032
Fracción 10	1,000.00 m2	Clave Catastral	170200303038001

- j. Copia simple de los recibos números D 622029, D 567838, D 622834, D 638889, D638891 y D 638890 de fechas ~~09 de enero de 2024, 04 de marzo, 17 de enero de 2024, 05 de marzo de 2024~~ respectivamente correspondientes al pago del Impuesto Predial Urbano de las Fracciones 4, 8, 2, 5, 6 y 7 respectivamente, expedidos por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales.

- k. Copia simple de la Constancia de Situación Fiscal expedida para Nuevo Rincón del Bordo Blanco, Asociación Civil, con Registro Federal de Contribuyentes NRB240116G28.
- l. Impresión a color de croquis de ubicación de las Fracciones 2, 4, 5, 6, 7 y 8 de la Parcela 297 Z-1 P 1/2, Ejido Tequisquiapan.



m. Listado de los poseionarios

No.	MANZANA	LOTE	SUPERFICIE (m2)	NOMBRE
1	1	1	220.90	ESTEFANY MARTINEZ GONZALEZ
2	1	2	204.85	DAVID MARTINEZ RESENDIZ
3	1	3	196.40	JOSE DAVID MARTINEZ GONZALEZ
4	1	4	400.08	JUAN PABLO NIETO MARTINEZ
5	2	1	321.91	BLANDINA ROJAS SANTOS
6	2	2	217.70	AMALIA ROJAS SANTOS
7	2	3	222.26	ADRIAN ROMERO HERNANDEZ
8	2	4	199.44	PATRICIA ACEVEDO OSORIO
9	2	5	200.88	ITZEL ALEJANDRA MEJIA FLORES
10	2	6	435.52	OLGA ACEVEDO OSORIO
11	3	1	93.89	MARIA CRISTINA NIETO MARTINEZ
12	3	2	211.15	KATIA PIÑA ROJAS
13	3	3	389.60	J. CARMEN ROMERO HERNANDEZ
14	3	4	197.57	J. CARMEN ROMERO HERNANDEZ

15	3	5	339.41	DANIEL MEDINA PALLAREZ
16	3	6	193.47	MARIA CELIA LEDEZMA HERNANDEZ
17	4	1	315.64	ARTURO CANO GARCIA
18	4	2	357.38	JOSE ALEJANDRO ROMERO LORA
19	4	3	572.80	ADRIAN ROMERO HERNANDEZ
20	4	4	327.72	J. CARMEN ROMERO HERNANDEZ
21	4	5	200.77	BRENDA CRUZ MEJIA
22	4	6	220.62	VICENTE PEREZ GARCIA
23	4	7	205.81	MA. DEL ROSARIO MENDIOLA GONZALEZ
24	5	1	307.42	VICENTE PEREZ GARCIA
25	5	2	399.80	BRISEIDA SARAHI SANCHEZ ESTRADA
26	5	3	224.43	ALICIA RESENDIZ PEREZ
27	5	4	188.49	J. CARMEN ROMERO HERNANDEZ
28	5	5	167.41	J. CARMEN ROMERO HERNANDEZ
29	5	6	467.82	CATALINA GALICIA GONZALEZ Y JAIME CERVANTES ORTIZ
30	5	7	338.97	MA. DE LA PAZ ARROYO
31	6	1	300.30	MARTIN MARTINEZ UGALDE
32	6	2	216.74	RAUL SANCHEZ ALMARAZ
33	6	3	227.63	MARIA VIANETH MORAN SANCHEZ
34	6	4	213.74	J. CARMEN ROMERO HERNANDEZ
35	6	5	213.74	J. CARMEN ROMERO HERNANDEZ
36	6	6	300.56	MA. DEL ROSARIO MENDIOLA GONZALEZ
37	6	7	300.50	MA. DEL ROSARIO MENDIOLA GONZALEZ
38	6	8	258.30	MARCO ANTONIO MEJIA FLORES
39	7	1	295.26	MARIA ISABEL ROMERO ARROYO
40	7	2	119.11	J. CARMEN ROMERO HERNANDEZ
41	7	3	82.48	J. CARMEN ROMERO HERNANDEZ
42	8	4	382.92	ISMAEL BONILLA PINEDA
43	8	5	440.41	MARIA CRISTINA LORA ZUÑIGA
44	8	6	254.69	MARIA LUCILA MARTINEZ RESENDIZ
45	8	7	235.68	MARIA MARLEN RAMIREZ CHAVEZ
46	8	8	314.05	MONICA NIETO ORDAZ

- n. El Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 14 de mayo de 2024, emite el Visto Bueno a Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento, mediante el oficio número DDUYV-512-14/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS**



**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 512-14/05/2024.**

**ASUNTO: Se OTORGA Visto Bueno a Proyecto de  
Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento**

Tequisquiapan, Querétaro a 14 de mayo de 2024.

**NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO A.C.  
REPRESENTANTE J. CARMEN ROMERO HERNANDEZ.  
P R E S E N T E**

En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo, mediante el cual se solicita el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación** consistente en Asentamiento Humano Irregular con **41 lotes para vivienda, denominado "NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO"**, ubicado en las Fracciones 2, 4, 5, 6, 7 y 8 que se desprenden de la Parcela No. 297, Zona 2, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200303037025, con una superficie 17,849.65 m<sup>2</sup>.

Con fundamento en lo dispuesto por los Artículo 186 Fracción III y 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro cuya actualización fue aprobada por la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el 31 de junio de 2019.

Comunico a usted que una vez revisando el proyecto de referencia, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar el:

**VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACION, DENOMINACION Y NOMENCLATURA DEL  
ASENTAMIENTO.**

Para Asentamiento Humano Irregular con **41 lotes para vivienda, denominado "NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO"**, ubicado en las Fracciones 2, 4, 5, 6, 7 y 8 que se desprenden de la Parcela No. 297, Zona 2, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200303037025 y con el siguiente cuadro de áreas:

<b>Cuadro de Área Total</b>		
Superficie m2	Área	%
10,868.47	Habitacional	60.89 %
6,981.18	Vialidades	39.11 %
17,849.65	Total	100.00 %

Correspondiente, mismo que deberá anexar en el trámite para la **Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización** acompañado de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud por escrito (original y copia) dirigida al Director de Desarrollo Urbano, Vivienda C. Arq. Marco Polo Ramírez Valencia. nombre o razón social del quien promueve, representante legal en su caso, domicilio para recibir notificaciones, nombres autorizados para recibirlas.
- II. Solicitud de convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.
- III. 3 copias de planos aprobados del proyecto de lotificación del Asentamiento, tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del asentamiento humano irregular. (impreso y en archivo electrónico).
- IV. 3 copias de Plano de ejes de calles y manzanas (impreso y en archivo electrónico)

- V. *Copia de la cedula profesional del director responsable de obra (D.R.O.) y credencial vigente al colegio de ingenieros y/o arquitectos al que esté inscrito.*
- VI. *2 copias del proyecto de agua potable y alcantarillado debidamente autorizado por C.E.A. (impreso y en archivo electrónico).*
- VII. *2 copias del proyecto de drenaje pluvial con memoria técnica avalado por D.R.O. y aprobado por la dirección de desarrollo urbano y vivienda del Municipio*
- VIII. *2 copias del proyecto electrificación y alumbrado debidamente autorizado por la C.F.E (impreso y en archivo electrónico).*
- IX. *Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura*
- X. *Solicitud del Acuerdo que declare procedente la regularización, que deberá de contener:*

*I. La determinación de las autorizaciones y exenciones en materia fiscal y normativa urbana que sean de su competencia y que considere necesarias para aprobar, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación del asentamiento humano irregular, la nomenclatura de calles, la autorización de venta, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar acabo la titulación de la propiedad a favor de los colonos;*

*II. La recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento hasta ese momento;*

*III. El establecimiento, atendiendo a los proyectos y programas de obra que se suscriban, de las obligaciones que deberán cumplir los colonos del asentamiento, previa adhesión al convenio respectivo, en relación al equipamiento de servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento; y*

*IV. La precisión de todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del asentamiento humano irregular*

*Esta Dirección autoriza el Visto Bueno al Proyecto arquitectónico de Lotificación de acuerdo con la Normatividad Urbana aplicable, deberá sujetarse a las obligaciones derivadas de la autorización de regularización y de lo que se establezca en el acuerdo de procedencia.*

*Asimismo se aprueba para el predio, la Denominación del Asentamiento Humano como:*

***“NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO”***

*y la siguiente nomenclatura de calles de acuerdo al plano anexo al presente:*

- *Ópalo*

*El Presente sufre efectos legales una vez que se hayan cubierto los derechos correspondientes.*

*Sin más por el momento quedo a sus distinguidas órdenes.*

**ATENTAMENTE**  
**ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**

*Sello y rúbrica*

*C.c.p. Archivo.”*

ñ. El Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 15 de mayo de 2024, emite la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, mediante el oficio número DDUYV-538-15/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.  
OFICIONO.DDUYV-538-15/05/2024**

**Asunto: Se emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización  
Para el Asentamiento Humano “NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO”.**

Tequisquiapan, Querétaro, a 15 de mayo de 2024.

**NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO A.C.  
REPRESENTANTE J. CARMEN ROMERO HERNANDEZ.  
P R E S E N T E .**

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Asentamiento Humano “NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO” con 41 lotes para vivienda, ubicado en las Fracciones 2, 4, 5, 6, 7 y 8 que se desprenden de la Parcela No. 297, Zona 2, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200303037025, con una superficie 17,849.65 m<sup>2</sup>, al respecto le informo con base en los siguientes:

**ANTECEDENTES**

1. Visto Bueno al proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0512-14/05/2024 de fecha 14 de Mayo de 2024, para el Asentamiento Humano “NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO” con 41 lotes para vivienda, ubicado en las Fracciones 2, 4, 5, 6, 7 y 8 que se desprenden de la Parcela No. 297, Zona 2, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200303037025, con una superficie 17,849.65 m<sup>2</sup>.
2. Plano de: Plano lotificación.
3. En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Asentamiento Humano denominado “NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO” lo lotes aun no cuentan en su totalidad con los Servicio de Energía Eléctrica, Servicio de Agua Potable, y conexión a Drenaje, dichos servicios como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo, los deberá dotar la Asociación Civil, conforme vaya aumentando la ocupación de los lotes.

**AUTORIZACIÓN DE LA  
LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Para construir un Asentamiento Humano denominado “NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO”, ubicado en las Fracciones 2, 4, 5, 6, 7 y 8 que se desprenden de la Parcela No. 297, Zona 2, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200303037025, con una superficie 17,849.65 m<sup>2</sup>.

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<b>Superficie m2</b>	<b>Área</b>	<b>%</b>
10,868.47	Habitacional	60.89 %
6,981.18	Vialidades	39.11 %
17,849.65	Total	100.00 %

*Cualquier diferencia de superficies o afectaciones, que resulte posterior al proyecto presentado, será responsabilidad del propietario y la Asociación Civil.*

*El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que Asentamiento Humano denominado "NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO" con facultades de transmisión de dominio, debe transmitir gratuitamente a favor del municipio de Tequisquiapan, Qro., la superficie del 10% de su terreno de acuerdo al art. 156 del Código Urbano, Párrafo 6, Fracción III, para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.*

*El Desarrollador deberá de habilitar las superficies destinadas al concepto de Jardinera, que se encuentran ubicadas dentro del Asentamiento misma que tendrá que conservar el uso con el que es aprobada por lo que ésta no podrá ser enajenada ni modificada y deberá considerarse como espacio abierto.*

*Asimismo, cuando se alude al concepto de "urbanización", se debe entender lo correspondiente a infraestructura vial y dotación de todos los servicios básicos, con los conceptos de preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, tomas domiciliarias, terracerías, pavimentos, guarniciones, banquetas, electrificación, alumbrado, señalética, jardinería y herrería, así como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo.*

*Las obras de urbanización se deberán realizar conforme al proyecto de distribución y Lotificación autorizado, a los presupuestos de: las obras de urbanización y de construcción presentados, a los planos de los proyectos constructivos aprobados de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electrificación, que contienen las características de los materiales por ejecutarse, así como a los estudios técnicos necesarios, mencionados en los antecedentes que contienen las recomendaciones de las acciones de mitigación, que deberán llevarse a cabo.*

*Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., para el ejercicio fiscal del año 2024, el H. Ayuntamiento deberá dictaminar sobre el cobro o la excepción por concepto de Impuesto por Superficie Vendible del Asentamiento Humano "NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO", según el artículo 15 de esta misma ley.*

*De esta manera, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro y a lo señalado en la Ley por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal del 2024 y del Presupuesto de las Obras de Urbanización presentado, para dar cumplimiento.*

*Considerándose que en términos del artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, a Asociación Civil "NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO", es responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios en tanto se realiza la entrega - recepción de las obras de urbanización del mismo al H. Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan.*

*La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Asentamiento Humano, contienen la conformación del Asentamiento "NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO", ubicado en las Fracciones 2, 4, 5, 6, 7 y 8 que se desprenden de la Parcela No. 297, Zona 2, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200303037025, con una superficie 17,849.65 m<sup>2</sup>.*

#### **Fundamento Marco Jurídico**

*Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 184 al 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro.*

*Este documento administrativo se emite de conformidad con lo dispuesto con los artículos 146, 192 al 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro.*

*Sin más por el momento, quedo a sus distinguidas órdenes.*

A T E N T A M E N T E  
ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.  
Sello y rúbrica

C.c.p. ARCHIVO.”

- o. El Licenciado Sergio Trejo Ugalde, Director de la Unidad Municipal de Protección Civil del Municipio de Tequisquiapan, presenta Dictamen de Riesgo para la regularización de las fracciones que componen el asentamiento humano, mismo que se transcribe a la letra:

“ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA  
Director De desarrollo urbano y vivienda  
Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.  
PRESENTE

*Asunto: Dictamen de riesgo propio para la regularización de un asentamiento humano.*

*Por la presente, me dirijo a ustedes con el fin de presentar el dictamen de riesgo respecto al proceso de regularización de un asentamiento irregular con el objetivo de garantizar que dicho proceso se lleve a cabo de manera segura y responsable.*

*Introducción:*

*El presente dictamen tiene como finalidad evaluar los riesgos asociados al asentamiento humano denominado “NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO” FRACCION 2 que ampara la Parcela 297, Zona 2, Polígono 1/2 del Ejido de Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, y proporcionar recomendaciones para llevar a cabo la regularización del mismo sin poner en peligro la seguridad y el bienestar de sus habitantes.*

*Evaluación del asentamiento:*

*A continuación, se expondrá un análisis detallado del asentamiento, identificando sus características y los posibles riesgos principales con fundamento en el contenido del “Atlas Nacional de Riesgos”, “Mapa Digital México (INEGI)” y la visita presencial a la zona mencionada:*

*a. Ubicación geográfica: Se ha identificado que “NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO “ se encuentra ubicado FRACCION 2 que ampara la Parcela 297, Zona 2, Polígono 1/2 del Ejido de Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro*

- *Georreferencia: Latitud Norte: 20°30’4.57485”*

*Longitud Oeste: 99°55’47’.21234’*

*Altitud: 1,890m.s.n.m.*

*b. Estructura de viviendas: Las viviendas dentro del asentamiento presentan condiciones regulares dignas, en su mayoría de block, tabique rojo y cemento, en estado aceptable, contando con servicios básicos.*

c. *Accesibilidad y vías de evacuación:* Se ha observado que las vialidades circundantes al asentamiento cuentan con empedrado tradicional, con amplitud adecuada y acceso sin compromiso a vías principales, que permiten la evacuación de los habitantes a puntos de seguridad, acceso para asistencia y apoyo en caso de requerirse.

d. *Riesgos naturales:* Existen riesgos potenciales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas.

*Evaluación de riesgos:*

Basándonos en los datos recopilados, se han identificado los siguientes riesgos asociados al asentamiento irregular:

a. *Riesgos estructurales:* Las condiciones generales de las viviendas no representan riesgo estructural latente.

b. *Riesgos sanitarios:* Cría de animales propios de granja, falta de servicios básicos en algunos puntos del asentamiento.

c. *Riesgos de desastres naturales:* La ubicación geográfica del asentamiento lo hace susceptible a eventos naturales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas. Sin representar impedimento para establecer un asentamiento humano.

d. *Riesgos sociales:* La falta de regularización del asentamiento puede perpetuar la marginación social y económica de sus habitantes, dificultando el acceso a servicios esenciales y a la seguridad jurídica de su propiedad y posesión de la misma.

*Recomendaciones para regularización sin riesgos:*

Con el objetivo de minimizar y eliminar los riesgos identificados, se proponen las siguientes recomendaciones para el proceso de regularización del asentamiento:

a. *Evaluación estructural:* En caso que así lo considere, realizar una evaluación detallada de todas las viviendas para determinar su estabilidad y establecer medidas de mejora y reforzamiento, en caso de ser requerido.

b. *Infraestructura básica:* Garantizar el acceso a servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y vías adecuadas para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

c. *Plan de contingencia:* Que el municipio cuente con Planes de Protección Civil que sean necesarios.

d. *Participación comunitaria:* Involucrar activamente a los habitantes del asentamiento en el proceso de regularización, fomentando la organización y la toma de decisiones conjuntas para garantizar la sostenibilidad del proyecto.

*Conclusiones:*

El presente dictamen tiene como objetivo proporcionar una evaluación objetiva de los riesgos presentes en el asentamiento irregular "NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO", así como ofrecer recomendaciones para su regularización de manera segura y responsable. La implementación de las medidas propuestas contribuirá significativamente a mejorar las condiciones de vida de los habitantes y reducir los riesgos asociados.

Agradecemos la oportunidad de participar en este proceso y quedamos a disposición para cualquier aclaración o información adicional que requieran.

Atentamente,

Lic. Sergio Trejo Ugalde  
Director de la Unidad Municipal de Protección Civil  
Sello y firma"

"ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA  
Director De desarrollo urbano y vivienda  
Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.  
PRESENTE

Asunto: Dictamen de riesgo propio para la regularización de un asentamiento humano.

Por la presente, me dirijo a ustedes con el fin de presentar el dictamen de riesgo respecto al proceso de regularización de un asentamiento irregular con el objetivo de garantizar que dicho proceso se lleve a cabo de manera segura y responsable.

Introducción:

El presente dictamen tiene como finalidad evaluar los riesgos asociados al asentamiento humano denominado "NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO" FRACCIONES 4, 5, 6, 7 Y 8 que ampara la Parcela 297, Zona 2, Polígono 1/2 del Ejido de Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, y proporcionar recomendaciones para llevar a cabo la regularización del mismo sin poner en peligro la seguridad y el bienestar de sus habitantes.

Evaluación del asentamiento:

A continuación, se expondrá un análisis detallado del asentamiento, identificando sus características y los posibles riesgos principales con fundamento en el contenido del "Atlas Nacional de Riesgos", "Mapa Digital México (INEGI)" y la visita presencial a la zona mencionada:

a. Ubicación geográfica: Se ha identificado que "NUEVO RINCÓN DEL BORDO BLANCO" se encuentra ubicado FRACCIONES 4, 5, 6, 7 Y 8 que ampara la Parcela 297, Zona 2, Polígono 1/2 del Ejido de Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro

• Georreferencia: Latitud Norte: 20°30'3.32196"

Longitud Oeste: 99°55'51'.65762'

Altitud: 1,892m.s.n.m.

b. Estructura de viviendas: Las viviendas dentro del asentamiento presentan condiciones regulares dignas, en su mayoría de block, tabique rojo y cemento, en estado aceptable, contando con servicios básicos.

c. Accesibilidad y vías de evacuación: Se ha observado que las vialidades circundantes al asentamiento cuentan con empedrado tradicional, con amplitud adecuada y acceso sin compromiso a vías principales, que permiten la evacuación de los habitantes a puntos de seguridad, acceso para asistencia y apoyo en caso de requerirse.

d. Riesgos naturales: Existen riesgos potenciales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas.

Evaluación de riesgos:

Basándonos en los datos recopilados, se han identificado los siguientes riesgos asociados al asentamiento irregular:

a. *Riesgos estructurales: Las condiciones generales de las viviendas no representan riesgo estructural latente.*

b. *Riesgos sanitarios: Cría de animales propios de granja, falta de servicios básicos en algunos puntos del asentamiento.*

c. *Riesgos de desastres naturales: La ubicación geográfica del asentamiento lo hace susceptible a eventos naturales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas. Sin representar impedimento para establecer un asentamiento humano.*

d. *Riesgos sociales: La falta de regularización del asentamiento puede perpetuar la marginación social y económica de sus habitantes, dificultando el acceso a servicios esenciales y a la seguridad jurídica de su propiedad y posesión de la misma.*

*Recomendaciones para regularización sin riesgos:*

*Con el objetivo de minimizar y eliminar los riesgos identificados, se proponen las siguientes recomendaciones para el proceso de regularización del asentamiento:*

a. *Evaluación estructural: En caso que así lo considere, realizar una evaluación detallada de todas las viviendas para determinar su estabilidad y establecer medidas de mejora y reforzamiento, en caso de ser requerido.*

b. *Infraestructura básica: Garantizar el acceso a servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y vías adecuadas para mejorar la calidad de vida de los habitantes.*

c. *Plan de contingencia: Que el municipio cuente con Planes de Protección Civil que sean necesarios.*

d. *Participación comunitaria: Involucrar activamente a los habitantes del asentamiento en el proceso de regularización, fomentando la organización y la toma de decisiones conjuntas para garantizar la sostenibilidad del proyecto.*

*Conclusiones:*

*El presente dictamen tiene como objetivo proporcionar una evaluación objetiva de los riesgos presentes en el asentamiento irregular "NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO", así como ofrecer recomendaciones para su regularización de manera segura y responsable. La implementación de las medidas propuestas contribuirá significativamente a mejorar las condiciones de vida de los habitantes y reducir los riesgos asociados.*

*Agradecemos la oportunidad de participar en este proceso y quedamos a disposición para cualquier aclaración o información adicional que requieran.*

*Atentamente,*

*Lic. Sergio Trejo Ugalde  
Director de la Unidad Municipal de Protección Civil  
Sello y rúbrica"*

p. Anexa croquis de ubicación.





- q. Mediante oficio número DDUYV-0519-15/05/2024, DUS-092/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite Dictamen de Uso de Suelo de las fracciones de la Parcela en los siguientes términos:

<b>Propietario:</b>	<b>J CARMEN ROMERO HERNANDEZ</b>
<b>Ubicación:</b>	<b>PARCELA 297 Z-2 P1/2, EJIDO TEQUISQUIAPAN, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QRO.</b>
<b>Giro Pretendido:</b>	<b>DESARROLLO HABITACIONAL</b>
<b>Tipo de Solicitud:</b>	<b>NUEVA</b>
<b>Clave Catastral:</b>	<b>17 01 001 67 336 297</b>
<b>Superficie:</b>	<b>7-54-81.51 HAS</b>
<b>Área de Trabajo:</b>	<b>7-54-81.51 HAS</b>
<b>Uso de Suelo:</b>	<b>HM, As (Habitacional mixto, Aislada Densidad)</b>
<b>Compatibilidad:</b>	<b>PERMITIDO</b>

- r. El artículo 9 del Acuerdo y Lineamientos de Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, aprobado mediante Sesión Ordinaria de fecha 06 de enero de 2022, establece que: *“El Programa estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento, contará con las facultades que le confieren la Ley, el presente Acuerdo y los demás ordenamientos jurídicos aplicables”*, cargo que recae en el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia.

Por lo anteriormente expuesto y

**CONSIDERANDO**

1.- El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órganos de gobierno de aquellos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias,

procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2.- En los términos de lo que establece la fracción V incisos a y d del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3.- El artículo 1 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social; en el que, además se desprende que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el artículo 93 fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.

4.- Considerando que la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2 fracción I, considera que el Asentamiento Humano Irregular es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

5.- Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, los artículos del 3 al 13, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento proveer lo relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado ***"NUEVO RINCÓN DEL BORDO BLANCO" ubicado en las Fracciones 2, 4, 5, 6, 7 y 8 derivadas de la Parcela 297 Zona 2 Polígono 1/2, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.***

6.- El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios, así como la operación de los programas de desarrollo Urbano. Por su parte, el artículo 8 del mismo ordenamiento dispone que los Municipios de la entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

7.- Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado ***"NUEVO RINCÓN DEL BORDO BLANCO" ubicado en las Fracciones 2, 4, 5, 6, 7 y 8 derivadas de la Parcela 297 Zona 2 Polígono 1/2, del Ejido Tequisquiapan***, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 1,627.75 m<sup>2</sup>, cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentra que el origen de su conformación no sea el de un Fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

8.- Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y, de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del

Estado de Querétaro, publicada en el periódico oficial del gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

9.- Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado "**NUEVO RINCÓN DEL BORDO BLANCO**" ubicado en las Fracciones 2, 4, 5, 6, 7 y 8 derivadas de la Parcela 297 Zona 2 Polígono 1/2, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

10.- Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la Secretaría General del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SGA/5730/2024 de fecha 09 de mayo de 2024, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

*"Artículo 73...*

*II. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales reglamentarias;*

*V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio;"*

11.- Se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento, oficio signado por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, por medio del cual emite el Dictamen de Viabilidad y la Opinión Técnica, mediante oficio número DDUYV-0561/2024 OPT-09-16/05/2024 del cual se desprende lo siguiente:

**"PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO DDUYV-0561/2024  
OPT-09-16/05/2024  
Asunto: Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica**

*Tequisquiapan, Querétaro a 16 de Mayo de 2024*

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
TEQUISQUIAPAN, QRO.  
P R E S E N T E.**

*En atención a lo mandatado por el artículo 8 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro que regula la substanciación del procedimiento y regularización, en específico en su fracción IV de elaborar y presentar al Ayuntamiento el dictamen de viabilidad y en respuesta*

a su solicitud de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en Fracciones 2, 4, 5, 6, 7 y 8 de la Parcela No. 297, Zona 2, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200303037025, con una superficie 17,849.65 m<sup>2</sup>, denominado "NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO", al respecto le informo lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

1.- Mediante oficio número DDUYV-443/2024 de fecha 03 de Mayo de 2024 dirigido al Lic. Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento, en mi calidad de Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares de Municipio de Tequisquiapan, solicite se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento, la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado "NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO", descrito en el proemio del presente.

2.- Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, el cual tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el artículo 29, fracción I del Acuerdo de Procedencia de la citada Ley, la Regularización contendrá la aprobación, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta de lotes, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración, de la propiedad a favor de los beneficiarios.

3.- Se hace del su conocimiento que en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda obra expediente del Asentamiento Humano denominado "NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO", conformado por los documentos: Escritura que acredita la propiedad, Certificado de libertad de gravamen del predio, Escritura donde se formaliza la constitución de la Asociación Civil, Escritura Pública de Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable a favor de Municipio de Tequisquiapan, Plano de Lotificación, Listado de Posesionarios y demás expediente técnico.

4.- Habiendo revisado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, Querétaro 2021 – 2052 cuya actualización fue aprobada por Acuerdo de Cabildo Municipal en la Sesión Ordinaria celebrada el 18 de agosto de 2022, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 87 de fecha 18 de diciembre de 2022, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de febrero de 2023, 11:58:24 horas, bajo el folio de Plan de Desarrollo 00000117/002, se encontró al predio en comento en Zona Habitacional, por lo que revisando la tabla de compatibilidad del uso de suelo es PERMITIDO para el uso pretendido.

5.- Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 6 de enero de 2022 se aprobó el Acuerdo y Lineamientos del Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, quedando establecido que el Programa estaría a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento.

6.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro, a través de la Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río del Registro Público de la Propiedad de Estado de Querétaro, certifica que derivado de la búsqueda realizada en un periodo

de 20 años anteriores a la fecha a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar el predio en comento, **no se encontró ninguno que lo afecte**, expidiendo el certificado en fecha 16 de junio de 2022. A las 10:14 horas.

7.- Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, mediante inspección que realizó el personal de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se determina que el Asentamiento Humano denominado **"NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO"**, cuenta con servicios cercanos de Electrificación, Alumbrado Público, Red de Drenaje, Agua Potable, y parcialmente en el interior del Asentamiento, por lo que se da vista, al cumplimiento a lo establecido en el artículo 3 fracciones III y VII de la citada Ley.

8.- Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, manifiesta que la conformación del Asentamiento Humano, data del 2010, por lo que se considera que cuenta con la antigüedad establecida en la fracción III del artículo 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro y **el origen de su conformación no es el de un fraccionamiento**, Artículo 15, debe tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización.

9.- Asimismo se verificó que el Asentamiento Humano denominado **"NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO"** cuenta con un **porcentaje real de ocupación del 26%**, por lo cual deberá **celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda**, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, de esta manera se garantiza la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, en tanto, la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal, con fundamento en el artículo 34 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en donde se establece que en caso de que la Asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

10.- Mediante oficio número **DDUYV- 512-14/05/2024**, se otorgó el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento Humano denominado "NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO"**, ubicado en **Fracciones 2, 4, 5, 6, 7, 8 de la Parcela No. 297, Zona 2, Polígono 1 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200303037025, con una superficie 17,849.65 m<sup>2</sup>**, del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano, se desglosan de la siguiente manera:

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<b>Superficie m2</b>	<b>Área</b>	<b>%</b>
10,868.47	Habitacional	60.89 %
6,981.18	Vialidades	39.11 %
17,849.65	Total	100.00 %

11.- Queda a consideración del H. Ayuntamiento, el de Autorizar, Acepta o recibir, **CON O SIN Áreas Verdes y Área de Equipamiento Urbano** del asentamiento humano denominado **"NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO"**.

12.- Se acepta recibir por concepto de **Vialidades** del Asentamiento Humano denominado **"NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO"**, la superficie de 6,981.18 m<sup>2</sup>, dicha transmisión deberá

protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro a título gratuito, para lo cual, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, habrá vigilar su cumplimiento debiendo remitir copia certificada de dicha escritura pública a la Secretaría General del Ayuntamiento, Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos y, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

13.- Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación denominada “**NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO**”, para las calles que integran el Asentamiento Humano, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Ópalo

14.- Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de esta **Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda** del municipio, que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por ello se **considera factible la nomenclatura propuesta** y solicita se someta a consideración y aprobación definitiva por parte del H. Ayuntamiento.

15.- Se deberá cubrir el pago por concepto de **derechos de nomenclatura**, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos de Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024.

16.- La Asociación del Asentamiento Humano “**NUEVO RINCON DEL BORDO BLANCO**” debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura por cuenta propia, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda municipal.

17.- Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, la Asociación debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, los **impuestos por Superficie Vendible Habitacional**, (EN CASO DE QUE LA HUBIERA) y todos los derechos e impuestos aplicables para la conformación y regularización del Asentamiento Humano.

18.- Con fecha 15 de Mayo de 2023, mediante oficio número **DDUYV-538-15/05/2024**, se expidió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 13 de enero de 2017, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite:

**DICTAMEN DE VIABILIDAD Y  
OPINIÓN TÉCNICA  
FACTIBLE**

la cual comprende:

- **LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN;**

- **LA AUTORIZACIÓN DE NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LA DENOMINACIÓN;**

*En las escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán para los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio, fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.*

*El presente Dictamen de Viabilidad y su respectivo estudio técnico, se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017.*

*Sin otro particular, quedo a sus órdenes para las aclaraciones pertinentes.*

**A T E N T A M E N T E**  
**ARQ. MARCOPOLO RAMIREZ VALENCIA**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERETARO.**  
*Sello y rúbrica*

*C.c.p. Lic. José Antonio Mejía Lira. Presidente Municipal Constitucional.-  
H. Ayuntamiento Municipio de Tequisquiapan.-  
Archivo.-*

**12.-** Que para que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tengan el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta el dictamen de viabilidad y la opinión técnica vertida por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que fuera transcrita a la letra en su parte conducente y, en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano de Gobierno, **SE CONSIDERAN VIABLES** las siguientes autorizaciones:

- **LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN;**
- **LOTIFICACIÓN;**
- **NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;**
- **VENTA DE LOTES;**
- **DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;**
- **LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.**

Del Asentamiento Humano denominado "NUEVO RINCÓN DEL BORDO BLANCO" ubicado en las Fracciones 2, 4, 5, 6, 7 y 8 derivadas de la Parcela 297 Zona 2 Polígono 1/2, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

**13.-** Que en atención a los razonamientos expuestos en los considerandos que anteceden, esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer sobre el presente asunto y con arreglo a las leyes y ordenamientos respectivos, tomando en cuenta los lineamientos establecidos, dando cumplimiento a las disposiciones legales que regulan la materia, es de someterse y se somete a consideración de este H. Ayuntamiento el presente:

**D I C T A M E N**

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado **“NUEVO RINCÓN DEL BORDO BLANCO” ubicado en las Fracciones 2, 4, 5, 6, 7 y 8 derivadas de la Parcela 297 Zona 2 Polígono 1/2, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro,** de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el considerando 11 del presente Dictamen.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LAS FRACCIONES 2, 4, 5, 6, 7 Y 8 DERIVADAS DE LA PARCELA 297 ZONA 2 POLÍGONO 1/2, DEL EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO,** lo siguiente:

- LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LOTIFICACIÓN;
- NOMENCLATURA DE VIALIDADES;
- LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- VENTA DE LOTES;
- LA DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO PARA QUEDAR COMO **“NUEVO RINCÓN DEL BORDO BLANCO”**;
- LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;
- LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.

**RESOLUTIVO TERCERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE imponer las siguientes condicionantes a la Asociación Civil denominada “Nuevo Rincón del Bordo Blanco, A.C.”:**

- 1.- Deberá instalar por cuenta propia las placas de nomenclatura de vialidades, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, corriendo los gastos a cargo de la asociación.
- 2.- Deberá celebrar el convenio referido en el Dictamen de Viabilidad emitido por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 3.- La Asociación Civil será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, lo anterior de conformidad con el convenio de participación celebrado entre ésta y el Municipio de Tequisquiapan, Qro.
- 4.- En las escrituras públicas de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se deberán incluir las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividan en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos serán destinados a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**RESOLUTIVO CUARTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias, den seguimiento al cumplimiento de participación celebrado entre la Asociación Civil denominada **“Nuevo Rincón del Bordo Blanco”**, y el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, debiendo remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría General del Ayuntamiento; de igual forma, ambas dependencias deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico, debiendo remitir constancias de cada uno de los cumplimientos a la Secretaría General del Ayuntamiento.



**RESOLUTIVO QUINTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a título gratuito y mediante escritura pública, de las superficies de vialidades y áreas verdes del Asentamiento Humano, debiendo remitir el primer testimonio original a la Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio y una copia certificada de la misma a la Secretaría General del Ayuntamiento, para su conocimiento, de conformidad con lo expuesto en el Dictamen de Viabilidad emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**RESOLUTIVO SEXTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE EXENTAR DEL PAGO DE LOS DERECHOS E IMPUESTOS QUE SE GENEREN CON MOTIVO DE LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE Y REFERIDA DENTRO DE LOS AUTOS DEL PRESENTE DICTAMEN**, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y artículo 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.

**RESOLUTIVO SÉPTIMO.-** A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en el presente Dictamen por parte de la Asociación Civil denominada **"Nuevo Rincón del Bordo Blanco"** o de alguna de las obligaciones contraídas tanto en el presente Acuerdo, como en el convenio de participación, el Honorable Ayuntamiento podrá **REVOCAR EL ACUERDO DE PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN**, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

**RESOLUTIVO OCTAVO.-** La autorización que derive del presente dictamen, no exime a la "Asociación denominada **"Nuevo Rincón del Bordo Blanco"** de trámites y/o autorizaciones correspondientes a otras instancias Municipales, Estatales o Federales, en dependencias encargadas de vigilar el cumplimiento y restricciones ambientales, de construcción, de urbanización o de obra pública. Deberán apegarse a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y el Código Ambiental del Estado de Querétaro, publicados por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para efectos de regularización de asentamientos humanos.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" para conocimiento general, a sabiendas que dichas publicaciones se encontrarán exentas de pago de derechos, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser notificado, para su conocimiento y cumplimiento al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda; al Secretario de Finanzas Públicas Municipales; al Secretario de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio; a la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal; a la Secretaría de Gobierno Municipal; al Secretario de Desarrollo Social y Humano; a la Dirección de Servicios Públicos Municipales; a la Dirección de Catastro Municipal y a la Asociación denominada **"Nuevo Rincón del Bordo Blanco, A.C."**, para su conocimiento, cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los **veintitrés** días del mes de **mayo** de **dos mil veinticuatro**.

**A T E N T A M E N T E**  
**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.  
Sello y rúbrica

## PRIMERA PUBLICACIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
ACUERDO DE CABILDO  
CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/5796/2024

El suscrito Ciudadano Licenciado Alonso Landeros Tejada, Secretario General del Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 19 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, hago constar y,

## CERTIFICO

Que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el quinto punto inciso c) del orden del día emitió el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES** con **NUEVE VOTOS A FAVOR, TRES ABSTENCIONES** y con fundamento en los artículos 115 fracciones I, Primer Párrafo, II y V incisos A, D, F y G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 3 fracción IV, 7, 8 fracción XIII, 10 fracción XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 30 fracción II incisos a, c, d y e, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracción I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 fracción II, 25 y 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 93 fracción V de la Ley Agraria; 1, 2, 8, 13 fracciones I, III, IV y XII, 14 fracciones IV y VII, 28 fracciones IV y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 24 y 63 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN" Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 195, ZONA 9, POLÍGONO 2/2, DEL EJIDO BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, CON UNA SUPERFICIE DE 7-88-87.770 HECTÁREAS;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

## ANTECEDENTES

1.- Con fecha 03 de mayo de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el "oficio número DDUYV-0443-03/05/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, adjunto al cual remite el expediente técnico jurídico administrativo del Asentamiento Humano ubicado en la Parcela 195 Zona 9 Polígono 2/2 del Ejido Bordo Blanco, con la finalidad de que se sometan a consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, las etapas de regularización".

Anexo a la solicitud de referencia se presentaron los siguientes documentos:

- a. Copia simple de la solicitud de inicio de procedimiento suscrita por los CC. Cristina Mendoza Prado, Octavio Cruz Regidor y Onorio Trejo Hernández, Presidenta, Secretario y Tesorero respectivamente, de

la Asociación de Colonos “Las Maravillas Tequisquiapan”, en la cual solicitan la incorporación de sus representados al Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan y coadyuvar con los trámites correspondientes.

- b. Copia simple de la escritura pública número 42 de fecha 14 de octubre de 2022, pasada ante la fe de la Licenciada María de Montserrat Rodríguez Sibaja, Notaria Pública Titular de la Notaría 72 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Querétaro, en la que hace constar la Constitución de la Asociación Civil de Colonos que lleva por nombre “Las Maravillas Tequisquiapan, A.C.”, en la que intervienen los señores CRISTINA MENDOZA PRADO, OCTAVIO CRUZ REGIDOR, ONORIO TREJO HERNÁNDEZ, JUANA BARBOSA JIMÉNEZ E ISRAEL RESÉNDIZ LÓPEZ , teniendo por objeto social, señalando de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: *“Coordinar con el Ayuntamiento de Tequisquiapan, Estado de Querétaro y todas sus dependencias, así como, en su caso con las autoridades estatales y federales, la cooperación de esfuerzos para que se proporcionen a los habitantes de “Las Maravillas Tequisquiapan”, los servicios públicos en forma eficiente y oportuna, no solo en lo material, sino también en lo moral, lo cultural y en lo necesario para el progreso, desarrollo y conservación de la comunidad en condiciones óptimas, así como para brindar la seguridad y el mejoramiento cultural de los habitantes de la comunidad, con la preservación de todos sus derechos como habitantes del País, del Estado y del Municipio. La defensa de los intereses generales y particulares de los asociados y la representación de los mismos ante las autoridades federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones públicas y privadas o personas físicas, en todos los asuntos que se relacionen con la Colonia “Las Maravillas Tequisquiapan”, en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, incluyendo la regularización de la propiedad de los inmuebles ubicados en dicha comunidad.”* El domicilio de la Asociación será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, dirigida por un Consejo Directivo quien representará legalmente a la Asociación, ante toda clase de autoridades, sociedades, instituciones y personas físicas o morales; instrumento público que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad – Constitución de Sociedad o Asociación Civil en el folio de Personas Morales número **00032575/0001 en fecha 15 de diciembre de 2022 a las 12:58:38 horas.**
- c. Copia simple de la Identificación oficial de los integrantes de la Asociación:
- Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Mendoza Prado Cristina, con número de identificación 1300711795.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Trejo Hernández Onorio, con número de identificación 2417917818.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Cruz Regidor Octavio con número de identificación 1323579532.
- d. Copia simple del título de propiedad número 000001003264 que ampara la Parcela número 195 Z-9 P2/2 del Ejido Bordo Blanco, a favor de Garrido Vega Alicia, de conformidad con el Acta de Asamblea de Fecha 02 de abril de 2003, cancelación de folio 22017004105121934R, en donde consta la expedición del correspondiente certificado parcelario; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, en el Folio Inmobiliario 00175544/0001, en fecha 17 de enero de 2024 a las 14:48:32 horas; parcela que cuenta con una superficie de 7-88-87.770 hectáreas (*siete hectáreas, ochenta y ocho áreas, ochenta y siete punto setecientos setenta centiáreas*), con las siguientes medidas y colindancias:
- Noreste 511.180 mts con Ejido Tequisquiapan y 67.540 mts, 15.240 mts en línea quebrada con área parcelada Zona Z.
  - Sureste 175.240 mts con Parcela 196 y 22.100 mts, 70.180 mts, 21.750 mts, 54.660 mts, 29.540 mts en línea quebrada con área parcelada Zona 2.
  - Suroeste 163.070 mts con Tierras de Uso Común Zona 1 y 101.200 mts, 42.600 mts, 101.360 mts, 76.010 mts, 75.430 mts en línea quebrada con área parcelada zona z y 100.110 mts con tierras de uso común zona 1.
  - Oeste 81.510 mts con pequeños propietarios Villa de Tequisquiapan.

