



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

# GACETA MUNICIPAL

Órgano Informativo Oficial  
TEQUISQUIAPAN



**TODOS POR**  
**TEQUISQUIAPAN**

**Responsable:**  
Secretaría General del Ayuntamiento

**Director:**  
Lic. Alonso Landeros Tejeida

## SUMARIO ORDINARIA 18 de julio de 2024

### ACUERDOS DEL H. AYUNTAMIENTO

NO. PAG.

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" 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 178 SOLAR 5 MANZANA 83 ZONA 5 DEL NÚCLEO EJIDAL BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.

429

SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" 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 178 Y PARCELA 150, SOLAR 1 MANZANA 83 ZONA 5 DEL NÚCLEO EJIDAL BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO

447

## ACUERDOS QUE DEBEN PUBLICAR LOS PARTICULARES

<p>ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA MODIFICAR EL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 25 DE ABRIL DE 2024, QUINTO PUNTO INCISO C) POR EL QUE SE AUTORIZÓ ACEPTAR A FAVOR DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, LA SUPERFICIE DE 873.970 M2 EN CONCEPTO DE ÁREA DE TRANSMISIÓN GRATUITA Y, SE APRUEBA SE CUBRA EN MONEDA NACIONAL LA CANTIDAD DE \$613,184.13 (SEISCIENTOS TRECE MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS 13/100 M.N.) A FAVOR DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, CORRESPONDIENTE AL VALOR MONETARIO QUE EQUIVALE AL COMPLEMENTO DEL ÁREA DE TRANSMISIÓN DEL CONDOMINIO DENOMINADO "BOREAL" UBICADO EN CALLE PASEO DEL GIRASOL NO. 91, BARRIO DE SAN JUAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.</p>	465
<p>ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO PARA QUEDAR COMO <u>HABITACIONAL MIXTO ALTA DENSIDAD (HM Mat)</u>, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA EL LOTE 88 DE LA MANZANA 6, FRACCIONAMIENTO EL PEDREGAL, EN ESTE MUNICIPIO, IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL 17 01 001 01 038 009, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 740.691 M2", Y FUERA SOLICITADO POR LA PROFA. MA. DEL ROCÍO LOZANO ZURITA, REPRESENTANTE LEGAL DE "L.V.A. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V."</p>	473
<p>ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO PARA QUEDAR COMO <u>HABITACIONAL MIXTO ALTA DENSIDAD (HM Mat)</u>, ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA EL LOTE NÚMERO 57 DE LA MANZANA 11 CERRADA DE LOS TREJO, BARRIO DE LA MAGDALENA, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN CON CLAVE CATASTRAL 17 01 001 04 011 057, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 1,511.6080 M2 Y FUERA SOLICITADO POR LA PROFA. MA. DEL ROCÍO LOZANO ZURITA, REPRESENTANTE LEGAL DE "L.V.A. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V."</p>	480
<p>ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL DENOMINADO "ENTRE VIÑEDOS" UBICADO EN LA PARCELA NO. 417 Z-1 P2/2, CON NÚMERO OFICIAL 47 DE LA CALLE RINCÓN DE LA VIRGEN, CONDOMINIO ENTRE VIÑEDOS, EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO", LA CUAL FUERA SOLICITADA POR EL ARQ. FRANCISCO RUÍZ JIMÉNEZ.</p>	487
PRIMERA PUBLICACIÓN	
<p>ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA DEJAR SIN EFECTOS EL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 19 DE AGOSTO DE 2021, SÉPTIMO PUNTO INCISO B), A CAUSA DE LA RELOTIFICACIÓN AUTORIZADA EN FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 2023 POR EL HONORABLE AYUNTAMIENTO Y SE AUTORIZA ACEPTAR LA RELOTIFICACIÓN POR ACLARACIÓN DE LAS ÁREAS SUCEPTIBLES DE DONACIÓN, ASÍ COMO LA ACEPTACIÓN DE DICHAS ÁREAS EN CONCEPTO TRANSMISIÓN GRATUITA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, RESPECTO DEL FRACCIONAMIENTO LAS MINAS RESIDENCIAL CAMPESTRE, UBICADO EN EL KILÓMETRO 3 CAMINO A LA TRINIDAD, EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO.</p>	500

## 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

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

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

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

DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

SECCIÓN: ACUERDOS DE CABILDO

RAMO: CERTIFICACIONES

Nº. DE OFICIO: SGA/7054/2024

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 18 de julio de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **cuarto punto inciso d)** emitió el siguiente:

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES** con **NUEVE VOTOS A FAVOR, DOS ABSTENCIONES, UNA FALTA JUSTIFICADA** 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, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO “VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I” 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 178 SOLAR 5 MANZANA 83 ZONA 5 DEL NÚCLEO EJIDAL BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

## ANTECEDENTES

1.- Con fecha 17 de junio de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el “oficio número DDUYV-715/17/06/2024 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 que habrá de ser denominado “Valle del Lago Tequisquiapan I” 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 escritura pública número 18,253 de fecha 25 de marzo 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 “Valle de Lago Tequisquiapan, A.C.”, en la que intervienen los señores FABIOLA PÉREZ VALENZUELA, ELIZABETH CASTREJÓN MENDOZA Y HÉCTOR RICARDO GONZÁLEZ FLORES, 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 del Lago 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 “Valle del Lago 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.

b.- Copia simple de un plano a tamaño doble carta en el que se aprecia la numeración de lotes.

2.- En fecha 1° de julio de 2024, se reciben en la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, los siguientes documentos:

a.- Copia del convenio elevado a categoría de sentencia dictada por el Tribunal Unitario Agrario, Distrito 42 que resuelve sobre la controversia que se planteó en el juicio con número de expediente 0252/2017, subsanando el error en que se incurrió en el acta de asamblea de ejidatarios de fecha 24 de junio de 1996, por cuanto hace, entre otros, que se corrija el error del acta de asamblea de ejidatarios de fecha 2 de abril de 2003, respecto de las superficies en posesión de los actores, las cuales quedaron indebidamente inmersas dentro de la Parcela 178, la cual quedó en favor de Seberiana Santos Hernández, de la cual José Alejandro Martínez Santos, es sucesor, cuando la voluntad del ejido es que las superficies en posesión de los actores, quedaran en su favor, dentro del núcleo agrario denominado Bordo Blanco, municipio de Tequisquiapan, estado de Querétaro y posteriormente expida los Títulos de Propiedad, entre otros, señalando en este caso el que nos ocupa:

NOMBRE	SOLAR	MANZANA	ZONA	SUPERFICIE M2	ORÍGEN DE ÁREAS
FABIOLA PÉREZ VALENZUELA	5	83	5	24,518.984	PARCELA 178

b.- Copia simple de la Escritura Pública número 18,407 de fecha 05 de julio 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 que comparece la señora Fabiola Pérez Valenzuela para otorgar y al efecto otorga Poder General para Actuar en Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio en favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

3.- En fecha 12 de julio de 2024, se reciben en la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, los siguientes documentos:

a.- Mediante oficio número DDUYV-0823-11/07/2024, DUS-135/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite Dictamen de Uso de Suelo en los siguientes términos:

“A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan  
PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO  
2021 - 2024

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 0823-11/07/2024  
DUS-135/2024  
ASUNTO: Dictamen de Uso de Suelo.

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Julio de 2024

Propietario:	FABIOLA PEREZ VALENZUELA
Ubicación:	SOLAR 5, MANZANA 83 ZONA 5, EJIDO BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QRO.
Giro Pretendido:	DESARROLLO HABITACIONAL
Superficie total:	24,518.984 m <sup>2</sup>
Área de Trabajo:	24,518.984 m <sup>2</sup>
Tipo de Solicitud:	NUEVA
Uso de Suelo:	HM, Md (Habitacional mixto, Media Densidad)
Clave Catastral:	
Compatibilidad:	PERMITIDO

Habiéndose revisado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, cuya actualización fue aprobada por Acuerdo de Cabildo Municipal celebrado el 18 de agosto del 2022 publicado en su Gaceta Municipal el 22 de diciembre de 2022 y en el Periódico Oficial del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 16 de diciembre del año 2022, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de Febrero del 2023, en el folio de Plan de Desarrollo 00000117/0002 del Registro Público de la Propiedad Oficina Central ante la fe de la Lic. Arlette Elizabeth López Ruiz, Directora del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, encontrándose al predio en comento en Zona HM, Md (Habitacional mixto, Media Densidad), por lo que revisando la tabla de normatividades del uso de suelo HM, Md es PERMITIDO para el uso de suelo pretendido.

El presente Dictamen queda sujeto al impacto que su actividad genere en la zona.

Por lo que se dictamina **FACTIBLE** el uso requerido, a dar cumplimiento a los lineamientos que marca, debiendo obtener el Visto Bueno que garantice el cumplimiento de las Normas de Seguridad que establece la Unidad Estatal de Protección Civil previo a su funcionamiento, presentando el acta correspondiente ante esta Autoridad Municipal, respetar el área de estacionamiento según lo dispuesto por los Artículos 21 y 22 del Reglamento General de Construcción para el Estado de Querétaro, así como la normativa y requerimientos indicados por el Código Urbano para el Estado de Querétaro, en su Título Cuarto y condicionado a respetar la normatividad que a continuación se indica:

- De conformidad con los artículos 1 fracción I y 343 del Código Urbano del Estado de Querétaro y 7 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Tequisquiapan.
- Deberá respetar para el presente proyecto, lo siguiente:

Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.70 como máximo
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	2.10 como máximo
Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)	0.20 como mínimo
Densidad	40 viviendas por hectárea
Área Libre de Construcción	0.30

- Contar con cajones de estacionamiento conforme al Artículo 371 y 374 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Tequisquiapan.
- Deberá obtener licencia de Funcionamiento y respetar el horario que fije la Secretaria de Finanzas Publicas y Tesorería Municipal.
- En caso de pretender colocar anuncios publicitarios en el inmueble, deberá contar previamente con los permisos correspondientes.
- Deberá tramitar Certificado de Alineamiento y Numero Oficial ante esta Autoridad Municipal.
- El presente Dictamen **NO AUTORIZA** el inicio de las obras ampliación y/o modificación en el predio, ni su funcionamiento, para tal fin, deberá coordinarse con la Autoridad correspondiente para la tramitación de los permisos que la normatividad requiera.
- En caso de existir inconformidad alguna por parte de los vecinos del lugar, debido a la ubicación de lo pretendido, el presente documento podrá ser revocado y quedará sin validez
- El incumplimiento de cualquiera de las condicionantes indicadas, será motivo de **CANCELACIÓN** del presente documento, independientemente de hacerse acreedor a las **SANCIONES** que correspondan.