- e. Carta compromiso de fecha 02 de mayo de 2024, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por la C. Alicia Garrido Vega, propietaria de la Parcela, en la que manifiesta que no tiene ningún inconveniente en coadyuvar en el proceso del Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan.
- f. Copia simple del certificado de libertad de gravamen expedido en fecha 28 de febrero de 2024, en el que se certifica que habiendo practicada una búsqueda minuciosa en los archivos de la Subdirección del Registro Público de la Propiedad en San Juan del Río, en un periodo de 10 años anteriores a la fecha, a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar la Parcela 195, Z-9 P2/2, Ejido Bordo Blanco, Tequisquiapan, Querétaro, no reporta gravamen alguno que lo afecte, exhibiendo al efecto certificado de libertad de gravamen.
- g. Copia simple de la Escritura Pública número 18,299 de fecha 18 de abril de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 8 de la Demarcación Notarial de San Juan de Río, Querétaro, en la cual hace constar que comparece la señora Alicia Garrido Vega, quien se hace acompañar del señor Onorio Trejo Hernández y de la señora Cristina Mendoza Prado, en su carácter de testigos instrumentales, firmando a ruego de la compareciente por no saber firmar para otorgar Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio con carácter de irrevocable en favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.
- h. Anexa croquis de ubicación.



- i. Listado de los poseedores de predios que contiene:

No.	MANZANA	LOTE	SUPERFICIE (m2)	NOMBRE
-----	---------	------	-----------------	--------

1	1	1	89.43	ALICIA GARRIDO VEGA
2	2	1	210.44	ALICIA GARRIDO VEGA
3	2	2	285.80	ARACELI CABALLERO PRADO
4	2	3	201.83	ALICIA GARRIDO VEGA
5	2	4	204.07	ALICIA GARRIDO VEGA
6	2	5	421.18	ALICIA GARRIDO VEGA
7	2	6	203.16	ALICIA GARRIDO VEGA
8	2	7	197.81	ALICIA GARRIDO VEGA
9	3	1	182.73	ALICIA GARRIDO VEGA
10	3	2	173.85	ALICIA GARRIDO VEGA
11	3	3	150.88	ARACELI CRUZ GONZALEZ
12	3	4	203.95	ALICIA GARRIDO VEGA
13	3	5	201.76	ALICIA GARRIDO VEGA
14	3	6	199.46	ANARELI PRADO LUNA
15	3	7	202.73	ALICIA GARRIDO VEGA
16	3	8	150.05	ALICIA GARRIDO VEGA
17	4	1	309.93	ESMERALDA TREJO ZUÑIGA
18	4	2	400.35	ALICIA GARRIDO VEGA
19	4	3	200.39	ALICIA GARRIDO VEGA
20	4	4	199.31	ALICIA GARRIDO VEGA
21	4	5	199.64	ALICIA GARRIDO VEGA
22	4	6	198.83	ALICIA GARRIDO VEGA
23	4	7	200.05	ALICIA GARRIDO VEGA
24	4	8	201.29	ROLANDO CRUZ BARBOSA
25	5	1	284.01	J. JESUS TREJO CALLEJAS
26	5	2	247.44	ALICIA GARRIDO VEGA
27	5	3	208.12	ALICIA GARRIDO VEGA
28	5	4	208.67	ALICIA GARRIDO VEGA
29	5	5	194.87	ALICIA GARRIDO VEGA
30	5	6	200.46	ALICIA GARRIDO VEGA
31	5	7	213.03	ALICIA GARRIDO VEGA
32	5	8	208.13	ALICIA GARRIDO VEGA
33	6	1	128.22	ALICIA GARRIDO VEGA
34	6	2	214.13	AZUCENA PEREZ MEJIA
35	6	3	197.24	SILVIANO PEREZ GONZALEZ
36	6	4	200.80	ANTONIA OLVERA RODRIGUEZ
37	6	5	223.79	LUIS ENRIQUE ORTIZ PEREZ
38	6	6	197.60	ALICIA GARRIDO VEGA
39	6	7	201.09	ALICIA GARRIDO VEGA
40	6	8	408.88	ALICIA GARRIDO VEGA
41	6	9	199.46	ALICIA GARRIDO VEGA
42	6	10	198.36	ALICIA GARRIDO VEGA

43	6	11	448.92	JUAN BERNARDO CRUZ PEREZ
44	7	1	202.18	ALICIA GARRIDO VEGA
45	7	2	185.83	MANUEL ALONSO MENTADO
46	7	3	201.64	ROGELIO MENTADO ALONSO
47	7	4	199.62	OLGA MARIA MENDOZA ROMERO
48	7	5	199.24	ALICIA GARRIDO VEGA
49	7	6	198.52	ALICIA GARRIDO VEGA
50	7	7	200.70	ALICIA GARRIDO VEGA
51	7	8	201.57	DENNIS ZENON LUNA AGUILAR
52	7	9	201.18	OCTAVIO CRUZ REGIDOR
53	7	10	198.57	ALICIA GARRIDO VEGA
54	7	11	215.45	ALICIA GARRIDO VEGA
55	7	12	218.85	ALICIA GARRIDO VEGA
56	7	13	200.96	ALICIA GARRIDO VEGA
57	7	14	201.52	ALICIA GARRIDO VEGA
58	7	15	204.15	ALICIA GARRIDO VEGA
59	7	16	197.76	ALICIA GARRIDO VEGA
60	7	17	196.38	ALICIA GARRIDO VEGA
61	7	18	198.17	JUAN PABLO BARRERA CRUZ
62	7	19	200.97	MA. CECILIA TRUJILLO CABALLERO
63	7	20	202.34	MARIBEL RODRIGUEZ SANTOS
64	8	1	3497.20	AREA DE DONACION
65	9	1	552.55	BENJAMIN TREJO BARRERA
66	9	2	201.19	ANDRES VAZQUEZ BARRERA
67	9	3	202.04	MARIO REGIDOR ARANDA
68	9	4	200.37	ALICIA GARRIDO VEGA
69	9	5	202.25	MA. AMERICA MUÑOZ PACHECO
70	9	6	204.64	MARIA SANDY OROZCO RIVERA
71	9	7	207.04	CESAR INDALECIO LORA POPOCA
72	9	8	209.52	OCTAVIO OROZCO RIVERA
73	9	9	325.18	EDGAR NOEL CASTILLO VILLASANA
74	9	10	337.22	LUIS MIGUEL HURTADO MARTINEZ
75	9	11	201.20	VICTOR HURTADO RAMIREZ
76	9	12	402.75	ANTONIO HURTADO RAMIREZ
77	9	13	199.79	KARLA CECILIA HURTADO BARCENAS
78	9	14	200.35	IMELDA MUÑOZ SOLIS
79	9	15	201.19	OMAR HERNANDEZ NIETO
80	10	1	152.50	JUAN GUILLERMO FABIAN HERNANDEZ
81	10	2	201.67	JUAN FABIAN VALENCIA
82	10	3	260.72	BRAYAN TREJO ZUÑIGA
83	10	4	196.35	ALICIA GARRIDO VEGA

84	10	5	488.12	ALICIA GARRIDO VEGA
85	10	6	197.52	ALICIA GARRIDO VEGA
86	10	7	404.01	ALICIA GARRIDO VEGA
87	10	8	202.52	SAMUEL SILVERIO HERNANDEZ
88	10	9	199.04	ALICIA GARRIDO VEGA
89	10	10	194.62	ORLANDO MENDOZA PRADO
90	10	11	200.11	ALICIA GARRIDO VEGA
91	10	12	200.06	ALICIA GARRIDO VEGA
92	10	13	113.16	MARIA MARIANA CHAVEZ GUERRERO
93	10	14	360.42	ANARELI PRADO LUNA
94	10	15	295.65	MARIA AZUCENA ORTIZ RODRIGUEZ
95	10	16	223.29	DIOSELINA ARMAS AYALA
96	10	17	201.15	MARIA GUADALUPE AVILES GUERRERO
97	10	18	202.02	ALICIA GARRIDO VEGA
98	10	19	300.07	OCTAVIO CRUZ REGIDOR
99	10	20	202.47	ALICIA GARRIDO VEGA
100	10	21	404.36	ALICIA GARRIDO VEGA
101	11	1	183.98	ALICIA GARRIDO VEGA
102	11	2	133.50	OCTAVIO CRUZ REGIDOR
103	11	3	344.90	MARIA GUADALUPE FABIAN HERNANDEZ
104	11	4	172.57	ALICIA GARRIDO VEGA
105	11	5	173.34	EUFEMIA SILVERIO HERNANDEZ
106	11	6	171.45	ALICIA GARRIDO VEGA
107	11	7	174.69	ALICIA GARRIDO VEGA
108	11	8	178.97	ALBERTO MENDOZA ROMERO
109	11	9	418.45	ORLANDO MENDOZA PRADO
110	11	10	197.49	UBALDO ROMERO CHAVEZ
111	12	1	235.33	ALICIA GARRIDO VEGA
112	12	2	207.00	FELIPE VENCES MARTINEZ
113	13	1	251.51	MA. CECILIA TRUJILLO CABALLERO
114	13	2	265.90	ALICIA GARRIDO VEGA
115	13	3	236.73	MA. MARGARITA FRANCO FRANCO
116	13	4	213.05	ALICIA GARRIDO VEGA
117	13	5	130.67	MARLENE SINAHÍ CRUZ ROJO
118	13	6	162.52	ESPERANZA LIRA CAMPOS
119	13	7	202.46	VIOLETA TREJO BARRERA
120	13	8	224.67	ONORIO TREJO HERNANDEZ
121	13	9	243.56	OMAR IVAN SEGOVIA OSORNIO
122	13	10	266.30	ALICIA GARRIDO VEGA
123	13	11	287.62	ALICIA GARRIDO VEGA
124	13	12	311.23	JORGE LUIS RESENDIZ FLORES

125	13	13	333.32	ALICIA GARRIDO VEGA
126	13	14	310.94	ALICIA GARRIDO VEGA
127	13	15	251.50	ROCIO SEGUNDO PRADO
128	13	16	251.48	ALICIA GARRIDO VEGA
129	14	1	200.36	ERNESTINA PRADO MARTINEZ
130	14	2	201.69	ALICIA GARRIDO VEGA
131	14	3	198.67	BALDOMERO LUGO ANDABLO
132	14	4	201.54	ALMA MAURA CRUZ CAMACHO
133	14	5	197.99	MARIA CRUZ CAMACHO
134	14	6	406.32	MA. DOLORES CABALLERO PRADO
135	14	7	200.32	OLIVIA ROMERO CHAVEZ
136	14	8	201.20	NIMROD VAZQUEZ NAVA Y ESLI VAZQUEZ NAVA
137	14	9	200.35	ALICIA GARRIDO VEGA
138	14	10	199.53	EUFEMIA SILVERIO HERNANDEZ
139	14	11	202.48	JESUS CRUZ CRUZ
140	14	12	202.11	TELESFORA CRUZ GARCIA
141	14	13	402.38	ALICIA GARRIDO VEGA
142	14	14	201.27	ALBERTO VALLEJO SALINAS
143	14	15	203.94	ALICIA GARRIDO VEGA
144	14	16	196.94	PORFIRIO CRUZ CAMACHO
145	14	17	200.84	PORFIRIO CRUZ CAMACHO
146	14	18	200.61	ALICIA GARRIDO VEGA
147	15	1	308.29	ALICIA GARRIDO VEGA
148	15	2	207.23	ALICIA GARRIDO VEGA
149	15	3	201.03	ALICIA GARRIDO VEGA
150	15	4	203.92	LETICIA CRUZ CAMACHO
151	15	5	200.28	JANETT MENDOZA PRADO Y CRISTINA MENDOZA PRADO
152	15	6	202.14	ALICIA GARRIDO VEGA
153	15	7	288.09	ANARELI PRADO LUNA
154	15	8	197.70	ARACELI CABALLERO PRADO
155	15	9	401.18	ALICIA GARRIDO VEGA
156	15	10	205.32	ALICIA GARRIDO VEGA
157	15	11	199.12	ALICIA GARRIDO VEGA
158	15	12	201.35	ADRIAN CARMONA SALINAS
159	15	13	232.81	SILVIANO PEREZ GONZALEZ
160	15	14	70.76	ALICIA GARRIDO VEGA
161	15	15	291.46	ALICIA GARRIDO VEGA
162	15	16	200.27	MICHEL ALEJANDRA SANCHEZ GUERRERO
163	15	17	199.59	MICHEL ALEJANDRA SANCHEZ GUERRERO
164	15	18	447.75	MICHEL ALEJANDRA SANCHEZ



				GUERRERO
165	15	19	257.09	BALDOMERO LUGO ANDABLO
166	16	1	393.80	ROGELIO RIOS MORALES
167	16	2	279.20	ALICIA GARRIDO VEGA
168	16	3	408.03	MARISELA GONZALEZ MUÑOZ
169	16	4	452.19	ARACELI OLVERA GONZALEZ
170	16	5	204.12	ANGELA MUÑOZ MORALES
171	16	6	208.21	ALICIA GARRIDO VEGA
172	17	1	404.64	ALICIA GARRIDO VEGA
173	17	2	207.56	ALICIA GARRIDO VEGA
174	17	3	200.74	LEONEL HERNANDEZ GOMEZ
175	17	4	224.31	ALICIA GARRIDO VEGA
176	17	5	231.55	ALICIA GARRIDO VEGA
177	18	1	200.74	ALICIA GARRIDO VEGA
178	18	2	199.82	ALVARO GUSTAVO CAMACHO VIZCAYA
179	18	3	200.59	ALVARO GUSTAVO CAMACHO VIZCAYA
180	18	4	201.19	ABEL PEREZ RESENDIZ
181	18	5	201.14	ALICIA GARRIDO VEGA
182	18	6	201.16	ALICIA GARRIDO VEGA
183	18	7	402.39	MARIA DE LA LUZ HURTADO BARCENAS
184	18	8	210.70	ALICIA GARRIDO VEGA
185	18	9	202.97	ALICIA GARRIDO VEGA
186	18	10	197.64	ADALADY ALVAREZ SILVERIO
187	18	11	200.00	ALEJANDRA ALVAREZ SILVERIO
188	18	12	201.19	JUAN PABLO SALDAÑA OLVERA
189	18	13	201.19	MICAELA GONZALEZ VALERIO
190	18	14	201.20	VIRGINIA HERNANDEZ MENTADO
191	18	15	201.20	ALMA ROSA LUCAS MORAN
192	18	16	201.20	ALEJANDRO MANUEL HURTADO TREJO
193	18	17	200.00	FLORENCIO MENDOZA CHAVEZ
194	19	1	200.88	SANDRA ARCE CRUZ
195	19	2	195.72	ALICIA GARRIDO VEGA
196	19	3	196.23	ALICIA GARRIDO VEGA
197	19	4	200.72	SAMUEL SILVERIO HERNANDEZ
198	19	5	200.36	ALICIA GARRIDO VEGA
199	19	6	200.65	EFRAIN MENDOZA PRADO
200	19	7	402.72	SONIA PRADO PEREZ
				VICTORIA GUADALUPE GUERRA
201	19	8	201.31	MARTINEZ
202	19	9	202.20	MA. CECILIA TRUJILLO CABALLERO

203	19	10	200.37	JENNY SUSANA HERNANDEZ CABALLERO
204	19	11	200.87	ALICIA GARRIDO VEGA
205	19	12	199.60	ALICIA GARRIDO VEGA
206	19	13	202.59	MANUEL PEREZ CRUZ
207	19	14	203.06	GONZALA PEREZ MORA
208	19	15	400.00	EDGAR RAUL MENDOZA
209	19	16	198.43	GONZALA PEREZ MORA
210	20	1	216.59	ABIGAIL ORTIZ RESENDIZ
211	20	2	246.73	HORACIO ARTEAGA HERNANDEZ
212	20	3	231.88	KARLA DANIELA RESENDIZ PEREZ
213	20	4	234.90	MIRIAM SANTOS MENDOZA
214	20	5	253.63	LUIS ANGEL BARRERA ELIZONDO
215	20	6	253.81	CECILIA MARTINEZ LIRA

- j. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 14 de mayo de 2024, emite el Visto Bueno a Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento, mediante el oficio número DDUYV- 527-14/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 527-14/05/2024.  
ASUNTO: Se OTORGA Visto Bueno a Proyecto de  
Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento**

*Tequisquiapan, Querétaro a 14 de mayo de 2024.*

**LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN A.C.  
REPRESENTANTE ALICIA GARRIDO VEGA.  
P R E S E N T E**

*En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo, mediante el cual se solicita el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación consistente en Asentamiento Humano Irregular con 215 lotes para vivienda, denominado “LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN”, ubicado en Parcela No.195, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170100105186001, con una superficie 78,887.77 m<sup>2</sup>.*

*Con fundamento en lo dispuesto por los Artículo 186 Fracción III y 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro cuya actualización fue aprobada por la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el 31 de junio de 2019.*

*Comunico a usted que una vez revisando el proyecto de referencia, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar el:*

**VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACION, DENOMINACION Y NOMENCLATURA DEL  
ASENTAMIENTO.**

Para Asentamiento Humano Irregular 215 lotes para vivienda, denominado "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN", ubicado en Parcela No.195, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170100105186001, y con el siguiente cuadro de áreas:

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<i>Superficie m2</i>	<i>Área</i>	<i>%</i>
49,595.82	Habitacional	62.87 %
19,250.62	Vialidades	24.40 %
3,497.20	Área de Donación	4.43%
6,544.13	Resto de predio	8.30 %
78,887.77	Total	100.00 %

Correspondiente, mismo que deberá anexar en el trámite para la **Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización** acompañado de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud por escrito (original y copia) dirigida al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda C. Arq. Marco Polo Ramírez Valencia. nombre o razón social del quien promueve, representante legal en su caso, domicilio para recibir notificaciones, nombres autorizados para recibirlas.
- II. Solicitud de convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.
- III. 3 copias de planos aprobados del proyecto de lotificación del Asentamiento, tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del asentamiento humano irregular. (Impreso y en archivo electrónico).
- IV. 3 copias de Plano de ejes de calles y manzanas (impreso y en archivo electrónico)
- V. Copia de la cedula profesional del director responsable de obra (D.R.O.) y credencial vigente al colegio de ingenieros y/o arquitectos al que esté inscrito.
- VI. 2 copias del proyecto de agua potable y alcantarillado debidamente autorizado por C.E.A. (impreso y en archivo electrónico).
- VII. 2 copias del proyecto de drenaje pluvial con memoria técnica avalado por D.R.O. y aprobado por la dirección de desarrollo urbano y vivienda del Municipio
- VIII. 2 copias del proyecto electrificación y alumbrado debidamente autorizado por la C.F.E (impreso y en archivo electrónico).
- IX. Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura
- X. Solicitud del Acuerdo que declare procedente la regularización, que deberá de contener:
  - I. La determinación de las autorizaciones y exenciones en materia fiscal y normativa urbana que sean de su competencia y que considere necesarias para aprobar, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación del asentamiento humano irregular, la nomenclatura de calles, la autorización de venta, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar acabo la titulación de la propiedad a favor de los colonos;
  - II. La recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento hasta ese momento;
  - III. El establecimiento, atendiendo a los proyectos y programas de obra que se suscriban, de las obligaciones que deberán cumplir los colonos del asentamiento, previa adhesión al convenio respectivo, en relación al equipamiento de servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento y;
  - IV. La precisión de todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del asentamiento humano irregular.

*Esta Dirección autoriza el Visto Bueno al Proyecto arquitectónico de Lotificación de acuerdo con la Normatividad Urbana aplicable, deberá sujetarse a las obligaciones derivadas de la autorización de regularización y de lo que se establezca en el acuerdo de procedencia.*

*Asimismo se aprueba para el predio, la Denominación del Asentamiento Humano como:*

***“LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN”***

*y la siguiente nomenclatura de calles de acuerdo al plano anexo al presente:*

- CHICHENITZA
- COLICEO ROMANO
- CRISTO REDENTOR
- MURALLA CHINA
- FARO DE ALEJANDRIA
- TAJ MAJAL
- MACHU PICHU
- PETRA
- PIRAMIDE DE GUIZA
- COLOSO DE RODAS
- JARDINES COLGANTES
- ESTATUA DE ZEUS
- TEMPLO DE ARTEMISA
- AGUILAS

*El Presente sufre efectos legales una vez que se hayan cubierto los derechos correspondientes.*

*Sin más por el momento quedo a sus distinguidas órdenes.*

***A T E N T A M E N T E***  
***ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.***  
***DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.***

*Sello y rúbrica*

*C.c.p. Archivo.”*

- k. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 15 de mayo de 2024, emite la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, mediante el oficio número DDUYV-542-15/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

***“PRESIDENCIA MUNICIPAL***  
***SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,***  
***VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.***  
***DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.***  
***OFICIONO.DDUYV-542-15/05/2024***

***Asunto: Se emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización***  
***Para el Asentamiento Humano “LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN”.***

*Tequisquiapan, Querétaro, a 15 de mayo de 2024.*

***LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN A.C.***  
***REPRESENTANTE ALICIA GARRIDO VEGA.***  
***P R E S E N T E .***

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Asentamiento Humano "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN" con 215 lotes para vivienda, denominado "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN", ubicado en Parcela No.195, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170100105186001, con una superficie 78,887.77 m<sup>2</sup>, al respecto le informo con base en los siguientes:

**ANTECEDENTES**

- 1.- Visto Bueno al proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0527-14/05/2024 de fecha 14 de Mayo de 2024, para el Asentamiento Humano "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN" con 215 lotes para vivienda, denominado "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN", ubicado en Parcela No.195, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170100105186001, con una superficie 78,887.77 m<sup>2</sup>.
2. Plano de: Plano lotificación.
3. En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Asentamiento Humano denominado "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN" lo lotes aun no cuentan en su totalidad con los Servicio de Energía Eléctrica, Servicio de Agua Potable, y conexión a Drenaje, dichos servicios como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo, los deberá dotar la Asociación Civil, conforme vaya aumentando la ocupación de los lotes.

**AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Para construir un Asentamiento Humano denominado "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN" con 215 lotes para vivienda, denominado "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN", ubicado en Parcela No.195, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170100105186001, con una superficie 78,887.77 m<sup>2</sup>.

<b>Cuadro de Área Total</b>		
Superficie m2	Área	%
49,595.82	Habitacional	62.87 %
19,250.62	Vialidades	24.40 %
3,497.20	Área de Donación	4.43%
6,544.13	Resto de predio	8.30 %
78,887.77	Total	100.00 %

**Cualquier diferencia de superficies o afectaciones, que resulte posterior al proyecto presentado, será responsabilidad del propietario y la Asociación Civil.**

El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que Asentamiento Humano denominado "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN" con facultades de transmisión de dominio, debe transmitir gratuitamente a favor del municipio de Tequisquiapan, Qro., la superficie del 10% de su terreno de acuerdo al art. 156 del Código Urbano, Párrafo 6, Fracción III, para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.

El Desarrollador deberá de habilitar las superficies destinadas al concepto de Jardinera, que se encuentran ubicadas dentro del Asentamiento misma que tendrá que conservar el uso con el que es

*aprobada por lo que ésta no podrá ser enajenada ni modificada y deberá considerarse como espacio abierto.*

*Asimismo, cuando se alude al concepto de "urbanización", se debe entender lo correspondiente a infraestructura vial y dotación de todos los servicios básicos, con los conceptos de preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, tomas domiciliarias, terracerías, pavimentos, guarniciones, banquetas, electrificación, alumbrado, señalética, jardinería y herrería, así como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo.*

*Las obras de urbanización se deberán realizar conforme al proyecto de distribución y Lotificación autorizado, a los presupuestos de: las obras de urbanización y de construcción presentados, a los planos de los proyectos constructivos aprobados de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electrificación, que contienen las características de los materiales por ejecutarse, así como a los estudios técnicos necesarios, mencionados en los antecedentes que contienen las recomendaciones de las acciones de mitigación, que deberán llevarse a cabo.*

*Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., para el ejercicio fiscal del año 2024, el H. Ayuntamiento deberá dictaminar sobre el cobro o la excepción por concepto de Impuesto por Superficie Vendible del Asentamiento Humano "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN", según el Artículo 15 de esta misma ley.*

*De esta manera, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro y a lo señalado en la Ley por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal del 2024 y del Presupuesto de las Obras de Urbanización presentado, para dar cumplimiento.*

*Considerándose que en términos del artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, a Asociación Civil "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN", es responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios en tanto se realiza la entrega - recepción de las obras de urbanización del mismo al H. Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan.*

*La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Asentamiento Humano, contienen la conformación del Asentamiento "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN" con 215 lotes para vivienda, denominado "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN", ubicado en Parcela No.195, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170100105186001, con una superficie 78,887.77 m<sup>2</sup>.*

#### **Fundamento Marco Jurídico**

*Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 184 al 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro.*

*Este documento administrativo se emite de conformidad con lo dispuesto con los artículos 146, 192 al 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro.*

*Sin más por el momento, quedo a sus distinguidas órdenes.*

A T E N T A M E N T E  
ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.  
Sello y rúbrica

- I. El Licenciado Sergio Trejo Ugalde, Director de la Unidad Municipal de Protección Civil del Municipio de Tequisquiapan, presenta Dictamen de Riesgo para la regularización del asentamiento humano, mismo que se transcribe a la letra:

*“ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA  
Director De desarrollo urbano y vivienda  
Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.  
PRESENTE*

*Asunto: Dictamen de riesgo propio para la regularización de un asentamiento humano.*

*Por la presente, me dirijo a ustedes con el fin de presentar el dictamen de riesgo respecto al proceso de regularización de un asentamiento irregular con el objetivo de garantizar que dicho proceso se lleve a cabo de manera segura y responsable.*

*Introducción:*

*El presente dictamen tiene como finalidad evaluar los riesgos asociados al asentamiento humano denominado “LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN” con título de propiedad número 000001003264 que ampara la Parcela 195, Zona 9, Polígono 2/2 del ejido de Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, y proporcionar recomendaciones para llevar a cabo la regularización del mismo sin poner en peligro la seguridad y el bienestar de sus habitantes.*

*Evaluación del asentamiento:*

*A continuación, se expondrá un análisis detallado del asentamiento, identificando sus características y los posibles riesgos principales con fundamento en el contenido del “Atlas Nacional de Riesgos”, “Mapa Digital México (INEGI)” y la visita presencial a la zona mencionada:*

*a. Ubicación geográfica: Se ha identificado que “LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN “ se encuentra ubicado en la Parcela 195, Zona 9, Polígono 2/2 del ejido de Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.*

- Georreferencia: Latitud Norte: 20°30'16.39134''  
Longitud Oeste: 99°52'55'.49138'  
Altitud: 1,905m.s.n.m.*

*b. Estructura de viviendas: Las viviendas dentro del asentamiento presentan condiciones regulares dignas, en su mayoría de block, tabique rojo y cemento, en estado aceptable, contando con servicios básicos.*

*c. Accesibilidad y vías de evacuación: Se ha observado que las vialidades circundantes al asentamiento cuentan con empedrado tradicional, con amplitud adecuada y acceso sin compromiso a vías principales, que permiten la evacuación de los habitantes a puntos de seguridad, acceso para asistencia y apoyo en caso de requerirse.*

*d. Riesgos naturales: Existen riesgos potenciales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas.*

*Evaluación de riesgos:*

*Basándonos en los datos recopilados, se han identificado los siguientes riesgos asociados al asentamiento irregular:*

a. *Riesgos estructurales: Las condiciones generales de las viviendas no representan riesgo estructural latente.*

b. *Riesgos sanitarios: Cría de animales propios de granja, falta de servicios básicos en algunos puntos del asentamiento.*

c. *Riesgos de desastres naturales: La ubicación geográfica del asentamiento lo hace susceptible a eventos naturales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas. Sin representar impedimento para establecer un asentamiento humano.*

d. *Riesgos sociales: La falta de regularización del asentamiento puede perpetuar la marginación social y económica de sus habitantes, dificultando el acceso a servicios esenciales y a la seguridad jurídica de su propiedad y posesión de la misma.*

*Recomendaciones para regularización sin riesgos:*

*Con el objetivo de minimizar y eliminar los riesgos identificados, se proponen las siguientes recomendaciones para el proceso de regularización del asentamiento:*

a. *Evaluación estructural: En caso que así lo considere, realizar una evaluación detallada de todas las viviendas para determinar su estabilidad y establecer medidas de mejora y reforzamiento, en caso de ser requerido.*

b. *Infraestructura básica: Garantizar el acceso a servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y vías adecuadas para mejorar la calidad de vida de los habitantes.*

c. *Plan de contingencia: Que el municipio cuente con Planes de Protección Civil que sean necesarios.*

d. *Participación comunitaria: Involucrar activamente a los habitantes del asentamiento en el proceso de regularización, fomentando la organización y la toma de decisiones conjuntas para garantizar la sostenibilidad del proyecto.*

*Conclusiones:*

*El presente dictamen tiene como objetivo proporcionar una evaluación objetiva de los riesgos presentes en el asentamiento irregular "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN", así como ofrecer recomendaciones para su regularización de manera segura y responsable. La implementación de las medidas propuestas contribuirá significativamente a mejorar las condiciones de vida de los habitantes y reducir los riesgos asociados.*

*Agradecemos la oportunidad de participar en este proceso y quedamos a disposición para cualquier aclaración o información adicional que requieran.*

*Atentamente,*

*Lic. Sergio Trejo Ugalde  
Director de la Unidad Municipal de Protección Civil  
Sello y rúbrica"*

- m. Mediante oficio número DDUYV-0515-14/05/2024, DUS-090/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite Dictamen de Uso de Suelo de la Parcela en los siguientes términos:

<b>Propietario:</b>	<b>ALICIA GARRIDO VEGA</b>
<b>Ubicación:</b>	<b>PARCELA 195 Z-09 P2/2, EJIDO BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QRO.</b>



<b>Giro Pretendido:</b>	<b>DESARROLLO HABITACIONAL</b>
<b>Tipo de Solicitud:</b>	<b>NUEVA</b>
<b>Clave Catastral:</b>	<b>17 01 001 05 186 001</b>
<b>Superficie:</b>	<b>7-88-87.770 HAS</b>
<b>Área de Trabajo:</b>	<b>7-88-87.770 HAS</b>
<b>Uso de Suelo:</b>	<b>HM, Md (Habitacional mixto, Media Densidad)</b>
<b>Compatibilidad:</b>	<b>PERMITIDO</b>

- n. El artículo 9 del Acuerdo y Lineamientos de Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, aprobado mediante Sesión Ordinaria de fecha 06 de enero de 2022, establece que: *“El Programa estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento, contará con las facultades que le confieren la Ley, el presente Acuerdo y los demás ordenamientos jurídicos aplicables”*, cargo que recae en el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia.

Por lo anteriormente expuesto y

#### **CONSIDERANDO**

1.- El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órganos de gobierno de aquellos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2.- En los términos de lo que establece la fracción V incisos a y d del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3.- El artículo 1 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social; en el que, además se desprende que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el artículo 93 fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.

4.- Considerando que la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2 fracción I, considera que el Asentamiento Humano Irregular es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

5.- Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, los artículos del 3 al 13, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento proveer lo relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado ***“LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN” ubicado en la Parcela 195 Zona 9 Polígono 2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 7-88-87.770 hectáreas.***

6.- El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios, así como la operación de los programas de desarrollo Urbano. Por su parte, el artículo 8 del mismo ordenamiento dispone que los Municipios de la entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

7.- Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado ***“LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN” ubicado en la Parcela 195 Zona 9 Polígono 2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 7-88-87.770 hectáreas,*** cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentra que el origen de su conformación no sea el de un Fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

8.- Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y, de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, publicada en el periódico oficial del gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” el 13 de enero de 2017, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

9.- Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado ***“LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN” ubicado en la Parcela 195 Zona 9 Polígono 2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 7-88-87.770 hectáreas.***

10.- Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la Secretaría General del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SGA/5731/2024 de fecha 09 de mayo de 2024, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

*“Artículo 73...*

*III. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales reglamentarias;*

*V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio.”*

11.- Se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento, oficio signado por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, por medio del cual emite el Dictamen de Viabilidad y la Opinión Técnica, mediante oficio número DDUYV-0562/2024 OPT-010-16/05/2024 del cual se desprende lo siguiente:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO DDUYV-0562/2024  
OPT-010-16/05/2024  
Asunto: Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica**

*Tequisquiapan, Querétaro a 16 de mayo de 2024*

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
TEQUISQUIAPAN, QRO.  
P R E S E N T E.**

*En atención a lo mandatado por el artículo 8 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro que regula la substanciación del procedimiento y regularización, en específico en su fracción IV de elaborar y presentar al Ayuntamiento el dictamen de viabilidad y en respuesta a su solicitud de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en **Parcela No. 195, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170100105186001, con una superficie 78,887.77 m<sup>2</sup>, denominado “LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN”**, al respecto le informo lo siguiente:*

#### **ANTECEDENTES**

1.- *Mediante oficio número DDUYV-443/2024 de fecha 03 de Mayo de 2024 dirigido al Lic. Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento, en mi calidad de Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares de Municipio de Tequisquiapan, solicite se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento, la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado “LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN”, descrito en el proemio del presente.*

2.- *Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 13 de enero de 2017, el cual tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el artículo 29, fracción I del Acuerdo de Procedencia de la citada Ley, la Regularización contendrá la aprobación, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de*

calles, la autorización de venta de lotes, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración, de la propiedad a favor de los beneficiarios.

3.- Se hace del su conocimiento que en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda obra expediente del Asentamiento Humano denominado **"LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN"**, conformado por los documentos: Escritura que acredita la propiedad, Certificado de libertad de gravamen del predio, Escritura donde se formaliza la constitución de la Asociación Civil, Escritura Pública de Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable a favor de Municipio de Tequisquiapan, Plano de Lotificación, Listado de Posesionarios y demás expediente técnico.

4.- Habiendo revisado el **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, Querétaro 2021 – 2052** cuya actualización fue aprobada por Acuerdo de Cabildo Municipal en la Sesión Ordinaria celebrada el 18 de agosto de 2022, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 87 de fecha 18 de diciembre de 2022, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de febrero de 2023, 11:58:24 horas, bajo el folio de Plan de Desarrollo 00000117/002, **se encontró al predio en comento en Zona Habitacional, por lo que revisando la tabla de compatibilidad del uso de suelo es PERMITIDO** para el uso pretendido.

5.- Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 6 de enero de 2022 se aprobó el Acuerdo y Lineamientos del Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, quedando establecido que el Programa estaría a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, **a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda** como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento.

6.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro, a través de la Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río del Registro Público de la Propiedad de Estado de Querétaro, certifica que derivado de la búsqueda realizada en un periodo de 20 años anteriores a la fecha a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar el predio en comento, **no se encontró ninguno que lo afecte**, expidiendo el certificado en fecha 16 de junio de 2022. A las 10:14 horas.

7.- Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, mediante inspección que realizó el personal de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se determina que el Asentamiento Humano denominado **"LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN"**, cuenta con servicios cercanos de Electrificación, Alumbrado Público, Red de Drenaje, Agua Potable, y parcialmente en el interior del Asentamiento, por lo que se da vista, al cumplimiento a lo establecido en el artículo 3 fracciones III y VII de la citada Ley.

8.- Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, manifiesta que la conformación del Asentamiento Humano, data del 2010, por lo que se considera que cuenta con la antigüedad establecida en la fracción III del artículo 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro y **el origen de su conformación no es el de un fraccionamiento**, Artículo 15, debe tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización.

9.- Asimismo se verificó que el Asentamiento Humano denominado **"LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN"** cuenta con un **porcentaje real de ocupación del 39 %**, por lo cual **deberá celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda**, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del

Asentamiento Humano, de esta manera se garantiza la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, en tanto, la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal, con fundamento en el artículo 34 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en donde se establece que en caso de que la Asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

10.- Mediante oficio número **DDUYV- 527-14/05/2024**, se otorgó el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura** del Asentamiento Humano denominado **"LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN "**, ubicado en **Parcela No.195, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170100105186001, con una superficie 78,887.77 m<sup>2</sup>**, del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano, se desglosan de la siguiente manera:

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<b>Superficie m2</b>	<b>Área</b>	<b>%</b>
49,595.82	Habitacional	62.87 %
19,250.62	Vialidades	24.40 %
3,497.20	Área de Donación	4.43%
6,544.13	Resto de predio	8.30 %
78,887.77	Total	100.00 %

11.- **Queda a consideración del H. Ayuntamiento, el de Autorizar, Acepta o recibir, CON O SIN Áreas Verdes y Área de Equipamiento Urbano del asentamiento humano denominado "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN".**

12.- **Se acepta recibir por concepto de Vialidades del Asentamiento Humano denominado "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN", la superficie de 19,250.62 m2, dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro a título gratuito, para lo cual, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, habrá vigilar su cumplimiento debiendo remitir copia certificada de dicha escritura pública a la Secretaría General del Ayuntamiento, Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos y, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.**

13.- **Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación denominada "LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN", para las calles que integran el Asentamiento Humano, se indica en el plano anexo y es la siguiente:**

- CHICHENITZA
- COLICEO ROMANO
- CRISTO REDENTOR
- MURALLA CHINA
- FARO DE ALEJANDRIA
- TAJ MAJAL
- MACHU PICHU
- PETRA
- PIRAMIDE DE GUIZA
- COLOSO DE RODAS

- JARDINES COLGANTES
- ESTATUA DE ZEUS
- TEMPLO DE ARTEMISA
- AGUILAS

14.- Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de esta **Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda** del municipio, que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por ello se **considera factible la nomenclatura propuesta** y solicita se someta a consideración y aprobación definitiva por parte del H. Ayuntamiento.

15.- Se deberá cubrir el pago por concepto de **derechos de nomenclatura**, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos de Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024.

16.- La Asociación del Asentamiento Humano **"LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN"** debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura por cuenta propia, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda municipal.

17.- Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, la Asociación debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, los **impuestos por Superficie Vendible Habitacional**, (EN CASO DE QUE LA HUBIERA) y todos los derechos e impuestos aplicables para la conformación y regularización del Asentamiento Humano.