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  
DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN.  
Sello y rúbrica

C.c.p. Archivo.-

b.- Mediante oficio número DDUYV-0825-11/07/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, otorga el Visto Bueno a Proyecto de Lotificación y Denominación, en los siguientes términos:

“A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO  
2021 - 2024

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 0825-11/07/2024  
ASUNTO: Se OTORGA Visto Bueno a Proyecto de  
Lotificación y Denominación.

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Julio de 2024

**VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN A.C.**  
**REPRESENTANTE FABIOLA PEREZ VALENZUELA.**  
**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 **75 lotes para vivienda, denominado “VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I”, ubicado en Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5 CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 24,518.984 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 Y DENOMINACION.**

Para Asentamiento Humano Irregular con 75 lotes para vivienda, denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I", ubicado en Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5 CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 24,518.984 m<sup>2</sup>, y con el siguiente cuadro de áreas:

Cuadro de Área Total		
Superficie m2	Área	%
16,986.64	Habitacional	69.28 %
7,309.894	Vialidades	29.81 %
222.45	Áreas Verdes	0.91 %
24,518.984	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:

- 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.
- 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.
- 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).
- 3 copias de Plano de ejes de calles y manzanas (impreso y en archivo electrónico)
- 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.
- 2 copias del proyecto de agua potable y alcantarillado debidamente autorizado por C.E.A. (impreso y en archivo electrónico).
- 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
- 2 copias del proyecto electrificación y alumbrado debidamente autorizado por la C.F.E (impreso y en archivo electrónico).
- Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura
- 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

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

**“VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I”**

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.

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”

c.- Mediante oficio número DDUYV-0826-11/07/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización para el asentamiento humano “Valle del Lago Tequisquiapan I” en los siguientes términos:

“A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO  
2021 - 2024

**PRESIDENCIA MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,**  
**VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS**  
**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA**  
**OFICIO NO. DDUYV- 0826-11/07/2024**  
**ASUNTO: Se emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización**  
**Para el Asentamiento Humano “VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I”**

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Julio de 2024

**VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN A.C.**  
**REPRESENTANTE FABIOLA PEREZ VALENZUELA.**  
**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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I” con 75 lotes para vivienda, ubicado en

Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5 CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 24,518.984 m<sup>2</sup> al respecto le informo con base en los siguientes:

#### ANTECEDENTES

- 1.- Visto Bueno al proyecto de Lotificación y Denominación, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0822-11/07/2024 de fecha 11 de Julio de 2024, para el Asentamiento Humano "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" con 75 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5 CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 24,518.984 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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" los lotes aun no cuentan en 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 "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" con 75 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5 CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 24,518.984 m<sup>2</sup>.

Cuadro de Área Total		
Superficie m2	Área	%
16,986.64	Habitacional	69.28 %
7,309.894	Vialidades	29.81 %
222.45	Áreas Verdes	0.91 %
24,518.45	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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" 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.

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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" 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 de "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I", 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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" con 75 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5 CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 24,518.984 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".

d.- El Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Alonso Landeros Tejeida, mediante oficio número SGA/5971/2024 solicita al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, emita opinión técnica respecto de la regularización del Asentamiento Humano denominado "Valle del Lago Tequisquiapan I" y éste último remite el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica, en los siguientes términos:

"A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO  
2021 - 2024

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA

OFICIO NO. DDUYV- 0830-11/07/2024  
Asunto: Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Julio 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 número de oficio SGA/5971/24 de fecha 20 de Junio del presente año, de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en **Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5 CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO**, con una superficie 24,518.984 m<sup>2</sup>, denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I", al respecto le informo lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

1.- Mediante oficio número DDUYV-715/17/06/2024 de fecha 17 de Junio 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 para quedar como "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I", 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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I", conformado por los documentos: copia de Sentencia de convenio con número de expediente 0252/2017 del tribunal unitario agrario Dto. 42, 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.- 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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I", cuenta con servicios cercanos de Electrificación, Agua Potable.

7.- 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.

8.- Asimismo se verificó que el Asentamiento Humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" cuenta con un porcentaje real de ocupación del 1%, 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.

9.- Mediante oficio número DDUYV- 0825-11/07/2024, se otorgó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, Denominación del Asentamiento Humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I", ubicado en Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5 CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 24,518.984 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	%
16,986.64	Habitacional	69.28 %
7,309.894	Vialidades	29.81 %
222.45	Áreas Verdes	0.91 %
24,518.984	Total	100.00 %

10.- 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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I".

11.- Se acepta recibir por concepto de Vialidades del Asentamiento Humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I", la superficie 7,309.894 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.

15.- La Asociación del Asentamiento Humano "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" 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.

16.- 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.

17.- Con fecha 15 de Mayo de 2024, mediante oficio número **DDUYV-826-11/07/2024**, 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".

e.- 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 “LAGO I” PARCELA 178, SUPERFICIE 24518.984 M2 ZONA 5 MANZANA 83, SOLAR 5 del Ejido de BORDO BLANCO, 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 “LAGO I” PARCELA 178, SUPERFICIE 24518.984 M2, ZONA 5, MANZANA 83, SOLAR 5 del Ejido de BORDO BLANCO Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro

- Georreferencia:
- Información del punto:

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 "LAGO I", 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."

f.- 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 Pérez Valenzuela Fabiola, con número de identificación 1269180265.
- Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Castrejón Mendoza Elizabeth, con número de identificación 1718299209.
- Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de González Flores Héctor Ricardo, con número de identificación 1718308365.

g.- Carta compromiso, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por la C. Fabiola Pérez Valenzuela, propietaria de la Parcela ubicada en el Ejido de Bordo Blanco, 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.- Copia simple de la solicitud de inicio de procedimiento suscrita por la C. Fabiola Pérez Valenzuela, Representante de la Asociación de Colonos denominada "Valle del Lago 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.

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

	NOMBRE	LOTE
1	MARIA ISABEL CHANONA FARRERA	25 y 26
2	JOHANNA CALOCA LLAMAS	10 Y 11
3	JUAN ADRIÁN MARTÍNEZ LÓPEZ	6
4	HECTOR ARTURO GONZALEZ FERNADEZ	97
5	GRECIA GONZALEZ FERNADEZ	96
6	LUIS MIGUEL ANGEL FUENTES	100
7	ELIZABETH CASTREJON MENDOZA	7
8	MA. GUADALUPE MENDOZA GONZALEZ	8
9	BRENDA ALEJANDRA PUEBLA FERREGRINO	9
10	VICKY DENISSE CALOCA LLAMAS	86

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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" ubicado en la Parcela 178 Solar 5 manzana 83 Zona 5 del núcleo ejidal Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 24,518.984 m2.**

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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" ubicado en la Parcela 178 Solar 5 manzana 83 Zona 5 del núcleo ejidal Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 24,518.984 m2,** 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; a consideración de la autoridad competente, la ocupación mayor al treinta por ciento, se difiere 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, de acuerdo a las opiniones, licencia y vistos buenos emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, suscritas por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia.

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 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/5971/2024 de fecha 20 de junio 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;”

10.- 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:

#### DICTAMEN

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado “VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I” ubicado en la Parcela 178 Solar 5 manzana 83 Zona 5 del núcleo ejidal Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 24,518.984 m<sup>2</sup> de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el antecedente 3-d 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 178 SOLAR 5 MANZANA 83 ZONA 5 DEL NÚCLEO EJIDAL BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, lo siguiente:

- LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LOTIFICACIÓN;
- LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- VENTA DE LOTES;
- LA DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO PARA QUEDAR COMO “VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I”;
- 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 “VALLE DEL LAGO 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 y una vez que estas hayan sido autorizadas por el Honorable Ayuntamiento.

- 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 del costo, 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 "**VALLE DEL LAGO 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, equipamiento urbano 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 y/o en las Leyes y Reglamentos aplicables, por parte de la Asociación Civil denominada "**VALLE DEL LAGO 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 "**VALLE DEL LAGO 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.

**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 "**VALLE DEL LAGO 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 **dieciocho** días del mes de **julio** de **dos mil veinticuatro**.

**ATENTAMENTE**

"Todos por Tequisquiapan"

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**

SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.

Rúbrica

DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

SECCIÓN: ACUERDOS DE CABILDO

RAMO: CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/7055/2024

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 18 de julio de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el cuarto punto inciso e) emitió el siguiente:

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES** con **NUEVE VOTOS A FAVOR, DOS ABSTENCIONES, UNA FALTA JUSTIFICADA** 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, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" 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 178 Y PARCELA 150, SOLAR 1 MANZANA 83 ZONA 5 DEL NÚCLEO EJIDAL BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

#### ANTECEDENTES

1.- Con fecha 17 de junio de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el "oficio número DDUYV-716/17/06/2024 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 que habrá de ser denominado "Valle del Lago Tequisquiapan II" 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 escritura pública número 18,273 de fecha 04 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 que lleva por nombre "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN, A.C.", en la que intervienen los señores PATRICIA ANGELES MARTINEZ, JOSE ANTONIO GOMEZPEZUELA ANGELES Y SARAI GOMEZPEZUELA ANGELES, de conformidad con los antecedentes y cláusulas siguientes, 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 "JARDINES 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 "Jardines 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.

b.- Copia simple de un plano a tamaño doble carta en el que se aprecia la numeración de lotes.

2.- En fecha 1° de julio de 2024, se reciben en la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, los siguientes documentos:

a.- Copia del convenio elevado a categoría de sentencia dictada por el Tribunal Unitario Agrario, Distrito 42 que resuelve sobre la controversia que se planteó en el juicio con número de expediente 0252/2017, subsanando el error en que se incurrió en el acta de asamblea de ejidatarios de fecha 24 de junio de 1996, por cuanto hace, entre otros, que se corrija el error del acta de asamblea de ejidatarios de fecha 2 de abril de 2003, respecto de las superficies en posesión de los actores, las cuales quedaron indebidamente inmersas dentro de la Parcela 178, la cual quedó en favor de Seberiana Santos Hernández, de la cual José Alejandro Martínez Santos, es sucesor, cuando la voluntad del ejido es que las superficies en posesión de los actores, quedaran en su favor, dentro del núcleo agrario denominado Bordo Blanco, municipio de Tequisquiapan, estado de Querétaro y posteriormente expida los Títulos de Propiedad, entre otros, señalando en este caso el que nos ocupa:

NOMBRE	SOLAR	MANZANA	ZONA	SUPERFICIE M2	ORÍGEN DE ÁREAS
PATRICIA ÁNGELES MARTÍNEZ	1	83	5	10,000.086	DE PARCELA 178 = 9,317.095 M2 Y DE PARCELA 150 =682.991 M2

b.- Copia simple de la Escritura Pública número 18,406 de fecha 05 de julio 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 que comparece la señora Patricia Ángeles Martínez para otorgar y al efecto otorga Poder General para Actuar en Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio en favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

3.- En fecha 12 de julio de 2024, se reciben en la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, los siguientes documentos:

a.- Mediante oficio número DDUYV-0822-11/07/2024, DUS-134/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite Dictamen de Uso de Suelo en los siguientes términos:

"A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan  
PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO  
2021 - 2024

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 0822-11/07/2024  
DUS-134/2024  
ASUNTO: Dictamen de Uso de Suelo.