18.- Con fecha 15 de Mayo de 2023, mediante oficio número **DDUYV-542-15/05/2024**, se expidió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite:

**DICTAMEN DE VIABILIDAD Y  
OPINIÓN TÉCNICA  
FACTIBLE**

la cual comprende:

- **LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LA DENOMINACIÓN;**

En las escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que **los lotes no se subdividirán** en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán para los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio, fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

*El presente Dictamen de Viabilidad y su respectivo estudio técnico, se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017.*

*Sin otro particular, quedo a sus órdenes para las aclaraciones pertinentes.*

**A T E N T A M E N T E**  
**ARQ. MARCOPOLO RAMIREZ VALENCIA**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERETARO.**  
*Sello y rúbrica*

*C.c.p. Lic. José Antonio Mejía Lira. Presidente Municipal Constitucional.-  
H. Ayuntamiento Municipio de Tequisquiapan.-  
Archivo."*

**12.-** Que para que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tengan el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta el dictamen de viabilidad y la opinión técnica vertida por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que fuera transcrita a la letra en su parte conducente y, en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano de Gobierno, **SE CONSIDERAN VIABLES** las siguientes autorizaciones:

- **LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN;**
- **LOTIFICACIÓN;**
- **NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;**
- **VENTA DE LOTES;**
- **DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;**
- **LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.**

Del Asentamiento Humano denominado "**LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN**" ubicado en la Parcela 195 Zona 9 Polígono 2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

**13.-** Que en atención a los razonamientos expuestos en los considerandos que anteceden, esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer sobre el presente asunto y con arreglo a las leyes y ordenamientos respectivos, tomando en cuenta los lineamientos establecidos, dando cumplimiento a las disposiciones legales que regulan la materia, es de someterse y se somete a consideración de este H. Ayuntamiento el presente:

#### D I C T A M E N

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado "**LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN**" ubicado en la Parcela 195 Zona 9 Polígono 2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 7-88-87.770 hectáreas, de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el considerando 11 del presente Dictamen.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 195 ZONA 9**

POLÍGONO 2/2 DEL EJIDO BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, lo siguiente:

- LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LOTIFICACIÓN;
- NOMENCLATURA DE VIALIDADES;
- LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- VENTA DE LOTES;
- LA DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO PARA QUEDAR COMO “LAS MARAVILLAS TEQUISQUIAPAN”;
- LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;
- LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.

**RESOLUTIVO TERCERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE imponer las siguientes condicionantes a la Asociación Civil denominada “Las Maravillas Tequisquiapan”:**

- 1.- Deberá instalar por cuenta propia las placas de nomenclatura de vialidades, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, corriendo los gastos a cargo de la asociación.
- 2.- Deberá celebrar el convenio referido en el Dictamen de Viabilidad emitido por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 3.- La Asociación Civil será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, lo anterior de conformidad con el convenio de participación celebrado entre ésta y el Municipio de Tequisquiapan, Qro.
- 4.- En las escrituras públicas de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se deberán incluir las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividan en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos serán destinados a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**RESOLUTIVO CUARTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias, den seguimiento al cumplimiento de participación celebrado entre la Asociación Civil denominada “Las Maravillas Tequisquiapan”, y el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, debiendo remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría General del Ayuntamiento; de igual forma, ambas dependencias deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico, debiendo remitir constancias de cada uno de los cumplimientos a la Secretaría General del Ayuntamiento.

**RESOLUTIVO QUINTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a título gratuito y mediante escritura pública, de las superficies de vialidades y áreas verdes del Asentamiento Humano, debiendo remitir el primer testimonio original a la Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio y una copia certificada de la misma a la Secretaría General del Ayuntamiento, para su conocimiento, de conformidad con lo expuesto en el Dictamen de Viabilidad emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.



**RESOLUTIVO SEXTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE EXENTAR DEL PAGO DE LOS DERECHOS E IMPUESTOS QUE SE GENEREN CON MOTIVO DE LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE Y REFERIDA DENTRO DE LOS AUTOS DEL PRESENTE DICTAMEN**, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y artículo 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.

**RESOLUTIVO SÉPTIMO.-** A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en el presente Dictamen por parte de la Asociación Civil denominada **“Las Maravillas Tequisquiapan”** o de alguna de las obligaciones contraídas tanto en el presente Acuerdo, como en el convenio de participación, el Honorable Ayuntamiento podrá **REVOCAR EL ACUERDO DE PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN**, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

**RESOLUTIVO OCTAVO.-** La autorización que derive del presente dictamen, no exime a la **“Asociación denominada “Las Maravillas Tequisquiapan”** de trámites y/o autorizaciones correspondientes a otras instancias Municipales, Estatales o Federales, en dependencias encargadas de vigilar el cumplimiento y restricciones ambientales, de construcción, de urbanización o de obra pública. Deberán apegarse a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y el Código Ambiental del Estado de Querétaro, publicados por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para efectos de regularización de asentamientos humanos.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado **“La Sombra de Arteaga”** para conocimiento general, a sabiendas que dichas publicaciones se encontrarán exentas de pago de derechos, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser notificado, para su conocimiento y cumplimiento al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda; al Secretario de Finanzas Públicas Municipales; al Secretario de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio; a la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal; a la Secretaría de Gobierno Municipal; al Secretario de Desarrollo Social y Humano; a la Dirección de Servicios Públicos Municipales; a la Dirección de Catastro Municipal y a la Asociación denominada **“Las Maravillas Tequisquiapan, A.C.”**, para su conocimiento, cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los **veintitrés** días del mes de **mayo de dos mil veinticuatro**.

**ATENTAMENTE**  
**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.  
Sello y rúbrica

## PRIMERA PUBLICACIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
ACUERDO DE CABILDO  
CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/5797/2024

El suscrito **Ciudadano Licenciado Alonso Landeros Tejada, Secretario General del Ayuntamiento** del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 19 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, hago constar y,

## CERTIFICO

Que mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **quinto punto inciso d)** del orden del día emitió el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES con NUEVE VOTOS A FAVOR, TRES ABSTENCIONES** y con fundamento en los artículos 115 fracciones I, Primer Párrafo, II y V incisos A, D, F y G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 3 fracción IV, 7, 8 fracción XIII, 10 fracción XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 30 fracción II incisos a, c, d y e, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracción I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 fracción II, 25 y 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 93 fracción V de la Ley Agraria; 1, 2, 8, 13 fracciones I, III, IV y XII, 14 fracciones IV y VII, 28 fracciones IV y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 24 y 63 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO “VALLE DE LAS JACARANDAS” Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 800, ZONA 2, POLÍGONO 1/1, DEL EJIDO LA FUENTE, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, CON UNA SUPERFICIE DE 2-29-99.950 HECTÁREAS;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

## ANTECEDENTES

1.- Con fecha 03 de mayo de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el *“oficio número DDUYV-0443-03/05/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, adjunto al cual remite el expediente técnico jurídico administrativo del Asentamiento Humano ubicado en la Parcela 800 Zona 2 Polígono 1/1 del Ejido La Fuente, con la finalidad de que se sometan a consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, las etapas de regularización”*.

Anexo a la solicitud de referencia se presentaron los siguientes documentos:

- a. Copia simple de la solicitud de inicio de procedimiento suscrita por los CC. Víctor Hugo Vega Trejo, Antonio de Jesús Arteaga Arreguín, Yoselín Ponce Cantera, Presidente, Secretario y Tesorera respectivamente, de la Asociación de Colonos *“Colonia El Cerrito de los Mezquites, A.C.”*, en la cual

solicitan la incorporación de sus representados al Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan y coadyuvar con los trámites correspondientes;

- b. Copia simple de la escritura pública número 345 de fecha 16 de enero de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la demarcación notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que hace constar la Constitución de la Asociación Civil que lleva por nombre **“Colonia El Cerrito de los Mezquites, A.C.”**, en la que intervienen los señores VÍCTOR HUGO VEGA TREJO, ANTONIO DE JESÚS ARTEAGA ARREGUIN Y YOSSELIN PONCE CANTERA teniendo por objeto social, señalando de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: *“Coordinar con el Ayuntamiento de Tequisquiapan, Estado de Querétaro y todas sus dependencias, así como, en su caso con las autoridades estatales y federales, la cooperación de esfuerzos para que se proporcionen a los habitantes de la Colonia **“Valle de las Jacarandas”**, los servicios públicos en forma eficiente y oportuna, no solo en lo material, sino también en lo moral, lo cultural y en lo necesario para el progreso, desarrollo y conservación de la comunidad en condiciones óptimas, así como para brindar la seguridad y el mejoramiento cultural de los habitantes de la comunidad, con la preservación de todos sus derechos como habitantes del País, del Estado y del Municipio. La defensa de los intereses generales y particulares de los asociados y la representación de los mismos ante las autoridades federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones públicas y privadas o personas físicas, en todos los asuntos que se relacionen con la Colonia **“Valle de las Jacarandas”**, en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, incluyendo la regularización de la propiedad de los inmuebles ubicados en dicha comunidad.”* El domicilio de la Asociación será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, dirigida por un Consejo Directivo quien representará legalmente a la Asociación, ante toda clase de autoridades, sociedades, instituciones y personas físicas o morales; instrumento público que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad – Constitución de Sociedad o Asociación Civil en el folio de Personas Morales **número 00032650/0001 en fecha 04 de marzo de 2024 a las 15:26:16 horas.**
- c. Copia simple de la Identificación oficial de los integrantes de la Asociación:
- Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Vega Trejo Víctor Hugo, con número de identificación 2335774465.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Arteaga Arreguín Antonio de Jesús, con número de identificación 1690069357.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Ponce Cantera Yoselin, con número de identificación 1368340263.
- d. Copia simple del título de propiedad número 000001003278 que ampara la Parcela número 800 Z-2 P1/1 del Ejido La Fuente, a favor de Macías Trejo Luis Antonio, de conformidad con el Acta de Asamblea de Fecha 07 de agosto de 2007, cancelación de folio 22017007113051936R, en donde consta la expedición del correspondiente certificado parcelario; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, en el Folio Inmobiliario número 00175555/0001, en fecha 17 de enero de 2024 a las 14:45:08 horas; parcela que cuenta con una superficie de 2-29-99.950 hectáreas (*dos hectáreas, veintinueve áreas, noventa y nueve punto novecientos cincuenta centiáreas*), con las siguientes medidas y colindancias:
- Norte: 166.240 mts con Parcela 773;
  - Este: 145.050 mts con Parcela 801;
  - Sur: 150.890 mts con Derecho de Paso;
  - Oeste: 145.860 mts con Camino Pavimentado a Entronque con Carretera Estatal a la Fuente.
- e. Copia simple del recibo oficial número D 627305, expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, con fecha 17 de abril de 2024, que ampara el pago del Impuesto Predial Rural de la Parcela 800 Z-2 P1/1, Ejido la Fuente, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

- f. Carta compromiso de fecha 24 de agosto de 2022, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por el C. Luis Antonio Macías Trejo, propietario de la Parcela, en la que manifiesta que no tiene ningún inconveniente en coadyuvar en el proceso del Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan.
- g. La Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río, del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, certifica que a la fecha 24 de abril de 2024, habiendo practicada una búsqueda minuciosa en los archivos de la Subdirección del Registro Público de la Propiedad en San Juan del Río, en un período de 10 años anteriores a la fecha, a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar la Parcela 800, Z-2 P1/1, Ejido La Fuente, Tequisquiapan, Querétaro, no reporta gravamen alguno que lo afecte, exhibiendo al efecto, certificado de libertad de gravamen.
- h. Copia simple de la escritura pública número 18,298 de fecha 17 de abril de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 8 de la demarcación notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la cual hace constar que el C. Luis Antonio Macías Trejo, otorga Poder General para actuar en Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio con carácter de Irrevocable en favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.
- i. Copia simple de la Constancia de Situación Fiscal con fecha de emisión el 06 de febrero de 2024, para la Asociación Civil "Colonia El Cerrito de los Mezquites, A.C.", con Registro Federal de Contribuyentes CCM240116ES4.
- j. Listado de los poseedores de predios que contiene:

NUMERO	MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	NOMBRE
1	1	1	125.70 M2	FRANCISCO JIMENEZ MENDEZ
2	1	3	458.20 M2	GERARDO JIMENEZ MENDEZ
3	1	5	180.50 M2	ANA KAREN MARTINEZ MARTINEZ
4	1	7	180.50 M2	JUAN RONQUILLO CRUZ
5	1	9	361.00 M2	ALFREDO SANTOS GUERRERO
6	1	11	180.00 M2	BLANCA SOLEDAD NIETO AGUILAR
7	1	13	361.00 M2	GABRIELA CRUZ LOPEZ
8	1	15	541.50 M2	EDUARDO RODEO MENDEZ
9	1	17	361.00 M2	VERONICA AVILA LUGO
10	1	19	233.00 M2	RAUL AVILA LUGO
11	2	2	125.75 M2	YESENIA GARCIA CASAS
12	2	3	125.75 M2	PEDRO RAMIREZ MORALES
13	2	4	230.50 M2	GRACIELA ANGELES OLVERA
14	2	5	251.10 M2	JAIRO RAMIREZ RONQUILLO
15	2	6	400.00 M2	ADRIANA MORENO GARCIA
16	2	7	200.00 M2	MARIA GUADALUPE REYES MENDEZ
17	2	8	200.00 M2	ISAIAS PEREZ ESTRADA
18	2	9	200.00 M2	FRANCO REYES MENDEZ
19	2	10	200.00 M2	JOSE PEDRO MORALES SALINAS
20	2	11	400.00 M2	JOSE ISAIAS PEREZ BOTELLO
21	2	12	200.00 M2	
22	2	13	400.00 M2	LEONARDO ISAIAS PEREZ BOTELLO
23	2	14	400.00 M2	ANDRES ALBERTO HERNANDEZ GARCIA

24	2	15	200.00 M2	ARELY BAHENA TREJO
25	2	16	200.00 M2	ERIKA ALMARAZ VILLAGRAN
26	2	17	400.00 M2	MAURICIO DANIEL MARTINEZ JIMENEZ
27	2	18	200.00 M2	JOSE LUIS RAMIREZ CERVANTES
28	3	19	439.30 M2	SILVIA REYES OLALDE
29	3	20	400.00 M2	ARGELIA CRUZ CALVA
30	3	21	439.30 M2	SILVIA REYES OLALDE
31	3	22	478.60 M2	SERAFIN VICTORIANO RAMIREZ VARGAS
32	6	4	188.60 M2	
33	6	5	125.75 M2	
34	6	6	264.00 M2	
35	6	7	125.75 M2	
36	6	8	200.00 M2	
37	6	9	421.70 M2	YOSELIN PONCE CANTERA
38	6	10	200.00 M2	
39	6	11	200.00 M2	
40	6	12	300.00 M2	MARIA GUADALUPE JIMENEZ GOMEZ
41	6	13	200.00 M2	
42	6	14	300.00 M2	MARIA GUADALUPE JIMENEZ GOMEZ
43	6	15	200.00 M2	
44	6	16	200.00 M2	IGNACIO ESTRADA TREJO
45	6	17	200.00 M2	
46	6	18	200.00 M2	IGNACIO ESTRADA TREJO
47	6	19	200.00 M2	
48	6	20	200.00 M2	IGNACIO ESTRADA TREJO
49	6	21	200.00 M2	
50	6	23	200.00 M2	
51	7	22	300.00 M2	JESSICA ALVAREZ PONCE
52	7	24	300.00 M2	JESSICA ALVAREZ PONCE
53	7	25	200.00M2	
54	7	26	278.60 M2	ANTONIO DE JESUS ARTEAGA ARREGUIN
55	7	27	200.00 M2	
56	7	29	200.00 M2	
57	7	31	278.60 M2	
58	10	6	110.00 M2	VICTOR HUGO VEGA TREJO
59	10	8	110.00 M2	
60	10	10	160.00 M2	
61	10	12	160.00 M2	
62	10	14	200.00 M2	ROSALINA DIONISIA TREJO RONQUILLO
63	10	16	200.00 M2	
64	10	18	20.00M2	
65	10	20	200.00M2	TANYA MONSERRAT CASTILLO RAMIREZ
66	10	22	200.00M2	

67	10	24	200.00 M2	DAMIAN MACIAS REYES
68	10	26	200.00 M2	
69	10	28	200.00 M2	
70	10	30	200.00 M2	
71	10	32	200.00 M2	
72	10	34	200.00 M2	
73	10	36	258.60 M2	KARLA MACIAS REYES

- k. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 14 de mayo de 2024, emite el Visto Bueno a Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento, mediante el oficio número DDUYV- 528-14/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 528-14/05/2024.**

**ASUNTO: Se OTORGA Visto Bueno a Proyecto de  
Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento**

*Tequisquiapan, Querétaro a 14 de mayo de 2024.*

**COLONIA EL CERRITO DE LOS MEZQUITES A.C.  
REPRESENTANTE LUIS ANTONIO MACIAS TREJO.  
P R E S E N T E**

*En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo, mediante el cual se solicita el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación consistente en Asentamiento Humano Irregular con 73 lotes para vivienda, denominado “VALLE DE LAS JACARADAS”, ubicado en Parcela No. 800, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido de La Fuente, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170301366426545, con una superficie 22,999.95 m<sup>2</sup>.*

*Con fundamento en lo dispuesto por los Artículo 186 Fracción III y 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro cuya actualización fue aprobada por la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el 31 de junio de 2019.*

*Comunico a usted que una vez revisando el proyecto de referencia, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar el:*

**VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACION, DENOMINACION  
Y NOMENCLATURA DEL ASENTAMIENTO.**

*Para el Asentamiento Humano Irregular con 73 lotes para vivienda, denominado “VALLE DE LAS JACARANDAS”, ubicado en Parcela No. 800, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido de La Fuente, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170301366426545, y con el siguiente cuadro de áreas:*

<b>Cuadro de Área Total</b>		
Superficie m2	Área	%
17,995.42	Habitacional	78.0 %
5,004.53	Vialidades	22 %
22,999.95	Total	100.00 %

Correspondiente, mismo que deberá anexar en el trámite para la **Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización** acompañado de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud por escrito (original y copia) dirigida al Director de Desarrollo Urbano, Vivienda C. Arq. Marco Polo Ramírez Valencia. nombre o razón social del quien promueve, representante legal en su caso, domicilio para recibir notificaciones, nombres autorizados para recibirlas.
- II. Solicitud de convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.
- III. 3 copias de planos aprobados del proyecto de lotificación del Asentamiento, tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del asentamiento humano irregular. (Impreso y en archivo electrónico).
- IV. 3 copias de Plano de ejes de calles y manzanas (impreso y en archivo electrónico)
- V. Copia de la cedula profesional del director responsable de obra (D.R.O.) y credencial vigente al colegio de ingenieros y/o arquitectos al que esté inscrito.
- VI. 2 copias del proyecto de agua potable y alcantarillado debidamente autorizado por C.E.A. (impreso y en archivo electrónico).
- VII. 2 copias del proyecto de drenaje pluvial con memoria técnica avalado por D.R.O. y aprobado por la dirección de desarrollo urbano y vivienda del Municipio
- VIII. 2 copias del proyecto electrificación y alumbrado debidamente autorizado por la C.F.E (impreso y en archivo electrónico).
- IX. Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura
- X. Solicitud del Acuerdo que declare procedente la regularización, que deberá de contener:
  - I. La determinación de las autorizaciones y exenciones en materia fiscal y normativa urbana que sean de su competencia y que considere necesarias para aprobar, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación del asentamiento humano irregular, la nomenclatura de calles, la autorización de venta, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar acabo la titulación de la propiedad a favor de los colonos;
  - II. La recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento hasta ese momento;
  - III. El establecimiento, atendiendo a los proyectos y programas de obra que se suscriban, de las obligaciones que deberán cumplir los colonos del asentamiento, previa adhesión al convenio respectivo, en relación al equipamiento de servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento; y
  - IV. La precisión de todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del asentamiento humano irregular

Esta Dirección autoriza el Visto Bueno al Proyecto arquitectónico de Lotificación de acuerdo con la Normatividad Urbana aplicable, deberá sujetarse las obligaciones derivadas de la autorización de regularización y de lo que se establezca en el acurdo de procedencia.

Asimismo se aprueba para el predio, la Denominación del Asentamiento Humano como:

**“VALLE DE LAS JACARANDAS”**

y la siguiente nomenclatura de calles de acuerdo al plano anexo al presente:

- OLIVOS

- TABACHIN
- BONSAI
- MARANTA

*El Presente sufre efectos legales una vez que se hayan cubierto los derechos correspondientes.*

*Sin más por el momento quedo a sus distinguidas órdenes.*

**A T E N T A M E N T E**  
**ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**Sello y rúbrica**

C.c.p. Archivo

I. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 15 de mayo de 2024, emite la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, mediante el oficio número DDUYV-535-15/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

**"PRESIDENCIA MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,**  
**VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.**  
**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**OFICIONO.DDUYV-535-15/05/2024**

**Asunto: Se emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización**  
**Para el Asentamiento Humano "VALLE DE LAS JACARANDAS".**

*Tequisquiapan, Querétaro, a 15 de mayo de 2024.*

**COLONIA EL CERRITO DE LOS MEZQUITES A.C.**  
**REPRESENTANTE LUIS ANTONIO MACIAS TREJO.**  
**P R E S E N T E .**

*En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Asentamiento Humano "VALLE DE LAS JACARANDAS" 73 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 800, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido de La Fuente, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170301366426545, con una superficie 22,999.95 m<sup>2</sup>, al respecto le informo con base en los siguientes:*

#### ANTECEDENTES

1. Visto Bueno al proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0528-14/05/2024 de fecha 14 de Mayo de 2024, para el Asentamiento Humano "VALLE DE LAS JACARANDAS" 73 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 800, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido La Fuente, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170301366426545, con una superficie 22,999.95 m<sup>2</sup>.
2. Plano de: Plano lotificación.
3. En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Asentamiento Humano denominado "VALLE DE LAS JACARANDAS" los lotes aun no cuentan en su totalidad con el servicio de Energía Eléctrica, servicio de Agua Potable, y conexión a Drenaje, dichos servicios como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listada enunciativa mas no limitativo, los deberá dotar la Asociación Civil, conforme vaya aumentando la ocupación de los lotes.



**AUTORIZACIÓN DE LA  
LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Para construir un Asentamiento Humano denominado "VALLE DE LAS JACARANDAS" 73 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 800, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido La Fuente, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170301366426545, con una superficie 22,999.95 m<sup>2</sup>.

<b>Cuadro de Área Total</b>		
Superficie m2	Área	%
17,995.42	Habitacional	78.0 %
5,004.53	Vialidades	22 %
22,999.95	Total	100.00 %

**Cualquier diferencia de superficies o afectaciones**, que resulte posterior al proyecto presentado, será responsabilidad del propietario y la Asociación Civil.

El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que Asentamiento Humano denominado "VALLE DE LAS JACARANDAS" con facultades de transmisión de dominio, debe transmitir gratuitamente a favor del municipio de Tequisquiapan, Qro., la superficie del 10% de su terreno de acuerdo al art. 156 del Código Urbano, Párrafo 6, Fracción III, para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.

El Desarrollador deberá de habilitar las superficies destinadas al concepto de Jardinería, que se encuentran ubicadas dentro del Asentamiento misma que tendrá que conservar el uso con el que es aprobada por lo que ésta no podrá ser enajenada ni modificada y deberá considerarse como espacio abierto.

Asimismo, cuando se alude al concepto de "urbanización", se debe entender lo correspondiente a infraestructura vial y dotación de todos los servicios básicos, con los conceptos de preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, tomas domiciliarias, terracerías, pavimentos, guarniciones, banquetas, electrificación, alumbrado, señalética, jardinería y herrería, así como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo.

Las obras de urbanización se deberán realizar conforme al proyecto de distribución y Lotificación autorizado, a los presupuestos de: las obras de urbanización y de construcción presentados, a los planos de los proyectos constructivos aprobados de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electrificación, que contienen las características de los materiales por ejecutarse, así como a los estudios técnicos necesarios, mencionados en los antecedentes que contienen las recomendaciones de las acciones de mitigación, que deberán llevarse a cabo.

Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., para el ejercicio fiscal del año 2024, el H. Ayuntamiento deberá dictaminar sobre el cobro o la excepción por concepto de Impuesto por Superficie Vendible del Asentamiento Humano "VALLE DE LAS JACARANDAS", según el artículo 15 de esta misma ley.

De esta manera, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro y a lo señalado en la Ley por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal del 2024 y del Presupuesto de las Obras de Urbanización presentado, para dar cumplimiento.

Considerándose que en términos del artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, a Asociación Civil "COLONIA EL CERRITO DE LOS MEZQUITES, A.C.", es responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios en tanto se realiza la

entrega - recepción de las obras de urbanización del mismo al H. Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan.

La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Asentamiento Humano, contienen la conformación del Asentamiento "VALLE DE LAS JACARANDAS" con 73 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 800, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido de La Fuente, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170301366426545, con una superficie 22,999.95 m<sup>2</sup>.

#### **Fundamento Marco Jurídico**

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 184 al 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Este documento administrativo se emite de conformidad con lo dispuesto con los artículos 146, 192 al 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Sin más por el momento, quedo a sus distinguidas órdenes.

A T E N T A M E N T E

ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.  
Sello y rúbrica

C.c.p. ARCHIVO.

- m. El Licenciado Sergio Trejo Ugalde, Director de la Unidad Municipal de Protección Civil del Municipio de Tequisquiapan, presenta Dictamen de Riesgo para la regularización del asentamiento humano, mismo que se transcribe a la letra:

"ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA  
Director De desarrollo urbano y vivienda  
Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.  
PRESENTE

Asunto: Dictamen de riesgo propio para la regularización de un asentamiento humano.

Por la presente, me dirijo a ustedes con el fin de presentar el dictamen de riesgo respecto al proceso de regularización de un asentamiento irregular con el objetivo de garantizar que dicho proceso se lleve a cabo de manera segura y responsable.

#### **Introducción:**

El presente dictamen tiene como finalidad evaluar los riesgos asociados al asentamiento humano denominado "VALLE DE LAS JACARANDAS" que ampara la Parcela 800, Zona 2, Polígono 1/1 del Ejido La Fuente en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, y proporcionar recomendaciones para llevar a cabo la regularización del mismo sin poner en peligro la seguridad y el bienestar de sus habitantes.

#### **Evaluación del asentamiento:**

A continuación, se expondrá un análisis detallado del asentamiento, identificando sus características y los posibles riesgos principales con fundamento en el contenido del "Atlas Nacional de Riesgos", "Mapa Digital México (INEGI)" y la visita presencial a la zona mencionada:

- a. Ubicación geográfica: Se ha identificado que el asentamiento humano denominado "VALLE DE LAS JACARANDAS" que ampara la Parcela 800, Zona 2, Polígono 1/1 del Ejido La Fuente en este municipio de Tequisquiapan Querétaro

- Georreferencia: Latitud Norte:
- Longitud Oeste:
- Altitud: m.s.n.m.

b. Estructura de viviendas: Las viviendas dentro del asentamiento presentan condiciones regulares dignas, en su mayoría de block, tabique rojo y cemento, en estado aceptable, contando con servicios básicos.

c. Accesibilidad y vías de evacuación: Se ha observado que las vialidades circundantes al asentamiento cuentan con empedrado tradicional, con amplitud adecuada y acceso sin compromiso a vías principales, que permiten la evacuación de los habitantes a puntos de seguridad, acceso para asistencia y apoyo en caso de requerirse.

d. Riesgos naturales: Existen riesgos potenciales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas.

#### *Evaluación de riesgos:*

Basándonos en los datos recopilados, se han identificado los siguientes riesgos asociados al asentamiento irregular:

a. Riesgos estructurales: Las condiciones generales de las viviendas no representan riesgo estructural latente.

b. Riesgos sanitarios: Cría de animales propios de granja, falta de servicios básicos en algunos puntos del asentamiento.

c. Riesgos de desastres naturales: La ubicación geográfica del asentamiento lo hace susceptible a eventos naturales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas. Sin representar impedimento para establecer un asentamiento humano.

d. Riesgos sociales: La falta de regularización del asentamiento puede perpetuar la marginación social y económica de sus habitantes, dificultando el acceso a servicios esenciales y a la seguridad jurídica de su propiedad y posesión de la misma.

#### *Recomendaciones para regularización sin riesgos:*

Con el objetivo de minimizar y eliminar los riesgos identificados, se proponen las siguientes recomendaciones para el proceso de regularización del asentamiento:

a. Evaluación estructural: En caso que así lo considere, realizar una evaluación detallada de todas las viviendas para determinar su estabilidad y establecer medidas de mejora y reforzamiento, en caso de ser requerido.

b. Infraestructura básica: Garantizar el acceso a servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y vías adecuadas para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

c. Plan de contingencia: Que el municipio cuente con Planes de Protección Civil que sean necesarios.

d. Participación comunitaria: Involucrar activamente a los habitantes del asentamiento en el proceso de regularización, fomentando la organización y la toma de decisiones conjuntas para garantizar la sostenibilidad del proyecto.

#### *Conclusiones:*

El presente dictamen tiene como objetivo proporcionar una evaluación objetiva de los riesgos presentes en el asentamiento irregular "MACIAS TREJO LUIS ANTONIO", así como ofrecer recomendaciones para su regularización de manera segura y responsable. La implementación de las medidas propuestas contribuirá significativamente a mejorar las condiciones de vida de los habitantes y reducir los riesgos asociados.

Agradecemos la oportunidad de participar en este proceso y quedamos a disposición para cualquier aclaración o información adicional que requieran.

Atentamente,

Lic. Sergio Trejo Ugalde  
 Director de la Unidad Municipal de Protección Civil  
 Sello y rúbrica

n. Anexa croquis de ubicación.



o. Mediante oficio número DDUYV-446-03/05/2024, DUS-080/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite Dictamen de Uso de Suelo de la Parcela en los siguientes términos:

Propietario:	LUIS ANTONIO MACIAS TREJO
Ubicación:	PARCELA 800 Z-2 P1/1, EJIDO LA FUENTE, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QRO.
Giro Pretendido:	DESARROLLO HABITACIONAL
Tipo de Solicitud:	NUEVA
Clave Catastral:	17 03 013 66 426 545
Superficie:	2-29-99.950 HAS
Área de Trabajo:	2-29-99.950 HAS
Uso de Suelo:	HM, Md (Habitacional mixto, Media Densidad)
Compatibilidad:	PERMITIDO

- p. El artículo 9 del Acuerdo y Lineamientos de Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, aprobado mediante Sesión Ordinaria de fecha 06 de enero de 2022, establece que: *“El Programa estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento, contará con las facultades que le confieren la Ley, el presente Acuerdo y los demás ordenamientos jurídicos aplicables”*, cargo que recae en el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia.

Por lo anteriormente expuesto y

#### CONSIDERANDO

1.- El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órganos de gobierno de aquellos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2.- En los términos de lo que establece la fracción V incisos a y d del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3.- El artículo 1 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social; en el que, además se desprende que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el artículo 93 fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.

4.- Considerando que la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2 fracción I, considera que el Asentamiento Humano Irregular es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

5.- Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, los artículos del 3 al 13, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento proveer lo relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado ***“Valle de las Jacarandas” ubicado en la Parcela 800 Zona 2 Polígono 1/1, del Ejido La Fuente, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 2-29-99.950 hectáreas.***

6.- El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios, así como la operación de los programas de desarrollo Urbano. Por su parte, el artículo 8 del mismo ordenamiento dispone que los Municipios de la entidad, son autoridades competentes para

planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

7.- Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado **"VALLE DE LAS JACARANDAS"** ubicado en la **Parcela 800 Zona 2 Polígono 1/1, del Ejido La Fuente, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 2-29-99.950 hectáreas**, cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentra que el origen de su conformación no sea el de un Fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; **tener una ocupación real mayor al treinta por ciento** de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

8.- Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y, de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, publicada en el periódico oficial del gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

9.- Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano **"VALLE DE LAS JACARANDAS"** ubicado en la **Parcela 800 Zona 2 Polígono 1/1, del Ejido La Fuente, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 2-29-99.950 hectáreas**.

10.- Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la Secretaría General del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SGA/5728/2024 de fecha 09 de mayo de 2024, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

*"Artículo 73...*

*IV. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales reglamentarias;*

*V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio."*

11.- Se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento, oficio signado por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, por medio del cual emite el Dictamen de Viabilidad y la Opinión Técnica, mediante oficio número DDUYV-558/2024 OPT-06-16/05/2024 del cual se desprende lo siguiente:

**"PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,**

VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO DDUYV-0558/2024  
OPT-06-16/05/2024  
Asunto: *Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica*

Tequisquiapan, Querétaro a 16 de mayo de 2024

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**  
**SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO**  
**TEQUISQUIAPAN, QRO.**  
**P R E S E N T E.**

En atención a lo mandado por el artículo 8 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro que regula la substanciación del procedimiento y regularización, en específico en su fracción IV de elaborar y presentar al Ayuntamiento el dictamen de viabilidad y en respuesta a su solicitud de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en la Parcela No. 800, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido La Fuente, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170301366426545, con una superficie 22,999.95 m<sup>2</sup>, denominado "VALLE DE LAS JACARANDAS", al respecto le informo lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

1.- Mediante oficio número DDUYV-443/2024 de fecha 03 de Mayo de 2024 dirigido al Lic. Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento, en mi calidad de Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares de Municipio de Tequisquiapan, solicite se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento, la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado "VALLE DE LAS JACARANDAS", descrito en el proemio del presente.

2.- Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, el cual tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el artículo 29, fracción I del Acuerdo de Procedencia de la citada Ley, la Regularización contendrá la aprobación, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta de lotes, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración, de la propiedad a favor de los beneficiarios.

3.- Se hace del su conocimiento que en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda obra expediente del Asentamiento Humano denominado "VALLE DE LAS JACARANDAS", conformado por los documentos: Escritura que acredita la propiedad, Certificado de libertad de gravamen del predio, Escritura donde se formaliza la constitución de la Asociación Civil, Escritura Pública de Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable a favor de Municipio de Tequisquiapan, Plano de Lotificación, Listado de Posesionarios y demás expediente técnico.

4.- Habiendo revisado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, Querétaro 2021 – 2052 cuya actualización fue aprobada por Acuerdo de Cabildo Municipal en la Sesión Ordinaria celebrada el 18 de agosto de 2022, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 87 de fecha 18 de diciembre de 2022, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de febrero de 2023,

11:58:24 horas, bajo el folio de Plan de Desarrollo 00000117/002, se encontró al predio en comento en Zona Habitacional, por lo que revisando la tabla de compatibilidad del uso de suelo es PERMITIDO para el uso pretendido.

5.- Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 6 de enero de 2022 se aprobó el Acuerdo y Lineamientos del Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, quedando establecido que el Programa estaría a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento.

6.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro, a través de la Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río del Registro Público de la Propiedad de Estado de Querétaro, certifica que derivado de la búsqueda realizada en un periodo de 20 años anteriores a la fecha a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar el predio en comento, **no se encontró ninguno que lo afecte**, expidiendo el certificado en fecha 16 de junio de 2022. A las 10:14 horas.

7.- Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, mediante inspección que realizó el personal de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se determina que el Asentamiento Humano denominado "VALLE DE LAS JACARANDAS", cuenta con servicios cercanos de Electrificación, Alumbrado Público, Red de Drenaje, Agua Potable, y parcialmente en el interior del Asentamiento, por lo que se da vista, al cumplimiento a lo establecido en el artículo 3 fracciones III y VII de la citada Ley.

8.- Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, manifiesta que la conformación del Asentamiento Humano, data del 2010, por lo que se considera que cuenta con la antigüedad establecida en la fracción III del artículo 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro y el origen de su conformación no es el de un fraccionamiento, Artículo 15, debe tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización.

9.- Asimismo se verificó que el Asentamiento Humano denominado "VALLE DE LAS JACARANDAS" cuenta con un porcentaje real de ocupación del 2%, por lo cual deberá celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, de esta manera se garantiza la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, en tanto, la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal, con fundamento en el artículo 34 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en donde se establece que en caso de que la Asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

10.- Mediante oficio número DDUYV- 528-14/05/2024, se otorgó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento Humano denominado "VALLE DE LAS JACARANDAS", ubicado en Parcela No. 800, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido de La Fuente, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170301366426545, con una superficie 22,999.95 m<sup>2</sup>, del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano, se desglosan de la siguiente manera:

Cuadro de Área Total		
Superficie m2	Área	%
17,995.42	Habitacional	78.0 %
5,004.53	Vialidades	22 %



22,999.95	Total	100.00 %
-----------	-------	----------

11.- Queda a consideración del H. Ayuntamiento, el de Autorizar, Acepta o recibir, **CON O SIN Áreas Verdes y Área de Equipamiento Urbano** del asentamiento humano denominado **"VALLE DE LAS JACARANDAS"**.

12.- Se acepta recibir por concepto de **Vialidades** del Asentamiento Humano denominado **"VALLE DE LAS JACARANDAS"**, la superficie de 5,004.53 m<sup>2</sup>, dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro a título gratuito, para lo cual, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, habrá vigilar su cumplimiento debiendo remitir copia certificada de dicha escritura pública a la Secretaría General del Ayuntamiento, Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos y, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

13.- Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación denominada **"COLONIA EL CERRITO DE LOS MEZQUITES, A.C."**, para las calles que integran el Asentamiento Humano, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- OLIVOS
- TABACHIN
- BONSAI
- MARANTA

14.- Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de esta **Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda** del municipio, que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por ello se **considera factible la nomenclatura propuesta** y solicita se someta a consideración y aprobación definitiva por parte del H. Ayuntamiento.

15.- Se deberá cubrir el pago por concepto de **derechos de nomenclatura**, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos de Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024.

16.- La Asociación del Asentamiento Humano **"VALLE DE LAS JACARANDAS"** debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura por cuenta propia, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda municipal.

17.- Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, la Asociación debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, los **impuestos por Superficie Vendible Habitacional**, (EN CASO DE QUE LA HUBIERA) y todos los derechos e impuestos aplicables para la conformación y regularización del Asentamiento Humano.

18.- Con fecha 15 de Mayo de 2023, mediante oficio número **DDUYV-535-15/05/2024**, se expidió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite:

**DICTAMEN DE VIABILIDAD Y  
OPINIÓN TÉCNICA  
FACTIBLE**

la cual comprende:

- LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LA AUTORIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN;
- LA AUTORIZACIÓN DE NOMENCLATURA DE VIALIDADES;
- LA AUTORIZACIÓN DE LA DENOMINACIÓN.

En las escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán para los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio, fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

El presente Dictamen de Viabilidad y su respectivo estudio técnico, se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes para las aclaraciones pertinentes.

**A T E N T A M E N T E**  
**ARQ. MARCOPOLO RAMIREZ VALENCIA**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERETARO.**  
*Sello y rúbrica*

C.c.p. Lic. José Antonio Mejía Lira. Presidente Municipal Constitucional.-  
H. Ayuntamiento Municipio de Tequisquiapan.-  
Archivo."

12.- Que para que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tengan el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta el dictamen de viabilidad y la opinión técnica vertida por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que fuera transcrita a la letra en su parte conducente y, en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano de Gobierno, **SE CONSIDERAN VIABLES** las siguientes autorizaciones:

- LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN;
- LOTIFICACIÓN;
- NOMENCLATURA DE VIALIDADES;
- LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- VENTA DE LOTES;
- DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;
- LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.

Del Asentamiento Humano denominado "VALLE DE LAS JACARANDAS" ubicado en la Parcela 800 Zona 2 Polígono 1/1, del Ejido La Fuente, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 2-29-99.950 hectáreas, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

13.- Que en atención a los razonamientos expuestos en los considerandos que anteceden, esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer sobre el presente asunto y con arreglo a las leyes y ordenamientos respectivos, tomando en cuenta los lineamientos establecidos, dando cumplimiento a las disposiciones legales que regulan la materia, es de someterse y se somete a consideración de este H. Ayuntamiento el presente:

**D I C T A M E N**

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado **“VALLE DE LAS JACARANDAS”** ubicado en la Parcela 800 Zona 2 Polígono 1/1, del Ejido La Fuente, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 2-29-99.950 hectáreas, de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el considerando 11 del presente Dictamen.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 800 ZONA 2 POLÍGONO 1/1 DEL EJIDO LA FUENTE, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO,** lo siguiente:

- **LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LOTIFICACIÓN;**
- **NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;**
- **VENTA DE LOTES;**
- **LA DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO PARA QUEDAR COMO “VALLE DE LAS JACARANDAS”;**
- **LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;**
- **LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.**

**RESOLUTIVO TERCERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE imponer las siguientes condicionantes a la Asociación Civil denominada “Colonia El Cerrito de los Mezquites, A.C.”:**

- 1.- Deberá instalar por cuenta propia las placas de nomenclatura de vialidades, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, corriendo los gastos a cargo de la asociación.
- 2.- Deberá celebrar el convenio referido en el Dictamen de Viabilidad emitido por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 3.- La Asociación Civil será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, lo anterior de conformidad con el convenio de participación celebrado entre ésta y el Municipio de Tequisquiapan, Qro.
- 4.- En las escrituras públicas de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se deberán incluir las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividan en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos serán destinados a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**RESOLUTIVO CUARTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias, den seguimiento al cumplimiento de participación celebrado entre la Asociación Civil denominada **“Colonia El Cerrito de los Mezquites, A.C.”**, y el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, debiendo remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría General del Ayuntamiento; de igual forma, ambas dependencias deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico, debiendo remitir constancias de cada uno de los cumplimientos a la Secretaría General del Ayuntamiento.

**RESOLUTIVO QUINTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a título gratuito y mediante escritura pública, de las superficies de vialidades y áreas verdes del Asentamiento Humano, debiendo remitir el primer testimonio original a la Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio y una copia certificada de la misma a la Secretaría General del Ayuntamiento, para su conocimiento, de conformidad con lo expuesto en el Dictamen de Viabilidad emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**RESOLUTIVO SEXTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE EXENTAR DEL PAGO DE LOS DERECHOS E IMPUESTOS QUE SE GENEREN CON MOTIVO DE LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE Y REFERIDA DENTRO DE LOS AUTOS DEL PRESENTE DICTAMEN**, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y artículo 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.

**RESOLUTIVO SÉPTIMO.-** A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en el presente Dictamen por parte de la Asociación Civil denominada "**Colonia El Cerrito de los Mezquites, A.C.**" o de alguna de las obligaciones contraídas tanto en el presente Acuerdo, como en el convenio de participación, el Honorable Ayuntamiento podrá **REVOCAR EL ACUERDO DE PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN**, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

**RESOLUTIVO OCTAVO.-** La autorización que derive del presente dictamen, no exime a la Asociación Civil denominada "**Colonia El Cerrito de los Mezquites, A.C.**" de trámites y/o autorizaciones correspondientes a otras instancias Municipales, Estatales o Federales, en dependencias encargadas de vigilar el cumplimiento y restricciones ambientales, de construcción, de urbanización o de obra pública. Deberán apegarse a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y el Código Ambiental del Estado de Querétaro, publicados por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para efectos de regularización de asentamientos humanos.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" para conocimiento general, a sabiendas que dichas publicaciones se encontrarán exentas de pago de derechos, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser notificado, para su conocimiento y cumplimiento al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda; al Secretario de Finanzas Públicas Municipales; al Secretario de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio; a la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal; a la Secretaría de Gobierno Municipal; al Secretario de Desarrollo Social y Humano; a la Dirección de Servicios Públicos Municipales; a la Dirección de Catastro Municipal y a la Asociación Civil denominada "**Colonia El Cerrito de los Mezquites, A.C.**", para su conocimiento, cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los **veintitrés** días del mes de **mayo** de **dos mil veinticuatro**.

**A T E N T A M E N T E**  
**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.  
Sello y rúbrica

## PRIMERA PUBLICACIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
ACUERDO DE CABILDO  
CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/5798/2024

El suscrito Ciudadano Licenciado Alonso Landeros Tejada, Secretario General del Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 19 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, hago constar y,

## CERTIFICO

Que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el quinto punto inciso e) del orden del día emitió el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES** con **NUEVE VOTOS A FAVOR, TRES ABSTENCIONES** y con fundamento en los artículos 115 fracciones I, Primer Párrafo, II y V incisos A, D, F y G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 3 fracción IV, 7, 8 fracción XIII, 10 fracción XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 30 fracción II incisos a, c, d y e, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracción I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 fracción II, 25 y 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 93 fracción V de la Ley Agraria; 1, 2, 8, 13 fracciones I, III, IV y XII, 14 fracciones IV y VII, 28 fracciones IV y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 24 y 63 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO "CORAZÓN DE SABINO" Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 542, ZONA 2, POLÍGONO 2/2, DEL EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, CON UNA SUPERFICIE DE 1-09-91.420 HECTÁREAS;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

## ANTECEDENTES

1.- Con fecha 03 de mayo de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el "*oficio número DDUYV-0443-03/05/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, adjunto al cual remite el expediente técnico jurídico administrativo del Asentamiento Humano ubicado en la Parcela 542 Zona 2 Polígono 2/2 del Ejido Tequisquiapan, con la finalidad de que se sometan a consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, las etapas de regularización*".

Anexo a la solicitud de referencia se presentaron los siguientes documentos:

- a. Copia simple de la solicitud de inicio de procedimiento suscrita por los CC. Lorena García Reyes, J. Armando Michaus Cruz y Ma. Arcelia Michaus Cruz, Presidente, Secretario y Tesorera respectivamente, de la Asociación de Colonos denominada **“Corazón de Sabino, A.C.”**, en la cual solicitan la incorporación de sus representados al Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan y coadyuvar con los trámites correspondientes.
- b. Copia simple de la escritura pública número 1,408 de fecha 08 de abril de 2022, pasada ante la fe de la Licenciada María de Montserrat Rodríguez Sibaja, Notario Público Titular de la Notaría 34 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Querétaro, en la que hace constar la Constitución de la Asociación Civil de Colonos que lleva por nombre **“Corazón de Sabino, A.C.”**, en la que intervienen los señores LORENA GARCÍA REYES, MA. ARCELIA CRUZ MICHAUS, J. ARMANDO MICHAUS CRUZ, AICIA MARTÍNEZ TREJO Y GABRIEL SALINAS MICHAUS, teniendo por objeto social, señalando de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: *“Coordinar con el Ayuntamiento de Tequisquiapan, Estado de Querétaro y todas sus dependencias, así como, en su caso con las autoridades estatales y federales, la cooperación de esfuerzos para que se proporcionen a los habitantes de la Colonia **“Corazón de Sabino”**, los servicios públicos en forma eficiente y oportuna, no solo en lo material, sino también en lo moral, lo cultural y en lo necesario para el progreso, desarrollo y conservación de la comunidad en condiciones óptimas, así como para brindar la seguridad y el mejoramiento cultural de los habitantes de la comunidad, con la preservación de todos sus derechos como habitantes del País, del Estado y del Municipio. La defensa de los intereses generales y particulares de los asociados y la representación de los mismos ante las autoridades federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones públicas y privadas o personas físicas, en todos los asuntos que se relacionen con la Colonia **“Corazón de Sabino”**, en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, incluyendo la regularización de la propiedad de los inmuebles ubicados en dicha comunidad.”* El domicilio de la Asociación será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, dirigida por un Consejo Directivo quien representará legalmente a la Asociación, ante toda clase de autoridades, sociedades, instituciones y personas físicas o morales; Instrumento público que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad – Constitución de Sociedad o Asociación Civil en el folio de Personas Morales número 00032563/0001 en fecha 13 de octubre de 2022 a las 14:52:01 horas.
- c. Copia simple de la Identificación oficial de los integrantes de la Asociación:
- Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de García Reyes Lorena, con número de identificación 2411710512.
  - Únicamente el frente de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Michaus Cruz J. Armando.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Michaus Cruz Ma. Arcelia, con número de identificación 1771458212.
  - Únicamente el frente de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Martínez Trejo Alicia.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Salinas Michaus Gabriel, con número de identificación 2227086285.
- d. Copia simple del título de propiedad número 000001000786 que ampara la Parcela número 542 Z-2 P2/2 del Ejido Tequisquiapan, a favor de Michaus Cruz Ma. Arcelia, de conformidad con el Acta de Asamblea de fecha 24 de noviembre de 2001, cancelación de folio 22017001127081920R en donde consta la expedición del correspondiente certificado parcelario; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Querétaro, en el Folio Inmobiliario número 00150874/0001, en fecha 24 de febrero de 2017 a las 14:15:26 horas; parcela que cuenta con una superficie de 1-09-91.420 hectáreas (*una hectárea, nueve áreas, noventa y uno punto cuatrocientos veinte centiáreas*), con las siguientes medidas y colindancias:
- Noreste 143.270 mts en línea quebrada con Parcela 539;
  - Sureste 38.420 mts con derecho de paso;
  - Suroeste 126.630 mts en línea quebrada con derecho de paso;

- Noroeste 140.550 mts en línea quebrada con derecho de paso.
- e. Copia simple del recibo oficial número D 649375 de fecha 20 de febrero de 2024, expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales a nombre de Michaus Cruz Ma. Arcelia y corresponde al pago del Impuesto Predial urbano del inmueble identificado con la clave catastral 170100104074002.
  - f. Carta compromiso de fecha 24 de agosto de 2022, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por la C. Ma. Arcelia Michaus Cruz, propietaria de la Parcela, en la que manifiesta que no tiene ningún inconveniente en coadyuvar en el proceso del Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan.
  - g. La Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río, del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, certifica que a la fecha 10 de marzo de 2022, habiendo practicada una búsqueda minuciosa en los archivos de la Subdirección del Registro Público de la Propiedad en San Juan del Río, en un periodo de 20 años anteriores a la fecha, a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar la Parcela 542, Z-2 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Tequisquiapan, Querétaro, no reporta gravamen alguno que lo afecte, exhibiendo al efecto, copia simple del certificado de libertad de gravamen.
  - h. Copia simple de la Escritura Pública número 71 de fecha 07 de noviembre de 2022, pasada ante la fe de la Licenciada María de Montserrat Rodríguez Sibaja, Notaria Pública Titular de la Notaría número 72 de la demarcación Notarial de Querétaro, en la cual hace constar que la C. Ma. Arcelia Michaus Cruz otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio Irrevocable en favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.
  - i. Copia simple del listado de posesionarios que contiene número de manzana, lote, superficie y nombre completo.

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE (m2)	NOMBRE
1	1	700.01	MICHAUS CRUZ MA. ARCELIA
1	2	598.88	MICHAUS CRUZ JUAN JOSE
1	3	700.00	MICHAUS CRUZ J. ARMANDO
1	4	700.00	MICHAUS CRUZ J. ARMANDO
1	5	643.65	MICHAUS CRUZ J. ARMANDO
1	6	697.02	MARTINEZ TREJO ALICIA
1	7	700.00	MICHAUS CRUZ J. ARMANDO
1	8	700.00	MICHAUS CRUZ J. ARMANDO
1	9	378.75	GARCIA REYES LORENA
1	10	243.33	GONZALEZ CRUZ JULIA EDITH
1	11	117.26	ROJO FABIAN CARLOS
1	12	242.88	ROJO GONZALEZ IZABEL
1	13	700.00	TREJO RESENDIZ ROBERTO
1	14	650.00	TREJO RESENDIZ ROBERTO
1	15	650.00	TREJO RESENDIZ ROBERTO
1	16	228.11	CRUZ UGALDE MARISOL
1	17	206.00	GOMEZ BARCENAS DAVID
1	18	238.96	GARCIA REYES LORENA
1	19	227.21	MICHAUS CRUZ MA. ARCELIA
1	20	208.86	MICHAUS CRUZ MA. ARCELIA

1	21	300.73	CRUZ TREJO JOSE ROBERTO
1	22	205.54	MICHAUS MARTINEZ ALONDRA
1	23	299.24	MICHAUS CRUZ J. ARMANDO

- j. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 14 de mayo de 2024, emite el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, mediante el oficio número DDUYV-522-14/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 522-14/05/2024.  
ASUNTO: Se OTORGA Visto Bueno a Proyecto de  
Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento**

*Tequisquiapan, Querétaro a 14 de mayo de 2024.*

**CORAZON DE SABINO A.C.  
REPRESENTANTE LORENA GARCIA REYES.  
P R E S E N T E**

*En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo, mediante el cual se solicita el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación consistente en Asentamiento Humano Irregular con 23 lotes para vivienda, denominado “CORAZON DE SABINO”, ubicado en Parcela No. 542, Zona 2, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 04 07 40 02, con una superficie 10,991.42 m<sup>2</sup>.*

*Con fundamento en lo dispuesto por los artículo 186 fracción III y 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro cuya actualización fue aprobada por la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el 31 de Junio de 2019.*

*Comunico a usted que una vez revisando el proyecto de referencia, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar el:*

**VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACION, DENOMINACION Y NOMENCLATURA DEL  
ASENTAMIENTO.**

*Para el Asentamiento Humano Irregular con 23 lotes para vivienda, denominado “CORAZON DE SABINO”, ubicado en Parcela No. 542, Zona 2, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 04 07 40 02, y con el siguiente cuadro de áreas:*

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<i>Superficie m2</i>	<i>Área</i>	<i>%</i>
10,336.43	<i>Habitacional</i>	94.04 %
654.99	<i>Vialidades</i>	5.96 %
10,991.42	<i>Total</i>	100.00 %

*Correspondiente, mismo que deberá anexar en el trámite para la Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización acompañado de los siguientes requisitos:*



- I. *Solicitud por escrito (original y copia) dirigida al Director de Desarrollo Urbano, Vivienda C. Arq. Marco Polo Ramírez Valencia. nombre o razón social del quien promueve, representante legal en su caso, domicilio para recibir notificaciones, nombres autorizados para recibirlas.*
- II. *Solicitud de convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.*
- III. *3 copias de planos aprobados del proyecto de lotificación del Asentamiento, tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del asentamiento humano irregular. (Impreso y en archivo electrónico).*
- IV. *3 copias de Plano de ejes de calles y manzanas (impreso y en archivo electrónico)*
- V. *Copia de la cedula profesional del director responsable de obra (D.R.O.) y credencial vigente al colegio de ingenieros y/o arquitectos al que esté inscrito.*
- VI. *2 copias del proyecto de agua potable y alcantarillado debidamente autorizado por C.E.A. (impreso y en archivo electrónico).*
- VII. *2 copias del proyecto de drenaje pluvial con memoria técnica avalado por D.R.O. y aprobado por la dirección de desarrollo urbano y vivienda del Municipio*
- VIII. *2 copias del proyecto electrificación y alumbrado debidamente autorizado por la C.F.E (impreso y en archivo electrónico).*
- IX. *Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura*
- X. *Solicitud del Acuerdo que declare procedente la regularización, que deberá de contener:*
  - I. *La determinación de las autorizaciones y exenciones en materia fiscal y normativa urbana que sean de su competencia y que considere necesarias para aprobar, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación del asentamiento humano irregular, la nomenclatura de calles, la autorización de venta, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar acabo la titulación de la propiedad a favor de los colonos;*
  - II. *La recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento hasta ese momento;*
  - III. *El establecimiento, atendiendo a los proyectos y programas de obra que se suscriban, de las obligaciones que deberán cumplir los colonos del asentamiento, previa adhesión al convenio respectivo, en relación al equipamiento de servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento; y*
  - IV. *La precisión de todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del asentamiento humano irregular*

*Esta Dirección autoriza el Visto Bueno al Proyecto arquitectónico de Lotificación de acuerdo con la Normatividad Urbana aplicable, deberá sujetarse a las obligaciones derivadas de la autorización de regularización y de lo que se establezca en el acurdo de procedencia.*

*Asimismo se aprueba para el predio, la Denominación del Asentamiento Humano como:*

**“CORAZON DE SABINO”**

*y la siguiente nomenclatura de calles de acuerdo al plano anexo al presente:*

- *Privada Arcoíris*

*El Presente sufre efectos legales una vez que se hayan cubierto los derechos correspondientes.*

*Sin más por el momento quedo a sus distinguidas órdenes.*

**A T E N T A M E N T E**  
**ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**Sello y rúbrica**

C.c.p. Archivo"

- k. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 15 de mayo de 2024, emite la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, mediante el oficio número DDUYV-539-15/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra en su parte conducente:

**"PRESIDENCIA MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,**  
**VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.**  
**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**OFICIO NO. DDUYV-539-15/05/2024**

**Asunto: Se emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización**  
**Para el Asentamiento Humano "CORAZON DE SABINO".**

Tequisquiapan, Querétaro, a 15 de mayo de 2024.

**CORAZON DE SABINO A.C.**  
**REPRESENTANTE LORENA GARCIA REYES.**  
**P R E S E N T E .**

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Asentamiento Humano "CORAZON DE SABINO" con 23 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 542, Zona 2, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 04 07 40 02, con una superficie 10,991.42 m<sup>2</sup>, al respecto le informo con base en los siguientes:

**ANTECEDENTES**

- 1.- Visto Bueno al proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0522-14/05/2024 de fecha 14 de mayo de 2024, para el Asentamiento Humano denominado "CORAZON DE SABINO" con 23 lotes para vivienda, ubicado en la Parcela No. 542, Zona 2, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 04 07 40 02, con una superficie 10,991.42 m<sup>2</sup>.
2. Plano de: Plano lotificación.
3. En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Asentamiento Humano denominado "CORAZON DE SABINO" lo lotes aún no cuentan en su totalidad con el Servicio de Energía Eléctrica, Servicio de Agua Potable, y conexión a Drenaje, dichos servicios como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo, los deberá dotar la Asociación Civil, conforme vaya aumentando la ocupación de los lotes.

**AUTORIZACIÓN DE LA**  
**LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Para construir un Asentamiento Humano denominado "**CORAZON DE SABINO**" con 23 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 542, Zona 2, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 04 07 40 02, con una superficie 10,991.42 m<sup>2</sup>.

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<i>Superficie m2</i>	<i>Área</i>	<i>%</i>
10,336.43	Habitacional	94.04 %
654.99	Vialidades	5.96 %
10,991.42	Total	100.00 %

**Cualquier diferencia de superficies o afectaciones**, que resulte posterior al proyecto presentado, será responsabilidad del propietario y la Asociación Civil.

El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que Asentamiento Humano denominado "**CORAZON DE SABINO**" con facultades de transmisión de dominio, debe transmitir gratuitamente a favor del municipio de Tequisquiapan, Qro., la superficie del 10% de su terreno de acuerdo al art. 156 del Código Urbano, Párrafo 6, Fracción III, para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.

El Desarrollador deberá de habilitar las superficies destinadas al concepto de Jardinería, que se encuentran ubicadas dentro del Asentamiento misma que tendrá que conservar el uso con el que es aprobada por lo que ésta no podrá ser enajenada ni modificada y deberá considerarse como espacio abierto.

Asimismo, cuando se alude al concepto de "urbanización", se debe entender lo correspondiente a infraestructura vial y dotación de todos los servicios básicos, con los conceptos de preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, tomas domiciliarias, terracerías, pavimentos, guarniciones, banquetas, electrificación, alumbrado, señalética, jardinería y herrería, así como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo.

Las obras de urbanización se deberán realizar conforme al proyecto de distribución y Lotificación autorizado, a los presupuestos de: las obras de urbanización y de construcción presentados, a los planos de los proyectos constructivos aprobados de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electrificación, que contienen las características de los materiales por ejecutarse, así como a los estudios técnicos necesarios, mencionados en los antecedentes que contienen las recomendaciones de las acciones de mitigación, que deberán llevarse a cabo.

Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., para el ejercicio fiscal del año 2024, el H. Ayuntamiento deberá dictaminar sobre el cobro o la excepción por concepto de Impuesto por Superficie Vendible del Asentamiento Humano "**CORAZON DE SABINO**", según el artículo 15 de esta misma ley.

De esta manera, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro y a lo señalado en la Ley por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal del 2024 y del Presupuesto de las Obras de Urbanización presentado, para dar cumplimiento.

Considerándose que en términos del artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, a Asociación Civil "**CORAZON DE SABINO** ", es responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios en tanto se realiza la entrega - recepción de las obras de urbanización del mismo al H. Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan.

La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Asentamiento Humano, contienen la conformación del Asentamiento "CORAZON DE SABINO" con 23 lotes para vivienda, ubicado en la Parcela No. 542, Zona 2, Polígono 2 de 2, del Ejido Tequisquiapan, en este Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 04 07 40 02, con una superficie 10,991.42 m<sup>2</sup>.

#### **Fundamento Marco Jurídico**

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 184 al 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Este documento administrativo se emite de conformidad con lo dispuesto con los artículos 146, 192 al 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Sin más por el momento, quedo a sus distinguidas órdenes.

A T E N T A M E N T E  
ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.  
Sello y rúbrica

C.c.p. ARCHIVO."

I. El Licenciado Sergio Trejo Ugalde, Director de la Unidad Municipal de Protección Civil del Municipio de Tequisquiapan, presenta Dictamen de Riesgo para la regularización del asentamiento humano, mismo que se transcribe a la letra:

**"ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA  
Director De desarrollo urbano y vivienda  
Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.  
PRESENTE**

**Asunto: Dictamen de riesgo propio para la regularización de un asentamiento humano.**

Por la presente, me dirijo a ustedes con el fin de presentar el dictamen de riesgo respecto al proceso de regularización de un asentamiento irregular con el objetivo de garantizar que dicho proceso se lleve a cabo de manera segura y responsable.

#### **Introducción:**

El presente dictamen tiene como finalidad evaluar los riesgos asociados al asentamiento humano denominado "CORAZÓN DE SABINO" MA. ARCELIA MICHAUS CRUZ con título de propiedad número 000001000786 que ampara la Parcela 542, Zona 2, Polígono 2/2 del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, y proporcionar recomendaciones para llevar a cabo la regularización del mismo sin poner en peligro la seguridad y el bienestar de sus habitantes.

#### **Evaluación del asentamiento:**

A continuación, se expondrá un análisis detallado del asentamiento, identificando sus características y los posibles riesgos principales con fundamento en el contenido del "Atlas Nacional de Riesgos", "Mapa Digital México (INEGI)" y la visita presencial a la zona mencionada:

a. Ubicación geográfica: Se ha identificado que "CORAZÓN DE SABINO" MA. ARCELIA MICHAUS CRUZ se encuentra ubicado en la Parcela 542, Zona 2, Polígono 2/2 del ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro

- Georreferencia: Latitud Norte: 20°32'21.03016"

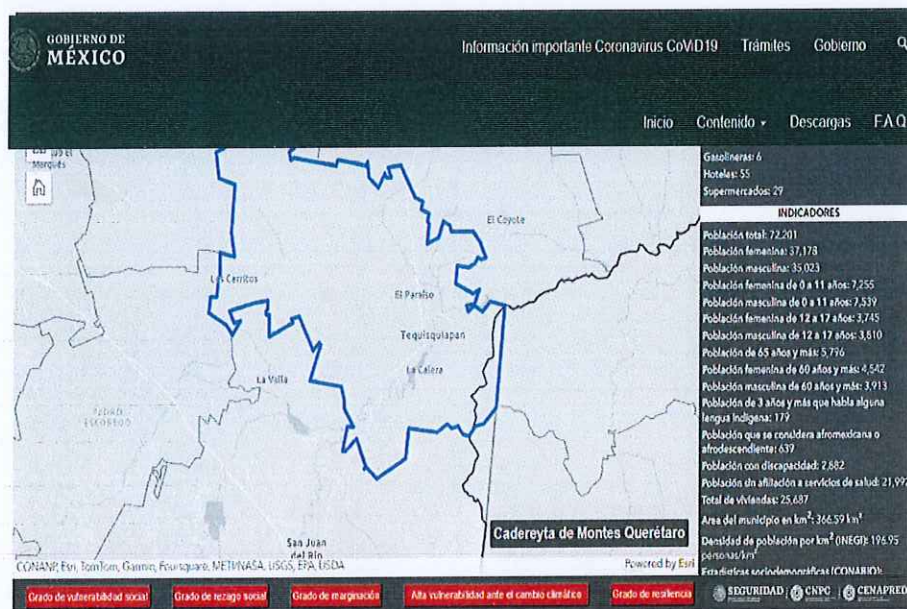
Longitud Oeste: 99°52'20.71885"

Altitud: 1862m.s.n.m.

b. Estructura de viviendas: Las viviendas dentro del asentamiento presentan condiciones regulares dignas, en su mayoría de block, tabique rojo y cemento, en estado aceptable, contando con servicios básicos.

c. Accesibilidad y vías de evacuación: Se ha observado que las vialidades circundantes al asentamiento cuentan con empedrado tradicional, con amplitud adecuada y acceso sin compromiso a vías principales, que permiten la evacuación de los habitantes a puntos de seguridad, acceso para asistencia y apoyo en caso de requerirse.

d. Riesgos naturales: Existen riesgos potenciales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas.



#### Evaluación de riesgos:

Basándonos en los datos recopilados, se han identificado los siguientes riesgos asociados al asentamiento irregular:

a. Riesgos estructurales: Las condiciones generales de las viviendas no representan riesgo estructural latente.

b. Riesgos sanitarios: Cría de animales propios de granja, falta de servicios básicos en algunos puntos del asentamiento.

c. Riesgos de desastres naturales: La ubicación geográfica del asentamiento lo hace susceptible a eventos naturales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas. Sin representar impedimento para establecer un asentamiento humano.

d. Riesgos sociales: La falta de regularización del asentamiento puede perpetuar la marginación social y económica de sus habitantes, dificultando el acceso a servicios esenciales y a la seguridad jurídica de su propiedad y posesión de la misma.

#### Recomendaciones para regularización sin riesgos:

Con el objetivo de minimizar y eliminar los riesgos identificados, se proponen las siguientes recomendaciones para el proceso de regularización del asentamiento:

- a. *Evaluación estructural: En caso que así lo considere, realizar una evaluación detallada de todas las viviendas para determinar su estabilidad y establecer medidas de mejora y reforzamiento, en caso de ser requerido.*
- b. *Infraestructura básica: Garantizar el acceso a servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y vías adecuadas para mejorar la calidad de vida de los habitantes.*
- c. *Plan de contingencia: Que el municipio cuente con Planes de Protección Civil que sean necesarios.*
- d. *Participación comunitaria: Involucrar activamente a los habitantes del asentamiento en el proceso de regularización, fomentando la organización y la toma de decisiones conjuntas para garantizar la sostenibilidad del proyecto.*

**Conclusiones:**

El presente dictamen tiene como objetivo proporcionar una evaluación objetiva de los riesgos presentes en el asentamiento irregular "CORAZÓN DE SABINO" MA. ARCELIA MICHAUS CRUZ, así como ofrecer recomendaciones para su regularización de manera segura y responsable. La implementación de las medidas propuestas contribuirá significativamente a mejorar las condiciones de vida de los habitantes y reducir los riesgos asociados.

Agradecemos la oportunidad de participar en este proceso y quedamos a disposición para cualquier aclaración o información adicional que requieran.

**Atentamente**  
**Lic. Sergio Trejo Ugalde**  
**Director de la Unidad Municipal de Protección Civil**  
**Sello y rúbrica"**

- m. Copia simple del croquis de ubicación.



- n. Mediante oficio número DDUYV-550-15/05/2024, DUS-095/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite Dictamen de Uso de Suelo de la Parcela en los siguientes términos:

Propietario:	MA. ARCELIA MICHAUS CRUZ
Ubicación:	PARCELA 542 Z-2 P2/2, EJIDO TEQUISQUIAPAN, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QRO.
Giro Pretendido:	DESARROLLO HABITACIONAL
Tipo de Solicitud:	NUEVA
Clave Catastral:	17 01 001 04 074 002
Superficie:	1-09-91.420 HAS
Área de Trabajo:	1-09-91.420 HAS
Uso de Suelo:	Zona habitacional
Compatibilidad:	PERMITIDO

- o. El artículo 9 del Acuerdo y Lineamientos de Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, aprobado mediante Sesión Ordinaria de fecha 06 de enero de 2022, establece que: *“El Programa estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento, contará con las facultades que le confieren la Ley, el presente Acuerdo y los demás ordenamientos jurídicos aplicables”*, cargo que recae en el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia.

Por lo anteriormente expuesto y

#### CONSIDERANDO

1.- El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órganos de gobierno de aquellos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2.- En los términos de lo que establece la fracción V incisos a y d del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3.- El artículo 1 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social; en el que, además se desprende que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el artículo 93 fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.

4.- Considerando que la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2 fracción I, considera que el Asentamiento Humano Irregular es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

5.- Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, los artículos del 3 al 13, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento proveer lo relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado ***"CORAZÓN DE SABINO" ubicado en la Parcela 542 Zona 2 Polígono 2/2, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 1-09-91.420 hectáreas.***

6.- El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios, así como la operación de los programas de desarrollo Urbano. Por su parte, el artículo 8 del mismo ordenamiento dispone que los Municipios de la entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

7.- Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado ***"CORAZÓN DE SABINO" ubicado en la Parcela 542 Zona 2 Polígono 2/2, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 1-09-91.420 hectáreas,*** cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentra que el origen de su conformación no sea el de un Fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

8.- Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y, de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, publicada en el periódico oficial del gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

9.- Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano ***"CORAZÓN DE SABINO" ubicado en la Parcela 542 Zona 2 Polígono 2/2, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 1-09-91.420 hectáreas.***

10.- Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la Secretaría General del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SGA/5735/2024 de fecha 09 de mayo de 2024, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:



*“Artículo 73...*

*V. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales reglamentarias;*

*V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio;”*

11.- Se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento, oficio signado por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, por medio del cual emite el Dictamen de Viabilidad y la Opinión Técnica, mediante oficio número DDUYV-565/2024 OPT-013-16/05/2024 del cual se desprende lo siguiente:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO DDUYV-0565/2024  
OPT-013-16/05/2024  
Asunto: Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica**

*Tequisquiapan, Querétaro a 16 de mayo de 2024*

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
TEQUISQUIAPAN, QRO.  
P R E S E N T E.**

*En atención a lo mandatado por el artículo 8 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro que regula la substanciación del procedimiento y regularización, en específico en su fracción IV de elaborar y presentar al Ayuntamiento el dictamen de viabilidad y en respuesta a su solicitud de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en Parcela No. 542, Zona 2, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 04 07 40 02, con una superficie 10,991.42 m<sup>2</sup>, denominado “CORAZON DE SABINO”, al respecto le informo lo siguiente:*

#### **ANTECEDENTES**

1.- *Mediante oficio número DDUYV-443/2024 de fecha 03 de mayo de 2024 dirigido al Lic. Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento, en mi calidad de Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares de Municipio de Tequisquiapan, solicite se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento, la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado “CORAZON DE SABINO”, descrito en el proemio del presente.*

2.- *Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de*

Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, el cual tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el artículo 29, fracción I del Acuerdo de Procedencia de la citada Ley, la Regularización contendrá la aprobación, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta de lotes, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración, de la propiedad a favor de los beneficiarios.

3.- Se hace del su conocimiento que en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda obra expediente del Asentamiento Humano denominado "**CORAZON DE SABINO**", conformado por los documentos: Escritura que acredita la propiedad, Certificado de libertad de gravamen del predio, Escritura donde se formaliza la constitución de la Asociación Civil, Escritura Pública de Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable a favor de Municipio de Tequisquiapan, Plano de Lotificación, Listado de Posesionarios y demás expediente técnico.

4.- Habiendo revisado el **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, Querétaro 2021 – 2052** cuya actualización fue aprobada por Acuerdo de Cabildo Municipal en la Sesión Ordinaria celebrada el 18 de agosto de 2022, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 87 de fecha 18 de diciembre de 2022, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de febrero de 2023, 11:58:24 horas, bajo el folio de Plan de Desarrollo 00000117/002, **se encontró al predio en comento en Zona Habitacional, por lo que revisando la tabla de compatibilidad del uso de suelo es PERMITIDO** para el uso pretendido.

5.- Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 6 de enero de 2022 se aprobó el Acuerdo y Lineamientos del Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, quedando establecido que el Programa estaría a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, **a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda** como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento.

6.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro, a través de la Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río del Registro Público de la Propiedad de Estado de Querétaro, certifica que derivado de la búsqueda realizada en un periodo de 20 años anteriores a la fecha a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar el predio en comento, **no se encontró ninguno que lo afecte**, expidiendo el certificado en fecha 16 de junio de 2022. A las 10:14 horas.

7.- Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, mediante inspección que realizó el personal de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se determina que el Asentamiento Humano denominado "**CORAZON DE SABINO**", cuenta con servicios cercanos de Electrificación, Alumbrado Público, Red de Drenaje, Agua Potable, y parcialmente en el interior del Asentamiento, por lo que se da vista, al cumplimiento a lo establecido en el artículo 3 fracciones III y VII de la citada Ley.

8.- Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, manifiesta que la conformación del Asentamiento Humano, data del 2010, por lo que se considera que cuenta con la antigüedad establecida en la fracción III del artículo 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro y **el origen de su conformación no es el de un fraccionamiento**, Artículo 15, **debe tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización.**

9.- Asimismo se verificó que el Asentamiento Humano denominado "**CORAZON DE SABINO**" cuenta con un **porcentaje real de ocupación del 26 %**, por lo cual deberá **celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda**, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, de esta manera se garantiza la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, en tanto, la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal, con fundamento en el artículo 34 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en donde se establece que en caso de que la Asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

10.- Mediante oficio número DDUYV- 0522-14/05/2024, se otorgó el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura** del Asentamiento Humano denominado "**CORAZON DE SABINO**", ubicado en Parcela No. 542, Zona 2, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 04 07 40 02, con una superficie 10,991.42 m<sup>2</sup>, del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano, se desglosan de la siguiente manera:

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<b>Superficie m2</b>	<b>Área</b>	<b>%</b>
10,336.43	Habitacional	94.04 %
654.99	Vialidades	5.96 %
10,991.42	Total	100.00 %

11.- Queda a consideración del H. Ayuntamiento, el de Autorizar, Acepta o recibir, **CON O SIN Áreas Verdes y Área de Equipamiento Urbano** del asentamiento humano denominado "**CORAZON DE SABINO**".

12.- Se acepta recibir por concepto de **Vialidades** del Asentamiento Humano denominado "**CORAZON DE SABINO**", la superficie 654.99 m<sup>2</sup>, dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro a título gratuito, para lo cual, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, habrá vigilar su cumplimiento debiendo remitir copia certificada de dicha escritura pública a la Secretaría General del Ayuntamiento, Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos y, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

13.- Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación denominada "**CORAZON DE SABINO**", para las calles que integran el Asentamiento Humano, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Privada Arcoíris

14.- Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de esta **Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda** del municipio, que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por ello se **considera factible la nomenclatura propuesta** y solicita se someta a consideración y aprobación definitiva por parte del H. Ayuntamiento.

15.- Se deberá cubrir el pago por concepto de **derechos de nomenclatura**, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos de Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024.

16.- La Asociación del Asentamiento Humano "**CORAZON DE SABINO**" debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura por cuenta propia, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda municipal.

17.- Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, la Asociación debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, los **impuestos por Superficie Vendible Habitacional**, (EN CASO DE QUE LA HUBIERA) y todos los derechos e impuestos aplicables para la conformación y regularización del Asentamiento Humano.

18.- Con fecha 15 de Mayo de 2024, mediante oficio número **DDUYV-539-15/05/2024**, se expidió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite:

**DICTAMEN DE VIABILIDAD Y  
OPINIÓN TÉCNICA  
FACTIBLE**

la cual comprende:

- **LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LA DENOMINACIÓN.**

En las escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que **los lotes no se subdividirán** en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán para los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio, fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

El presente Dictamen de Viabilidad y su respectivo estudio técnico, se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017.

Sin otro particular, queda a sus órdenes para las aclaraciones pertinentes.

**ATENTAMENTE**

**ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.**  
*Sello y rúbrica*

*C.c.p. Lic. José Antonio Mejía Lira. Presidente Municipal Constitucional.-  
H. Ayuntamiento Municipio de Tequisquiapan.-  
Archivo.”*

12.- Que para que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tengan el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta el dictamen de viabilidad y la opinión técnica vertida por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que fuera transcrita a la letra en su parte conducente y, en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano de Gobierno, **SE CONSIDERAN VIABLES** las siguientes autorizaciones:

- **LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN;**
- **LOTIFICACIÓN;**
- **NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;**
- **VENTA DE LOTES;**
- **DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;**
- **LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.**

Del Asentamiento Humano denominado “CORAZON DE SABINO”, ubicado en Parcela No. 542, Zona 2, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

13.- Que en atención a los razonamientos expuestos en los considerandos que anteceden, esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer sobre el presente asunto y con arreglo a las leyes y ordenamientos respectivos, tomando en cuenta los lineamientos establecidos, dando cumplimiento a las disposiciones legales que regulan la materia, es de someterse y se somete a consideración de este H. Ayuntamiento el presente:

**D I C T A M E N**

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado “CORAZÓN DE SABINO” ubicado en la Parcela 542 Zona 2 Polígono 2/2, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 1-09-91.420 hectáreas, de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el considerando 11 del presente Dictamen.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 542 ZONA 2 POLÍGONO 2/2 DEL EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO**, lo siguiente:

- **LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LOTIFICACIÓN;**
- **NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;**
- **VENTA DE LOTES;**
- **LA DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO PARA QUEDAR COMO “CORAZÓN DE SABINO”;**
- **LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;**

➤ **LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.**

**RESOLUTIVO TERCERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE imponer las siguientes condicionantes a la Asociación Civil denominada “Corazón de Sabino, A.C.”:**

- 1.- Deberá instalar por cuenta propia las placas de nomenclatura de vialidades, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, corriendo los gastos a cargo de la asociación.
- 2.- Deberá celebrar el convenio referido en el Dictamen de Viabilidad emitido por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 3.- La Asociación Civil será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, lo anterior de conformidad con el convenio de participación celebrado entre ésta y el Municipio de Tequisquiapan, Qro.
- 4.- En las escrituras públicas de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se deberán incluir las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividan en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos serán destinados a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**RESOLUTIVO CUARTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias, den seguimiento al cumplimiento de participación celebrado entre la Asociación Civil denominada “Corazón de Sabino, A.C.”, y el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, debiendo remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría General del Ayuntamiento; de igual forma, ambas dependencias deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico, debiendo remitir constancias de cada uno de los cumplimientos a la Secretaría General del Ayuntamiento.

**RESOLUTIVO QUINTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a título gratuito y mediante escritura pública, de las superficies de vialidades y áreas verdes del Asentamiento Humano, debiendo remitir el primer testimonio original a la Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio y una copia certificada de la misma a la Secretaría General del Ayuntamiento, para su conocimiento, de conformidad con lo expuesto en el Dictamen de Viabilidad emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**RESOLUTIVO SEXTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE EXENTAR DEL PAGO DE LOS DERECHOS E IMPUESTOS QUE SE GENEREN CON MOTIVO DE LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE Y REFERIDA DENTRO DE LOS AUTOS DEL PRESENTE DICTAMEN**, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y artículo 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.

**RESOLUTIVO SÉPTIMO.-** A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en el presente Dictamen por parte de la Asociación Civil denominada “Corazón de Sabino, A.C.” o de alguna de las obligaciones contraídas tanto en el presente Acuerdo, como en el convenio de participación, el Honorable Ayuntamiento podrá **REVOCAR EL ACUERDO DE PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN**, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

**RESOLUTIVO OCTAVO.-** La autorización que derive del presente dictamen, no exime a la Asociación denominada “**Corazón de Sabino, A.C.**” de trámites y/o autorizaciones correspondientes a otras instancias Municipales, Estatales o Federales, en dependencias encargadas de vigilar el cumplimiento y restricciones ambientales, de construcción, de urbanización o de obra pública. Deberán apegarse a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y el Código Ambiental del Estado de Querétaro, publicados por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para efectos de regularización de asentamientos humanos.

#### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” para conocimiento general, a sabiendas que dichas publicaciones se encontrarán exentas de pago de derechos, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser notificado, para su conocimiento y cumplimiento al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda; al Secretario de Finanzas Públicas Municipales; al Secretario de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio; a la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal; a la Secretaría de Gobierno Municipal; al Secretario de Desarrollo Social y Humano; a la Dirección de Servicios Públicos Municipales; a la Dirección de Catastro Municipal y a la Asociación denominada “**Corazón de Sabino, A.C.**”, para su conocimiento, cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los **veintitrés** días del mes de **mayo de dos mil veinticuatro**.