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Julio de 2024

Propietario:	PATRICIA ANGELES MARTINEZ
Ubicación:	SOLAR 1, MANZANA 83 ZONA 5, EJIDO BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QRO.
Giro Pretendido:	DESARROLLO HABITACIONAL
Superficie total:	10,000.086 m <sup>2</sup>
Área de Trabajo:	10,000.086 m <sup>2</sup>
Tipo de Solicitud:	NUEVA
Uso de Suelo:	HM, Md (Habitacional mixto, Media Densidad)
Clave Catastral:	
Compatibilidad:	PERMITIDO

Habiéndose revisado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, cuya actualización fue aprobada por Acuerdo de Cabildo Municipal celebrado el 18 de agosto del 2022 publicado en su Gaceta Municipal el 22 de diciembre de 2022 y en el Periódico Oficial del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 16 de diciembre del año 2022, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de Febrero del 2023, en el folio de Plan de Desarrollo 00000117/0002 del Registro Público de la Propiedad Oficina Central ante la fe de la Lic. Arlette Elizabeth López Ruiz, Directora del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, encontrándose al predio en comento en Zona HM, Md (Habitacional mixto, Media Densidad), por lo que revisando la tabla de normatividades del uso de suelo HM, Md es PERMITIDO para el uso de suelo pretendido.

El presente Dictamen queda sujeto al impacto que su actividad genere en la zona.

Por lo que se dictamina **FACTIBLE** el uso requerido, a dar cumplimiento a los lineamientos que marca, debiendo obtener el Visto Bueno que garantice el cumplimiento de las Normas de Seguridad que establece la Unidad Estatal de Protección Civil previo a su funcionamiento, presentando el acta correspondiente ante esta Autoridad Municipal, respetar el área de estacionamiento según lo dispuesto por los Artículos 21 y 22 del Reglamento General de Construcción para el Estado de Querétaro, así como la normativa y requerimientos indicados por el Código Urbano para el Estado de Querétaro, en su Título Cuarto y condicionado a respetar la normatividad que a continuación se indica:

- De conformidad con los artículos 1 fracción I y 343 del Código Urbano del Estado de Querétaro y 7 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Tequisquiapan.
- Deberá respetar para el presente proyecto, lo siguiente:

Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.70 como máximo
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	2.10 como máximo
Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)	0.20 como mínimo
Densidad	40 viviendas por hectárea
Área Libre de Construcción	0.30

- Contar con cajones de estacionamiento conforme al Artículo 371 y 374 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Tequisquiapan.
- Deberá obtener licencia de Funcionamiento y respetar el horario que fije la Secretaría de Finanzas Publicas y Tesorería Municipal.
- En caso de pretender colocar anuncios publicitarios en el inmueble, deberá contar previamente con los permisos correspondientes.
- Deberá tramitar Certificado de Alineamiento y Numero Oficial ante esta Autoridad Municipal.
- El presente Dictamen **NO AUTORIZA** el inicio de las obras ampliación y/o modificación en el predio, ni su funcionamiento, para tal fin, deberá coordinarse con la Autoridad correspondiente para la tramitación de los permisos que la normatividad requiera.
- En caso de existir inconformidad alguna por parte de los vecinos del lugar, debido a la ubicación de lo pretendido, el presente documento podrá ser revocado y quedará sin validez
- El incumplimiento de cualquiera de las condicionantes indicadas, será motivo de **CANCELACIÓN** del presente documento, independientemente de hacerse acreedor a las **SANCIONES** que correspondan.

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  
DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN.

Sello y rúbrica

C.c.p. Archivo.-

b.- Mediante oficio número DDUYV-0827-11/07/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, otorga el Visto Bueno a Proyecto de Lotificación y Denominación, en los siguientes términos:

“A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO  
2021 - 2024

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 0827-11/07/2024  
ASUNTO: Se **OTORGA Visto Bueno** a Proyecto de  
Lotificación y Denominación.

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Julio de 2024.

**JARDINES DE TEQUISQUIAPAN, A.C.**  
**REPRESENTANTE PATRICIA ANGELES MARTINEZ.**  
**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 46 lotes para vivienda, denominado “VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II”, ubicado en Parcela No. 178 y Parcela 150, SOLAR NÚMERO 1 UNO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 10,000.086 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 Y DENOMINACION.**

Para Asentamiento Humano Irregular con 46 lotes para vivienda, denominado “VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II”, ubicado en Parcela No. 178 y Parcela 150, SOLAR NÚMERO 1 UNO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 10,000.086 m<sup>2</sup>, y con el siguiente cuadro de áreas:

Cuadro de Área Total		
Superficie m2	Área	%
7,280.90	Habitacional	72.81
318.06	Comercio	3.18
125.00	Estacionamiento	1.25
1,979.476	Vialidades	19.79
296.65	Áreas Verdes	2.97
10,000.086	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:

- 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.
- 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.
- 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).
- 3 copias de Plano de ejes de calles y manzanas (impreso y en archivo electrónico)
- 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.
- 2 copias del proyecto de agua potable y alcantarillado debidamente autorizado por C.E.A. (impreso y en archivo electrónico).
- 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
- 2 copias del proyecto electrificación y alumbrado debidamente autorizado por la C.F.E (impreso y en archivo electrónico).
- Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura
- 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 a cabo 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

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

**"VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II"**

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.

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"

c.- Mediante oficio número DDUYV-0828-11/07/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización para el asentamiento humano "Valle del Lago Tequisquiapan II" en los siguientes términos:

"A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO  
2021 - 2024

**PRESIDENCIA MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,**  
**VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.**  
**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**OFICIONO.DDUYV-828-11/07/2024**

**Asunto: Se emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización  
Para el Asentamiento Humano "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II".**

Tequisquiapan, Querétaro, a 11 de Julio de 2024.

**JARDINES DE TEQUISQUIAPAN A.C.**  
**REPRESENTANTE PATRICIA ANGELES MARTINEZ.**  
**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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" con 46 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 178 y Parcela 150, SOLAR NÚMERO 1 UNO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL

**NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 10,000.086 m<sup>2</sup> al respecto le informo con base en los siguientes:**

#### ANTECEDENTES

- 1.- Visto Bueno al proyecto de Lotificación y Denominación, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0827-11/07/2024 de fecha 11 de Julio de 2024, para el Asentamiento Humano "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" con 46 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 178 y Parcela 150, SOLAR NÚMERO 1 UNO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 10,000.086 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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" los lotes aun no cuentan en 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 "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" con 46 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 178 y Parcela 150, SOLAR NÚMERO 1 UNO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 10,000.086 m<sup>2</sup>.

Cuadro de Área Total		
Superficie m2	Área	%
7,280.90	Habitacional	72.81
318.06	Comercio	3.18
125.00	Estacionamiento	1.25
1,979.476	Vialidades	19.79
296.65	Áreas Verdes	2.97
10,000.086	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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" 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 "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" 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 de "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 denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" con 46 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 178 y Parcela 150, SOLAR NÚMERO 1 UNO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 10,000.086 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.

ATENTAMENTE

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

Sello y rúbrica

C.c.p. ARCHIVO".

d.- El Secretario General del Ayuntamiento, Licenciado Alonso Landeros Tejeida, mediante oficio número SGA/5972/2024 solicita al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, emita opinión técnica respecto de la regularización del Asentamiento Humano denominado "Valle del Lago Tequisquiapan II" y éste último remite el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica, en los siguientes términos:

"A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO  
2021 - 2024

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA

OFICIO NO. DDUYV- 0829-11/07/2024  
Asunto: Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Julio 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 número de oficio SGA/5972/24 de fecha 20 de Junio del presente año, de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en Parcela No. 178 y Parcela 150, SOLAR NÚMERO 1 UNO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 10,000.086 m<sup>2</sup>, denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II", al respecto le informo lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

- 1.- Mediante oficio número DDUYV-716/17/06/2024 de fecha 17 de Junio 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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II", 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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II", conformado por los documentos: copia de Sentencia de convenio con número de expediente 0252/2017 del tribunal unitario agrario Dto. 42, 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.- 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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II", cuenta con servicios cercanos de Electrificación, Agua Potable.

7.- 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.

8.- Asimismo se verificó que el Asentamiento Humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" cuenta con un porcentaje real de ocupación del 1%, 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.

9.- Mediante oficio número DDUYV- 0827-11/07/2024, se otorgó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, Denominación del Asentamiento Humano "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II", ubicado en Parcela No. 178 y Parcela 150, SOLAR NÚMERO 1 UNO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 10,000.086 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	%
7,280.90	Habitacional	72.81
318.06	Comercio	3.18
125.00	Estacionamiento	1.25
1,979.476	Vialidades	19.79
296.65	Áreas Verdes	2.97
10,000.086	Total	100.00 %

10.- 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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II".

11.- Se acepta recibir por concepto de Vialidades del Asentamiento Humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II", la superficie 1,979.476 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.

12.- La Asociación del Asentamiento Humano "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" 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.

13.- 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.

14.- Con fecha 15 de Mayo de 2024, mediante oficio número **DDUYV-828-11/07/2024**, 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”.

e.- 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 “LAGO I” PARCELA 150 y 178, SUPERFICIE 10000.086 M2, ZONA 5, MANZANA 83, SOLAR 5 del ejido de BORDO BLANCO, 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:

b. Ubicación geográfica: Se ha identificado denominado “LAGO II” PARCELA 150 y 178, SUPERFICIE 10000.086 M2, ZONA 5, MANZANA 83, SOLAR 5 del ejido de BORDO BLANCO, Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro

- Georreferencia:
- Información del punto:

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.

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 "LAGO II", 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."

f.- 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 Ángeles Martínez Patricia, con número de identificación 2421521847.
- Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Gomezpezuela Ángeles José Antonio, con número de identificación 1718282807.
- Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Gomezpezuela Ángeles Sarai, con número de identificación 1287328742.

g.- Carta compromiso de fecha 24 de abril de 2024, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por la C. Patricia Ángeles Martínez, 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.

h.- Copia simple de la solicitud de inicio de procedimiento suscrita por los CC. Patricia Ángeles Martínez, José Antonio Gomezpezuela Ángeles y Saraí Gomezpezuela Ángeles, Presidente, Secretario y Tesorera, respectivamente, de la Asociación de Colonos denominada "JARDINES 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.

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

LOTE	NOMBRE
27	SANCHEZ RUIZ KAREN EMILIA
33	SERRANO VALENCIA JESUS GUSTAVO
36	PUEBLA FEREGRINO ARACELI
41	ARTEAGA RAMIREZ ARCADIO
49	ROJO HERRERO JOSE
57	OLVERA GUERRERO JESUS MACARIO
59	IBARRA GUERRERO JOSE ROLANDO
63	ELIA ALEGRIA RESENDIZ
65	PEREZ HUERTA LUCIO
69	OBREGON MARTINEZ AURELIO

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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" ubicado en la Parcela 178 y Parcela 150, Solar 1 manzana 83 Zona 5 del núcleo ejidal Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 10,000.086 m<sup>2</sup>.**

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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" ubicado en la Parcela 178 y Parcela 150, Solar 1 manzana 83 Zona 5 del núcleo ejidal Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 10,000.086 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; a consideración de la autoridad competente, la ocupación mayor al treinta por ciento, se difiere 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, de acuerdo a las opiniones, licencia y vistos buenos emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, suscritas por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia.

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 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/5972/2024 de fecha 20 de junio 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;”

10.- 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 DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II” ubicado en la Parcela 178 y Parcela 150, Solar 1 manzana 83 Zona 5 del núcleo ejidal Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 10,000.086 m<sup>2</sup>, de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el antecedente 3-d 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 DENOMINADO “VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II” UBICADO EN LA PARCELA 178 Y PARCELA 150, SOLAR 1 MANZANA 83 ZONA 5 DEL NÚCLEO EJIDAL BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO,** lo siguiente:

- LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LOTIFICACIÓN;
- LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- VENTA DE LOTES;
- LA DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO PARA QUEDAR COMO “VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II”;
- 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 "JARDINES DE 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 y una vez que estas hayan sido autorizadas por el Honorable Ayuntamiento.
- 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 del costo, 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 "JARDINES 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, equipamiento urbano 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 y/o en las Leyes y Reglamentos aplicables, por parte de la Asociación Civil denominada "JARDINES 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 "**JARDINES 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 "**JARDINES 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 **dieciocho** días del mes de **julio** de **dos mil veinticuatro**.

**ATENTAMENTE**

"Todos por Tequisquiapan"

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**

SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.

Rúbrica

# ACUERDOS QUE DEBEN PUBLICAR LOS PARTICULARES

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
ACUERDOS DE CABILDO  
CERTIFICACIONES

Nº. DE OFICIO: SGA/6071/2024

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 04 de julio de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el sexto punto inciso a) emitió el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA con NUEVE VOTOS A FAVOR, TRES ABSTENCIONES** y con fundamento en lo previsto por los artículos 115 fracción II, inciso b), IV inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 12 y 13 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, 9 fracción II y último párrafo de la Ley General de Asentamientos Humanos; 27, 87 fracción II y 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 30 fracción I, 38 fracción VIII, 73 ÚLTIMO PÁRRAFO, 94 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN XXVIII Y 81 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN; 49, 63 Y 110 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITIÓ LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA MODIFICAR EL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 25 DE ABRIL DE 2024, QUINTO PUNTO INCISO C) POR EL QUE SE AUTORIZÓ ACEPTAR A FAVOR DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, LA SUPERFICIE DE 873.970 M2 EN CONCEPTO DE ÁREA DE TRANSMISIÓN GRATUITA Y, SE APRUEBA Y SE AUTORIZA QUE LA C.P. NORMA MEJÍA LIRA, ADMINISTRADOR ÚNICO DE CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC, S.A. DE C.V., O QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTA, CUBRA EN MONEDA NACIONAL LA CANTIDAD DE \$613,184.13 (SEISCIENTOS TRECE MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS 13/100 M.N.) A FAVOR DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, CORRESPONDIENTE AL VALOR MONETARIO QUE EQUIVALE AL COMPLEMENTO DEL ÁREA DE TRANSMISIÓN DEL CONDOMINIO DENOMINADO "BOREAL" UBICADO EN CALLE PASEO DEL GIRASOL NO. 91, BARRIO DE SAN JUAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO; dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

## ANTECEDENTES

I.- Con fecha 14 de junio de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el "escrito suscrito por la C.P. Norma Mejía Lira, Administrador Único de la persona moral "CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MCL, S.A. DE C.V.", mediante el cual solicita someter a la consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, el que se pueda modificar el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de abril de 2024, quinto punto inciso c) por el que se autorizó aceptar a favor del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la superficie de 873.970 m2 en concepto de área de transmisión gratuita, complemento de la transmisión que, fuera aprobada y enterada ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales en moneda nacional, para que el costo de esta superficie pueda realizarse mediante pago en efectivo."

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

1.- Copia simple del Acuerdo de Cabildo que mediante certificación con número de oficio SGA/5642/2024 suscribió el Lic. Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento y en la cual se manifiesta el acuerdo por el cual se aprobó el dictamen que emitió la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, por el que se autorizó aceptar a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la superficie de 873.970 m2 en concepto de área de transmisión gratuita y en complemento cubrir en moneda nacional la cantidad de \$355,741.07 (trescientos cincuenta y cinco mil setecientos cuarenta y un pesos 07/100 m.n.), respecto del Condominio denominado "Boreal", ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

2.- Copia simple de la escritura pública número 40,114 de fecha 15 de enero de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Público Adscrito de la Notaría número 2 de la demarcación Notarial de la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro, de la que es Titular el Licenciado Jesús Delfino Garduño Salazar, en la que se hace constar que comparecen los señores Antonio Aquilino Mejía Chávez y Norma Mejía Lira, con la finalidad de formalizar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC" seguida de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable o de sus abreviaturas S.A. de C.V., de nacionalidad mexicana, con domicilio en la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro, con una duración indefinida cuyo objeto es, entre otros: "construcción, ejecución y administración de todo tipo de obras públicas y privadas, estudio proyectos y desarrollo de conjuntos habitacionales, fraccionamientos y urbanizaciones de conformidad con las leyes vigentes; compraventa y arrendamiento de maquinaria y refacciones para la construcción; adquirir, construir, poseer, fraccionar, urbanizar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, fideicomisar, hipotecar y enajenar a título individual o en condominio toda clase de terrenos, casas o edificios y compraventa de toda clase de bienes objeto de comercio; la construcción de todo tipo de obras de agua, drenaje, alcantarillado, excavaciones, conformaciones, pavimentaciones, sellos, recarpeteo y electrificación, en fin todo tipo de obras civiles; asesoría y construcción de todo tipo de obras habitacionales, residenciales, comerciales, industriales y campestres; comercialización, importación exportación de todo tipo de materiales para construcción". En fecha 29 de diciembre de 2019, mediante escritura pública número 7,893 pasada ante la fe del mismo Notario, la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 2020 en el que se designa como escrutador al señor José Antonio Mejía Lira, quien a esta fecha cuenta con 606 acciones; la administración de la sociedad estará a cargo de un Administrador único, designándose a la señora Norma Mejía Lira, documento que de igual manera se adjunta en copia simple.

3.- Copia simple de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Mejía Lira Norma, con número de identificación mexicana 2540120466.

4.- Copia simple del avalúo hacendario suscrito por el M. en V. Arq. Federico H. Alcocer Sánchez, con Registro Gobierno del Estado No. 75, identificado con el número B272354, valuando el Terreno Urbano Baldío ubicado en Paseo del Girasol No. ext 91, Col. Barrio de San Juan del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, identificado con clave catastral 17 01 001 05 008 024, solicitante "Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V.", al cual se le asigna un valor comercial de \$9'689,252.00 (nueve millones seiscientos ochenta y nueve mil doscientos cincuenta y dos pesos 00/100 m.n.).

5.- Se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento, en fecha 20 de junio de 2024, el oficio número PM/0072/2024 suscrito por el Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal, mediante el cual manifiesta que con fundamento en el artículo 22 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, se encuentra impedido como Presidente Municipal y como Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología para intervenir, analizar y dictaminar respecto de la solicitud presentada por la C.P. Norma Mejía Lira, Administrador único de la persona moral denominada "Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V. y propone al Lic. Mario Dorantes Nieto, Síndico Municipal a fin de que integre la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo única y exclusivamente el estudio, análisis y resolución de la petición mencionada.

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología es competente para conocer, analizar, estudiar y dictaminar respecto del expediente adherido a la solicitud presentada por la C.P. Norma Mejía Lira, Administrador Único de la empresa denominada Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V.

**SEGUNDO.-** Que la personalidad del solicitante, se encuentra debidamente acreditada con los documentos consistentes en el Acta Constitutiva de la persona moral que representa, en lo individual se identifica con la copia simple de la credencial para votar con fotografía que presenta; documentos descritos en los antecedentes de la presente resolución; así como los instrumentos públicos pasados ante la fe de los Notarios Públicos señalados; lo anterior dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado y Municipios.

**TERCERO.-** Que por lo que respecta al fondo del asunto y para que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se hiciera llegar de los conocimientos exactos del asunto y realizar el análisis correspondiente, se solicitó opinión técnica a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director emite en los siguientes términos:

“A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO  
2018 – 2021

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO DDUYV-743/25/06/2024.  
Asunto: Se emite Opinión Técnica.

Tequisquiapan, Querétaro a 25 de Junio 2024.