**A T E N T A M E N T E**  
**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.  
Sello y rúbrica

## PRIMERA PUBLICACIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
ACUERDO DE CABILDO  
CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/5799/2024

El suscrito **Ciudadano Licenciado Alonso Landeros Tejada, Secretario General del Ayuntamiento** del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 19 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, hago constar y,

## CERTIFICO

Que mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **quinto punto inciso f)** del orden del día emitió el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES** con **NUEVE VOTOS A FAVOR, TRES ABSTENCIONES** y con fundamento en los artículos 115 fracciones I, Primer Párrafo, II y V incisos A, D, F y G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 3 fracción IV, 7, 8 fracción XIII, 10 fracción XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 30 fracción II incisos a, c, d y e, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracción I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 fracción II, 25 y 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 93 fracción V de la Ley Agraria; 1, 2, 8, 13 fracciones I, III, IV y XII, 14 fracciones IV y VII, 28 fracciones IV y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 24 y 63 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO “RAMAS BLANCAS 2” Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN EL RESTO DEL PREDIO DE LA PARCELA 571, ZONA 4, POLÍGONO 2/2, DEL EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, CON UNA SUPERFICIE DE 1-30-55.91 HECTÁREAS;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

## ANTECEDENTES

1.- Con fecha 03 de mayo de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el **“oficio número DDUYV-0443-03/05/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, adjunto al cual remite el expediente técnico jurídico administrativo del Asentamiento Humano ubicado en la Parcela 571 Zona 4 Polígono 2/2 del Ejido Tequisquiapan, con la finalidad de que se sometan a consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, las etapas de regularización”.**

Anexo a la solicitud de referencia se presentaron los siguientes documentos:



- a. Copia simple de la solicitud de inicio de procedimiento suscrita por los CC. Carlos Aguilar Sánchez, Adriana Rodríguez González y Adriana Valencia Barrón, Presidente, Tesorera y Secretaria, respectivamente, de la Asociación de Colonos denominada "**Ramas Blancas, A.C.**", en la cual solicitan la incorporación de sus representados al Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan y coadyuvar con los trámites correspondientes.
- b. Escritura pública número 18,147 de fecha 16 de enero de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que hace constar la Constitución de la Asociación Civil que lleva por nombre "**Ramas Blancas, A.C.**", en la que intervienen los señores CARLOS AGUILAR SÁNCHEZ, ADRIANA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, ADRIANA VALENCIA BARRÓN, ELIZABETH RODRÍGUEZ GONZÁLEZ Y FLORA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, teniendo por objeto social, señalando de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: *"Coordinar con el Ayuntamiento de Tequisquiapan, Estado de Querétaro y todas sus dependencias, así como, en su caso con las autoridades estatales y federales, la cooperación de esfuerzos para que se proporcionen a los habitantes de "**Ramas Blancas 2**", los servicios públicos en forma eficiente y oportuna, no solo en lo material, sino también en lo moral, lo cultural y en lo necesario para el progreso, desarrollo y conservación de la comunidad en condiciones óptimas, así como para brindar la seguridad y el mejoramiento cultural de los habitantes de la comunidad, con la preservación de todos sus derechos como habitantes del País, del Estado y del Municipio. La defensa de los intereses generales y particulares de los asociados y la representación de los mismos ante las autoridades federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones públicas y privadas o personas físicas, en todos los asuntos que se relacionen con la Colonia "**Ramas Blancas 2**", en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, incluyendo la regularización de la propiedad de los inmuebles ubicados en dicha comunidad."* El domicilio de la Asociación será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, dirigida por un Consejo Directivo quien representará legalmente a la Asociación, ante toda clase de autoridades, sociedades, instituciones y personas físicas o morales.
- c. Copia simple de la Identificación oficial de los integrantes de la Asociación:
- Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Aguilar Sánchez Carlos, con número de identificación 2552978123.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Rodríguez González Adriana, con número de identificación 1621227012.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Valencia Barrón Adriana, con número de identificación 2269482944.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Rodríguez González Elizabeth, con número de identificación 1739110765.
- d. Título de propiedad número 000000001470 que ampara la Parcela número 571 Z-4 P2/2 del Ejido Tequisquiapan, a favor de Rodríguez Yáñez Gregorio, de conformidad con el Acta de Asamblea de Fecha 24 de noviembre de 2001, cancelación de folio 22FD00039946, en donde consta la expedición del correspondiente certificado parcelario; inscrito en el Registro Público de la Propiedad, en el Folio Real número 14935, en fecha 11 de noviembre de 2004; parcela que cuenta con una superficie de 1-32-55.81 hectáreas (*una hectárea, treinta y dos áreas, cincuenta y cinco punto ochenta y un centiáreas*), con las siguientes medidas y colindancias:
- Noreste 218.73 mts con Derecho de Paso;
  - Sur 167.53 mts con Derecho de Paso;
  - Oeste 129.81 mts con Ciudad de Tequisquiapan
- e. Copia simple de la Escritura Pública número 11,066 de fecha 10 de julio de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Gil Mendoza Pichardo, Titular de la Notaría Pública número 11 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que se hace constar la ~~Protocelización~~ Autorización de Subdivisión del Predio Rústico identificado como Parcela No. 571, Z-4 P2/2 del Ejido Tequisquiapan, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de Tequisquiapan, Querétaro, mediante

oficio número DUV-511/2015 SUB-079/2015 de fecha 23 de junio de 2015 a solicitud del Señor Gregorio Rodríguez Yáñez, quedando la Fracción 1 con 200.00 metros y el Resto del Predio con 13,055.81 metros y las siguientes medidas y colindancias:

- Noreste: línea quebrada de cinco tramos de 124.94 ml, linda con Derecho de Paso; 20.00 ml, 10.00 ml y 20.00 ml linda con Fracción 1 y 83.79 ml linda con Derecho de Paso;
- Sur: 167.53 ml linda con Derecho de Paso;
- Oeste 129.81 ml linda con Ciudad de Tequisquiapan.

Instrumento público que ha quedado inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Subdivisión de Predios en los folios inmobiliarios: 00158314/0001, 00158315/0001, con fecha 23 de noviembre de 2018 a las 13:26:19 horas, asignándole la clave catastral **170100105137001 al Resto del Predio, que es el que nos ocupa para el estudio de la presente resolución.**

- f. Copia simple del recibo oficial número D567731 de fecha 01 de marzo de 2024, expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales y corresponde al pago del Impuesto Predial Urbano del predio al que le corresponde la clave catastral 170100105137001.
- g. Carta compromiso de fecha 06 de marzo de 2024, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por el C. Gregorio Rodríguez Yáñez, propietario de la Parcela, en la que manifiesta que no tiene ningún inconveniente en coadyuvar en el proceso del Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan.
- h. La Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río, del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, certifica que a la fecha 27 de abril del año 2023, habiendo practicada una búsqueda minuciosa en los archivos de la Subdirección del Registro Público de la Propiedad en San Juan del Río, en un periodo de 20 años anteriores a la fecha, a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar la Fracción 2 de la Parcela 571, Z-4 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Tequisquiapan, Querétaro, no reporta gravamen alguno que lo afecte, exhibiendo al efecto certificado de libertad de gravamen.
- i. Copia simple de la Escritura Pública número 18,255 de fecha 26 de marzo de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Público Titular de la Notaría número 8 de la demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que se hace constar que el C. Gregorio Rodríguez Yáñez, otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio Irrevocable en favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.
- j. Listado de los poseedores de predios que contiene:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE (m2)	NOMBRE
1	1	214.51	PÉREZ HERNÁNDEZ ITZAYANA
1	2	307.43	RODRÍGUEZ BRISEÑO OMAR
1	3	60.29	TREJO CALLEJAS J. JESÚS
1	4	63.50	TREJO GONZÁLEZ MARÍA DE JESÚS
1	5	63.05	TREJO GONZÁLEZ FRANCISCO
2	1	60.16	TREJO GONZÁLEZ MARICELA
2	2	64.10	TREJO GONZÁLEZ CARMEN
2	3	64.05	TREJO GONZÁLEZ CÉSAR
2	4	346.45	RODRÍGUEZ GONZÁLEZ ADRIANA
2	5	258.50	HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ DANIEL
3	1	441.18	HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ DANIEL
3	2	276.85	GONZÁLEZ ÁNGELES JAVIER

4	1	314.42	RODRÍGUEZ GONZÁLEZ LEONOR
4	2	281.38	RODRÍGUEZ GONZÁLEZ ELIZABETH
4	3	384.31	HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ MANUEL
4	4	289.31	HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ DANIEL
5	1	200.10	RODRÍGUEZ GONZÁLEZ MA. ESTELA
5	2	196.98	RODRÍGUEZ GONZÁLEZ DIANA CAROLINA
5	3	200.99	RODRÍGUEZ GONZÁLEZ OSCAR
5	4	182.46	SALINAS MA. NATIVIDAD
5	5	144.38	OCHOA MARTÍNEZ GABRIELA
5	6	104.28	OCHOA MARTÍNEZ ALICIA
6	1	201.03	RODRÍGUEZ YÁÑEZ GREGORIO
6	2	200.96	ÁNGELES CRUZ JAVIER
6	3	199.17	VALENCIA BARRÓN ADRIANA
6	4	202.82	AGUILAR SÁNCHEZ GUADALUPE FERNANDO
6	5	205.09	ZARRAGA ÁNGELES MARTÍN
6	6	108.39	GARCÍA HERNÁNDEZ GABRIELA
6	7	200.00	RODRÍGUEZ YÁÑEZ GREGORIO
6	8	200.00	RODRÍGUEZ GONZÁLEZ ÁLVARO
7	1	139.57	RODRÍGUEZ GONZÁLEZ FLORA
7	2	129.05	AGUILAR SÁNCHEZ CARLOS
7	3	134.46	JAIMES JIMÉNEZ JOEL ABDIEL
7	4	138.75	JIMÉNEZ CRUZ RODRIGO
7	5	141.39	RESÉNDIZ MEJÍA MARÍA LUCÍA
7	6	148.16	TREJO GONZÁLEZ FRANCISCO
7	7	152.24	HERNÁNDEZ LUGARDO LUCÍA
7	8	158.61	ÁNGELES ARTEAGA RAÚL SALOMÓN
7	9	163.07	GONZÁLEZ LEDESMA MA. GUADALUPE
7	10	168.78	GARCÍA GARDUÑO FRANCISCO JAVIER
7	11	173.33	CRUZ ROJO DANIEL
8	1	180.38	RODRÍGUEZ YÁÑEZ GREGORIO
5	7	88.31	ÁREA VERDE

- k. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 14 de mayo de 2024, emite el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, mediante el oficio número DDUYV-521-14/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra en su parte conducente:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 521-14/05/2024.**

**ASUNTO: Se OTORGA Visto Bueno a Proyecto de  
Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento**

Tequisquiapan, Querétaro a 14 de mayo de 2024.

**RAMAS BLANCAS A.C.**  
**REPRESENTANTE CARLOS AGUILAR SÁNCHEZ.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo, mediante el cual se solicita el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación** consistente en Asentamiento Humano Irregular con 42 lotes para vivienda, denominado "RAMAS BLANCAS 2", ubicado en el Resto del Predio que se desprende de la Parcela No. 571, Zona 4, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 05 13 70 01, con una superficie 13,055.81 m<sup>2</sup>.

Con fundamento en lo dispuesto por los Artículo 186 Fracción III y 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro cuya actualización fue aprobada por la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el 31 de junio de 2019.

Comunico a usted que una vez revisando el proyecto de referencia, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar el:

**VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACION, DENOMINACION Y NOMENCLATURA DEL  
 ASENTAMIENTO.**

Para el Asentamiento Humano Irregular con 42 lotes para vivienda, denominado "RAMAS BLANCAS 2", ubicado en el Resto del Predio que se desprende de la Parcela No. 571, Zona 4, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 05 13 70 01 y con el siguiente cuadro de áreas:

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<i>Superficie m2</i>	<i>Área</i>	<i>%</i>
7,863.93	Habitacional	60.23 %
3,429.64	Vialidades	26.27 %
88.31	Área de donación	0.68%
1,673.93	Resto del Predio	12.82 %
13,055.81	Total	100.00 %

Correspondiente, mismo que deberá anexar en el trámite para la **Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización** acompañado de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud por escrito (original y copia) dirigida al Director de Desarrollo Urbano, Vivienda "C. Arq. Marco Polo Ramírez Valencia. nombre o razón social del quien promueve, representante legal en su caso, domicilio para recibir notificaciones, nombres autorizados para recibirlas.
- II. Solicitud de convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.
- III. 3 copias de planos aprobados del proyecto de lotificación del Asentamiento, tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del asentamiento humano irregular. (Impreso y en archivo electrónico).
- IV. 3 copias de Plano de ejes de calles y manzanas (impreso y en archivo electrónico)
- V. Copia de la cedula profesional del director responsable de obra (D.R.O.) y credencial vigente al colegio de ingenieros y/o arquitectos al que esté inscrito.
- VI. 2 copias del proyecto de agua potable y alcantarillado debidamente autorizado por C.E.A. (impreso y en archivo electrónico).
- VII. 2 copias del proyecto de drenaje pluvial con memoria técnica avalado por D.R.O. y aprobado por la dirección de desarrollo urbano y vivienda del Municipio

- VIII. 2 copias del proyecto electrificación y alumbrado debidamente autorizado por la C.F.E (impreso y en archivo electrónico).
- IX. Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura
- X. Solicitud del Acuerdo que declare procedente la regularización, que deberá de contener:
- I. La determinación de las autorizaciones y exenciones en materia fiscal y normativa urbana que sean de su competencia y que considere necesarias para aprobar, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación del asentamiento humano irregular, la nomenclatura de calles, la autorización de venta, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar acabo la titulación de la propiedad a favor de los colonos;
  - II. La recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento hasta ese momento;
  - III. El establecimiento, atendiendo a los proyectos y programas de obra que se suscriban, de las obligaciones que deberán cumplir los colonos del asentamiento, previa adhesión al convenio respectivo, en relación al equipamiento de servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento; y
  - IV. La precisión de todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del asentamiento humano irregular

Esta Dirección autoriza el Visto Bueno al Proyecto arquitectónico de Lotificación de acuerdo con la Normatividad Urbana aplicable, deberá sujetarse las obligaciones derivadas de la autorización de regularización y de lo que se establezca en el acuerdo de procedencia.

Asimismo se aprueba para el predio, la Denominación del Asentamiento Humano como:

**"RAMAS BLANCAS 2"**

y la siguiente nomenclatura de calles de acuerdo al plano anexo al presente:

- Tucán.
- Búho.
- Águilas
- Quetzal

El Presente sufre efectos legales una vez que se hayan cubierto los derechos correspondientes.

Sin más por el momento quedo a sus distinguidas órdenes.

**ATENTAMENTE**  
**ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**Sello y rúbrica**

C.c.p. Archivo"

- I. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 15 de mayo de 2024, emite la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, mediante el oficio número DDUVV-537-15/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra en su parte conducente:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.  
OFICIO NO. DDUYV-537-15/05/2024**

**Asunto: Se emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización  
Para el Asentamiento Humano “RAMAS BLANCAS 2”.**

Tequisquiapan, Querétaro, a 15 de mayo de 2024.

**RAMAS BLANCAS A.C.  
REPRESENTANTE CARLOS AGUILAR SÁNCHEZ.  
P R E S E N T E .**

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Asentamiento Humano denominado “RAMAS BLANCAS 2”, con 42 lotes para vivienda, ubicado en el Resto del Predio que se desprende de la Parcela No. 571, Zona 4, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 05 13 70 01, con una superficie 13,055.81 m<sup>2</sup>, al respecto le informo con base en los siguientes:

**ANTECEDENTES**

- 1.- Visto Bueno al proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0521-14/05/2024 de fecha 14 de Mayo de 2024, para el Asentamiento Humano “RAMAS BLANCAS 2” con 42 lotes para vivienda, denominado “RAMAS BLANCAS 2”, ubicado en el Resto del Predio que se desprende de la Parcela No. 571, Zona 4, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 05 13 70 01, con una superficie 13,055.81 m<sup>2</sup>.
2. Plano de: Plano lotificación.
3. En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Asentamiento Humano denominado “RAMAS BLANCAS 2” lo lotes aun no cuentan en su totalidad con el servicio de Energía Eléctrica, Servicio de Agua Potable, y conexión a Drenaje, dichos servicios como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo, los deberá dotar la Asociación Civil, conforme vaya aumentando la ocupación de los lotes.

**AUTORIZACIÓN DE LA  
LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Para construir un Asentamiento Humano denominado “RAMAS BLANCAS 2” con 42 lotes para vivienda, ubicado en el Resto del Predio que se desprende de la Parcela No. 571, Zona 4, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 05 13 70 01, con una superficie 13,055.81 m<sup>2</sup>.

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<b>Superficie m2</b>	<b>Área</b>	<b>%</b>
7,863.93	Habitacional	60.23 %
3,429.64	Vialidades	26.27 %
88.31	Área de donación	0.68%
1,673.93	Resto del Predio	12.82 %

13,055.81	Total	100.00 %
-----------	-------	----------

*Cualquier diferencia de superficies o afectaciones, que resulte posterior al proyecto presentado, será responsabilidad del propietario y la Asociación Civil.*

*El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que Asentamiento Humano denominado "RAMAS BLANCAS 2" con facultades de transmisión de dominio, debe transmitir gratuitamente a favor del municipio de Tequisquiapan, Qro., la superficie del 10% de su terreno de acuerdo al art. 156 del Código Urbano, Párrafo 6, Fracción III, para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.*

*El Desarrollador deberá de habilitar las superficies destinadas al concepto de Jardinera, que se encuentran ubicadas dentro del Asentamiento misma que tendrá que conservar el uso con el que es aprobada por lo que ésta no podrá ser enajenada ni modificada y deberá considerarse como espacio abierto.*

*Asimismo, cuando se alude al concepto de "urbanización", se debe entender lo correspondiente a infraestructura vial y dotación de todos los servicios básicos, con los conceptos de preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, tomas domiciliarias, terracerías, pavimentos, guarniciones, banquetas, electrificación, alumbrado, señalética, jardinería y herrería, así como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo.*

*Las obras de urbanización se deberán realizar conforme al proyecto de distribución y Lotificación autorizado, a los presupuestos de: las obras de urbanización y de construcción presentados, a los planos de los proyectos constructivos aprobados de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electrificación, que contienen las características de los materiales por ejecutarse, así como a los estudios técnicos necesarios, mencionados en los antecedentes que contienen las recomendaciones de las acciones de mitigación, que deberán llevarse a cabo.*

*Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., para el ejercicio fiscal del año 2024, el H. Ayuntamiento deberá dictaminar sobre el cobro o la excepción por concepto de Impuesto por Superficie Vendible del Asentamiento Humano "RAMAS BLANCAS 2", según el Artículo 15 de esta misma ley.*

*De esta manera, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro y a lo señalado en la Ley por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal del 2024 y del Presupuesto de las Obras de Urbanización presentado, para dar cumplimiento.*

*Considerándose que en términos del artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Asociación Civil "RAMAS BLANCAS, A.C.", es responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios en tanto se realiza la entrega - recepción de las obras de urbanización del mismo al H. Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan.*

*La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Asentamiento Humano, contienen la conformación del Asentamiento Humano denominado "RAMAS BLANCAS 2" con 42 lotes para vivienda, ubicado en el Resto del Predio que se desprende de la Parcela No. 571, Zona 4, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 05 13 70 01, con una superficie 13,055.81 m<sup>2</sup>.*

#### **Fundamento Marco Jurídico**

*Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 184 al 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro.*

*Este documento administrativo se emite de conformidad con lo dispuesto con los artículos 146, 192 al 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro.*

*Sin más por el momento, quedo a sus distinguidas órdenes.*

**A T E N T A M E N T E**  
**ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
*Sello y rúbrica*

C.c.p. ARCHIVO.”

- m. El Licenciado Sergio Trejo Ugalde, Director de la Unidad Municipal de Protección Civil del Municipio de Tequisquiapan, presenta Dictamen de Riesgo para la regularización del asentamiento humano, mismo que se transcribe a la letra:

**“ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA**  
**Director De desarrollo urbano y vivienda**  
**Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.**  
**PRESENTE**

**Asunto: Dictamen de riesgo propio para la regularización de un asentamiento humano.**

*Por la presente, me dirijo a ustedes con el fin de presentar el dictamen de riesgo respecto al proceso de regularización de un asentamiento irregular con el objetivo de garantizar que dicho proceso se lleve a cabo de manera segura y responsable.*

**Introducción:**

*El presente dictamen tiene como finalidad evaluar los riesgos asociados al asentamiento humano denominado “COLONIA RAMAS BLANCAS 2” GREGORIO RODRIGUEZ YAÑEZ con título de propiedad número 000000001470 que ampara la Fracción 2 resto predio de la Parcela 571, Zona 4, Polígono 2/2 del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, y proporcionar recomendaciones para llevar a cabo la regularización del mismo sin poner en peligro la seguridad y el bienestar de sus habitantes.*

**Evaluación del asentamiento:**

*A continuación, se expondrá un análisis detallado del asentamiento, identificando sus características y los posibles riesgos principales con fundamento en el contenido del “Atlas Nacional de Riesgos”, “Mapa Digital México (INEGI)” y la visita presencial a la zona mencionada:*

a. **Ubicación geográfica:** *Se ha identificado que “COLONIA RAMAS BLANCAS 2” GREGORIO RODRIGUEZ YAÑEZ con título de propiedad número 000000001470 que ampara Fracción 2 resto de predio de la Parcela 571, Zona 4, Polígono 2/2 del ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro:*

- *Georreferencia: Latitud Norte: 20°30’22.02602”  
Longitud Oeste: 99°53’3.11738”  
Altitud: 1895 m.s.n.m.*

b. **Estructura de viviendas:** *Las viviendas dentro del asentamiento presentan condiciones regulares dignas, en su mayoría de block, tabique rojo y cemento, en estado aceptable, contando con servicios básicos.*

c. **Accesibilidad y vías de evacuación:** *Se ha observado que las vialidades circundantes al asentamiento cuentan con empedrado tradicional, con amplitud adecuada y acceso sin compromiso a vías principales,*



que permiten la evacuación de los habitantes a puntos de seguridad, acceso para asistencia y apoyo en caso de requerirse.

*d. Riesgos naturales: Existen riesgos potenciales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas.*

*Evaluación de riesgos:*

*Basándonos en los datos recopilados, se han identificado los siguientes riesgos asociados al asentamiento irregular:*

*a. Riesgos estructurales: Las condiciones generales de las viviendas no representan riesgo estructural latente.*

*b. Riesgos sanitarios: Cría de animales propios de granja, falta de servicios básicos en algunos puntos del asentamiento.*

*c. Riesgos de desastres naturales: La ubicación geográfica del asentamiento lo hace susceptible a eventos naturales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas. Sin representar impedimento para establecer un asentamiento humano.*

*d. Riesgos sociales: La falta de regularización del asentamiento puede perpetuar la marginación social y económica de sus habitantes, dificultando el acceso a servicios esenciales y a la seguridad jurídica de su propiedad y posesión de la misma.*

*Recomendaciones para regularización sin riesgos:*

*Con el objetivo de minimizar y eliminar los riesgos identificados, se proponen las siguientes recomendaciones para el proceso de regularización del asentamiento:*

*a. Evaluación estructural: En caso que así lo considere, realizar una evaluación detallada de todas las viviendas para determinar su estabilidad y establecer medidas de mejora y reforzamiento, en caso de ser requerido.*

*b. Infraestructura básica: Garantizar el acceso a servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y vías adecuadas para mejorar la calidad de vida de los habitantes.*

*c. Plan de contingencia: Que el municipio cuente con Planes de Protección Civil que sean necesarios.*

*d. Participación comunitaria: Involucrar activamente a los habitantes del asentamiento en el proceso de regularización, fomentando la organización y la toma de decisiones conjuntas para garantizar la sostenibilidad del proyecto.*

*Conclusiones:*

*El presente dictamen tiene como objetivo proporcionar una evaluación objetiva de los riesgos presentes en el asentamiento irregular "COLONIA RAMAS BLANCAS 2" GREGORIO RODRIGUEZ YAÑEZ, así como ofrecer recomendaciones para su regularización de manera segura y responsable. La implementación de las medidas propuestas contribuirá significativamente a mejorar las condiciones de vida de los habitantes y reducir los riesgos asociados.*

*Agradecemos la oportunidad de participar en este proceso y quedamos a disposición para cualquier aclaración o información adicional que requieran.*

**Atentamente**

**Lic. Sergio Trejo Ugalde**  
**Director de la Unidad Municipal de Protección Civil**  
**Sello y rúbrica."**

n. Se anexa copia simple del croquis de ubicación:



o. Mediante oficio número DDUYV-0551-15/05/2024, DUS-096/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite Dictamen de Uso de Suelo de la Parcela en los siguientes términos:

Propietario:	GREGORIO RODRIGUEZ YAÑEZ
Ubicación:	PARCELA 571 Z-4 P2/2, EJIDO TEQUISQUIAPAN, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QRO.
Giro Pretendido:	DESARROLLO HABITACIONAL
Tipo de Solicitud:	NUEVA
Clave Catastral:	17 01 001 05 137 001
Superficie:	1-32-55.81 HAS
Área de Trabajo:	1-32-55.81 HAS
Uso de Suelo:	HM, Md (Habitacional mixto, Media Densidad)
Compatibilidad:	PERMITIDO

- p. El artículo 9 del Acuerdo y Lineamientos de Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, aprobado mediante Sesión Ordinaria de fecha 06 de enero de 2022, establece que: *“El Programa estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento, contará con las facultades que le confieren la Ley, el presente Acuerdo y los demás ordenamientos jurídicos aplicables”*, cargo que recae en el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia.

Por lo anteriormente expuesto y

#### CONSIDERANDO

- 1.- El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órganos de gobierno de aquellos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
- 2.- En los términos de lo que establece la fracción V incisos a y d del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
- 3.- El artículo 1 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social; en el que, además se desprende que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el artículo 93 fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.
- 4.- Considerando que la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2 fracción I, considera que el Asentamiento Humano Irregular es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 5.- Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, los artículos del 3 al 13, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento proveer lo relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado ***“RAMAS BLANCAS 2” ubicado en el Resto del Predio de la Parcela 571 Zona 4 Polígono 2/2, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 1-30-55.81 hectáreas.***
- 6.- El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios, así como la operación de los programas de desarrollo Urbano. Por su parte, el artículo 8 del mismo ordenamiento dispone que los Municipios de la entidad, son autoridades competentes para

planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

7.- Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado **"RAMAS BLANCAS 2" ubicado en el Resto del Predio de la Parcela 571 Zona 4 Polígono 2/2, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 1-30-55.81 hectáreas**, cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentra que el origen de su conformación no sea el de un Fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

8.- Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y, de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, publicada en el periódico oficial del gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

9.- Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano **"RAMAS BLANCAS 2" ubicado en el Resto del Predio de la Parcela 571 Zona 4 Polígono 2/2, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 1-30-55.81 hectáreas**.

10.- Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la Secretaría General del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SGA/5734/2024 de fecha 09 de mayo de 2024, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

*"Artículo 73...*

*VI. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales reglamentarias;*

*V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio;"*

11.- Se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento, oficio signado por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, por medio del cual emite el Dictamen de Viabilidad y la Opinión Técnica, mediante oficio número DDUYV-0560/2024 OPT-08-16/05/2024 del cual se desprende lo siguiente:

**"PRESIDENCIA MUNICIPAL**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO DDUYV-0560/2024  
OPT-08-16/05/2024

Asunto: Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica

Tequisquiapan, Querétaro a 16 de mayo de 2024

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**  
**SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO**  
**TEQUISQUIAPAN, QRO.**  
P R E S E N T E.

En atención a lo mandatado por el artículo 8 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro que regula la substanciación del procedimiento y regularización, en específico en su fracción IV de elaborar y presentar al Ayuntamiento el dictamen de viabilidad y en respuesta a su solicitud de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en el Resto de Predio que se desprende de la Parcela No. 571, Zona 4, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 05 13 70 01, con una superficie 13,055.81 m<sup>2</sup>, denominado "RAMAS BLANCAS 2", al respecto le informo lo siguiente:

**ANTECEDENTES**

1.- Mediante oficio número DDUYV-443/2024 de fecha 03 de Mayo de 2024 dirigido al Lic. Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento, en mi calidad de Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares de Municipio de Tequisquiapan, solicite se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento, la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado "RAMAS BLANCAS 2", descrito en el proemio del presente.

2.- Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, el cual tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el artículo 29, fracción I del Acuerdo de Procedencia de la citada Ley, la Regularización contendrá la aprobación, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta de lotes, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración, de la propiedad a favor de los beneficiarios.

3.- Se hace del su conocimiento que en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda obra expediente del Asentamiento Humano denominado "RAMAS BLANCAS 2", conformado por los documentos: Escritura que acredita la propiedad, Certificado de libertad de gravamen del predio, Escritura donde se formaliza la constitución de la Asociación Civil, Escritura Pública de Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable a favor de Municipio de Tequisquiapan, Plano de Lotificación, Listado de Posesionarios y demás expediente técnico.

4.- *Habiendo revisado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, Querétaro 2021 – 2052* cuya actualización fue aprobada por Acuerdo de Cabildo Municipal en la Sesión Ordinaria celebrada el 18 de agosto de 2022, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” número 87 de fecha 18 de diciembre de 2022, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de febrero de 2023, 11:58:24 horas, bajo el folio de Plan de Desarrollo 00000117/002, **se encontró al predio en comento en Zona Habitacional, por lo que revisando la tabla de compatibilidad del uso de suelo es PERMITIDO** para el uso pretendido.

5.- *Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 6 de enero de 2022 se aprobó el Acuerdo y Lineamientos del Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, quedando establecido que el Programa estaría a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento.*

6.- *El Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro, a través de la Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río del Registro Público de la Propiedad de Estado de Querétaro, certifica que derivado de la búsqueda realizada en un periodo de 20 años anteriores a la fecha a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar el predio en comento, no se encontró ninguno que lo afecte, expidiendo el certificado en fecha 16 de junio de 2022. A las 10:14 horas.*

7.- *Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, mediante inspección que realizó el personal de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se determina que el Asentamiento Humano denominado “RAMAS BLANCAS 2”, cuenta con servicios cercanos de Electrificación, Alumbrado Público, Red de Drenaje, Agua Potable, y parcialmente en el interior del Asentamiento, por lo que se da vista, al cumplimiento a lo establecido en el artículo 3 fracciones III y VII de la citada Ley.*

8.- *Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, manifiesta que la conformación del Asentamiento Humano, data del 2010, por lo que se considera que cuenta con la antigüedad establecida en la fracción III del artículo 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro y el origen de su conformación no es el de un fraccionamiento, Artículo 15, debe tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización.*

9.- *Asimismo se verificó que el Asentamiento Humano denominado “RAMAS BLANCAS 2” cuenta con un porcentaje real de ocupación del 55 %, por lo cual deberá celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, de esta manera se garantiza la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, en tanto, la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal, con fundamento en el artículo 34 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en donde se establece que en caso de que la Asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.*

10.- Mediante oficio número DDUYV- 521-14/05/2024, se otorgó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento Humano denominado "RAMAS BLANCAS 2", ubicado en el Resto de Predio que se desprende de la Parcela No. 571, Zona 4, Polígono 2 de 2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 05 13 70 01, con una superficie 13,055.81 m<sup>2</sup>, del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano, se desglosan de la siguiente manera:

Cuadro de Área Total		
Superficie m2	Área	%
7,863.93	Habitacional	60.23 %
3,429.64	Vialidades	26.27 %
88.31	Área de donación	0.68%
1,673.93	Resto del Predio	12.82 %
13,055.81	Total	100.00 %

11.- Queda a consideración del H. Ayuntamiento, el de Autorizar, Acepta o recibir, **CON O SIN Áreas Verdes y Área de Equipamiento Urbano** del asentamiento humano denominado "RAMAS BLANCAS 2".

12.- Se acepta recibir por concepto de **Vialidades** del Asentamiento Humano denominado "RAMAS BLANCAS 2", la superficie de 3,429.64 m<sup>2</sup>, dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro a título gratuito, para lo cual, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, habrá vigilar su cumplimiento debiendo remitir copia certificada de dicha escritura pública a la Secretaría General del Ayuntamiento, Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos y, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

13.- Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación denominada "RAMAS BLANCAS 2", para las calles que integran el Asentamiento Humano, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- Tucán.
- Búho.
- Águilas
- Quetzal

14.- Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de esta **Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda** del municipio, que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por ello se **considera factible la nomenclatura propuesta** y solicita se someta a consideración y aprobación definitiva por parte del H. Ayuntamiento.

15.- Se deberá cubrir el pago por concepto de **derechos de nomenclatura**, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos de Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024.

16.- La Asociación del Asentamiento Humano "RAMAS BLANCAS 2" debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura por cuenta propia, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda municipal.

17.- Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, la Asociación debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas municipales, los **impuestos por Superficie Vendible Habitacional**, (EN CASO DE QUE LA HUBIERA) y todos los derechos e impuestos aplicables para la conformación y regularización del Asentamiento Humano.

18.- Con fecha 15 de Mayo de 2023, mediante oficio número **DDUYV-537-15/05/2024**, se expidió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite:

**DICTAMEN DE VIABILIDAD Y  
OPINIÓN TÉCNICA  
FACTIBLE**

la cual comprende:

- **LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LA DENOMINACIÓN;**

En las escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que **los lotes no se subdividirán** en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán para los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio, fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

El presente Dictamen de Viabilidad y su respectivo estudio técnico, se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes para las aclaraciones pertinentes.

**A T E N T A M E N T E**  
**ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERETARO.**  
**Sello y rúbrica**

C.c.p. Lic. José Antonio Mejía Lira. Presidente Municipal Constitucional.-  
H. Ayuntamiento Municipio de Tequisquiapan.-  
Archivo."

12.- Que para que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tengan el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta el dictamen de viabilidad y la opinión técnica vertida por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que fuera transcrita a la letra en



su parte conducente y, en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano de Gobierno, **SE CONSIDERAN VIABLES** las siguientes autorizaciones:

- **LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN;**
- **LOTIFICACIÓN;**
- **NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;**
- **VENTA DE LOTES;**
- **DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;**
- **LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.**

Del Asentamiento Humano denominado **“RAMAS BLANCAS 2”** ubicado en el Resto del Predio de la Parcela 571 Zona 4 Polígono 2/2, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

**13.-** Que en atención a los razonamientos expuestos en los considerandos que anteceden, esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer sobre el presente asunto y con arreglo a las leyes y ordenamientos respectivos, tomando en cuenta los lineamientos establecidos, dando cumplimiento a las disposiciones legales que regulan la materia, es de someterse y se somete a consideración de este H. Ayuntamiento el presente:

#### **D I C T A M E N**

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado **“RAMAS BLANCAS 2”** ubicado en el Resto del Predio de la Parcela 571 Zona 4 Polígono 2/2, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de **1-30-55.81 hectáreas**, de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el considerando 11 del presente Dictamen.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN EL RESTO DEL PREDIO DE LA PARCELA 571 ZONA 4 POLÍGONO 2/2 DEL EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO**, lo siguiente:

- **LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LOTIFICACIÓN;**
- **NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;**
- **VENTA DE LOTES;**
- **LA DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO PARA QUEDAR COMO “RAMAS BLANCAS 2”;**
- **LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;**
- **LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.**

**RESOLUTIVO TERCERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE imponer las siguientes condicionantes a la Asociación Civil denominada “Ramas Blancas, A.C.”:**

- 1.- Deberá instalar por cuenta propia las placas de nomenclatura de vialidades, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, corriendo los gastos a cargo de la asociación.
- 2.- Deberá celebrar el convenio referido en el Dictamen de Viabilidad emitido por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda.

- 3.- La Asociación Civil será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, lo anterior de conformidad con el convenio de participación celebrado entre ésta y el Municipio de Tequisquiapan, Qro.
- 4.- En las escrituras públicas de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se deberán incluir las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividan en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos serán destinados a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**RESOLUTIVO CUARTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias, den seguimiento al cumplimiento de participación celebrado entre la Asociación Civil denominada "**Ramas Blancas, A.C.**", y el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, debiendo remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría General del Ayuntamiento; de igual forma, ambas dependencias deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico, debiendo remitir constancias de cada uno de los cumplimientos a la Secretaría General del Ayuntamiento.

**RESOLUTIVO QUINTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a título gratuito y mediante escritura pública, de las superficies de vialidades y áreas verdes del Asentamiento Humano, debiendo remitir el primer testimonio original a la Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio y una copia certificada de la misma a la Secretaría General del Ayuntamiento, para su conocimiento, de conformidad con lo expuesto en el Dictamen de Viabilidad emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**RESOLUTIVO SEXTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE EXENTAR DEL PAGO DE LOS DERECHOS E IMPUESTOS QUE SE GENEREN CON MOTIVO DE LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE Y REFERIDA DENTRO DE LOS AUTOS DEL PRESENTE DICTAMEN**, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y artículo 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.

**RESOLUTIVO SÉPTIMO.-** A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en el presente Dictamen por parte de la Asociación Civil denominada "**Ramas Blancas, A.C.**" o de alguna de las obligaciones contraídas tanto en el presente Acuerdo, como en el convenio de participación, el Honorable Ayuntamiento podrá **REVOCAR EL ACUERDO DE PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN**, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

**RESOLUTIVO OCTAVO.-** La autorización que derive del presente dictamen, no exime a la Asociación denominada "**Ramas Blancas, A.C.**" de trámites y/o autorizaciones correspondientes a otras instancias Municipales, Estatales o Federales, en dependencias encargadas de vigilar el cumplimiento y restricciones ambientales, de construcción, de urbanización o de obra pública. Deberán apegarse a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y el Código Ambiental del Estado de Querétaro, publicados por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para efectos de regularización de asentamientos humanos.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" para conocimiento general, a

sabiendas que dichas publicaciones se encontrarán exentas de pago de derechos, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser notificado, para su conocimiento y cumplimiento al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda; al Secretario de Finanzas Públicas Municipales; al Secretario de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio; a la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal; a la Secretaría de Gobierno Municipal; al Secretario de Desarrollo Social y Humano; a la Dirección de Servicios Públicos Municipales; a la Dirección de Catastro Municipal y a la Asociación denominada "**Ramas Blancas, A.C.**", para su conocimiento, cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los **veintitrés** días del mes de **mayo de dos mil veinticuatro**.

**ATENTAMENTE**  
**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.  
Sello y rúbrica

## PRIMERA PUBLICACIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
ACUERDO DE CABILDO  
CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/5800/2024

El suscrito Ciudadano Licenciado Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 19 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, hago constar y,

## CERTIFICO

Que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el quinto punto inciso g) del orden del día emitió el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES** con **NUEVE VOTOS A FAVOR, TRES ABSTENCIONES** y con fundamento en los artículos 115 fracciones I, Primer Párrafo, II y V incisos A, D, F y G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 3 fracción IV, 7, 8 fracción XIII, 10 fracción XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 30 fracción II incisos a, c, d y e, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracción I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 fracción II, 25 y 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 93 fracción V de la Ley Agraria; 1, 2, 8, 13 fracciones I, III, IV y XII, 14 fracciones IV y VII, 28 fracciones IV y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 24 y 63 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO “REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL” Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 300, ZONA 6, POLÍGONO 1/4, DEL EJIDO HACIENDA GRANDE, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, CON UNA SUPERFICIE DE 1-41-68.510 HECTÁREAS;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

## ANTECEDENTES

1.- Con fecha 03 de mayo de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el *“oficio número DDUYV-0443-03/05/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, adjunto al cual remite el expediente técnico jurídico administrativo del Asentamiento Humano ubicado en la Parcela 300 Zona 6 Polígono 1/4 del Ejido Hacienda Grande, con la finalidad de que se sometan a consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, las etapas de regularización”*.

Anexo a la solicitud de referencia se presentaron los siguientes documentos:

- a. Copia simple de la solicitud de inicio de procedimiento suscrita por los CC. Miguel Martínez Rodríguez, Rogelia Martínez Rodríguez y Gerardo Martínez Rodríguez, Presidente, Secretaria y Tesorero,

respectivamente, de la Asociación de Colonos denominada **“Real Lomas de Hacienda Grande Paseo del Quetzal, A.C.”**, en la cual solicitan la incorporación de sus representados al Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan y coadyuvar con los trámites correspondientes.