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

En atención a su oficio No. SGA/5969/2024 de fecha 20 de Junio de 2024 y recibido en esta Dirección en el que solicita Opinión Técnica respecto del escrito ingresado por el promovente, **CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC S.A. DE C.V., APODERADA LEGAL CP. NORMA MEJIA LIRA**, mediante el cual solicita a modificación al acuerdo de Cabildo de fecha 25 abril de 2024, quinto punto inciso c) por el que se autorizó aceptar a favor del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la superficie de 873.970 m2 en concepto de área de transmisión gratuita, complemento de la transmisión que, fuera aprobada y enterada ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales en moneda nacional, para que el costo de esta superficie pueda realizarse mediante pago en efectivo del Condominio denominado “RESIDENCIAL BOREAL” con dirección en **Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro**, con Clave Catastral **170 100 105 008 024**, 42 áreas privativas para vivienda, áreas verdes y áreas Comunes (barda, jardinería, servicios y vigilancia, circulación y banquetas ; con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V inciso D) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 150, artículo 156 Párrafo Quinto, y en sus Fracc. III, IV, IX Párrafo Tercero y Fracc. X del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente; todo ello a fin de cumplir con el porcentaje de donación señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el Reglamento de Municipal de Desarrollos Inmobiliarios, 73, 74, 78, 80, 81, 83 y 84 del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Tequisquiapan, al respecto la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda al respecto se exponen los siguientes:

**ANTECEDENTES:**

1.- Escritura No. 40,114 de fecha 15 de Enero de 2019, emitida por la Notaría Pública No. 2 de San Juan del Rio, donde se constituye la Sociedad Mercantil **CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC S.A. DE C.V.** con clave única del documento (CUD) A201901111119007973 Y Folio mercantil de fecha 10 de Enero de 2019.

2.- Que mediante oficio recibido en esta Dependencia con fecha 8 de abril del 2023, signado por la **CP. NORMA MEJIA LIRA**, Representante Legal de **CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC S.A. DE C.V.**, solicita que el área correspondiente a la transmisión gratuita del 10% de la superficie total para equipamiento urbano, del desarrollo inmobiliario, con superficie de **13,813.148 m<sup>2</sup>**, ubicado en **Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro**, con Clave Catastral **170 100 105 008 024**, de la cual corresponden 1,381.32 m<sup>2</sup>, sea sometida para autorización del cabildo para ser permutado de 873.970 m2 en perdió ubicado dentro del mismo desarrollo, como se indica en el proyecto de lotificación autorizado y el resto por la monetización equivalente a los 507.15 m<sup>2</sup>.

3.- Avalúo hacendario de folio B272354, folio interno No. FH547.24-02 de fecha 13 de Mayo de 2024, entregado al director de Desarrollo Urbano y Vivienda, del inmueble objeto de la permuta, para el Condominio Horizontal Habitacional, **"RESIDENCIAL BOREAL"** consistente en 42 áreas privativas para vivienda, áreas verdes y áreas Comunes, a desarrollar en una superficie total de **13,813.148 m<sup>2</sup>**, ubicado en **Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro**, con Clave Catastral **170 100 105 008 024**.; elaborado por el M.EN V. ARQ. FEDERICO H. ALCOCER SANCHEZ, registro de gobierno del estado de Querétaro No. 75, en el que se establece un valor de \$9,689,252.00 (Nueve millones, seiscientos ochenta y nueve mil doscientos cincuenta y dos pesos 00/100) para dicho inmueble.

4.- Acuerdo mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 de abril de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el quinto punto inciso c) emitió por la 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.

Que en virtud de lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en su párrafo quinto específica:

**"Artículo 156.** En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

...Para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial y condominios, por su clasificación, la superficie del predio que se transmitirá por concepto de equipamiento urbano, podrá estar fuera de la superficie total del desarrollo inmobiliario. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

... III. En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 de este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)..."

Y dado que la superficie del área de Transmisión del 10%, correspondiente al Condominio Habitacional, **"RESIDENCIAL BOREAL"** equivalente a 1,381.32 m<sup>2</sup> de superficie, el desarrollador propone que se le acepte de la siguiente forma: la modificación al acuerdo de Cabildo de fecha 25 f abril de 2024, quinto punto inciso c) por el que se autorizó aceptar a favor del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la superficie de 873.970 m2 en concepto de área de transmisión gratuita, complemento de la transmisión que ya fuera aprobada y enterada ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales en moneda nacional, para que el costo de esta superficie pueda realizarse mediante pago en efectivo por la cantidad de \$ 613,184.13 como complemento del 10% del valor total

del predio según el valor presentado por avalúo fiscal antes mencionado, se considera técnicamente factible ya que es favorable para aportar a otras obras de equipamiento urbano que ya se tiene consideradas en el municipio, dentro del Programa de Obra Anual que fuera aprobado también por el H. Ayuntamiento, aportando así a la consecución de obras de mayor impacto social en cuanto a equipamiento urbano.

Derivado del presente análisis y con base a la normativa vigente aplicable, de los antecedentes señalados, del proyecto de lotificación presentado y de la inspección física realizada con fecha 8 de abril del presente año; y cumplir conforme a lo dispuesto en el Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro; comunico a Usted que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda considera que para dar cumplimiento a lo a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne, de conformidad con el Visto Bueno a Proyecto de Lotificación, debería transmitir la superficie siguiente: susceptible

SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	SUPERFICIE SUSCEPTIBLE A DONACION (10%)	VALOR EN AVALÚO DEL CONDOMINIO	VALOR ÁREA DE TRANSMISIÓN (10%)
13,813.148 m <sup>2</sup>	1,381.31 m <sup>2</sup>	\$9,689,252.00	\$ 968,925.20

VALOR EN AVALÚO DEL CONDOMINIO	VALOR ÁREA DE TRANSMISIÓN (10%)	VALOR ÁREA DE TRANSMISIÓN Acuerdo de Cabildo 25/06/2024	VALOR ÁREA DE TRANSMISIÓN Restante
\$9,689,252.00	\$ 968,925.20	\$ 355,741.07	\$ 613,184.13

De lo que se concluye que para el Condominio Habitacional, "**RESIDENCIAL BOREAL**", de haberse donado el área de transmisión gratuita en el mismo predio que donde se establece, tendría un valor de \$968,925.20 (Novecientos sesenta y ocho mil novecientos veinte y cinco pesos 20/100) por lo que, en caso de ser aprobada la presente solicitud, la monetización con el pago del monto señalado, se daría cumplimiento en valor de la obligación del Desarrollador con el municipio.

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 150, 156 Párrafo Quinto, y en sus Fracc. III, IV, IX Párrafo Tercero y Fracc. X del Código Urbano del Estado de Querétaro, esta Dirección considera:

#### **TÉCNICAMENTE PROCEDENTE LA MONETIZACIÓN DEL RESTO DEL ÁREA DE DONACIÓN**

del Condominio Horizontal Habitacional, "**RESIDENCIAL BOREAL**" consistente en 42 áreas Privativas, a desarrollar en una superficie total de **13,813.148 m<sup>2</sup>**, ubicado en **Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con Clave Catastral 170 100 105 008 024.**

Por lo que pone a consideración del H. Ayuntamiento:

1.- La modificación al acuerdo de Cabildo de fecha 25 abril de 2024, quinto punto inciso c) por el que se autorizó aceptar a favor del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la superficie de 873.970 m<sup>2</sup> en concepto de área de transmisión gratuita, complemento de la transmisión que, fuera aprobada y enterada ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales en moneda nacional, para que el costo de esta superficie pueda realizarse mediante pago en efectivo, del Condominio Horizontal Habitacional, "**RESIDENCIAL BOREAL**" consistente en 42 áreas Privativas, a desarrollar en una superficie total de **13,813.148 m<sup>2</sup>**, ubicado en **Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con Clave Catastral 170 100 105 008 024**, por pago en efectivo, es decir, la monetización por un monto de \$ 613,184.13 (Seiscientos trece mil ciento ochenta y cuatro pesos 13/100).

2.- Deberá entregar a esta dirección copia de recibo de pago de la cantidad de \$ 613,184.13 (Seiscientos trece mil ciento ochenta y cuatro pesos 13/100), previo a la obtención de la Autorización Provisional para la de Venta de Lotes.

3.- Este monto se sugiere sea pagado en efectivo y que se aplique **EXCLUSIVAMENTE PARA OBRAS PÚBLICAS DE EQUIPAMIENTO URBANO QUE BENEFICIEN AL MUNICIPIO**, para respetar lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, donde se indica que las áreas de Transmisión gratuitas deben ser ocupadas exclusivamente para Equipamiento Urbano y Área Verde, debiendo dar preferencia a aquellas obras establecidas en el Programa de Obra Anual que cumplan con este fin.

4.- Una vez aprobada la presente autorización, el acuerdo correspondiente, deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal correspondiente.

La presente Opinión Técnica, se basa entre la documentación integrada a su expediente, en el Avalúo Hacendario presentado para tal fin y citado en el Antecedente No. 3, y normatividad, por la presente se emite con carácter de **TÉCNICO, POR LO QUE NO CONSTITUYE UNA OPINIÓN DE VALOR MONETARIO SOBRE EL INMUEBLE ORIGEN DE LA MONETIZACIÓN**, dado que dentro las atribuciones de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, no se encuentra la de determinar de forma alguna el valor de bienes inmuebles.

#### A T E N T A M E N T E

**ARQ. MARCO POLO RAMÍREZ 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.-

**CUARTO.-** En la opinión técnica que emitió el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 19 de abril de 2024 y la cual sirvió de base para la resolución emitida por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante número oficio DDUYV-384/19/04/2024, en su parte conducente, manifiesta a la letra: "Y dado que la superficie del área de Transmisión, correspondiente al Condominio Habitacional "**RESIDENCIAL BOREAL**", equivalente a 1,381.32 m2 de superficie, el desarrollador propone que se le acepte de la siguiente forma: terreno de 873.970 m2, dicha área ubicada dentro del mismo desarrollo, como se indica en el proyecto de lotificación autorizado y el resto por la monetización equivalente a los 507.15 m2, lo cual se considera que podría ser favorable para aportar a otras obras de equipamiento urbano que ya se tienen consideradas en el municipio, dentro del Programa de Obra Anual que fuera aprobado también por el H. Ayuntamiento, aportando así a la consecución de obras de mayor impacto social en cuanto a equipamiento urbano."

**QUINTO.-** Que en atención a los razonamientos expuestos, en los considerandos que anteceden, esta mesa de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, somete a consideración de este Honorable Ayuntamiento, el presente:

#### DICTAMEN

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del "escrito suscrito por la C.P. Norma Mejía Lira, Administrador Único de la persona moral "**CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MCL, S.A. DE C.V.**", mediante el cual solicita someter a la consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, el que se pueda modificar el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de abril de 2024, quinto punto inciso c) por el que se autorizó aceptar a favor del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la superficie de 873.970 m2 en concepto de área de transmisión gratuita, complemento de la

transmisión que, fuera aprobada y enterada ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales en moneda nacional, para que el costo de esta superficie pueda realizarse mediante pago en efectivo”.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento **APRUEBE ACEPTAR QUE LA C.P. NORMA MEJÍA LIRA, ADMINISTRADOR ÚNICO DE CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC, S.A. de C.V.** cubra en moneda nacional, en un plazo no mayor a cinco días naturales, a partir de la notificación que derive del acuerdo de Cabildo correspondiente, el equivalente a la cantidad de **\$613,184.13 (SEISCIENTOS TRECE MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS 13/100 M.N.)** a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, correspondiente al valor monetario que equivale, de acuerdo al avalúo presentado, por la superficie de 873.970 m2 que habían sido aceptados en superficie, mediante acuerdo de cabildo de fecha 25 de abril de 2024, quinto punto inciso c) del cual se aprueba su modificación; lo anterior respecto del Condominio denominado **“Boreal” ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro;** monto que habrá de ser depositado en la cuenta que para el efecto asigne la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales de Tequisquiapan, Querétaro.

**RESOLUTIVO TERCERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento **APRUEBE** que el monto que se acepta, sea destinado para inversión pública, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para el ejercicio fiscal 2024.

**RESOLUTIVO CUARTO.-** La autorización que derive del presente Dictamen, deberá protocolizarse ante Notario Público, a costa del solicitante, quien deberá entregar ante la Secretaría General del Ayuntamiento una copia certificada de la escritura pública.

**RESOLUTIVO QUINTO.-** Si las condiciones establecidas en el presente dictamen no son cumplidas, el acuerdo de Cabildo que autoriza la modificación al Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de abril de 2024, quinto punto inciso c), quedará sin efectos, haciéndose acreedor el solicitante, a las sanciones que se establecen en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

**RESOLUTIVO SEXTO.-** Remítase el expediente correspondiente a la Secretaría General del Ayuntamiento, para la integración del apéndice correspondiente.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento para que notifique la resolución que derive del presente Dictamen, a la persona moral denominada **“CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC, S.A. DE C.V.”** a través de su representante legal la **C.P. Norma Mejía Lira o a quien sus derechos represente**, quien a costa de su representada, deberá publicar el acuerdo que derive del presente dictamen en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, **“La Sombra de Arteaga”**, para los efectos a que haya lugar y para conocimiento general.

**SEGUNDO.-** Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, a efecto de que notifique el Acuerdo que derive del presente dictamen a la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda y al Titular del Órgano Interno de Control Municipal; para su conocimiento, cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

**TERCERO.-** En virtud de la autorización de enterar en efectivo el complemento del diez por ciento correspondiente al área de transmisión, el solicitante o quien sus derechos represente, deberá presentar ante la Secretaría General del Ayuntamiento, la copia simple del recibo oficial expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, por concepto de complemento del área de transmisión, en cumplimiento a lo establecido por el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

**CUARTO.-** Si las condiciones establecidas en el presente dictamen no son cumplidas, el acuerdo de Cabildo que autoriza aceptar el pago en efectivo en complemento del área de transmisión del Condominio denominado **“Boreal”**, quedará sin efectos, haciéndose acreedor el solicitante, a las sanciones que se establecen en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

**QUINTO.-** Remítase el expediente correspondiente a la Secretaría General del Ayuntamiento, para la integración del apéndice correspondiente.

**ATENTAMENTE**

**H. Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.  
Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**

**Síndico Municipal Lic. Mario Dorantes Nieto  
En sustitución del Lic. José Antonio Mejía Lira  
Presidente Municipal Constitucional y  
Presidente de la Comisión de  
Desarrollo Urbano y Ecología  
por solicitud presentada por el Presidente Municipal  
a la Secretaría General del Ayuntamiento en fecha 20 de junio de 2024.  
Rúbrica**

**Regidora Silvia Araceli Pineda Nieto  
Integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y  
Ecología  
Rúbrica**

**Regidor Juan Carlos Flores Reséndiz  
Integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y  
Ecología  
Rúbrica**

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

**ATENTAMENTE**

**"Todos por Tequisquiapan"**

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

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
SECCIÓN: ACUERDOS DE CABILDO  
RAMO: CERTIFICACIONES

Nº. DE OFICIO: SGA/6072/2024

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 04 de julio de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **sexto punto inciso b)** emitió el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA con DIEZ VOTOS A FAVOR, DOS ABSTENCIONES** y con fundamento en lo previsto por los artículos 115 fracciones I primer párrafo; II y V incisos A y D de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 7 y 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 2, 30 fracción II, incisos a) y d), 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1 fracción II, 28 fracción IV, 135, 324 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 12 y 13 de Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro 49, 63 y 110 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITIÓ LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO PARA QUEDAR COMO HABITACIONAL MIXTO ALTA DENSIDAD (HM Mat), ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA EL LOTE 88 DE LA MANZANA 6, FRACCIONAMIENTO EL PEDREGAL, EN ESTE MUNICIPIO, IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL 170100101038009, QUE DE ACUERDO AL PLANO CATASTRAL, ASÍ COMO LA DESCRIPCIÓN DE LINDEROS CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 740.691 M2 Y FUERA SOLICITADO POR LA PROFA. MA. DEL ROCÍO LOZANO ZURITA, REPRESENTANTE LEGAL DE "L.V.A. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V."** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

#### ANTECEDENTES

- I. Que mediante escrito ingresado ante la Secretaría General del Ayuntamiento en fecha 28 de febrero de 2024, suscrito por la Profa. Ma. del Rocío Lozano Zurita, Representante legal de "L.V.A. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V.", se solicita el incremento de densidad a H3 (Habitacional de hasta 300 hab/Ha.) del Lote número 88, manzana 6 del Fraccionamiento El Pedregal, en este municipio de Tequisquiapan, Qro.
- II. La Sociedad Mercantil denominada "L.V.A. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V. se constituyó mediante escritura pública número 48,576 de fecha 24 de julio de 2013 pasada ante la fe del Licenciado Federico Gómez Vázquez, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 5 de la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad en fecha 29 de agosto de 2013 a las 10:21:12 en el folio mercantil electrónico número 5608 - 2, con la comparecencia de los señores Ma. Rocío Lozano Zurita y Guillermo Lozano Zurita, Sociedad que cuenta con nacionalidad Mexicana sin que persona extranjera, física o moral pueda tener participación social, cuyo domicilio será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro con facultades para establecer sucursales, oficinas de representación o agencias dentro o fuera del Territorio Nacional; con una duración de 99 años contados a partir de la Constitución, teniendo como objeto social, entre otros, de manera enunciativa más no limitativa: **1.- la adquisición, enajenación, operación, construcción, mantenimiento o arrendamiento por cuenta propia o ajena de toda clase de bienes inmuebles; 2.- Servicios profesionales de planeación, anteproyecto y diseño de ingeniería civil e industrial, instalaciones electromecánicas, diseños arquitectónicos, estudios técnicos de apoyo, estudios económicos y de planeación, servicios de**

coordinación, supervisión y contrato de obra pública y privada, control de calidad y servicios de organización, sistematización y dictamen; 3.- Obras civiles tales como estructuras de concreto, metálicas, edificación, infraestructura de zonas urbanas y suburbanas, movimientos de tierra, pavimentos y obras marítimas y fluviales; 4.- Servicios Profesionales de planeación, anteproyecto, diseño y mantenimiento de jardines y áreas verdes; 5.- Obras de especialidad tales como cimentaciones, excavaciones subterráneas, obras subacuáticas, construcciones de vías férreas, obras artísticas, señalamientos y protecciones, demoliciones, plantas potabilizadoras o de tratamiento, perforación de pozos, control del medio ambiente, estudios de impacto y mitigación ambiental; en general llevar a cabo cualquier negocio o actividad que se relacione con lo anterior y tener y ejercitar las facultades contenidas en las Leyes de la República Mexicana, pudiendo llevar a cabo todos los fines enumerados anteriormente con la misma amplitud que pudiera hacerlo cualquier persona física; en dicha constitución se le confiere el cargo de APODERADA LEGAL DE LA EMPRESA A LA C. MA. DEL ROCÍO LOZANO ZURITA, otorgándosele facultades y obligaciones siguientes: a). Para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y aun las que requieran cláusula especial conforme a la ley; b). Para administrar bienes; c). El Apoderado como **Representante Legal de la Sociedad** gozará de manera enunciativa más no limitativa, de las facultades a que se refieren los artículos de la Ley Federal del Trabajo, para comparecer y representar a la sociedad ante toda clase de autoridades laborales, sean federales o locales, quedando además expresamente facultada para comparecer ante Juntas de Conciliación y Arbitraje, sean federales o locales, y realizar todos los actos necesarios en Procedimientos Individuales o Colectivos; d). Para actos de dominio; e). Para otorgar y suscribir títulos de crédito, así como abrir y cancelar a nombre de la sociedad, cuentas de banco en cualquier institución de crédito; f). Para que en su carácter de Representante Legal de la Sociedad, suscriba y tramite solicitudes de permisos de importación y exportación, así como la modificación o prórroga de los mismos; g). Para llevar a cabo todos los actos que se requieran para el ejercicio de los poderes conferidos; h). Para comparecer y realizar toda clase de actos y gestiones ante cualquier dependencia, entidad u organismo de la Administración Pública Centralizada y Paraestatal, Organismos Descentralizados, Empresas de Participación Estatal y Fideicomisos, ya sean federales, estatales o municipales o del Distrito Federal y, en general, ante cualquier persona, en toda clase de concursos, procedimientos de licitación pública, de invitación restringida o de adjudicación directa, entre otras.

- III. Copia simple de la escritura pública número 808 de fecha 20 de agosto de 2021, pasada ante la fe de la Licenciada Yolanda Burgos Hernández, Notaria Titular de la Notaría Pública número 30 de la Demarcación Notarial de Querétaro, en la que se hace constar la compraventa que celebran como compradora "L.V.A. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V." representada por la señora MA. DEL ROCÍO LOZANO ZURITA y como vendedor el señor Francisco Javier Altamirano Alcocer, respecto del Lote de terreno marcado con el número 88, de la manzana seis del Fraccionamiento El Pedregal, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, mismo que cuenta con una superficie de 842.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

- a. Al Norte: en 20.00 metros con Calle Potrero Salitrillo y Hacienda Grande La Asunción;
- b. Al Sur: en 18.75 metros con Lote 74;
- c. Al Oriente: en 43.50 metros con Lote 87 y;
- d. Al Poniente: en 44.00 metros con Lote 89.

Predio al que se le asignó la clave catastral 170100101038009, compraventa que quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad – Compraventa de Inmuebles en el folio inmobiliario 00008301/0007 de fecha 20 de diciembre de 2021 a las 13:21:33 horas del Registro Público de la Propiedad de Querétaro, subdirección San Juan del Río.