- b. Escritura pública número 18,149 de fecha 16 de enero de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que hace constar la Constitución de la Asociación Civil que lleva por nombre **“Real Lomas de Hacienda Grande Paseo del Quetzal, A.C.”**, en la que intervienen los señores MIGUEL MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, JOSEFINA RODRÍGUEZ YAÑEZ, GERARDO MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, ROGELIA MARTÍNEZ RODRÍGUEZ Y MARÍA DEL ROSARIO MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, teniendo por objeto social, señalando de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: *“Coordinar con el Ayuntamiento de Tequisquiapan, Estado de Querétaro y todas sus dependencias, así como, en su caso con las autoridades estatales y federales, la cooperación de esfuerzos para que se proporcionen a los habitantes de “Real Lomas de Hacienda Grande Paseo del Quetzal”, los servicios públicos en forma eficiente y oportuna, no solo en lo material, sino también en lo moral, lo cultural y en lo necesario para el progreso, desarrollo y conservación de la comunidad en condiciones óptimas, así como para brindar la seguridad y el mejoramiento cultural de los habitantes de la comunidad, con la preservación de todos sus derechos como habitantes del País, del Estado y del Municipio. La defensa de los intereses generales y particulares de los asociados y la representación de los mismos ante las autoridades federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones públicas y privadas o personas físicas, en todos los asuntos que se relacionen con la Colonia “Real Lomas de Hacienda Grande Paseo del Quetzal”, en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, incluyendo la regularización de la propiedad de los inmuebles ubicados en dicha comunidad.”* El domicilio de la Asociación será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, dirigida por un Consejo Directivo quien representará legalmente a la Asociación, ante toda clase de autoridades, sociedades, instituciones y personas físicas o morales.
- c. Copia simple de la Identificación oficial de los integrantes de la Asociación:
- Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Martínez Rodríguez Miguel, con número de identificación 2541452713.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Rodríguez Yáñez Josefina, con número de identificación 1291880218.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Martínez Rodríguez Gerardo, con número de identificación 1559086789.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Martínez Rodríguez Rogelia, con número de identificación 2065033906.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Martínez Rodríguez María del Rosario, con número de identificación 1290137786.
- d. Título de propiedad número 000001003228 que ampara la Parcela número 300 Z-6 P1/4 del Ejido Hacienda Grande, a favor de Rodríguez Yáñez Josefina, de conformidad con el Acta de Asamblea de Fecha 03 de julio de 2008, cancelación de folio 22017009106041937R, en donde consta la expedición del correspondiente certificado parcelario; inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Título de Propiedad, en el Folio Inmobiliario número 00175209/0001, en fecha 23 de noviembre de 2023 a las 14:48:28 horas; parcela que cuenta con una superficie de 1-41-68.510 hectáreas (*una hectárea, cuarenta y uno áreas, sesenta y ocho punto quinientos diez centiáreas*), con las siguientes medidas y colindancias:
- Noreste: 220.320 mts con Derecho de Paso;
  - Sureste: 32.536 mts con Parcela 302 y 32.587 mts con Parcela 301,
  - Suroeste: 212.447 mts con Derecho de Paso;
  - Noreste: 66.291 mts con Derecho de Paso.

- e. Carta compromiso de fecha 26 de febrero de 2024, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por la C. Josefina Rodríguez Yáñez, propietaria de la Parcela, en la que manifiesta que no tiene ningún inconveniente en coadyuvar en el proceso del Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan.
- f. La Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río, del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, certifica que a la fecha 23 de febrero del año 2024, habiendo practicada una búsqueda minuciosa en los archivos de la Subdirección del Registro Público de la Propiedad en San Juan del Río, en un periodo de 10 años anteriores a la fecha, a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar la Parcela 300, Z-6 P1/4, Ejido Hacienda Grande, Tequisquiapan, Querétaro, no reporta gravamen alguno que lo afecte, exhibiendo al efecto certificado de libertad de gravamen.
- g. Copia simple de la Escritura Pública número 18,256 de fecha 26 de marzo de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Alvarado, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 8 de la Demarcación Notarial de San Juan de Río, Querétaro, en la cual hace constar que comparece la señora Josefina Rodríguez Yáñez, para otorgar Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio, con carácter de irrevocable en favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.
- h. Listado de los poseedores de predios que contiene:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE (m2)	NOMBRE
1	1	300.00	OJEDA CARDOZA ANA VIANCA
1	2	500.00	GARCÍA RESÉNDIZ MARISOL
1	3	500.00	RODRÍGUEZ YÁÑEZ JOSEFINA
1	4	500.00	GARCIA MATA MARTHA OLIVIA
1	5	500.00	GARRIDO OJEDA SONIA PATRICIA
1	6	500.00	GARRIDO OJEDA SONIA PATRICIA
1	7	500.00	HERNÁNDEZ ORTIZ MYRIAM MIREYA
1	8	500.00	GARCÍA HERNÁNDEZ JORGE EDUARDO
1	9	500.00	MARTÍNEZ RODRÍGUEZ LETICIA
1	10	500.00	MARTÍNEZ RODRÍGUEZ MARÍA ISABEL
1	11	500.00	MARTÍNEZ RODRÍGUEZ MARÍA DE JESÚS
1	12	500.00	MARTÍNEZ RODRÍGUEZ MARÍA DEL ROSARIO
1	13	500.00	MARTÍNEZ RODRÍGUEZ REYNALDO
1	14	500.00	MARTÍNEZ RODRÍGUEZ MARÍA DE LOS ÁNGELES
1	15	500.00	MARTÍNEZ RODRÍGUEZ ROGELIA
1	16	500.00	MARTÍNEZ RODRÍGUEZ REYNALDO
1	17	500.00	MARTÍNEZ RODRÍGUEZ MARÍA DEL ROSARIO
1	18	500.00	CRÚZ ROJO ÁNGELA
1	19	500.00	MORÁN BARRÓN SILVESTRE CONSTANTINO
1	20	500.00	MARTÍNEZ RODRÍGUEZ LETICIA
1	21	500.00	MARTÍNEZ RODRÍGUEZ CECILIA
1	22	500.00	MARTÍNEZ RODRÍGUEZ GERARDO
1	23	500.00	MARTÍNEZ RODRÍGUEZ JOSÉ LUIS
1	24	500.00	HERNÁNDEZ ESPARRAGOZA MARÍA FERNANDA
1	25	500.00	GARCIA MATA MARTHA OLIVIA

1	26	500.00	RODRÍGUEZ YÁÑEZ JOSEFINA
1	27	500.00	MARTÍNEZ RODRÍGUEZ MIGUEL
1	28	268.51	JUÁREZ JIMÉNEZ ALEJANDRO
1	29	300.00	FERNANDEZ HERRERA DIANA
1	30	300.00	JUÁREZ JIMÉNEZ ALEJANDRO

- i. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 14 de mayo de 2024, emite el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, mediante el oficio número DDUYV-0526-14/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 526-14/05/2024.  
ASUNTO: Se OTORGA Visto Bueno a Proyecto de  
Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento**

Tequisquiapan, Querétaro a 14 de mayo de 2024.

**REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL A.C.  
REPRESENTANTE JOSEFINA RODRIGUEZ YANEZ.  
P R E S E N T E**

*En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo, mediante el cual se solicita el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación consistente en Asentamiento Humano Irregular con 30 lotes para vivienda, denominado “REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL”, ubicado en Parcela No. 300, Zona 06, Polígono 1 de 4, Ejido de Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170100110076001, con una superficie 14,168.51 m<sup>2</sup>.*

*Con fundamento en lo dispuesto por los Artículo 186 Fracción III y 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro cuya actualización fue aprobada por la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el 31 de junio de 2019.*

*Comunico a usted que una vez revisando el proyecto de referencia, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar el:*

**VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACION, DENOMINACION Y NOMENCLATURA DEL  
ASENTAMIENTO.**

*Para Asentamiento Humano Irregular con 30 lotes para vivienda, denominado “REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL”, ubicado en Parcela No. 300, Zona 06, Polígono 1 de 4, Ejido de Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 170100110076001 y con el siguiente cuadro de áreas:*

<b>Cuadro de Área Total</b>		
Superficie m2	Área	%
14,168.51	Habitacional	100.0 %
0	Vialidades	0 %
14,168.51	Total	100.00 %

Correspondiente, mismo que deberá anexar en el trámite para la **Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización** acompañado de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud por escrito (original y copia) dirigida al Director de Desarrollo Urbano, Vivienda C. Arq. Marco Polo Ramírez Valencia. nombre o razón social del quien promueve, representante legal en su caso, domicilio para recibir notificaciones, nombres autorizados para recibirlas.
- II. Solicitud de convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.
- III. 3 copias de planos aprobados del proyecto de lotificación del Asentamiento, tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del asentamiento humano irregular. (Impreso y en archivo electrónico).
- IV. 3 copias de Plano de ejes de calles y manzanas (impreso y en archivo electrónico)
- V. Copia de la cedula profesional del director responsable de obra (D.R.O.) y credencial vigente al colegio de ingenieros y/o arquitectos al que esté inscrito.
- VI. 2 copias del proyecto de agua potable y alcantarillado debidamente autorizado por C.E.A. (impreso y en archivo electrónico).
- VII. 2 copias del proyecto de drenaje pluvial con memoria técnica avalado por D.R.O. y aprobado por la dirección de desarrollo urbano y vivienda del Municipio
- VIII. 2 copias del proyecto electrificación y alumbrado debidamente autorizado por la C.F.E (impreso y en archivo electrónico).
- IX. Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura
- X. Solicitud del Acuerdo que declare procedente la regularización, que deberá de contener:
  - I. La determinación de las autorizaciones y exenciones en materia fiscal y normativa urbana que sean de su competencia y que considere necesarias para aprobar, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación del asentamiento humano irregular, la nomenclatura de calles, la autorización de venta, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar acabo la titulación de la propiedad a favor de los colonos;
  - II. La recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento hasta ese momento;
  - III. El establecimiento, atendiendo a los proyectos y programas de obra que se suscriban, de las obligaciones que deberán cumplir los colonos del asentamiento, previa adhesión al convenio respectivo, en relación al equipamiento de servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento; y
  - IV. La precisión de todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del asentamiento humano irregular

Esta Dirección autoriza el Visto Bueno al Proyecto arquitectónico de Lotificación de acuerdo con la Normatividad Urbana aplicable, deberá sujetarse las obligaciones derivadas de la autorización de regularización y de lo que se establezca en el acuerdo de procedencia.

Asimismo se aprueba para el predio, la Denominación del Asentamiento Humano como:

**“REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL”**

El Presente sufre efectos legales una vez que se hayan cubierto los derechos correspondientes.

Sin más por el momento quedo a sus distinguidas órdenes.

**ATENTAMENTE**



**ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.  
Sello y rúbrica**

C.c.p. Archivo"

- j. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 15 de mayo de 2024, emite la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, mediante el oficio número DDUYV-541-15/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra en su parte conducente:

**"PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.  
OFICIO NO. DDUYV-541-15/05/2024**

**Asunto: Se emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización  
Para el Asentamiento Humano "REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL".**

*Tequisquiapan, Querétaro, a 15 de mayo de 2024.*

**REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL A.C.  
REPRESENTANTE JOSEFINA RODRIGUEZ YANEZ.  
P R E S E N T E .**

*En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Asentamiento Humano "REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL" con 30 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 300, Zona 06, Polígono 1 de 4, Ejido de Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170100110076001, con una superficie 14,168.51 m<sup>2</sup>, al respecto le informo con base en los siguientes:*

**ANTECEDENTES**

- 1.- *Visto Bueno al proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0526-14/05/2024 de fecha 14 de mayo de 2024, para el Asentamiento Humano "REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL" con 30 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 300, Zona 06, Polígono 1 de 4, Ejido de Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170100110076001, con una superficie 14,168.51 m<sup>2</sup>.*
2. *Plano de: Plano lotificación.*
3. *En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Asentamiento Humano denominado "REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL" lo lotes aun no cuentan en su totalidad con los Servicio de Energía Eléctrica, Servicio de Agua Potable, y conexión a Drenaje, dichos servicios como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo, los deberá dotar la Asociación Civil, conforme vaya aumentando la ocupación de los lotes.*

**AUTORIZACIÓN DE LA  
LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Para construir un Asentamiento Humano denominado "REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL" con 30 lotes para vivienda, ubicado en la Parcela No. 300, Zona 06, Polígono 1 de 4, Ejido de Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170100110076001, con una superficie 14,168.51 m<sup>2</sup>.

<b>Cuadro de Área Total</b>		
Superficie m2	Área	%
14,168.51	Habitacional	100.0 %
0	Vialidades	0 %
14,168.51	Total	100.00 %

**Cualquier diferencia de superficies o afectaciones**, que resulte posterior al proyecto presentado, será responsabilidad del propietario y la Asociación Civil.

El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que Asentamiento Humano denominado "REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL" con facultades de transmisión de dominio, debe transmitir gratuitamente a favor del municipio de Tequisquiapan, Qro., la superficie del 10% de su terreno de acuerdo al art. 156 del Código Urbano, Párrafo 6, Fracción III, para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.

El Desarrollador deberá de habilitar las superficies destinadas al concepto de Jardinería, que se encuentran ubicadas dentro del Asentamiento misma que tendrá que conservar el uso con el que es aprobada por lo que ésta no podrá ser enajenada ni modificada y deberá considerarse como espacio abierto.

Asimismo, cuando se alude al concepto de "urbanización", se debe entender lo correspondiente a infraestructura vial y dotación de todos los servicios básicos, con los conceptos de preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, tomas domiciliarias, terracerías, pavimentos, guarniciones, banquetas, electrificación, alumbrado, señalética, jardinería y herrería, así como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo.

Las obras de urbanización se deberán realizar conforme al proyecto de distribución y Lotificación autorizado, a los presupuestos de: las obras de urbanización y de construcción presentados, a los planos de los proyectos constructivos aprobados de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electrificación, que contienen las características de los materiales por ejecutarse, así como a los estudios técnicos necesarios, mencionados en los antecedentes que contienen las recomendaciones de las acciones de mitigación, que deberán llevarse a cabo.

Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., para el ejercicio fiscal del año 2024, el H. Ayuntamiento deberá dictaminar sobre el cobro o la excepción por concepto de Impuesto por Superficie Vendible del Asentamiento Humano "REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL", según el Artículo 15 de esta misma ley.

De esta manera, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro y a lo señalado en la Ley por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal del 2024 y del Presupuesto de las Obras de Urbanización presentado, para dar cumplimiento.

Considerándose que en términos del artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, a Asociación Civil "REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL", es responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios en tanto se realiza la entrega - recepción de las obras de urbanización del mismo al H. Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan.

La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Asentamiento Humano, contienen la conformación del Asentamiento **"REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL"** con 30 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 300, Zona 06, Polígono 1 de 4, Ejido de Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170100110076001, con una superficie 14,168.51 m<sup>2</sup>.

#### **Fundamento Marco Jurídico**

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 184 al 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Este documento administrativo se emite de conformidad con lo dispuesto con los artículos 146, 192 al 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Sin más por el momento, quedo a sus distinguidas órdenes.

A T E N T A M E N T E  
ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.  
Sello y rúbrica

C.c.p. ARCHIVO."

- k. El Licenciado Sergio Trejo Ugalde, Director de la Unidad Municipal de Protección Civil del Municipio de Tequisquiapan, presenta Dictamen de Riesgo para la regularización del asentamiento humano, mismo que se transcribe a la letra:

**"ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA  
Director De desarrollo urbano y vivienda  
Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.  
PRESENTE**

**Asunto: Dictamen de riesgo propio para la regularización de un asentamiento humano.**

Por la presente, me dirijo a ustedes con el fin de presentar el dictamen de riesgo respecto al proceso de regularización de un asentamiento irregular con el objetivo de garantizar que dicho proceso se lleve a cabo de manera segura y responsable.

#### **Introducción:**

El presente dictamen tiene como finalidad evaluar los riesgos asociados al asentamiento humano denominado **"REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE, PASEO DEL QUETZAL" RODRIGUEZ YAÑEZ JOSEFINA** con título de propiedad número 000001003228 que ampara la Parcela 300, Zona 6, Polígono 1/4 del ejido de Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, y proporcionar recomendaciones para llevar a cabo la regularización del mismo sin poner en peligro la seguridad y el bienestar de sus habitantes.

#### **Evaluación del asentamiento:**

A continuación, se expondrá un análisis detallado del asentamiento, identificando sus características y los posibles riesgos principales con fundamento en el contenido del "Atlas Nacional de Riesgos", "Mapa Digital México (INEGI)" y la visita presencial a la zona mencionada:

a. Ubicación geográfica: Se ha identificado que **"REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE, PASEO DEL QUETZAL" RODRIGUEZ YAÑEZ JOSEFINA** se encuentra ubicado en la Parcela 300, Zona 6, Polígono 1/4 del ejido de Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro

- Georreferencia: Latitud Norte: 20°32'52.67643"

*Longitud Oeste: 99°53'51.12094"*

*Altitud: 1890m.s.n.m.*

*b. Estructura de viviendas: Las viviendas dentro del asentamiento presentan condiciones regulares dignas, en su mayoría de block, tabique rojo y cemento, en estado aceptable, contando con servicios básicos.*

*c. Accesibilidad y vías de evacuación: Se ha observado que las vialidades circundantes al asentamiento cuentan con empedrado tradicional, con amplitud adecuada y acceso sin compromiso a vías principales, que permiten la evacuación de los habitantes a puntos de seguridad, acceso para asistencia y apoyo en caso de requerirse.*

*d. Riesgos naturales: Existen riesgos potenciales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas.*

#### *Evaluación de riesgos:*

*Basándonos en los datos recopilados, se han identificado los siguientes riesgos asociados al asentamiento irregular:*

*a. Riesgos estructurales: Las condiciones generales de las viviendas no representan riesgo estructural latente.*

*b. Riesgos sanitarios: Cría de animales propios de granja, falta de servicios básicos en algunos puntos del asentamiento.*

*c. Riesgos de desastres naturales: La ubicación geográfica del asentamiento lo hace susceptible a eventos naturales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas. Sin representar impedimento para establecer un asentamiento humano.*

*d. Riesgos sociales: La falta de regularización del asentamiento puede perpetuar la marginación social y económica de sus habitantes, dificultando el acceso a servicios esenciales y a la seguridad jurídica de su propiedad y posesión de la misma.*

#### *Recomendaciones para regularización sin riesgos:*

*Con el objetivo de minimizar y eliminar los riesgos identificados, se proponen las siguientes recomendaciones para el proceso de regularización del asentamiento:*

*a. Evaluación estructural: En caso que así lo considere, realizar una evaluación detallada de todas las viviendas para determinar su estabilidad y establecer medidas de mejora y reforzamiento, en caso de ser requerido.*

*b. Infraestructura básica: Garantizar el acceso a servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y vías adecuadas para mejorar la calidad de vida de los habitantes.*

*c. Plan de contingencia: Que el municipio cuente con Planes de Protección Civil que sean necesarios.*

*d. Participación comunitaria: Involucrar activamente a los habitantes del asentamiento en el proceso de regularización, fomentando la organización y la toma de decisiones conjuntas para garantizar la sostenibilidad del proyecto.*

*Conclusiones:*

El presente dictamen tiene como objetivo proporcionar una evaluación objetiva de los riesgos presentes en el asentamiento irregular "REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE, PASEO DEL QUETZAL" RODRIGUEZ YAÑEZ JOSEFINA, así como ofrecer recomendaciones para su regularización de manera segura y responsable. La implementación de las medidas propuestas contribuirá significativamente a mejorar las condiciones de vida de los habitantes y reducir los riesgos asociados.

Agradecemos la oportunidad de participar en este proceso y quedamos a disposición para cualquier aclaración o información adicional que requieran.

**Atentamente**  
**Lic. Sergio Trejo Ugalde**  
**Director de la Unidad Municipal de Protección Civil**  
**Sello y rúbrica."**

I. Copia simple del croquis de ubicación:



m. Mediante oficio número DDUYV-0513-13/05/2024, DUS-089/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite Dictamen de Uso de Suelo de la Parcela en los siguientes términos:

Propietario:	JOSEFINA RODRIGUEZ YAÑEZ
Ubicación:	PARCELA 300 Z-06 P1/4, EJIDO HACIENDA GRANDE, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QRO.
Giro Pretendido:	DESARROLLO HABITACIONAL
Tipo de Solicitud:	NUEVA
Clave Catastral:	17 01 001 10 076 001

Superficie:	1-41-68.510 HAS
Área de Trabajo:	1-41-68.510 HAS
Uso de Suelo:	HM, Bj (Habitacional mixto, Baja Densidad)
Compatibilidad:	PERMITIDO

- n. El artículo 9 del Acuerdo y Lineamientos de Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, aprobado mediante Sesión Ordinaria de fecha 06 de enero de 2022, establece que: *“El Programa estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento, contará con las facultades que le confieren la Ley, el presente Acuerdo y los demás ordenamientos jurídicos aplicables”*, cargo que recae en el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia.

Por lo anteriormente expuesto y

### CONSIDERANDO

1.- El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órganos de gobierno de aquellos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2.- En los términos de lo que establece la fracción V incisos a y d del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3.- El artículo 1 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social; en el que, además se desprende que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el artículo 93 fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.

4.- Considerando que la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2 fracción I, considera que el Asentamiento Humano Irregular es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

5.- Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, los artículos del 3 al 13, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento proveer lo relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado ***“REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL”*** ubicada en la Parcela 300 Zona 6 Polígono 1/4, del Ejido Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 1-41-68.510 hectáreas.

6.- El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios, así como la operación de los programas de desarrollo Urbano. Por su parte, el artículo 8 del mismo ordenamiento dispone que los Municipios de la entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

7.- Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado **"REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL"** ubicado en la Parcela 300 Zona 6 Polígono 1/4, del Ejido Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 1-41-68.510 hectáreas, cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentra que el origen de su conformación no sea el de un Fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

8.- Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y, de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, publicada en el periódico oficial del gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

9.- Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano **"REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL"** ubicado en la Parcela 300 Zona 6 Polígono 1/4, del Ejido Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 1-41-68.510 hectáreas.

10.- Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la Secretaría General del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SGA/5736/2024 de fecha 09 de mayo de 2024, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

*"Artículo 73...*

*VII. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales reglamentarias;*

*V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio."*

11.- Se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento, oficio signado por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, por medio del cual emite el Dictamen de Viabilidad y la Opinión Técnica, mediante oficio número DDUYV-0559/2024 OPT-07-16/05/2024 del cual se desprende lo siguiente:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO DDUYV-0559/2024  
OPT-07-16/05/2024  
Asunto: Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica**

*Tequisquiapan, Querétaro a 16 de mayo de 2024*

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
TEQUISQUIAPAN, QRO.  
P R E S E N T E.**

*En atención a lo mandatado por el artículo 8 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro que regula la substanciación del procedimiento y regularización, en específico en su fracción IV de elaborar y presentar al Ayuntamiento el dictamen de viabilidad y en respuesta a su solicitud de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en la **Parcela No. 300, Zona 06, Polígono 1 de 4, Ejido de Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 170100110076001, con una superficie 14,168.51 m<sup>2</sup>, denominado “REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL”**, al respecto le informo lo siguiente:*

#### **ANTECEDENTES**

1.- *Mediante oficio número DDUYV-443/2024 de fecha 03 de Mayo de 2024 dirigido al Lic. Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento, en mi calidad de Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares de Municipio de Tequisquiapan, solicite se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento, la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado **“REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL”**, predio descrito en el presente.*

2.- *Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 13 de enero de 2017, el cual tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el artículo 29, fracción I del Acuerdo de Procedencia de la citada Ley, la Regularización contendrá la aprobación, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta de lotes, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración, de la propiedad a favor de los beneficiarios.*

3.- *Se hace del su conocimiento que en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda obra expediente del Asentamiento Humano denominado **“REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO***



*DEL QUETZAL” , conformado por los documentos: Escritura que acredita la propiedad, Certificado de libertad de gravamen del predio, Escritura donde se formaliza la constitución de la Asociación Civil, Escritura Pública de Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable a favor de Municipio de Tequisquiapan, Plano de Lotificación, Listado de Posesionarios y demás expediente técnico.*

*4.- Habiendo revisado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, Querétaro 2021 – 2052 cuya actualización fue aprobada por Acuerdo de Cabildo Municipal en la Sesión Ordinaria celebrada el 18 de agosto de 2022, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” número 87 de fecha 18 de diciembre de 2022, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de febrero de 2023, 11:58:24 horas, bajo el folio de Plan de Desarrollo 00000117/002, se encontró al predio en comento en Zona Habitacional, por lo que revisando la tabla de compatibilidad del uso de suelo es PERMITIDO para el uso pretendido.*

*5.- Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 6 de enero de 2022 se aprobó el Acuerdo y Lineamientos del Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, quedando establecido que el Programa estaría a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento.*

*6.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro, a través de la Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río del Registro Público de la Propiedad de Estado de Querétaro, certifica que derivado de la búsqueda realizada en un periodo de 20 años anteriores a la fecha a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar el predio en comento, no se encontró ninguno que lo afecte.*

*7.- Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, mediante inspección que realizó el personal de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se determina que el Asentamiento Humano denominado “**REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL**”, cuenta con servicios cercanos de Electrificación, Alumbrado Público, Red de Drenaje, Agua Potable, y parcialmente en el interior del Asentamiento, por lo que se da vista, al cumplimiento a lo establecido en el artículo 3 fracciones III y VII de la citada Ley.*

*8.- Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, manifiesta que la conformación del Asentamiento Humano, data del 2010, por lo que se considera que cuenta con la antigüedad establecida en la fracción III del artículo 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro y el origen de su conformación no es el de un fraccionamiento, Artículo 15, debe tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización.*

*9.- Asimismo se verificó que el Asentamiento Humano denominado “**REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL**” cuenta con un porcentaje real de ocupación del 30 %, por lo cual deberá celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, de esta manera se garantiza la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, en tanto, la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal, con fundamento en el artículo 34 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en donde se establece que en caso de*

que la Asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

10.- Mediante oficio número DDUYV- 526-14/05/2024, se otorgó el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura** del Asentamiento Humano denominado **"REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL"**, ubicado en **Parcela No.300, Zona 06, Polígono 1 de 4, Ejido de Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 170100110076001, con una superficie 14,168.51 m<sup>2</sup>, del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano, se desglosan de la siguiente manera:**

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<b>Superficie m2</b>	<b>Área</b>	<b>%</b>
14,168.51	Habitacional	100.0 %
0	Vialidades	0 %
14,168.51	Total	100.00 %

11.- Queda a consideración del H. Ayuntamiento, el de Autorizar, Acepta o recibir, **CON O SIN Áreas Verdes y Área de Equipamiento Urbano** del asentamiento humano denominado **"REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL"**.

12.- Se acepta recibir por concepto de **Vialidades** del Asentamiento Humano denominado **"REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL"**, la superficie de 0 m2, dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro a título gratuito, para lo cual, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, habrá vigilar su cumplimiento debiendo remitir copia certificada de dicha escritura pública a la Secretaría General del Ayuntamiento, Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos y, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

13.- Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación denominada **"REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL"**, para las calles que integran el Asentamiento Humano, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

14.- Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de esta **Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda** del municipio, que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por ello se **considera factible la nomenclatura propuesta** y solicita se someta a consideración y aprobación definitiva por parte del H. Ayuntamiento.

15.- Se deberá cubrir el pago por concepto de **derechos de nomenclatura**, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos de Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024.

16.- La Asociación del Asentamiento Humano **"REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL"** debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura por cuenta propia, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda municipal.

17.- Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, la Asociación debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, los **impuestos por Superficie Vendible Habitacional, (EN CASO DE QUE LA HUBIERA)** y todos los derechos e impuestos aplicables para la conformación y regularización del Asentamiento Humano.

18.- Con fecha 15 de Mayo de 2023, mediante oficio número **DDUYV-541-15/05/2024**, se expidió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite:

**DICTAMEN DE VIABILIDAD Y  
OPINIÓN TÉCNICA  
FACTIBLE**

la cual comprende:

- **LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LA DENOMINACIÓN;**

En las escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que **los lotes no se subdividirán** en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán para los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio, fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

El presente Dictamen de Viabilidad y su respectivo estudio técnico, se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes para las aclaraciones pertinentes.

**A T E N T A M E N T E**  
**ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERETARO.**

C.c.p. Lic. José Antonio Mejía Lira. Presidente Municipal Constitucional.-  
H. Ayuntamiento Municipio de Tequisquiapan.-  
Archivo.-"

12.- Que para que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tengan el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta el dictamen de viabilidad y la opinión técnica vertida por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que fuera transcrita a la letra en su parte conducente y, en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano de Gobierno, **SE CONSIDERAN VIABLES** las siguientes autorizaciones:

- LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN;
- LOTIFICACIÓN;
- NOMENCLATURA DE VIALIDADES;
- LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- VENTA DE LOTES;
- DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;
- LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.

Del Asentamiento Humano denominado **“REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL”** ubicado en la **Parcela 300 Zona 6 Polígono 1/4**, del Ejido Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

**13.-** Que en atención a los razonamientos expuestos en los considerandos que anteceden, esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer sobre el presente asunto y con arreglo a las leyes y ordenamientos respectivos, tomando en cuenta los lineamientos establecidos, dando cumplimiento a las disposiciones legales que regulan la materia, es de someterse y se somete a consideración de este H. Ayuntamiento el presente:

#### D I C T A M E N

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado **“REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL”** ubicado en la **Parcela 300 Zona 6 Polígono 1/4**, del Ejido Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de **1-41-68.510 hectáreas**, de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el considerando 11 del presente Dictamen.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 300 ZONA 6 POLÍGONO ¼ DEL EJIDO HACIENDA GRANDE, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO**, lo siguiente:

- LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LOTIFICACIÓN;
- NOMENCLATURA DE VIALIDADES;
- LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- VENTA DE LOTES;
- LA DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO PARA QUEDAR COMO **“REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL”**;
- LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;
- LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.

**RESOLUTIVO TERCERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE imponer las siguientes condicionantes a la Asociación Civil denominada “REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL, A.C.”**:

- 1.- Deberá instalar por cuenta propia las placas de nomenclatura de vialidades, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, corriendo los gastos a cargo de la asociación.

- 2.- Deberá celebrar el convenio referido en el Dictamen de Viabilidad emitido por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 3.- La Asociación Civil será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, lo anterior de conformidad con el convenio de participación celebrado entre ésta y el Municipio de Tequisquiapan, Qro.
- 4.- En las escrituras públicas de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se deberán incluir las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividan en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos serán destinados a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**RESOLUTIVO CUARTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias, den seguimiento al cumplimiento de participación celebrado entre la Asociación Civil denominada **"REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL, A.C."**, y el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, debiendo remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría General del Ayuntamiento; de igual forma, ambas dependencias deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico, debiendo remitir constancias de cada uno de los cumplimientos a la Secretaría General del Ayuntamiento.

**RESOLUTIVO QUINTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a título gratuito y mediante escritura pública, de las superficies de vialidades y áreas verdes del Asentamiento Humano, debiendo remitir el primer testimonio original a la Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio y una copia certificada de la misma a la Secretaría General del Ayuntamiento, para su conocimiento, de conformidad con lo expuesto en el Dictamen de Viabilidad emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**RESOLUTIVO SEXTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE EXENTAR DEL PAGO DE LOS DERECHOS E IMPUESTOS QUE SE GENEREN CON MOTIVO DE LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE Y REFERIDA DENTRO DE LOS AUTOS DEL PRESENTE DICTAMEN**, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y artículo 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.

**RESOLUTIVO SÉPTIMO.-** A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en el presente Dictamen por parte de la Asociación Civil denominada **"REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL, A.C."** o de alguna de las obligaciones contraídas tanto en el presente Acuerdo, como en el convenio de participación, el Honorable Ayuntamiento podrá **REVOCAR EL ACUERDO DE PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN**, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

**RESOLUTIVO OCTAVO.-** La autorización que derive del presente dictamen, no exime a la Asociación denominada **"REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL, A.C."** de trámites y/o autorizaciones correspondientes a otras instancias Municipales, Estatales o Federales, en dependencias encargadas de vigilar el cumplimiento y restricciones ambientales, de construcción, de urbanización o de obra pública. Deberán apegarse a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y el Código Ambiental del Estado de Querétaro, publicados por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para efectos de regularización de asentamientos humanos.

**PRIMERO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" para conocimiento general, a sabiendas que dichas publicaciones se encontrarán exentas de pago de derechos, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser notificado, para su conocimiento y cumplimiento al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda; al Secretario de Finanzas Públicas Municipales; al Secretario de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio; a la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal; a la Secretaría de Gobierno Municipal; al Secretario de Desarrollo Social y Humano; a la Dirección de Servicios Públicos Municipales; a la Dirección de Catastro Municipal y a la Asociación denominada "**REAL LOMAS DE HACIENDA GRANDE PASEO DEL QUETZAL, A.C.**", para su conocimiento, cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los **veintitrés** días del mes de **mayo** de **dos mil veinticuatro**.

**ATENTAMENTE**  
**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.  
Sello y rúbrica

## PRIMERA PUBLICACIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
ACUERDO DE CABILDO  
CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/5801/2024

El suscrito **Ciudadano Licenciado Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento** del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 19 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, hago constar y,

## CERTIFICO

Que mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **quinto punto inciso h)** del orden del día emitió el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES con NUEVE VOTOS A FAVOR, TRES ABSTENCIONES** y con fundamento en los artículos 115 fracciones I, Primer Párrafo, II y V incisos A, D, F y G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 3 fracción IV, 7, 8 fracción XIII, 10 fracción XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 30 fracción II incisos a, c, d y e, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracción I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 fracción II, 25 y 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 93 fracción V de la Ley Agraria; 1, 2, 8, 13 fracciones I, III, IV y XII, 14 fracciones IV y VII, 28 fracciones IV y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 24 y 63 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO “JARDINES DE TEQUISQUIAPAN” Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 197, ZONA 9, POLÍGONO 2/2, DEL EJIDO BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, CON UNA SUPERFICIE DE 8-31-53.530 HECTÁREAS;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

## ANTECEDENTES

1.- Con fecha 03 de mayo de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el **“oficio número DDUYV-0443-03/05/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, adjunto al cual remite el expediente técnico jurídico administrativo del Asentamiento Humano ubicado en la Parcela 197 Zona 9 Polígono 2/2 del Ejido Bordo Blanco, con la finalidad de que se sometan a consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, las etapas de regularización”.**

Anexo a la solicitud de referencia se presentaron los siguientes documentos:

- a. Copia simple de la solicitud de inicio de procedimiento suscrita por los CC. Irma Ugalde Ordaz, Graciela Trejo González, Araceli González Martínez, José Pérez Nájera y Miguel Pérez Cruz, Presidente, Secretaria, Tesorera y vocales, respectivamente, de la Asociación de Colonos denominada **“Rinconada**

los Potreros de Tequisquiapan, A.C.", en la cual solicitan la incorporación de sus representados al Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan y coadyuvar con los trámites correspondientes.

- b. Escritura pública número 18,151 de fecha 16 de enero de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que hace constar la Constitución de la Asociación Civil que lleva por nombre "Rinconada los Potreros de Tequisquiapan, A.C.", en la que intervienen los señores IRMA UGALDE ORDAZ, GRACIELA TREJO GONZÁLEZ, ARACELI GONZÁLEZ MARTÍNEZ, JOSÉ PÉREZ NÁJERA Y MIGUEL PÉREZ CRUZ, teniendo por objeto social, señalando de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: *"Coordinar con el Ayuntamiento de Tequisquiapan, Estado de Querétaro y todas sus dependencias, así como, en su caso con las autoridades estatales y federales, la cooperación de esfuerzos para que se proporcionen a los habitantes de "Rinconada los Potreros de Tequisquiapan", los servicios públicos en forma eficiente y oportuna, no solo en lo material, sino también en lo moral, lo cultural y en lo necesario para el progreso, desarrollo y conservación de la comunidad en condiciones óptimas, así como para brindar la seguridad y el mejoramiento cultural de los habitantes de la comunidad, con la preservación de todos sus derechos como habitantes del País, del Estado y del Municipio. La defensa de los intereses generales y particulares de los asociados y la representación de los mismos ante las autoridades federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones públicas y privadas o personas físicas, en todos los asuntos que se relacionen con la Colonia "Rinconada los Potreros de Tequisquiapan", en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, incluyendo la regularización de la propiedad de los inmuebles ubicados en dicha comunidad."* El domicilio de la Asociación será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, dirigida por un Consejo Directivo quien representará legalmente a la Asociación, ante toda clase de autoridades, sociedades, instituciones y personas físicas o morales.
- c. Copia simple de la Identificación oficial de los integrantes de la Asociación:
- Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Ugalde Ordaz Irma, con número de identificación 1865624077.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Trejo González Graciela, con número de identificación 1523917415.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de González Martínez Araceli, con número de identificación 2558743958.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Pérez Nájera José, con número de identificación 1188320212.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Pérez Cruz Miguel, con número de identificación 1281952129.
- d. Título de propiedad número 000001003263 que ampara la Parcela número 197 Z-9 P2/2 del Ejido Bordo Blanco, a favor de Santos Morales Javier, de conformidad con el Acta de Asamblea de fecha 02 de abril de 2003, cancelación de folio 22017004105121934R, en donde consta la expedición del correspondiente certificado parcelario; inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Título de Propiedad en el Folio Inmobiliario 00175540/0001, en fecha 17 de enero de 2024 a las 14:44:50 horas; parcela que cuenta con una superficie de 8-31-53.530 hectáreas (*ocho hectáreas, treinta y uno áreas, cincuenta y tres punto quinientos treinta centiáreas*), con las siguientes medidas y colindancias:
- Norte: 587.310 mts con Ejido Tequisquiapan
  - Sureste: 467.070 mts con vía de Ferrocarril a Laredo a México;
  - Suroeste: 356.060 mts con Parcela 266;
- e. Copia simple del recibo oficial número D 649946 de fecha 28 de febrero de 2024, expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales a nombre de Santos Morales Javier, y ampara el pago del Impuesto Predial Rural de la Parcela 197 Z-9 P2/2, Ejido Bordo Blanco.



- f. Carta compromiso de fecha 15 de marzo de 2024, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por el C. Javier Santos Morales, propietario de la Parcela, en la que manifiesta que no tiene ningún inconveniente en coadyuvar en el proceso del Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan. Se anexa copia simple de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Santos Morales Javier, con número de identificación 1261309950.
- g. La Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río, del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, certifica que a la fecha 26 de febrero de 2024, habiendo practicada una búsqueda minuciosa en los archivos de la Subdirección del Registro Público de la Propiedad en San Juan del Río, en un periodo de 20 años anteriores a la fecha, a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar la Parcela número 197 Z-9 P2/2 del Ejido Bordo Blanco, Tequisquiapan, Querétaro, no reporta gravamen alguno que lo afecte, exhibiendo al efecto certificado de libertad de gravamen.
- h. Copia simple de la Escritura Pública número 348 de fecha 26 de marzo de 2024, pasada ante la fe de la Licenciada María de Montserrat Rodríguez Sibaja, Notaría Pública Titular de la Notaría número 72 de la demarcación Notarial de Querétaro, en la cual hace constar que el C. Javier Santos Morales otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio Irrevocable en favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.
- i. Listado de los posesionarios de predios que contiene:

No.	MANZANA	LOTE	SUPERFICIE (m2)	NOMBRE
1	1	2	374.99	ANA VICTORIA SANCHEZ TREJO
2	1	3	249.99	JAVIER SANTOS MORALES
3	1	4	250.00	MARIA ESTHER TREJO HERNANDEZ
4	2	1	500.00	CINTHIA PEREZ GONZALEZ
5	2	2	500.00	CINTHIA PEREZ GONZALEZ
6	2	3	500.00	LUIS ANDRES PEREZ GONZALEZ
7	2	4	500.00	GIOVANNA GUTIERREZ RIOS
8	2	5	503.66	MIGUEL PEREZ CRUZ
9	2	6	400.00	MA. LILIANA MARTINEZ TREJO
10	2	7	479.01	MIGUEL PEREZ CRUZ
11	2	8	500.00	GEOVANNY MIGUEL PEREZ GONZALEZ
12	2	9	500.00	LUIS ANDRES PEREZ GONZALEZ
13	3	1	304.64	JAVIER SANTOS MORALES
14	3	2	203.91	JAVIER SANTOS MORALES
15	3	3	200.00	ROSA MARIA GARCIA JARAMILLO
16	3	4	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
17	3	5	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
18	3	6	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
19	3	7	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
20	3	8	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
21	3	9	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
22	3	10	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
23	3	11	400.00	OLGA LILIA GONZALEZ ARANDA
24	3	12	400.00	OLGA LILIA GONZALEZ ARANDA
25	3	13	200.00	JAVIER SANTOS MORALES

26	3	14	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
27	3	15	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
28	3	16	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
29	3	17	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
30	3	18	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
31	3	19	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
32	3	20	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
33	3	21	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
34	4	1	542.23	EVA RESENDIZ MARTINEZ
35	4	2	160.22	EDGARDO ORTIZ PEREZ
36	4	3	430.04	JAVIER SANTOS MORALES
37	5	1	302.27	JAVIER SANTOS MORALES
38	5	2	292.59	ANDREA LEAL PUGA
39	5	3	292.60	VANESA LEAL PUGA
40	5	4	200.00	J. ELEAZAR MARTINEZ MARTINEZ
41	5	5	150.00	JAVIER SANTOS MORALES
42	5	6	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
43	5	7	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
44	5	8	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
45	5	9	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
46	5	10	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
47	5	11	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
48	5	12	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
49	5	13	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
50	5	14	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
51	5	15	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
52	5	16	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
53	5	17	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
54	5	18	279.03	JAVIER SANTOS MORALES
55	5	19	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
56	5	20	197.88	JAVIER SANTOS MORALES
57	5	21	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
58	5	22	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
59	5	23	300.00	MARTIN TEODORO PEREZ SALAMANCA
60	5	24	300.00	MARTIN TEODORO PEREZ SALAMANCA
61	5	25	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
62	5	26	200.00	CATALINA NIETO HERNANDEZ
63	5	27	200.63	CAMILA MENDOZA CHÁVEZ
64	5	28	150.08	JAVIER SANTOS MORALES
65	5	29	200.93	JAVIER SANTOS MORALES
66	5	30	201.21	JAVIER SANTOS MORALES
67	5	31	301.11	DULCE GUADALUPE MARTINEZ TORRES
68	5	32	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
69	6	1	277.78	JAVIER SANTOS MORALES
70	6	2	372.85	JAVIER SANTOS MORALES
71	6	3	200.00	JAVIER SANTOS MORALES

72	6	4	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
73	6	5	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
74	6	6	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
75	6	7	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
76	6	8	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
77	6	9	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
78	6	10	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
79	6	11	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
80	6	12	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
81	6	13	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
82	6	14	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
83	6	15	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
84	6	16	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
85	6	17	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
86	6	18	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
87	6	19	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
88	6	20	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
89	6	21	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
90	6	22	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
91	6	23	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
92	6	24	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
93	6	25	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
94	6	26	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
95	7	1	315.46	JAVIER SANTOS MORALES
96	7	2	210.53	JAVIER SANTOS MORALES
97	7	3	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
98	7	4	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
99	7	5	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
100	7	6	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
101	7	7	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
102	7	8	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
103	7	9	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
104	7	10	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
105	7	11	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
106	7	12	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
107	7	13	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
108	7	14	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
109	7	15	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
110	7	16	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
111	7	17	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
112	7	18	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
113	7	19	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
114	8	1	353.13	JAVIER SANTOS MORALES
115	8	2	248.20	JAVIER SANTOS MORALES
116	8	3	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
117	8	4	200.00	JAVIER SANTOS MORALES

118	8	5	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
119	8	6	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
120	8	7	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
121	8	8	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
122	8	9	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
123	8	10	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
124	8	11	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
125	10	1	400.00	PAULA HERNANDEZ ARANDA
126	10	2	300.00	JAVIER SANTOS MORALES
127	10	3	299.78	JAVIER SANTOS MORALES
128	10	4	300.00	JAVIER SANTOS MORALES
129	10	5	300.00	MARIA CONCEPCION RESENDIZ RESENDIZ
130	10	6	447.80	FLORENTINA ORTIZ FEREGRINO
131	10	7	447.80	FLORENTINA ORTIZ FEREGRINO
132	10	8	401.27	FABIOLA ARANDA PRADO
133	10	9	329.90	JAVIER SANTOS MORALES
134	10	10	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
135	10	11	204.89	JAVIER SANTOS MORALES
136	10	12	203.73	INES HERNANDEZ PINTOR
137	10	13	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
138	10	14	153.60	JAVIER SANTOS MORALES
139	10	15	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
140	10	16	200.00	JAVIER SANTOS MORALES
141	10	17	400.00	J. SAMUEL ASCENSION MEDINA DE JESUS
142	11	1	219.52	NANCY OCAMPO GONZALEZ
143	11	2	400.00	ARACELI SILVESTRE TREJO
144	11	3	413.10	CLEOTILDE ALBINA ARANDA HERNANDEZ
145	11	4	400.00	ARACELI GONZALEZ MARTINEZ
146	11	5	400.00	GREGORIO GONZALEZ ARANDA
147	12	1	375.01	MA. CONCEPCION ARANDA PRADO
148	12	2	250.00	JOSE PEREZ NAJERA
149	12	3	249.99	JAVIER SANTOS MORALES
150	12	4	645.50	FIDEL ANGELES NIETO
151	12	5	620.30	JAVIER SANTOS MORALES
152	12	6	205.78	JAVIER SANTOS MORALES
153	12	7	424.53	JAVIER SANTOS MORALES
154	12	8	382.18	JAVIER SANTOS MORALES
155	12	9	392.10	REYNA ALCANTARA NIETO
156	12	10	392.10	REYNA ALCANTARA NIETO
157	12	11	312.29	JAVIER SANTOS MORALES
158	12	12	312.08	JOSE MANUEL SANTOS ROMERO
159	12	13	311.99	JAVIER SANTOS MORALES
160	12	14	307.31	JAVIER SANTOS MORALES
161	12	15	296.89	RIGOBERTO ARROYO OCAMPO
162	12	16	299.34	IRMA UGALDE ORDAZ
163	12	17	398.73	JAVIER SANTOS MORALES

164	12	18	299.05	JAVIER SANTOS MORALES
165	12	19	395.25	JOSE CRUZ RESENDIZ
166	12	20	296.56	MARICELA GONZALEZ MENDOZA
167	12	21	397.86	MA. TRINIDAD ARROYO GARCIA
168	12	22	397.86	MA. TRINIDAD ARROYO GARCIA
169	12	23	263.96	JAVIER SANTOS MORALES
170	12	24	263.96	JAVIER SANTOS MORALES

- j. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 14 de mayo de 2024, emite el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, mediante el oficio número DDUYV-524-14/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra en su parte conducente:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 524-14/05/2024.  
ASUNTO: Se OTORGA Visto Bueno a Proyecto de  
Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento**

*Tequisquiapan, Querétaro a 14 de mayo de 2024.*

**RINCONADA LOS POTREROS DE TEQUISQUIAPAN A.C.  
REPRESENTANTE JAVIER SANTOS MORALES.  
P R E S E N T E**

*En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo, mediante el cual se solicita el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación consistente en Asentamiento Humano Irregular con 170 lotes para vivienda, denominado “JARDINES DE TEQUISQUIAPAN”, ubicado en la Parcela No. 197, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200367345501, con una superficie 83,153.53 m<sup>2</sup>.*

*Con fundamento en lo dispuesto por los artículo 186 fracción III y 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro cuya actualización fue aprobada por la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el 31 de Junio de 2019.*

*Comunico a usted que una vez revisando el proyecto de referencia, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar el:*

**VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACION, DENOMINACION Y NOMENCLATURA DEL  
ASENTAMIENTO.**

*Para el Asentamiento Humano Irregular con 170 lotes para vivienda, denominado “JARDINES DE TEQUISQUIAPAN”, ubicado en la Parcela No. 197, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200367345501, y con el siguiente cuadro de áreas:*

<b>Cuadro de Área Total</b>		
Superficie m2	Área	%
45,156.98	Habitacional	54.31 %
18,877.43	Vialidades	22.70 %
14,699.41	Resto de predio	17.67 %

4,419.71	Área de Donación	5.32%
83,153.53	Total	100.00 %

Correspondiente, mismo que deberá anexar en el trámite para la **Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización** acompañado de los siguientes requisitos:

- I. *Solicitud por escrito (original y copia) dirigida al Director de Desarrollo Urbano, Vivienda C. Arq. Marco Polo Ramírez Valencia. nombre o razón social del quien promueve, representante legal en su caso, domicilio para recibir notificaciones, nombres autorizados para recibirlas.*
- II. *Solicitud de convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.*
- III. *3 copias de planos aprobados del proyecto de lotificación del Asentamiento, tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del asentamiento humano irregular. (Impreso y en archivo electrónico).*
- IV. *3 copias de Plano de ejes de calles y manzanas (impreso y en archivo electrónico)*
- V. *Copia de la cedula profesional del director responsable de obra (D.R.O.) y credencial vigente al colegio de ingenieros y/o arquitectos al que esté inscrito.*
- VI. *2 copias del proyecto de agua potable y alcantarillado debidamente autorizado por C.E.A. (impreso y en archivo electrónico).*
- VII. *2 copias del proyecto de drenaje pluvial con memoria técnica avalado por D.R.O. y aprobado por la dirección de desarrollo urbano y vivienda del Municipio*
- VIII. *2 copias del proyecto electrificación y alumbrado debidamente autorizado por la C.F.E (impreso y en archivo electrónico).*
- IX. *Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura*
- X. *Solicitud del Acuerdo que declare procedente la regularización, que deberá de contener:*
  - I. *La determinación de las autorizaciones y exenciones en materia fiscal y normativa urbana que sean de su competencia y que considere necesarias para aprobar, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación del asentamiento humano irregular, la nomenclatura de calles, la autorización de venta, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar acabo la titulación de la propiedad a favor de los colonos;*
  - II. *La recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento hasta ese momento;*
  - III. *El establecimiento, atendiendo a los proyectos y programas de obra que se suscriban, de las obligaciones que deberán cumplir los colonos del asentamiento, previa adhesión al convenio respectivo, en relación al equipamiento de servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento; y*
  - IV. *La precisión de todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del asentamiento humano irregular*

*Esta Dirección autoriza el Visto Bueno al Proyecto arquitectónico de Lotificación de acuerdo con la Normatividad Urbana aplicable, deberá sujetarse a las obligaciones derivadas de la autorización de regularización y de lo que se establezca en el acurdo de procedencia.*

*Asimismo se aprueba para el predio, la Denominación del Asentamiento Humano como:*

**“JARDINES DE TEQUISQUIAPAN”**

*y la siguiente nomenclatura de calles de acuerdo al plano anexo al presente:*

- AZUCENAS
- TULIPANES
- GLADIOLAS
- ORQUIDEAS
- MARGARITAS
- LAURELES
- ROSAS
- DALIAS
- LIRIOS
- GARDENIAS
- ALCATRAZ

*El Presente sufre efectos legales una vez que se hayan cubierto los derechos correspondientes.*

*Sin más por el momento quedo a sus distinguidas órdenes.*

**A T E N T A M E N T E**  
**ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**Sello y rúbrica**

C.c.p. Archivo"

- k. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 15 de mayo de 2024 emite la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, mediante el oficio número DDUYV-536-15/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra en su parte conducente:

**"PRESIDENCIA MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,**  
**VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.**  
**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**OFICIO NO. DDUYV-536-15/05/2024**

**Asunto: Se emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización**  
**Para el Asentamiento Humano "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN".**

*Tequisquiapan, Querétaro, a 15 de mayo de 2024.*

**RINCONADA LOS POTREROS DE TEQUISQUIAPAN, A.C.**  
**REPRESENTANTE JAVIER SANTOS MORALES.**  
**P R E S E N T E .**

*En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Asentamiento Humano denominado "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN" con 170 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 197, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200367345501, con una superficie 83,153.53 m<sup>2</sup>, al respecto le informo con base en los siguientes:*

**ANTECEDENTES**

- 1.- *Visto Bueno al proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0524-14/05/2024 de fecha 14 de mayo de 2024, para el Asentamiento Humano denominado "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN" con 170 lotes para vivienda, ubicado en la Parcela No. 197, Zona 9,*

Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200367345501, con una superficie 83,153.53 m<sup>2</sup>.

2. Plano de: Plano lotificación.
3. En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Asentamiento Humano denominado "**JARDINES DE TEQUISQUIAPAN**" los lotes aún no cuentan en su totalidad con los Servicios de Energía Eléctrica, Agua Potable y conexión a Drenaje, dichos servicios como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo, los deberá dotar la Asociación Civil, conforme vaya aumentando la ocupación de los lotes.

#### **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Para construir un Asentamiento Humano denominado "**JARDINES DE TEQUISQUIAPAN**" con 170 lotes para vivienda, ubicado en la Parcela No. 197, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200367345501, con una superficie 83,153.53 m<sup>2</sup>.

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<b>Superficie m2</b>	<b>Área</b>	<b>%</b>
45,156.98	Habitacional	54.31 %
18,877.43	Vialidades	22.70 %
14,699.41	Resto de predio	17.67 %
4,419.71	Área de Donación	5.32%
83,153.53	Total	100.00 %

**Cualquier diferencia de superficies o afectaciones, que resulte posterior al proyecto presentado, será responsabilidad del propietario y la Asociación Civil.**

El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que el Asentamiento Humano denominado "**JARDINES DE TEQUISQUIAPAN**" con facultades de transmisión de dominio, debe transmitir gratuitamente a favor del municipio de Tequisquiapan, Qro., la superficie del 10% de su terreno de acuerdo al art. 156 del Código Urbano, Párrafo 6, Fracción III, para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.

El Desarrollador deberá de habilitar las superficies destinadas al concepto de Jardinera, que se encuentran ubicadas dentro del Asentamiento misma que tendrá que conservar el uso con el que es aprobada por lo que ésta no podrá ser enajenada ni modificada y deberá considerarse como espacio abierto.

Asimismo, cuando se alude al concepto de "urbanización", se debe entender lo correspondiente a infraestructura vial y dotación de todos los servicios básicos, con los conceptos de preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, tomas domiciliarias, terracerías, pavimentos, guarniciones, banquetas, electrificación, alumbrado, señalética, jardinería y herrería, así como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo.



Las obras de urbanización se deberán realizar conforme al proyecto de distribución y Lotificación autorizado, a los presupuestos de: las obras de urbanización y de construcción presentados, a los planos de los proyectos constructivos aprobados de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electrificación, que contienen las características de los materiales por ejecutarse, así como a los estudios técnicos necesarios, mencionados en los antecedentes que contienen las recomendaciones de las acciones de mitigación, que deberán llevarse a cabo.

Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., para el ejercicio fiscal del año 2024, el H. Ayuntamiento deberá dictaminar sobre el cobro o la excepción por concepto de Impuesto por Superficie Vendible del Asentamiento Humano "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN", según el Artículo 15 de esta misma ley.

De esta manera, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro y a lo señalado en la Ley por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal del 2024 y del Presupuesto de las Obras de Urbanización presentado, para dar cumplimiento.

Considerándose que en términos del artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, a Asociación Civil "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN", es responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios en tanto se realiza la entrega - recepción de las obras de urbanización del mismo al H. Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan.

La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Asentamiento Humano, contienen la conformación del Asentamiento "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN" con 170 lotes para vivienda, ubicado en la Parcela No. 197, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200367345501, con una superficie 83,153.53 m<sup>2</sup>.

#### **Fundamento Marco Jurídico**

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 184 al 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Este documento administrativo se emite de conformidad con lo dispuesto con los artículos 146, 192 al 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Sin más por el momento, quedo a sus distinguidas órdenes.

A T E N T A M E N T E

ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

Sello y rúbrica

C.c.p. ARCHIVO"

- I. El Licenciado Sergio Trejo Ugalde, Director de la Unidad Municipal de Protección Civil del Municipio de Tequisquiapan, presenta Dictamen de Riesgo para la regularización del asentamiento humano, mismo que se transcribe a la letra:

"ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA  
Director De desarrollo urbano y vivienda  
Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

PRESENTE

Asunto: Dictamen de riesgo propio para la regularización de un asentamiento humano.

Por la presente, me dirijo a ustedes con el fin de presentar el dictamen de riesgo respecto al proceso de regularización de un asentamiento irregular con el objetivo de garantizar que dicho proceso se lleve a cabo de manera segura y responsable.

Introducción:

El presente dictamen tiene como finalidad evaluar los riesgos asociados al asentamiento humano denominado "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN" con título de propiedad número 000001003263 que ampara la Parcela 197, Zona 9, Polígono 2/2 del Ejido de Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, y proporcionar recomendaciones para llevar a cabo la regularización del mismo sin poner en peligro la seguridad y el bienestar de sus habitantes.

Evaluación del asentamiento:

A continuación, se expondrá un análisis detallado del asentamiento, identificando sus características y los posibles riesgos principales con fundamento en el contenido del "Atlas Nacional de Riesgos", "Mapa Digital México (INEGI)" y la visita presencial a la zona mencionada:

- a. **Ubicación geográfica:** Se ha identificado que "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN" se encuentra ubicado en la Parcela 197, Zona 9, Polígono 2/2 del Ejido de Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro
- **Georreferencia:** Latitud Norte: 20°30'14.56053''

Longitud Oeste: 99°52'22'.14090'

Altitud: 1,938m.s.n.m.

b. **Estructura de viviendas:** Las viviendas dentro del asentamiento presentan condiciones regulares dignas, en su mayoría de block, tabique rojo y cemento, en estado aceptable, contando con servicios básicos.

c. **Accesibilidad y vías de evacuación:** Se ha observado que las vialidades circundantes al asentamiento cuentan con empedrado tradicional, con amplitud adecuada y acceso sin compromiso a vías principales, que permiten la evacuación de los habitantes a puntos de seguridad, acceso para asistencia y apoyo en caso de requerirse.

d. **Riesgos naturales:** Existen riesgos potenciales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas.

Evaluación de riesgos:

Basándonos en los datos recopilados, se han identificado los siguientes riesgos asociados al asentamiento irregular:

- a. **Riesgos estructurales:** Las condiciones generales de las viviendas no representan riesgo estructural latente.

b. *Riesgos sanitarios: Cría de animales propios de granja, falta de servicios básicos en algunos puntos del asentamiento.*

c. *Riesgos de desastres naturales: La ubicación geográfica del asentamiento lo hace susceptible a eventos naturales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas. Sin representar impedimento para establecer un asentamiento humano.*

d. *Riesgos sociales: La falta de regularización del asentamiento puede perpetuar la marginación social y económica de sus habitantes, dificultando el acceso a servicios esenciales y a la seguridad jurídica de su propiedad y posesión de la misma.*

*Recomendaciones para regularización sin riesgos:*

*Con el objetivo de minimizar y eliminar los riesgos identificados, se proponen las siguientes recomendaciones para el proceso de regularización del asentamiento:*

a. *Evaluación estructural: En caso que así lo considere, realizar una evaluación detallada de todas las viviendas para determinar su estabilidad y establecer medidas de mejora y reforzamiento, en caso de ser requerido.*

b. *Infraestructura básica: Garantizar el acceso a servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y vías adecuadas para mejorar la calidad de vida de los habitantes.*

c. *Plan de contingencia: Que el municipio cuente con Planes de Protección Civil que sean necesarios.*

d. *Participación comunitaria: Involucrar activamente a los habitantes del asentamiento en el proceso de regularización, fomentando la organización y la toma de decisiones conjuntas para garantizar la sostenibilidad del proyecto.*

*Conclusiones:*

*El presente dictamen tiene como objetivo proporcionar una evaluación objetiva de los riesgos presentes en el asentamiento irregular "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN", así como ofrecer recomendaciones para su regularización de manera segura y responsable. La implementación de las medidas propuestas contribuirá significativamente a mejorar las condiciones de vida de los habitantes y reducir los riesgos asociados.*

*Agradecemos la oportunidad de participar en este proceso y quedamos a disposición para cualquier aclaración o información adicional que requieran.*

*Atentamente,*

**Lic. Sergio Trejo Ugalde**  
**Director de la Unidad Municipal de Protección Civil**  
**Sello y rúbrica."**

m. Copia simple de la Constancia de Situación Fiscal emitida con fecha 28 de febrero de 2024 a nombre de Rinconada los Potreros de Tequisquiapan y con Registro Federal de Contribuyentes FPT240116DB2.

n. Copia simple del croquis de ubicación.



- o. Mediante oficio número DDUYV-0518-15/05/2024, DUS-091/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite Dictamen de Uso de Suelo de la Parcela en los siguientes términos:

<b>Propietario:</b>	<b>JAVIER SANTOS MORALES</b>
<b>Ubicación:</b>	PARCELA 197 Z-9 P2/2, EJIDO BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QRO.
<b>Giro Pretendido:</b>	DESARROLLO HABITACIONAL
<b>Tipo de Solicitud:</b>	NUEVA
<b>Clave Catastral:</b>	17 02 003 67 345 501
<b>Superficie:</b>	8-31-53.530 HAS
<b>Área de Trabajo:</b>	8-31-53.530 HAS
<b>Uso de Suelo:</b>	HM, Md (Habitacional mixto, Media Densidad)
<b>Compatibilidad:</b>	PERMITIDO

- p. El artículo 9 del Acuerdo y Lineamientos de Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, aprobado mediante Sesión Ordinaria de fecha 06 de enero de 2022, establece que: *“El Programa estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento, contará con las facultades que le confieren la Ley, el presente Acuerdo y los demás ordenamientos jurídicos aplicables”*, cargo que recae en el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia.

Por lo anteriormente expuesto y

**CONSIDERANDO**

1.- El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla

que, los Ayuntamientos, como órganos de gobierno de aquellos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2.- En los términos de lo que establece la fracción V incisos a y d del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3.- El artículo 1 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social; en el que, además se desprende que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el artículo 93 fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.

4.- Considerando que la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2 fracción I, considera que el Asentamiento Humano Irregular es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

5.- Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, los artículos del 3 al 13, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento proveer lo relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado ***"JARDINES DE TEQUISQUIAPAN" ubicado en la Parcela 197 Zona 9 Polígono 2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 8-31-53.530 hectáreas.***

6.- El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios, así como la operación de los programas de desarrollo Urbano. Por su parte, el artículo 8 del mismo ordenamiento dispone que los Municipios de la entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

7.- Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado ***"JARDINES DE TEQUISQUIAPAN" ubicado en la Parcela 197 Zona 9 Polígono 2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 8-31-53.530 hectáreas,*** cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentra que el origen de su conformación no sea el de un Fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

8.- Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y, de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, publicada en el periódico oficial del gobierno del estado "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

9.- Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano **"JARDINES DE TEQUISQUIAPAN" ubicado en la Parcela 197 Zona 9 Polígono 2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 8-31-53.530 hectáreas.**

10.- Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la Secretaría General del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SGA/5732/2024 de fecha 09 de mayo de 2024, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

*"Artículo 73...*

*VIII. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales reglamentarias;*

*V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio;"*

11.- Se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento, oficio signado por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, por medio del cual emite el Dictamen de Viabilidad y la Opinión Técnica, mediante oficio número DDUYV-0564/2024 OPT-011-16/05/2024 del cual se desprende lo siguiente:

**"PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO DDUYV-0564/2024  
OPT-012-16/05/2024**

**Asunto: Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica**

**Tequisquiapan, Querétaro a 16 de mayo de 2024**

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
TEQUISQUIAPAN, QRO.  
P R E S E N T E.**

En atención a lo mandatado por el artículo 8 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro que regula la substanciación del procedimiento y regularización, en específico en su fracción IV de elaborar y presentar al Ayuntamiento el dictamen de viabilidad y en respuesta a su solicitud de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en la **Parcela No. 197, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200367345501, con una superficie 83,153.53 m<sup>2</sup>, denominado "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN"**, al respecto le informo lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

1.- Mediante oficio número DDUYV-443/2024 de fecha 03 de Mayo de 2024 dirigido al Lic. Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento, en mi calidad de Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares de Municipio de Tequisquiapan, solicite se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento, la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado "**JARDINES DE TEQUISQUIAPAN**", descrito en el proemio del presente.

2.- Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, el cual tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el artículo 29, fracción I del Acuerdo de Procedencia de la citada Ley, la Regularización contendrá la aprobación, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta de lotes, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración, de la propiedad a favor de los beneficiarios.

3.- Se hace del su conocimiento que en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda obra expediente del Asentamiento Humano denominado "**JARDINES DE TEQUISQUIAPAN**", conformado por los documentos: Escritura que acredita la propiedad, Certificado de libertad de gravamen del predio, Escritura donde se formaliza la constitución de la Asociación Civil, Escritura Pública de Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable a favor de Municipio de Tequisquiapan, Plano de Lotificación, Listado de Posesionarios y demás expediente técnico.

4.- Habiendo revisado el **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, Querétaro 2021 – 2052** cuya actualización fue aprobada por Acuerdo de Cabildo Municipal en la Sesión Ordinaria celebrada el 18 de agosto de 2022, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" número 87 de fecha 18 de diciembre de 2022, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de febrero de 2023, 11:58:24 horas, bajo el folio de Plan de Desarrollo 00000117/002, **se encontró al predio en comento en Zona Habitacional, por lo que revisando la tabla de compatibilidad del uso de suelo es PERMITIDO** para el uso pretendido.

5.- Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 6 de enero de 2022 se aprobó el Acuerdo y Lineamientos del Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, quedando establecido que el Programa estaría a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, **a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento.**

6.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro, a través de la Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río del Registro Público de la Propiedad de Estado de Querétaro, certifica que derivado de la búsqueda realizada en un periodo de 20 años anteriores a la fecha a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar el predio en comento, **no se encontró ninguno que lo afecte**, expidiendo el certificado en fecha 16 de junio de 2022. A las 10:14 horas.

7.- Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, mediante inspección que realizó el personal de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se determina que el Asentamiento Humano denominado **"JARDINES DE TEQUISQUIAPAN"**, cuenta con servicios cercanos de Electrificación, Alumbrado Público, Red de Drenaje, Agua Potable, y parcialmente en el interior del Asentamiento, por lo que se da vista, al cumplimiento a lo establecido en el artículo 3 fracciones III y VII de la citada Ley.

8.- Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, manifiesta que la conformación del Asentamiento Humano, data del 2010, por lo que se considera que cuenta con la antigüedad establecida en la fracción III del artículo 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro y **el origen de su conformación no es el de un fraccionamiento**, Artículo 15, debe tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización.

9.- Asimismo se verificó que el Asentamiento Humano denominado **"JARDINES DE TEQUISQUIAPAN"** cuenta con un **porcentaje real de ocupación del 5%**, por lo cual deberá **celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda**, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, de esta manera se garantiza la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, en tanto, la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal, con fundamento en el artículo 34 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en donde se establece que en caso de que la Asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

10.- Mediante oficio número **DDUYV- 524-14/05/2024**, se otorgó el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura** del Asentamiento Humano denominado **"JARDINES DE TEQUISQUIAPAN "**, ubicado en **Parcela No. 197, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 170200367345501, con una superficie 83,153.53 m<sup>2</sup>**, del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano, se desglosan de la siguiente manera:

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<i>Superficie m2</i>	<i>Área</i>	<i>%</i>
45,156.98	Habitacional	54.31 %
18,877.43	Vialidades	22.70 %
14,699.41	Resto de predio	17.67 %
4,419.71	Área de Donación	5.32%
<b>83,153.53</b>	<b>Total</b>	<b>100.00 %</b>



11.- Queda a consideración del H. Ayuntamiento, el de Autorizar, Acepta o recibir, **CON O SIN Áreas Verdes y Área de Equipamiento Urbano** del asentamiento humano denominado **"JARDINES DE TEQUISQUIAPAN"**.

12.- Se acepta recibir por concepto de **Vialidades** del Asentamiento Humano denominado **"JARDINES DE TEQUISQUIAPAN"**, la **superficie 18,877.43 m<sup>2</sup>**, dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro a título gratuito, para lo cual, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, habrá vigilar su cumplimiento debiendo remitir copia certificada de dicha escritura pública a la Secretaría General del Ayuntamiento, Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos y, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

13.- Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación denominada **"JARDINES DE TEQUISQUIAPAN"**, para las calles que integran el Asentamiento Humano, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- AZUCENAS
- TULIPANES
- GLADIOLAS
- ORQUIDEAS
- MARGARITAS
- LAURELES
- ROSAS
- DALIAS
- LIRIOS
- GARDENIAS
- ALCATRAZ

14.- Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de esta **Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda** del municipio, que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por ello se **considera factible la nomenclatura propuesta** y solicita se someta a consideración y aprobación definitiva por parte del H. Ayuntamiento.

15.- Se deberá cubrir el pago por concepto de **derechos de nomenclatura**, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos de Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024.

16.- La Asociación del Asentamiento Humano **"JARDINES DE TEQUISQUIAPAN"** debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura por cuenta propia, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda municipal.

17.- Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, la Asociación debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, los **impuestos por Superficie Vendible Habitacional**, (EN CASO DE QUE LA HUBIERA) y todos los derechos e impuestos aplicables para la conformación y regularización del Asentamiento Humano.

18.- Con fecha 15 de Mayo de 2023, mediante oficio número **DDUYV-536-15/05/2024**, se expidió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos

*Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite:*

**DICTAMEN DE VIABILIDAD Y  
OPINIÓN TÉCNICA  
FACTIBLE**

la cual comprende:

- **LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LA DENOMINACIÓN;**

*En las escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que **los lotes no se subdividirán** en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán para los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio, fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.*

*El presente Dictamen de Viabilidad y su respectivo estudio técnico, se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017.*

*Sin otro particular, quedo a sus órdenes para las aclaraciones pertinentes.*

**A T E N T A M E N T E**  
**ARQ. MARCOPOLO RAMIREZ VALENCIA**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERETARO.**  
**Sello y rúbrica**

*C.c.p. Lic. José Antonio Mejía Lira. Presidente Municipal Constitucional.-  
H. Ayuntamiento Municipio de Tequisquiapan.-  
Archivo."*

**12.-** Que para que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tengan el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta el dictamen de viabilidad y la opinión técnica vertida por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que fuera transcrita a la letra en su parte conducente y, en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano de Gobierno, **SE CONSIDERAN VIABLES** las siguientes autorizaciones:

- **LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN;**
- **LOTIFICACIÓN;**
- **NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;**
- **VENTA DE LOTES;**

- DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;
- LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.

Del Asentamiento Humano denominado "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN" ubicado en la Parcela 197 Zona 9 Polígono 2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

13.- Que en atención a los razonamientos expuestos en los considerandos que anteceden, esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer sobre el presente asunto y con arreglo a las leyes y ordenamientos respectivos, tomando en cuenta los lineamientos establecidos, dando cumplimiento a las disposiciones legales que regulan la materia, es de someterse y se somete a consideración de este H. Ayuntamiento el presente:

#### D I C T A M E N

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN" ubicado en la Parcela 197 Zona 9 Polígono 2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 8-31-53.530 hectáreas de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el considerando 11 del presente Dictamen.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, APRUEBA y propone a este H. Ayuntamiento APRUEBE Y AUTORICE PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN EL LA PARCELA 197 ZONA 9 POLÍGONO 2/2 DEL EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, lo siguiente:

- LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LOTIFICACIÓN;
- NOMENCLATURA DE VIALIDADES;
- LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- VENTA DE LOTES;
- LA DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO PARA QUEDAR COMO "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN";
- LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;
- LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.

**RESOLUTIVO TERCERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, APRUEBA y propone a este H. Ayuntamiento APRUEBE Y AUTORICE imponer las siguientes condicionantes a la Asociación Civil denominada "Rinconada los Potreros de Tequisquiapan, A.C.":

- 1.- Deberá instalar por cuenta propia las placas de nomenclatura de vialidades, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, corriendo los gastos a cargo de la asociación.
- 2.- Deberá celebrar el convenio referido en el Dictamen de Viabilidad emitido por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 3.- La Asociación Civil será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, lo anterior de conformidad con el convenio de participación celebrado entre ésta y el Municipio de Tequisquiapan, Qro.

- 4.- En las escrituras públicas de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se deberán incluir las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividan en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos serán destinados a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**RESOLUTIVO CUARTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias, den seguimiento al cumplimiento de participación celebrado entre la Asociación Civil denominada **“Rinconada los Potreros de Tequisquiapan, A.C.”**, y el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, debiendo remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría General del Ayuntamiento; de igual forma, ambas dependencias deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico, debiendo remitir constancias de cada uno de los cumplimientos a la Secretaría General del Ayuntamiento.

**RESOLUTIVO QUINTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a título gratuito y mediante escritura pública, de las superficies de vialidades y áreas verdes del Asentamiento Humano, debiendo remitir el primer testimonio original a la Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio y una copia certificada de la misma a la Secretaría General del Ayuntamiento, para su conocimiento, de conformidad con lo expuesto en el Dictamen de Viabilidad emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**RESOLUTIVO SEXTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE EXENTAR DEL PAGO DE LOS DERECHOS E IMPUESTOS QUE SE GENEREN CON MOTIVO DE LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE Y REFERIDA DENTRO DE LOS AUTOS DEL PRESENTE DICTAMEN**, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y artículo 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.

**RESOLUTIVO SÉPTIMO.-** A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en el presente Dictamen por parte de la Asociación Civil denominada **“Rinconada los Potreros de Tequisquiapan, A.C.”** o de alguna de las obligaciones contraídas tanto en el presente Acuerdo, como en el convenio de participación, el Honorable Ayuntamiento podrá **REVOCAR EL ACUERDO DE PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN**, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

**RESOLUTIVO OCTAVO.-** La autorización que derive del presente dictamen, no exime a la Asociación denominada **“Rinconada los Potreros de Tequisquiapan, A.C.”** de trámites y/o autorizaciones correspondientes a otras instancias Municipales, Estatales o Federales, en dependencias encargadas de vigilar el cumplimiento y restricciones ambientales, de construcción, de urbanización o de obra pública. Deberán apegarse a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y el Código Ambiental del Estado de Querétaro, publicados por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para efectos de regularización de asentamientos humanos.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado **“La Sombra de Arteaga”** para conocimiento general, a sabiendas que dichas publicaciones se encontrarán exentas de pago de derechos, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser notificado, para su conocimiento y cumplimiento al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda; al Secretario de Finanzas Públicas Municipales; al Secretario de Administración de Servicios Internos, Recursos

Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio; a la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal; a la Secretaría de Gobierno Municipal; al Secretario de Desarrollo Social y Humano; a la Dirección de Servicios Públicos Municipales; a la Dirección de Catastro Municipal y a la Asociación denominada “**Rinconada los Potreros de Tequisquiapan, A.C.**”, para su conocimiento, cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los **veintitrés** días del mes de **mayo** de **dos mil veinticuatro**.

**ATENTAMENTE**  
**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.  
Sello y rúbrica



## PRIMERA PUBLICACIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
ACUERDO DE CABILDO  
CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/5802/2024

El suscrito Ciudadano Licenciado Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 19 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, hago constar y,

## CERTIFICO

Que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 23 de mayo de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el quinto punto inciso h) del orden del día emitió el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES** con **NUEVE VOTOS A FAVOR, TRES ABSTENCIONES** y con fundamento en los artículos 115 fracciones I, Primer Párrafo, II y V incisos A, D, F y G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 3 fracción IV, 7, 8 fracción XIII, 10 fracción XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 30 fracción II incisos a, c, d y e, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracción I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 fracción II, 25 y 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 93 fracción V de la Ley Agraria; 1, 2, 8, 13 fracciones I, III, IV y XII, 14 fracciones IV y VII, 28 fracciones IV y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 24 y 63 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO “LA PRADERA TEQUISQUIAPAN” Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 215, ZONA 9, POLÍGONO 2/2, DEL EJIDO BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, CON UNA SUPERFICIE DE 3-65-04.660 HECTÁREAS;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

## ANTECEDENTES

1.- Con fecha 03 de mayo de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el *“oficio número DDUYV-0443-03/05/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, adjunto al cual remite el expediente técnico jurídico administrativo del Asentamiento Humano ubicado en la Parcela 215 Zona 9 Polígono 2/2 del Ejido Bordo Blanco, con la finalidad de que se sometan a consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, las etapas de regularización”*

Anexo a la solicitud de referencia se presentaron los siguientes documentos:

- a. Copia simple de la solicitud de inicio de procedimiento suscrita por los CC. María Guadalupe García Rodríguez, Oswaldo Ochoa Segundo y Lluvia Rocío Hermosillo Flores, Presidente, Secretario y Tesorera, respectivamente, de la Asociación de Colonos denominada *“La Pradera Tequisquiapan, A.C.”*, en la cual

solicitan la incorporación de sus representados al Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan y coadyuvar con los trámites correspondientes.

- b. Escritura pública número 107 de fecha 30 de noviembre de 2022, pasada ante la fe de la Licenciada María de Montserrat Rodríguez Sibaja, Notaria Titular de la Notaría Pública número 72 de la Demarcación Notarial de Querétaro, en la que hace constar la Constitución de la Asociación Civil de Colonos que lleva por nombre **"La Pradera Tequisquiapan, A.C."**, en la que intervienen los señores MARÍA GUADALUPE GARCÍA RODRÍGUEZ, OSWALDO OCHOA SEGUNDO, LLUVIA ROCÍO HERMOSILLO FLORES, GRISELDA GARCÍA RODRÍGUEZ Y MA. CRISTINA FABIÁN HERNÁNDEZ, teniendo por objeto social, señalando de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: *"Coordinar con el Ayuntamiento de Tequisquiapan, Estado de Querétaro y todas sus dependencias, así como, en su caso con las autoridades estatales y federales, la cooperación de esfuerzos para que se proporcionen a los habitantes de "La Pradera Tequisquiapan", los servicios públicos en forma eficiente y oportuna, no solo en lo material, sino también en lo moral, lo cultural y en lo necesario para el progreso, desarrollo y conservación de la comunidad en condiciones óptimas, así como para brindar la seguridad y el mejoramiento cultural de los habitantes de la comunidad, con la preservación de todos sus derechos como habitantes del País, del Estado y del Municipio. La defensa de los intereses generales y particulares de los asociados y la representación de los mismos ante las autoridades federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones públicas y privadas o personas físicas, en todos los asuntos que se relacionen con la Colonia "La Pradera Tequisquiapan", en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, incluyendo la regularización de la propiedad de los inmuebles ubicados en dicha comunidad."* El domicilio de la Asociación será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, dirigida por un Consejo Directivo quien representará legalmente a la Asociación, ante toda clase de autoridades, sociedades, instituciones y personas físicas o morales.
- c. Copia simple de la Identificación oficial de los integrantes de la Asociación:
- Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de García Rodríguez María Guadalupe, con número de identificación 2289812413.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de García Rodríguez Griselda, con número de identificación 2055865401.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Hermosillo Flores Lluvia Rocío, con número de identificación 1769820265.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Ochoa Segundo Oswaldo, con número de identificación 2285531891.
  - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Fabián Hernández Ma. Cristina, con número de identificación 1780361112.
- d. Título de propiedad número 000001003265 que ampara la Parcela número 215 Z-9 P2/2 del Ejido Bordo Blanco, a favor de Garrido Vega Alicia, de conformidad con el Acta de Asamblea de fecha 2 de abril de 2003, cancelación de folio 22017004105121934R, en donde consta la expedición del correspondiente certificado parcelario; inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Título de Propiedad en el folio inmobiliario 00176092/0001 en fecha 25 de abril de 2024 a las 14:13:25 horas parcela que cuenta con una superficie de 3-65-04.660 hectáreas (*tres hectáreas, sesenta y cinco áreas, cuatro punto seiscientos sesenta centiáreas*), con las siguientes medidas y colindancias:
- Norte: 43.060 mts, 98.800 mts, 53.960 mts, 43.660 mts, 103.940 mts en línea quebrada con área parcelada zona 2;
  - Noreste: 99.100 mts con área parcelada zona 2;
  - Sureste: 95.600 mts, 15.960 mts, 85.080 mts, 88.800 mts, 195.420 mts en línea quebrada con área parcelada zona 2;
  - Suroeste: 4.910 mts, 44.630 mts, 169.670 mts en línea quebrada con derecho de paso;
  - Noroeste: 53.950 mts con Parcela 285;
  - Sur: 36.850 mts, 48.450 mts en línea quebrada con vía de Ferrocarril a Laredo a México.