- IV. Copia simple de la credencial para votar con fotografía del solicitante y representante legal C. Lozano Zurita Ma. del Rocío, expedida por el Instituto Nacional, con número de identificación mexicana 1697599158.
- V. Copia simple del recibo oficial número D 616594 de fecha 29 de abril de 2024 expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales en concepto de pago del Impuesto Predial Urbano para el predio ubicado en Calle Hacienda Grande de la Asunción, identificado con clave catastral 17 01 001 01 038 009.

- VI. Copia simple del informe de uso de suelo que mediante oficio número DDUYV-624/23/06/2021 IUS-018/2021 de fecha 23 de junio de 2021, suscrito por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se le informa al C. Francisco Javier Altamirano Alcocer, que el predio ubicado en Calle Hacienda Grande de la Asunción, Lote 88, Manzana 6 del Fraccionamiento El Pedregal, identificado con la clave catastral 17 01 001 01 038 009, Tequisquiapan, Querétaro, se encuentra en **Zona H1 (habitacional hasta 100 hab/ha)**, conforme a lo manifestado en el documento técnico – jurídico cuya actualización fuera aprobada por Acuerdo de Cabildo mediante Sesión Ordinaria celebrada el 11 de noviembre de 2004, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 25 de octubre de 2005, bajo la Partida 90, Libro Uno, Sección Especial del Registro de los Planes de Desarrollo Urbanos Sección de los Municipios del Registro Público de la Propiedad Oficina Central.
- VII. Copia simple del informe de uso de suelo que mediante oficio número DDUYV-0108/31/01/2024 IUS-011/2024 de fecha 31 de enero de 2024, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se le informa a la Profa. Ma. del Rocío Lozano Zurita, que el predio ubicado como Lote 88, Manzana 6 del Fraccionamiento El Pedregal, identificado con la clave catastral 17 01 001 01 038 009, Tequisquiapan, Querétaro, cuenta con uso de suelo **HM, Bj (Habitacional mixto, Baja densidad)**, habiéndose revisado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, cuya actualización fue aprobada por Acuerdo de Cabildo e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de febrero de 2023, en el folio de Plan de Desarrollo 00000117/0002 del Registro Público de la Propiedad.
- VIII. Copia simple de la opinión técnica de caracterización de uso de suelo para el Proyecto “El Cardenal”, formulada por el M.C. Omar Gilberto Chávez Gutiérrez en el que concluye que el predio no se ubica dentro del área natural protegida federal ni tampoco en áreas de importancia para la conservación de las aves (AICAS), Regiones terrestres prioritarias de México, regiones hidrológicas prioritarias, de acuerdo a la Comisión Nacional para el Conocimiento y uso de la biodiversidad; que toda la región donde se encuentra el predio está ocupada por zonas ya urbanizadas; que no cumple con los criterios de terreno forestal de acuerdo a la LGDFS en su última reforma, ya que no contiene vegetación forestal o vegetación secundaria nativa, ni se forma ninguna masa forestal de más de 1,500 m<sup>2</sup>; que de acuerdo a los mapas de uso de suelo y vegetación serie VI de INEGI a escala 1:250 000, el predio tiene uso urbano; que de acuerdo a todo lo anterior, el predio se cataloga como **NO FORESTAL**.
- IX. Copia simple de un croquis de ubicación en el que se señala: “CROQUIS DEL CONDOMINIO “EL CARDENAL”, ubicándolo en calle Hacienda Grande de la Asunción.
- X. Copias simples impresas a color de diferentes fotografías del desarrollo, sin mención alguna.
- XI. Copia simple del oficio número SZJR-434-2023 de fecha 29 de septiembre de 2023, suscrito por el Ing. Héctor Jesús Barrios Merino, Superintendente Zona San Juan del Río, División de Distribución Bajío de la Comisión Federal de Electricidad, en el que se le informa a la Profa. Ma. del Rocío Lozano Zurita, Representante Legal de L.V.A. Construcciones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V., que existe factibilidad para que se proporcione el servicio de energía eléctrica, requerida para uso doméstico en el Fraccionamiento El Pedregal, Lote 88 Manzana 6 de este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

En mérito de lo anterior se ordenó el dictado de la presente resolución, la cual habrá de pronunciarse al tenor de los siguientes:

#### CONSIDERANDOS

**PRIMERO.-** Que en fecha 26 de junio de 2024, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunieron en mesa de trabajo a fin de analizar, estudiar y dictaminar el expediente adherido al escrito suscrito por la Profa. Ma. del Rocío Lozano Zurita, Representante Legal de L.V.A. Construcciones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V., mediante el cual solicita el cambio de densidad poblacional para el Lote número 88 de la manzana 6 del Fraccionamiento El Pedregal, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, identificado con la clave catastral 170100101038009; siendo la Comisión competente para conocer del asunto.

**SEGUNDO.-** Que por lo que respecta al estudio de la personalidad del solicitante, se tiene que está debidamente acreditada con la documentación que ha anexado a su solicitud, lo anterior dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Querétaro.

**TERCERO.-** Que en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que el órgano de gobierno máximo del municipio es el Honorable Ayuntamiento, por lo tanto es el competente para aprobar disposiciones administrativas de observancia general dentro de su jurisdicción, por lo que los municipios se encuentran investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio propio con la finalidad de regular las materias, procedimientos, servicios públicos y funciones que aseguren la participación ciudadana y, en este caso en específico, también se encuentran facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes del Desarrollo Urbano, vigilando y controlando la utilización del suelo.

**CUARTO.-** El Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

**QUINTO.-** Que para que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tenga el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta la opinión técnica emitida por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, documento que en este acto se inserta a la letra:

“A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO  
2021 – 2024

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO No. DDUYV-0667-05/06/2024

Asunto: **Se emite Opinión.**  
Tequisquiapan, Querétaro a 05 de Mayo de 2024

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

Visto el oficio de cuenta signado por el promovente Profa. Ma. del Rocío Lozano Zurita, representante de la Moral L.V.A. Construcciones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V., Propietaria del Predio ubicado en el Lote número 88 de la manzana 6 del fraccionamiento el pedregal, Municipio de Tequisquiapan con clave catastral 170100101038009 y de acuerdo al oficio SGA/5835/2024, en el cual solicita el cambio de USO DE SUELO del predio de acuerdo al plano catastral, así como la descripción de linderos, cuenta con una superficie de 740.691 m2, turnado en Sesión Ordinaria de Cabildo 23 de Mayo de 2024, al respecto la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite:

#### OPINIÓN TÉCNICA

#### ANTECEDENTES:

- Que mediante oficio de fecha 29 de Febrero de 2024 la Profa. Ma. del Rocío Lozano Zurita representante de la Moral L.V.A. Construcciones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo del predio identificado como Lote número 88 de la manzana 6 del fraccionamiento el pedregal,

Municipio de Tequisquiapan con clave catastral 170100101038009, este cambio de uso de suelo es de **HABITACIONAL MIXTO BAJA DENSIDAD (HM Bj)** a **HABITACIONAL MIXTO ALTA DENSIDAD (HM Mat)**.

- Se acredita la propiedad mediante copia simple de Escritura Pública No. 808 de Fecha 20 de Agosto de 2021, pasado ante la fe del Lic. Yolanda Burgos Hernández titular de la notaría Número 38 de la demarcación de Santiago de Querétaro, Querétaro.
- Adjunto copia de Credencial para votar a nombre de **Profa. Ma. Del Rocío Lozano Zurita, representante de la Moral L.V.A. Construcciones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V.** de número IDMEX, 1697599158 credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- Adjunto Informe de Uso de Suelo emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Tequisquiapan, Oficio No. **DDUYV-0108-31/01/2024, IUS-011/2024** de fecha 31 de Enero de 2024.

#### CONSIDERACIONES:

- Habiéndose revisado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, cuya actualización fue aprobada por acuerdo de Cabildo Municipal celebrado el 18 de agosto del 2022 publicado en su Gaceta Municipal el 22 de diciembre de 2022 y en el Periódico Oficial del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 16 de diciembre del año 2022, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de Febrero del 2023, en el folio de Plan de Desarrollo 00000117/0002 del Registro Público de la Propiedad Oficina Central ante la fe de la Lic. Arlette Elizabeth López Ruíz, Directora del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro; **encontrándose al predio en comento en Zona HABITACIONAL MIXTO BAJA DENSIDAD /HM Bj).**

De conformidad con lo dispuesto con el artículo 115 Constitucional fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

**Antes de cambiar Usos de Suelo en el Territorio Municipal, se deberán tomar en cuenta los ordenamientos en materia de Desarrollo Urbano, etc.**

Por lo tanto esta Dirección considera la petición:

**TÉCNICAMENTE FACTIBLE**  
**El Cambio de Uso de Suelo de HABITACIONAL MIXTO BAJA DENSIDAD (HM Bj)**  
**A HABITACIONAL MIXTO ALTA DENSIDAD (HM Mat)**

Y resuelve:

**PRIMERO.-** Deberá obtener de parte de la autoridad correspondiente toda autorización de obras, ya sea modificación, ampliación y regularización; así como subdivisiones, toda vez que la presente resolución autoriza el cambio de uso de suelo y no los procedimientos de construcción.

**SEGUNDO.-** Sométase a la consideración del Ayuntamiento de Tequisquiapan en Sesión de Cabildo para los efectos legales a que haya lugar la solicitud **Profa. Ma. Del Rocío Lozano Zurita representante de la Moral L.V.A. Construcciones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V.** Propietario y remítase a dicho órgano el expediente de referencia.

**TERCERO.-** Deberá de notificarse a la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ecología el acuerdo tomado por el Ayuntamiento, para el seguimiento de las acciones que correspondan.

**ATENTAMENTE**

ARQ. MARCO POLO RAMÍREZ VALENCIA  
Rúbrica y sello  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.

C.c.p. H. Ayuntamiento Municipio de Tequisquiapan.-

Archivo.”

**SEXTO.-** Por cuanto ve a la solicitud presentada por el Promotor y respecto al proyecto a desarrollar en el predio descrito, al tratarse de una propuesta para uso habitacional, es necesario que se apegue a los lineamientos y parámetros de construcción que se establecen en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Tequisquiapan.

**SÉPTIMO.-** La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y el Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro le asisten facultades a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología para evaluar la solicitud presentada por el Promotor y tomando en cuenta las opiniones técnicas vertidas, la naturaleza del asunto y la viabilidad del mismo, es que se presenta el dictamen correspondiente.