- e. La Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río, del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, certifica que a la fecha 30 de abril de 2024 habiendo practicada una búsqueda minuciosa en los archivos de la Subdirección del Registro Público de la Propiedad en San Juan del Río, en un periodo de 10 años anteriores a la fecha, a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar la Parcela 215, Z-9 P2/2, Ejido Bordo Blanco, Tequisquiapan, Querétaro, no reporta gravamen alguno que lo afecte, exhibiendo al efecto certificado de libertad de gravamen.
- f. Carta compromiso de fecha 26 de marzo de 2024, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por LA c. Alicia Garrido Vega, propietario de la Parcela, en la que manifiesta que no tiene ningún inconveniente en coadyuvar en el proceso del Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan.
- g. Listado de los poseedores de predios que contiene:

No.	MANZANA	LOTE	SUPERFICIE (m2)	NOMBRE
1	1	1	1018.41	JESUS MISAEL HERNANDEZ UGALDE
2	1	2	490.62	OSWALDO OCHOA SEGUNDO
3	1	3	599.99	DOMITILA TREJO VALENCIA
4	1	4	199.31	CINTHYA AIMEE HERNANDEZ UGALDE
5	2	1	102.90	ALICIA GARRIDO VEGA
6	2	2	200.39	ALICIA GARRIDO VEGA
7	2	3	229.89	CARLOS OMAR RAMIREZ JIMENEZ
8	2	4	274.98	LORENA TREJO ROSALES
9	2	5	340.00	LILIA MEJIA TREJO
10	2	6	200.00	ALICIA GARRIDO VEGA
11	2	7	200.00	MARIA DOLORES ARANDA MARTINEZ
12	2	8	228.83	ARACELI TREJO MORAN
13	2	9	300.00	ALICIA GARRIDO VEGA
14	2	10	199.64	CAROLINA CABALLERO ANGELES
15	2	11	199.53	MARTHA ZARAGOZA GONZALEZ
16	2	12	198.53	ALICIA GARRIDO VEGA
17	2	13	402.72	VICTOR HERNANDEZ HERNANDEZ
18	2	14	198.87	MA. CRISTINA FABIAN HERNANDEZ
19	2	15	299.24	CECILIA GONZALEZ MENTADO
20	2	16	221.46	ALICIA GARRIDO VEGA
21	2	17	390.06	CARMEN JIMENEZ CRUZ
22	3	1	192.87	MARCO ANTONIO ORTIZ VAZQUEZ
23	3	2	191.98	ALICIA GARRIDO VEGA
24	3	3	186.42	ALICIA GARRIDO VEGA
25	3	4	468.75	ORLANDO MENDOZA PRADO
26	3	5	229.70	ANARELI PRADO LUNA
27	3	6	398.28	ANTONIA MARTINEZ TREJO
28	3	7	178.00	REYNA ALICIA LOPEZ DIAZ
29	3	8	343.02	ALICIA GARRIDO VEGA
30	3	9	311.62	ALICIA GARRIDO VEGA
31	3	10	202.67	MARIA DOLORES MEJIA GONZALEZ



32	3	11	204.05	BRAYAN GILBERTO MARIN REYES
33	3	12	203.51	ELIZABETH JIMENEZ CRUZ
34	3	13	200.17	MARIA ELENA HERNANDEZ HERNANDEZ
35	3	14	299.30	GRISELDA GARCIA RODRIGUEZ
36	3	15	299.16	MARIA GUADALUPE GARCIA RODRIGUEZ
37	3	16	349.10	GUSTAVO ADOLFO REGIDOR FABIAN
38	3	17	149.62	ANDREA REGIDOR ARANDA
39	3	18	199.49	DANIELA FLORES TREJO
40	3	19	199.48	ALICIA GARRIDO VEGA
41	3	20	199.98	MA. SOLEDAD OCHOA MORALES
42	3	21	140.00	MA. SOLEDAD OCHOA MORALES
43	3	22	198.50	JOSE ALBERTO OLVERA DIAZ
44	3	23	176.76	DAVID MARTINEZ ZARRAGA
45	3	24	200.05	ALICIA GARRIDO VEGA
46	3	25	200.00	FLORENCIA GARCIA VELAZQUEZ
47	3	26	200.00	OMAR CRUZ ALVAREZ
48	3	27	199.99	ANA LAURA MEJIA CRUZ
49	4	1	200.00	ALICIA GARRIDO VEGA
50	4	2	200.00	ALICIA GARRIDO VEGA
51	4	3	200.00	ALICIA GARRIDO VEGA
52	4	4	200.00	ALICIA GARRIDO VEGA
53	4	5	200.00	ANTONIA MARTINEZ TREJO
54	4	6	200.00	ARACELI TORRES PRADO
55	4	7	213.51	DAVID ALEXANDER GUIJARRO MARTINEZ
56	5	1	200.00	MARIA DOLORES MORENO MENTADO
57	5	2	400.00	ALICIA GARRIDO VEGA
58	5	3	400.00	ALBERTO CRUZ MEJIA
59	5	4	200.00	NOE RESENDIZ FABIAN
60	5	5	200.00	MARICRUZ ESTRADA PEÑA
61	5	6	257.51	EFRAIN MENDOZA PRADO
62	5	7	200.00	EVERARDO MENDOZA PRADO
63	6	1	245.96	LLUVIA ROCIO HERMOSILLO FLORES
64	6	2	200.00	ALICIA GARRIDO VEGA
65	6	3	200.00	LUZ MARIA MARIN REYES
66	6	4	200.00	ARACELI OSUNA CONTRERAS
67	6	5	200.00	ALICIA GARRIDO VEGA
68	6	6	200.00	ALICIA GARRIDO VEGA
69	6	7	200.00	ALICIA GARRIDO VEGA
70	6	8	200.00	ALICIA GARRIDO VEGA
71	6	9	295.91	ALICIA GARRIDO VEGA
72	7	1	401.88	ALICIA GARRIDO VEGA
73	7	2	406.88	VICTOR HERNANDEZ HERNANDEZ
74	7	3	206.27	ROCIO GONZALEZ BRITO
75	7	4	558.25	VICTOR HERNANDEZ HERNANDEZ
76	8	1	200.01	MARIA GUADALUPE PADRON RIVERA
77	8	2	199.99	JOSE MIGUEL MEJIA LORA

78	8	3	200.01	ALICIA GARRIDO VEGA
79	8	4	200.00	JULIA HERNANDEZ PINTOR
80	8	5	200.00	REYNA ALICIA LOPEZ DIAZ
81	8	6	200.00	MELISSA CAMACHO OCHOA
82	8	7	200.00	LEOPOLDO MENTADO MARTINEZ
83	8	8	291.84	ALONDRA CARBAJAL VELAZQUEZ
84	8	9	482.76	LEOPOLDO MENTADO MARTINEZ
85	8	10	485.76	LEOPOLDO MENTADO MARTINEZ
86	8	11	485.00	LEOPOLDO MENTADO MARTINEZ
87	8	12	376.93	GREGORIA VIRGINIA GUZMAN PEREZ
88	8	13	199.58	MARIA GUADALUPE RESENDIZ RESENDIZ
89	8	14	403.35	VICTOR HERNANDEZ HERNANDEZ
90	9	1	119.52	RUBEN PEREZ DURAN
91	9	2	253.62	ANGEL ALBERTO ALVARADO ANGELES
92	9	3	199.77	ALICIA GARRIDO VEGA
93	9	4	199.20	SALVADOR CYACXARO ALVARADO ANGELES
94	9	5	199.53	ALICIA GARRIDO VEGA
95	9	6	199.74	ALICIA GARRIDO VEGA
96	9	7	398.80	ALICIA GARRIDO VEGA
97	9	8	199.33	JESUS ANTONIO HERNANDEZ RANGEL
98	9	9	199.77	ALICIA GARRIDO VEGA
99	9	10	199.78	ALICIA GARRIDO VEGA
100	9	11	398.63	CARLOS CRUZ ARTEAGA
101	9	12	199.18	ANGEL CRUZ CRUZ
102	9	13	199.23	VIVIANA CRUZ CRUZ
103	9	14	199.21	JOSE RICARDO CRUZ CRUZ
104	9	15	199.28	MARIA DE JESUS HERNANDEZ HERNANDEZ
105	9	16	199.27	JOSE CRISTINO CRISTINO
106	9	17	199.49	CAROLINA CABALLERO ANGELES
107	9	18	199.54	ABRAHAM JIMENEZ CRUZ
108	9	19	198.95	HERMENEGILDO MARIN ZUAREZ

- h. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 14 de mayo de 2024, emite el Visto Bueno a Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento, mediante el oficio número DDUYV- 523-14/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 523-14/05/2024.**

**ASUNTO: Se OTORGA Visto Bueno a Proyecto de  
Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento**

*Tequisquiapan, Querétaro a 14 de mayo de 2024.*

**RINCONADA LOS POTREROS DE TEQUISQUIAPAN A.C.**  
**REPRESENTANTE ALICIA GARRIDO VEGA.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo, mediante el cual se solicita el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación** consistente en Asentamiento Humano Irregular con 108 lotes para vivienda, denominado "LA PRADERA TEQUISQUIAPAN", ubicado en Parcela No.215, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido La Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 17 01 001 05 18 59 98, con una superficie 36,504.66 m<sup>2</sup>.

Con fundamento en lo dispuesto por los Artículo 186 Fracción III y 191 del **Código Urbano del Estado de Querétaro** cuya actualización fue aprobada por la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", el 31 de junio de 2019.

Comunico a usted que una vez revisando el proyecto de referencia, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar el:

**VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACION, DENOMINACION Y NOMENCLATURA DEL  
 ASENTAMIENTO.**

Para Asentamiento Humano Irregular con 108 lotes para vivienda, denominado "LA PRADERA TEQUISQUIAPAN", ubicado en Parcela No.215, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido La Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 17 01 001 05 18 59 98, y con el siguiente cuadro de áreas:

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<i>Superficie m2</i>	<i>Área</i>	<i>%</i>
27,891.08	Habitacional	76.40 %
8,596.04	Vialidades	23.55 %
17.82	Resto de predio	0.05 %
36,504.66	Total	100.00 %

Correspondiente, mismo que deberá anexar en el trámite para la **Licencia para la Ejecución de Obras de Urbanización** acompañado de los siguientes requisitos:

- I. Solicitud por escrito (original y copia) dirigida al Director de Desarrollo Urbano, Vivienda "C. Arq. Marco Polo Ramírez Valencia. nombre o razón social del quien promueve, representante legal en su caso, domicilio para recibir notificaciones, nombres autorizados para recibirlas.
- II. Solicitud de convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.
- III. 3 copias de planos aprobados del proyecto de lotificación del Asentamiento, tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del asentamiento humano irregular. (Impreso y en archivo electrónico).
- IV. 3 copias de Plano de ejes de calles y manzanas (impreso y en archivo electrónico)
- V. Copia de la cedula profesional del director responsable de obra (D.R.O.) y credencial vigente al colegio de ingenieros y/o arquitectos al que esté inscrito.
- VI. 2 copias del proyecto de agua potable y alcantarillado debidamente autorizado por C.E.A. (impreso y en archivo electrónico).
- VII. 2 copias del proyecto de drenaje pluvial con memoria técnica avalado por D.R.O. y aprobado por la dirección de desarrollo urbano y vivienda del Municipio
- viii. 2 copias del proyecto electrificación y alumbrado debidamente autorizado por la C.F.E (impreso y en archivo electrónico).

- IX. *Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura*
- X. *Solicitud del Acuerdo que declare procedente la regularización, que deberá de contener:*

*I. La determinación de las autorizaciones y exenciones en materia fiscal y normativa urbana que sean de su competencia y que considere necesarias para aprobar, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación del asentamiento humano irregular, la nomenclatura de calles, la autorización de venta, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar acabo la titulación de la propiedad a favor de los colonos;*

*II. La recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento hasta ese momento;*

*III. El establecimiento, atendiendo a los proyectos y programas de obra que se suscriban, de las obligaciones que deberán cumplir los colonos del asentamiento, previa adhesión al convenio respectivo, en relación al equipamiento de servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento; y*

*IV. La precisión de todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del asentamiento humano irregular*

*Esta Dirección autoriza el Visto Bueno al Proyecto arquitectónico de Lotificación de acuerdo con la Normatividad Urbana aplicable, deberá sujetarse a las obligaciones derivadas de la autorización de regularización y de lo que se establezca en el acurdo de procedencia.*

*Asimismo se aprueba para el predio, la Denominación del Asentamiento Humano como:*

***“LA PRADERA TEQUISQUIAPAN”***

*y la siguiente nomenclatura de calles de acuerdo al plano anexo al presente:*

- CANARIO
- GOLONDRINA
- PALOMA
- COLIBRI
- AGUILA
- LECHUZA
- HALCON
- GORRION
- CUERVO

*El presente sufre efectos legales una vez que se hayan cubierto los derechos correspondientes.*

*Sin más por el momento quedo a sus distinguidas órdenes.*

**ATENTAMENTE**  
**ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**

*Sello y rúbrica*

*C.c.p. Archivo”*

- i. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 15 de mayo de 2024, emite la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, mediante el oficio número DDUYV-540-15/05/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.  
OFICIONO.DDUYV-540-15/05/2024**

**Asunto: Se emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización  
Para el Asentamiento Humano “LA PRADERA TEQUISQUIAPAN”.**

Tequisquiapan, Querétaro, a 15 de mayo de 2024.

**RINCONADA LOS POTREROS DE TEQUISQUIAPAN A.C.  
REPRESENTANTE ALICIA GARRIDO VEGA.  
P R E S E N T E .**

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Asentamiento Humano “LA PRADERA TEQUISQUIAPAN” con 108 lotes para vivienda, denominado “LA PRADERA TEQUISQUIAPAN”, ubicado en Parcela No.215, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido La Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 17 01 001 05 18 59 98, con una superficie 36,504.66 m<sup>2</sup>, al respecto le informo con base en los siguientes:

**ANTECEDENTES**

- 1.- Visto Bueno al proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0523-14/05/2024 de fecha 14 de Mayo de 2024, para el Asentamiento Humano “LA PRADERA TEQUISQUIAPAN” con 108 lotes para vivienda, denominado “LA PRADERA TEQUISQUIAPAN”, ubicado en Parcela No.215, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido La Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 17 01 001 05 18 59 98, con una superficie 36,504.66 m<sup>2</sup>.
2. Plano de: Plano lotificación.
3. En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Asentamiento Humano denominado “LA PRADERA TEQUISQUIAPAN” lo lotes aun no cuentan en su totalidad con los Servicio de Energía Eléctrica, Servicio de Agua Potable, y conexión a Drenaje, dichos servicios como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo, los deberá dotar la Asociación Civil, conforme vaya aumentando la ocupación de los lotes.

**AUTORIZACIÓN DE LA  
LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Para construir un Asentamiento Humano denominado “LA PRADERA TEQUISQUIAPAN” con 108 lotes para vivienda, denominado “LA PRADERA TEQUISQUIAPAN”, ubicado en Parcela No.215, Zona 9, Polígono 2/2, Ejido Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave Catastral 17 01 001 05 18 59 98, con una superficie 36,504.66 m<sup>2</sup>.

<b>Cuadro de Área Total</b>		
<i>Superficie m2</i>	<i>Área</i>	<i>%</i>
27,891.08	Habitacional	76.40 %
8,596.04	Vialidades	23.55 %
17.82	Reste de predio	0.05 %
36,504.66	Total	100.00 %

*Cualquier diferencia de superficies o afectaciones, que resulte posterior al proyecto presentado, será responsabilidad del propietario y la Asociación Civil.*

*El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que Asentamiento Humano denominado "LA PRADERA TEQUISQUIAPAN" con facultades de transmisión de dominio, debe transmitir gratuitamente a favor del municipio de Tequisquiapan, Qro., la superficie del 10% de su terreno de acuerdo al art. 156 del Código Urbano, Párrafo 6, Fracción III, para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.*

*El Desarrollador deberá de habilitar las superficies destinadas al concepto de Jardinera, que se encuentran ubicadas dentro del Asentamiento misma que tendrá que conservar el uso con el que es aprobada por lo que ésta no podrá ser enajenada ni modificada y deberá considerarse como espacio abierto.*

*Asimismo, cuando se alude al concepto de "urbanización", se debe entender lo correspondiente a infraestructura vial y dotación de todos los servicios básicos, con los conceptos de preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, tomas domiciliarias, terracerías, pavimentos, guarniciones, banquetas, electrificación, alumbrado, señalética, jardinería y herrería, así como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo.*

*Las obras de urbanización se deberán realizar conforme al proyecto de distribución y Lotificación autorizado, a los presupuestos de: las obras de urbanización y de construcción presentados, a los planos de los proyectos constructivos aprobados de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electrificación, que contienen las características de los materiales por ejecutarse, así como a los estudios técnicos necesarios, mencionados en los antecedentes que contienen las recomendaciones de las acciones de mitigación, que deberán llevarse a cabo.*

*Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., para el ejercicio fiscal del año 2024, el H. Ayuntamiento deberá dictaminar sobre el cobro o la excepción por concepto de Impuesto por Superficie Vendible del Asentamiento Humano "LA PRADERA TEQUISQUIAPAN", según el artículo 15 de esta misma ley.*

*De esta manera, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro y a lo señalado en la Ley por la que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro, para el ejercicio fiscal del 2024 y del Presupuesto de las Obras de Urbanización presentado, para dar cumplimiento.*

*Considerándose que en términos del artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, a Asociación Civil "LA PRADERA TEQUISQUIAPAN", es responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios en tanto se realiza la entrega - recepción de las obras de urbanización del mismo al H. Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan.*

*La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Asentamiento Humano, contienen la conformación del Asentamiento "LA PRADERA TEQUISQUIAPAN" con 108 lotes para vivienda, denominado "LA PRADERA TEQUISQUIAPAN", ubicado en Parcela No.215, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido La Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 17 01 001 05 18 59 98, con una superficie 36,504.66 m<sup>2</sup>.*

#### **Fundamento Marco Jurídico**

*Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 184 al 191 del Código Urbano del Estado de Querétaro.*

*Este documento administrativo se emite de conformidad con lo dispuesto con los artículos 146, 192 al 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro.*

*Sin más por el momento, quedo a sus distinguidas órdenes.*

A T E N T A M E N T E  
ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.  
Sello y rúbrica

C.c.p. ARCHIVO.”

- j. El Licenciado Sergio Trejo Ugalde, Director de la Unidad Municipal de Protección Civil del Municipio de Tequisquiapan, presenta Dictamen de Riesgo para la regularización del asentamiento humano, mismo que se transcribe a la letra:

“ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA  
Director De desarrollo urbano y vivienda  
Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.  
PRESENTE

*Asunto: Dictamen de riesgo propio para la regularización de un asentamiento humano.*

*Por la presente, me dirijo a ustedes con el fin de presentar el dictamen de riesgo respecto al proceso de regularización de un asentamiento irregular con el objetivo de garantizar que dicho proceso se lleve a cabo de manera segura y responsable.*

*Introducción:*

*El presente dictamen tiene como finalidad evaluar los riesgos asociados al asentamiento humano denominado “LA PRADERA DE TEQUISQUIAPAN” con título de propiedad número 000001003265 que ampara la Parcela 215, Zona 9, Polígono 2/2 del ejido de Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, y proporcionar recomendaciones para llevar a cabo la regularización del mismo sin poner en peligro la seguridad y el bienestar de sus habitantes.*

*Evaluación del asentamiento:*

*A continuación, se expondrá un análisis detallado del asentamiento, identificando sus características y los posibles riesgos principales con fundamento en el contenido del “Atlas Nacional de Riesgos”, “Mapa Digital México (INEGI)” y la visita presencial a la zona mencionada:*

- a. *Ubicación geográfica: Se ha identificado que “LA PRADERA DE TEQUISQUIAPAN” se encuentra ubicado en la Parcela 215, Zona 9, Polígono 2/2 del ejido de Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.*

- *Georreferencia: Latitud Norte: 20°30'14.56053''  
Longitud Oeste: 99°52'22'.14090'  
Altitud: 1,925m.s.n.m.*

b. *Estructura de viviendas: Las viviendas dentro del asentamiento presentan condiciones regulares dignas, en su mayoría de block, tabique rojo y cemento, en estado aceptable, contando con servicios básicos.*

c. *Accesibilidad y vías de evacuación: Se ha observado que las vialidades circundantes al asentamiento cuentan con empedrado tradicional, con amplitud adecuada y acceso sin compromiso*

*a vías principales, que permiten la evacuación de los habitantes a puntos de seguridad, acceso para asistencia y apoyo en caso de requerirse.*

*d. Riesgos naturales: Existen riesgos potenciales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas.*

*Evaluación de riesgos:*

*Basándonos en los datos recopilados, se han identificado los siguientes riesgos asociados al asentamiento irregular:*

*a. Riesgos estructurales: Las condiciones generales de las viviendas no representan riesgo estructural latente.*

*b. Riesgos sanitarios: Cría de animales propios de granja, falta de servicios básicos en algunos puntos del asentamiento.*

*c. Riesgos de desastres naturales: La ubicación geográfica del asentamiento lo hace susceptible a eventos naturales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas, granizadas, heladas y altas temperaturas. Sin representar impedimento para establecer un asentamiento humano.*

*d. Riesgos sociales: La falta de regularización del asentamiento puede perpetuar la marginación social y económica de sus habitantes, dificultando el acceso a servicios esenciales y a la seguridad jurídica de su propiedad y posesión de la misma.*

*Recomendaciones para regularización sin riesgos:*

*Con el objetivo de minimizar y eliminar los riesgos identificados, se proponen las siguientes recomendaciones para el proceso de regularización del asentamiento:*

*a. Evaluación estructural: En caso que así lo considere, realizar una evaluación detallada de todas las viviendas para determinar su estabilidad y establecer medidas de mejora y reforzamiento, en caso de ser requerido.*

*b. Infraestructura básica: Garantizar el acceso a servicios básicos como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y vías adecuadas para mejorar la calidad de vida de los habitantes.*

*c. Plan de contingencia: Que el municipio cuente con Planes de Protección Civil que sean necesarios.*

*d. Participación comunitaria: Involucrar activamente a los habitantes del asentamiento en el proceso de regularización, fomentando la organización y la toma de decisiones conjuntas para garantizar la sostenibilidad del proyecto.*

*Conclusiones:*

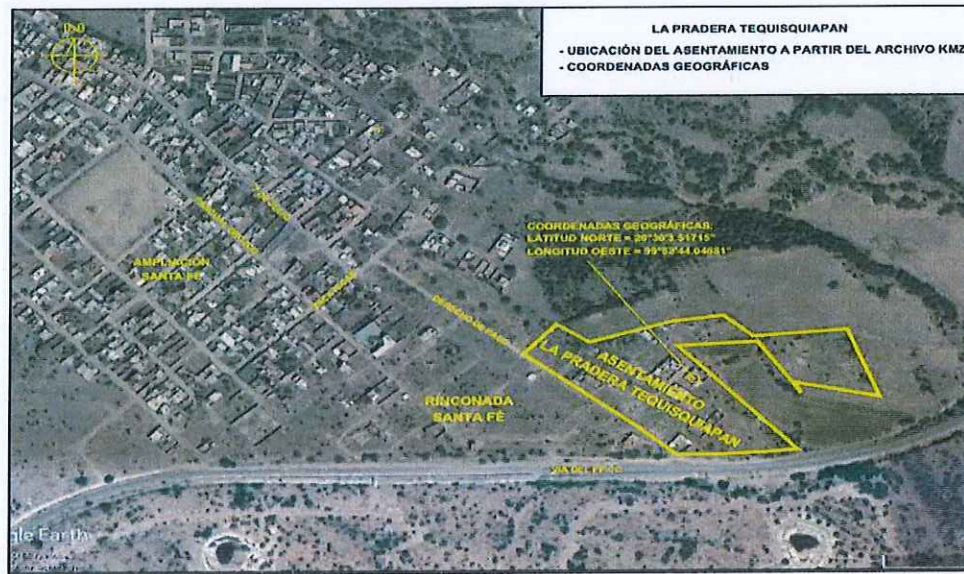
*El presente dictamen tiene como objetivo proporcionar una evaluación objetiva de los riesgos presentes en el asentamiento irregular "LA PRADERA DE TEQUISQUIAPAN", así como ofrecer recomendaciones para su regularización de manera segura y responsable. La implementación de las medidas propuestas contribuirá significativamente a mejorar las condiciones de vida de los habitantes y reducir los riesgos asociados.*

*Agradecemos la oportunidad de participar en este proceso y quedamos a disposición para cualquier aclaración o información adicional que requieran.*



**Atentamente**  
**Lic. Sergio Trejo Ugalde**  
**Director de la Unidad Municipal de Protección Civil**  
**Sello y rúbrica."**

- k. Copia simple de la Escritura Pública número 18,333 de fecha 07 de mayo de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 8 de la Demarcación Notarial de San Juan de Río, Querétaro, en la cual hace constar que comparece la señora Alicia Garrido Vega, acompañada por las señoras Lluvia Rocío Hermosillo Flores y María Guadalupe García Rodríguez, en su carácter de testigos instrumentales y firmando a ruego de la compareciente por no saber firmar, para otorgar Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio, en favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.
- l. Anexa croquis de ubicación.



- m. Mediante oficio número DDUYV-0520-15/05/2024, DUS-093/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite Dictamen de Uso de Suelo de la Parcela en los siguientes términos:

Propietario:	ALICIA GARRIDO VEGA
Ubicación:	PARCELA 215 Z-09 P2/2, EJIDO BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QRO.
Giro Pretendido:	DESARROLLO HABITACIONAL
Tipo de Solicitud:	NUEVA
Clave Catastral:	17 01 001 05 185 998
Superficie:	3-65-04.660 HAS
Área de Trabajo:	3-65-04.660 HAS
Uso de Suelo:	HM, Md (Habitacional mixto, Media Densidad)
Compatibilidad:	PERMITIDO

- n. El artículo 9 del Acuerdo y Lineamientos de Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, aprobado mediante Sesión Ordinaria de fecha 06 de enero de 2022, establece que: *"El Programa estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría*

*General del Ayuntamiento, contará con las facultades que le confieren la Ley, el presente Acuerdo y los demás ordenamientos jurídicos aplicables”, cargo que recae en el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia.*

Por lo anteriormente expuesto y

### CONSIDERANDO

1.- El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órganos de gobierno de aquellos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2.- En los términos de lo que establece la fracción V incisos a y d del precepto Constitucional citado, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3.- El artículo 1 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social; en el que, además se desprende que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el artículo 93 fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.

4.- Considerando que la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2 fracción I, considera que el Asentamiento Humano Irregular es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

5.- Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, los artículos del 3 al 13, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento proveer lo relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado **“LA PRADERA TEQUISQUIAPAN” ubicado en la Parcela 215 Z-9 P2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 3-65-04.660 hectáreas”**.

6.- El artículo 2 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios, así como la operación de los programas de desarrollo Urbano. Por su parte, el artículo 8 del mismo ordenamiento dispone que los Municipios de la entidad, son autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

7.- Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado **“LA PRADERA TEQUISQUIAPAN” ubicado en la Parcela 215 Z-9 P2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio**

de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 3-65-04.660 hectáreas” cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentra que el origen de su conformación no sea el de un Fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

8.- Considerando lo anterior, es necesario regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y, de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, publicada en el periódico oficial del gobierno del estado “La Sombra de Arteaga” el 13 de enero de 2017, instrumento jurídico que tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares, verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento.

9.- Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano “LA PRADERA TEQUISQUIAPAN” ubicado en la Parcela 215 Z-9 P2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 3-65-04.660 hectáreas”.

10.- Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la Secretaría General del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SGA/5733/2024 de fecha 09 de mayo de 2024, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“Artículo 73...

*IX. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales reglamentarias;*

*V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio;”*

11.- Se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento, oficio signado por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, por medio del cual emite el Dictamen de Viabilidad y la Opinión Técnica, mediante oficio número DDUYV-0563/2024 OPT-011-16/05/2024 del cual se desprende lo siguiente:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO DDUYV-0563/2024  
OPT-011-16/05/2024  
Asunto: Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica**

Tequisquiapan, Querétaro a 16 de mayo de 2024

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**  
**SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO**  
**TEQUISQUIAPAN, QRO.**  
**P R E S E N T E.**

En atención a lo mandatado por el artículo 8 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro que regula la substanciación del procedimiento y regularización, en específico en su fracción IV de elaborar y presentar al Ayuntamiento el dictamen de viabilidad y en respuesta a su solicitud de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en **Parcela No.215, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido La Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 17 01 001 05 18 59 98, con una superficie 36,504.66 m<sup>2</sup>, denominado "LA PRADERA TEQUISQUIAPAN",** al respecto le informo lo siguiente:

#### **ANTECEDENTES**

1.- Mediante oficio número DDUYV-443/2024 de fecha 03 de Mayo de 2024 dirigido al Lic. Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento, en mi calidad de Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares de Municipio de Tequisquiapan, solicite se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento, la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado "**LA PRADERA TEQUISQUIAPAN**", descrito en el proemio del presente.

2.- Lo anterior con el objeto de regularizar el Asentamiento Humano que ha surgido y crecido de manera irregular, es decir fuera del marco legal aplicable y de conformidad con la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, el cual tiene como finalidad dar certeza jurídica de la propiedad de los lotes que ocupan los particulares verificando que cuente con los elementos técnicos y económicos necesarios para dotar de infraestructura y servicios al Asentamiento. Derivado de lo anterior y de conformidad con lo señalado en el artículo 29, fracción I del Acuerdo de Procedencia de la citada Ley, la Regularización contendrá la aprobación, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, la autorización de venta de lotes, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración, de la propiedad a favor de los beneficiarios.

3.- Se hace del su conocimiento que en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda obra expediente del Asentamiento Humano denominado "**LA PRADERA TEQUISQUIAPAN**", conformado por los documentos: Escritura que acredita la propiedad, Certificado de libertad de gravamen del predio, Escritura donde se formaliza la constitución de la Asociación Civil, Escritura Pública de Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable a favor de Municipio de Tequisquiapan, Plano de Lotificación, Listado de Posesionarios y demás expediente técnico.

4.- Habiendo revisado el **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, Querétaro 2021 – 2052** cuya actualización fue aprobada por Acuerdo de Cabildo Municipal en la Sesión Ordinaria celebrada el 18 de agosto de 2022, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "**La Sombra de Arteaga**" número 87 de fecha 18 de diciembre de 2022, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de febrero de 2023, 11:58:24 horas, bajo el folio de Plan de Desarrollo

00000117/002, se encontró al predio en comento en Zona Habitacional, por lo que revisando la tabla de compatibilidad del uso de suelo es PERMITIDO para el uso pretendido.

5.- Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 6 de enero de 2022 se aprobó el Acuerdo y Lineamientos del Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, quedando establecido que el Programa estaría a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento.

6.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro, a través de la Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río del Registro Público de la Propiedad de Estado de Querétaro, certifica que derivado de la búsqueda realizada en un periodo de 20 años anteriores a la fecha a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar el predio en comento, no se encontró ninguno que lo afecte, expidiendo el certificado en fecha 16 de junio de 2022. A las 10:14 horas.

7.- Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, mediante inspección que realizó el personal de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se determina que el Asentamiento Humano denominado "LA PRADERA TEQUISQUIAPAN cuenta con servicios cercanos de Electrificación, Alumbrado Público, Red de Drenaje, Agua Potable, y parcialmente en el interior del Asentamiento, por lo que se da vista, al cumplimiento a lo establecido en el artículo 3 fracciones III y VII de la citada Ley.

8.- Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, manifiesta que la conformación del Asentamiento Humano, data del 2010, por lo que se considera que cuenta con la antigüedad establecida en la fracción III del artículo 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro y el origen de su conformación no es el de un fraccionamiento, Artículo 15, debe tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización.

9.- Asimismo se verificó que el Asentamiento Humano denominado "LA PRADERA TEQUISQUIAPAN" cuenta con un porcentaje real de ocupación del 17 %, por lo cual deberá celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, de esta manera se garantiza la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, en tanto, la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal, con fundamento en el artículo 34 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en donde se establece que en caso de que la Asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

10.- Mediante oficio número DDUYV- 523-14/05/2024, se otorgó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento Humano denominado "LA PRADERA TEQUISQUIAPAN ", ubicado en Parcela No.215, Zona 9, Polígono 2 de 2, Ejido La Bordo Blanco, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Con clave Catastral 17 01 001 05 18 59 98, con una superficie 36,504.66 m<sup>2</sup>, del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano, se desglosan de la siguiente manera:

Cuadro de Área Total
----------------------

Superficie m2	Área	%
27,891.08	Habitacional	76.40 %
8,596.04	Vialidades	23.55 %
17.82	Resto de predio	0.05 %
36,504.66	Total	100.00 %

11.- Queda a consideración del H. Ayuntamiento, el de Autorizar, Acepta o recibir, **CON O SIN Áreas Verdes y Área de Equipamiento Urbano** del asentamiento humano denominado **"LA PRADERA TEQUISQUIAPAN"**.

12.- Se acepta recibir por concepto de **Vialidades** del Asentamiento Humano denominado **"LA PRADERA TEQUISQUIAPAN"**, la **superficie 8,596.04 m<sup>2</sup>**, dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro a título gratuito, para lo cual, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, habrá vigilar su cumplimiento debiendo remitir copia certificada de dicha escritura pública a la Secretaría General del Ayuntamiento, Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos y, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

13.- Referente a la nomenclatura propuesta por la Asociación denominada **"LA PRADERA TEQUISQUIAPAN"**, para las calles que integran el Asentamiento Humano, se indica en el plano anexo y es la siguiente:

- CANARIO
- GOLONDRINA
- PALOMA
- COLIBRI
- AGUILA
- LECHUZA
- HALCON
- GORRION
- CUERVO

14.- Se procedió a realizar el análisis correspondiente, verificando en los archivos de esta **Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda** del municipio, que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna de las calles existentes en la zona, por ello se **considera factible la nomenclatura propuesta** y solicita se someta a consideración y aprobación definitiva por parte del H. Ayuntamiento.

15.- Se deberá cubrir el pago por concepto de **derechos de nomenclatura**, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos de Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024.

16.- La Asociación del Asentamiento Humano **"LA PRADERA TEQUISQUIAPAN"** debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura por cuenta propia, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda municipal.

17.- Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2024, la Asociación debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, los **impuestos por Superficie Vendible Habitacional**, (EN CASO DE QUE LA HUBIERA) y todos los derechos e impuestos aplicables para la conformación y regularización del Asentamiento Humano.

18.- Con fecha 15 de Mayo de 2023, mediante oficio número **DDUYV-540-15/05/2024**, se expidió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, con base a los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo con los lineamientos de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite:

**DICTAMEN DE VIABILIDAD Y  
OPINIÓN TÉCNICA  
FACTIBLE**

la cual comprende:

- **LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LOTIFICACIÓN;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA AUTORIZACIÓN DE LA DENOMINACIÓN;**

En las escrituras de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que **los lotes no se subdividirán** en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán para los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio, fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

El presente Dictamen de Viabilidad y su respectivo estudio técnico, se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes para las aclaraciones pertinentes.

**A T E N T A M E N T E**  
**ARQ. MARCOPOLO RAMIREZ VALENCIA**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERETARO.**  
Sello y rúbrica

C.c.p. Lic. José Antonio Mejía Lira. Presidente Municipal Constitucional.-  
H. Ayuntamiento Municipio de Tequisquiapan.-  
Archivo."

12.- Que para que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tengan el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta el dictamen de viabilidad y la opinión técnica vertida por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que fuera transcrita a la letra en su parte conducente y, en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano de Gobierno, **SE CONSIDERAN VIABLES** las siguientes autorizaciones:

- **LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN;**
- **LOTIFICACIÓN;**
- **NOMENCLATURA DE VIALIDADES;**
- **LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;**

- VENTA DE LOTES;
- DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;
- LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.

Del Asentamiento Humano denominado “LA PRADERA TEQUISQUIAPAN” ubicado en la Parcela 215 Z-9 P2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro”.

13.- Que en atención a los razonamientos expuestos en los considerandos que anteceden, esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer sobre el presente asunto y con arreglo a las leyes y ordenamientos respectivos, tomando en cuenta los lineamientos establecidos, dando cumplimiento a las disposiciones legales que regulan la materia, es de someterse y se somete a consideración de este H. Ayuntamiento el presente:

#### D I C T A M E N

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado “LA PRADERA TEQUISQUIAPAN” ubicado en la Parcela 215 Z-9 P2/2, del Ejido Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 3-65-04.660 hectáreas”, de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el considerando 11 del presente Dictamen.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, APRUEBA y propone a este H. Ayuntamiento APRUEBE Y AUTORICE PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 215 Z-9 P2/2, DEL EJIDO BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, lo siguiente:

- LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LOTIFICACIÓN;
- NOMENCLATURA DE VIALIDADES;
- LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- VENTA DE LOTES;
- LA DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO PARA QUEDAR COMO “LA PRADERA TEQUISQUIAPAN”;
- LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO Y;
- LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES.

**RESOLUTIVO TERCERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, APRUEBA y propone a este H. Ayuntamiento APRUEBE Y AUTORICE imponer las siguientes condicionantes a la Asociación Civil denominada “La Pradera Tequisquiapan, A.C.”:

- 1.- Deberá instalar por cuenta propia las placas de nomenclatura de vialidades, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, corriendo los gastos a cargo de la asociación.
- 2.- Deberá celebrar el convenio referido en el Dictamen de Viabilidad emitido por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 3.- La Asociación Civil será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, lo anterior de conformidad con el convenio de participación celebrado entre ésta y el Municipio de Tequisquiapan, Qro.



- 4.- En las escrituras públicas de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se deberán incluir las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividan en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos serán destinados a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**RESOLUTIVO CUARTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas competencias, den seguimiento al cumplimiento de participación celebrado entre la Asociación Civil denominada "**La Pradera Tequisquiapan, A.C.**", y el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, debiendo remitir copias de las constancias correspondientes a la Secretaría General del Ayuntamiento; de igual forma, ambas dependencias deberán dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del Estudio Técnico, debiendo remitir constancias de cada uno de los cumplimientos a la Secretaría General del Ayuntamiento.

**RESOLUTIVO QUINTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE** instruir a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, realicen los trámites y gestiones correspondientes para la transmisión al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a título gratuito y mediante escritura pública, de las superficies de vialidades y áreas verdes del Asentamiento Humano, debiendo remitir el primer testimonio original a la Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio y una copia certificada de la misma a la Secretaría General del Ayuntamiento, para su conocimiento, de conformidad con lo expuesto en el Dictamen de Viabilidad emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**RESOLUTIVO SEXTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE EXENTAR DEL PAGO DE LOS DERECHOS E IMPUESTOS QUE SE GENEREN CON MOTIVO DE LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE Y REFERIDA DENTRO DE LOS AUTOS DEL PRESENTE DICTAMEN**, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y artículo 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.

**RESOLUTIVO SÉPTIMO.-** A falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en el presente Dictamen por parte de la Asociación Civil denominada "**La Pradera Tequisquiapan, A.C.**" o de alguna de las obligaciones contraídas tanto en el presente Acuerdo, como en el convenio de participación, el Honorable Ayuntamiento podrá **REVOCAR EL ACUERDO DE PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN**, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

**RESOLUTIVO OCTAVO.-** La autorización que derive del presente dictamen, no exime a la Asociación denominada "**La Pradera Tequisquiapan, A.C.**" de trámites y/o autorizaciones correspondientes a otras instancias Municipales, Estatales o Federales, en dependencias encargadas de vigilar el cumplimiento y restricciones ambientales, de construcción, de urbanización o de obra pública. Deberán apegarse a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro y el Código Ambiental del Estado de Querétaro, publicados por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para efectos de regularización de asentamientos humanos.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "**La Sombra de Arteaga**" para conocimiento general, a sabiendas que dichas publicaciones se encontrarán exentas de pago de derechos, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser notificado, para su conocimiento y cumplimiento al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda; al Secretario de Finanzas Públicas Municipales; al Secretario de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio; a la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal; a la

Secretaría de Gobierno Municipal; al Secretario de Desarrollo Social y Humano; a la Dirección de Servicios Públicos Municipales; a la Dirección de Catastro Municipal y a la Asociación denominada "La Pradera Tequisquiapan, A.C.", para su conocimiento, cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los **veintitrés** días del mes de **mayo** de **dos mil veinticuatro**.

**ATENTAMENTE**  
**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.  
Sello y rúbrica