**OCTAVO.-** Una vez realizado el análisis del expediente presentado por el Promotor y tomando en cuenta la opinión técnica vertida, es que se resuelve que existe la viabilidad de autorizar el incremento de densidad de población así como la modificación a las normas de control implícitas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tequisquiapan vigente.

**NOVENO.-** Que los integrantes de esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, reunidos para dictaminar sobre lo solicitado y una vez vistas las constancias que integran el expediente, las opiniones técnicas y los documentos remitidos, se procedió a la valoración, análisis y discusión del presente asunto, quedando finalmente como se plasma en este instrumento y deciden someterlo a la consideración del Honorable Ayuntamiento para su aprobación; por ello es de someterse y se somete el presente:

**DICTAMEN**

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para analizar, estudiar y dictaminar sobre la solicitud presentada por la **Profa. Ma. del Rocío Lozano Zurita, Representante Legal de L.V.A. Construcciones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V.**, en el cual solicita el incremento de densidad del Lote número 88 de la manzana 6 del Fraccionamiento El Pedregal, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, identificado con la clave catastral 1701001 01038009, que de acuerdo al plano catastral, así como la descripción de linderos cuenta con una superficie de 740.691 m2.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento **EL CAMBIO DE USO DE SUELO PARA QUEDAR COMO HABITACIONAL MIXTO ALTA DENSIDAD (HM Mat)**, única y exclusivamente para el **Lote 88 de la Manzana 6, Fraccionamiento El Pedregal, en este municipio, identificado con la clave catastral 170100101038009**, que de acuerdo al plano catastral, así como la descripción de linderos cuenta con una superficie de 740.691 m2.

**RESOLUTIVO TERCERO.-** La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento, el que se lleven a cabo las anotaciones y las modificaciones a las normas de control implícitas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, Querétaro 2021 - 2052 vigente.

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, para que notifique, el Acuerdo que proceda del presente dictamen a la **PROFA. MA. DEL ROCÍO LOZANO ZURITA, Representante Legal de “L.V.A. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V.”**, para su cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

**SEGUNDO.-** De igual modo, se instruye al Secretario General del Ayuntamiento para que notifique el Acuerdo que derive del presente dictamen, al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda; al Secretario de Finanzas Públicas Municipales, a la Secretaría de Ecología y a la Dirección de Catastro, para los fines y efectos legales a que haya lugar.

**TECERO.-** El Acuerdo de Cabildo que autorice el presente dictamen, deberá de ser publicado, a **costa del solicitante**, en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro en un plazo no mayor a diez días hábiles, y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", para conocimiento general; de conformidad a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, en un plazo que no exceda de **treinta días hábiles a partir de su notificación**.

**CUARTO.-** El Acuerdo de Cabildo que autorice el presente dictamen, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Subdirección San Juan del Río, previa protocolización ante Notario Público, a costa del solicitante, en el folio de Inscripción de Plan de Desarrollo Urbano 00000117/0002 de fecha 24 de febrero de 2023, a las 11:58:24 horas en un **plazo no mayor a sesenta días hábiles posteriores a la notificación**.

**QUINTO.-** Si las condiciones establecidas en el presente dictamen no son cumplidas, el Acuerdo de Cabildo que autoriza el incremento de densidad de población, así como la modificación a las normas de control implícitas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tequisquiapan vigente, quedará sin efectos, haciéndose acreedor el solicitante, a las sanciones que se señala el Código Urbano del Estado de Querétaro; sin necesidad de que el incumplimiento se realice a través de notificación.

**A T E N T A M E N T E**  
**H. AYUNTAMIENTO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.**  
**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

Lic. José Antonio Mejía Lira  
Presidente Municipal y Presidente de la  
Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología  
Rúbrica

Regidora Silvia Araceli Pineda Nieto  
Integrante de la Comisión  
Rúbrica

Regidor Juan Carlos Flores Reséndiz  
Integrante de la Comisión  
Rúbrica

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

**A T E N T A M E N T E**  
"Todos por Tequisquiapan"

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

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

SECCIÓN: ACUERDOS DE CABILDO

RAMO: CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/6073/2024

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 04 de julio de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **sexto punto inciso c)** emitió el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA con DIEZ VOTOS A FAVOR, DOS ABSTENCIONES** y con fundamento en lo previsto por los artículos 115 fracciones I primer párrafo; II y V incisos A y D de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 7 y 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 2, 30 fracción II, incisos a) y d), 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1 fracción II, 28 fracción IV, 135, 324 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 12 y 13 de Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro 49, 63 y 110 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITIÓ LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO PARA QUEDAR COMO HABITACIONAL MIXTO ALTA DENSIDAD (HM-Mat), ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA EL LOTE NÚMERO 57 DE LA MANZANA 11 CERRADA DE LOS TREJO, BARRIO DE LA MAGDALENA, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN CON CLAVE CATASTRAL 170100104011057, QUE DE ACUERDO AL PLANO CATASTRAL, ASÍ COMO LA DESCRIPCIÓN DE LINDEROS, CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 1,511.6080 M2 Y FUERA SOLICITADO POR LA PROFA. MA. DEL ROCÍO LOZANO ZURITA, REPRESENTANTE LEGAL DE "L.V.A. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V."** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

#### ANTECEDENTES

- I. Que mediante escrito ingresado ante la Secretaría General del Ayuntamiento en fecha 28 de febrero de 2024, suscrito por la Profa. Ma. del Rocío Lozano Zurita, Representante legal de "L.V.A. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V.", se solicita el incremento de densidad a H3 (Habitacional de hasta 300 hab/Ha.) del predio ubicado en Cerrada de los Trejo No. 3, Barrio de la Magdalena, en este municipio de Tequisquiapan, Qro.
- II. La Sociedad Mercantil denominada "L.V.A. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V." se constituyó mediante escritura pública número 48,576 de fecha 24 de julio de 2013 pasada ante la fe del Licenciado Federico Gómez Vázquez, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 5 de la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad en fecha 29 de agosto de 2013 a las 10:21:12 en el folio mercantil electrónico número 5608 - 2, con la comparecencia de los señores Ma. Rocío Lozano Zurita y Guillermo Lozano Zurita, Sociedad que cuenta con nacionalidad Mexicana sin que persona extranjera, física o moral pueda tener participación social, cuyo domicilio será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro con facultades para establecer sucursales, oficinas de representación o agencias dentro o fuera del Territorio Nacional; con una duración de 99 años contados a partir de la Constitución, teniendo como objeto social, entre otros, de manera enunciativa más no limitativa: **1.- la adquisición, enajenación, operación, construcción, mantenimiento o arrendamiento por cuenta propia o ajena de toda clase de bienes inmuebles; 2.- Servicios profesionales de planeación, anteproyecto y diseño de ingeniería civil e industrial, instalaciones electromecánicas, diseños arquitectónicos, estudios técnicos de apoyo, estudios económicos y de planeación, servicios de**

coordinación, supervisión y contrato de obra pública y privada, control de calidad y servicios de organización, sistematización y dictamen; 3.- Obras civiles tales como estructuras de concreto, metálicas, edificación, infraestructura de zonas urbanas y suburbanas, movimientos de tierra, pavimentos y obras marítimas y fluviales; 4.- Servicios Profesionales de planeación, anteproyecto, diseño y mantenimiento de jardines y áreas verdes; 5.- Obras de especialidad tales como cimentaciones, excavaciones subterráneas, obras subacuáticas, construcciones de vías férreas, obras artísticas, señalamientos y protecciones, demoliciones, plantas potabilizadoras o de tratamiento, perforación de pozos, control del medio ambiente, estudios de impacto y mitigación ambiental; en general llevar a cabo cualquier negocio o actividad que se relacione con lo anterior y tener y ejercitar las facultades contenidas en las Leyes de la República Mexicana, pudiendo llevar a cabo todos los fines enumerados anteriormente con la misma amplitud que pudiera hacerlo cualquier persona física. ; en dicha constitución se le confiere el cargo de APODERADA LEGAL DE LA EMPRESA A LA C. MA. DEL ROCÍO LOZANO ZURITA, otorgándosele facultades y obligaciones siguientes: a). Para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y aun las que requieran cláusula especial conforme a la ley; b). Para administrar bienes; c). El Apoderado como **Representante Legal de la Sociedad** gozará de manera enunciativa más no limitativa, de las facultades a que se refieren los artículos de la Ley Federal del Trabajo, para comparecer y representar a la sociedad ante toda clase de autoridades laborales, sean federales o locales, quedando además expresamente facultada para comparecer ante Juntas de Conciliación y Arbitraje, sean federales o locales, y realizar todos los actos necesarios en Procedimientos Individuales o Colectivos; d). Para actos de dominio; e). Para otorgar y suscribir títulos de crédito, así como abrir y cancelar a nombre de la sociedad, cuentas de banco en cualquier institución de crédito; f). Para que en su carácter de Representante Legal de la Sociedad, suscriba y tramite solicitudes de permisos de importación y exportación, así como la modificación o prórroga de los mismos; g). Para llevar a cabo todos los actos que se requieran para el ejercicio de los poderes conferidos; h). Para comparecer y realizar toda clase de actos y gestiones ante cualquier dependencia, entidad u organismo de la Administración Pública Centralizada y Paraestatal, Organismos Descentralizados, Empresas de Participación Estatal y Fideicomisos, ya sean federales, estatales o municipales o del Distrito Federal y, en general, ante cualquier persona, en toda clase de concursos, procedimientos de licitación pública, de invitación restringida o de adjudicación directa, entre otras.

- III. Copia simple de la escritura pública número 1,854 de fecha 25 de mayo de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Federico Gómez Villeda, Notario Titular por Ministerio de Ley de la Notaría Pública número 5 de la demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que se hace constar la comparecencia de la señor María del Rocío Vela Estrada, como vendedora y la Perdona Moral "L.V.A. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V." representada por la señora MA. DEL ROCÍO LOZANO ZURITA como compradora del Lote de Terreno número 4 ubicada en Cerrada de los Trejo No. 3, Barrio de la Magdalena, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., el cual cuenta con una superficie de 1,495.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

- a. Al Norte 57.50 metros linda con propiedad de María Irma Trejo Hernández;
- b. Al Sur 57.50 metros linda con propiedad de Ma. Elena Trejo Hernández;
- c. Al Oriente 26.00 metros linda con Servidumbre Legal de Paso y;
- d. Al Poniente 26.00 metros linda con propiedad de Asunción Hernández.

Predio al que se le asignó la clave catastral 170100104011057, compraventa que quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad – Compraventa de Inmuebles en el folio inmobiliario 00051107/0005 de fecha 28 de octubre de 2021 a las 14:16:20 horas del Registro Público de la Propiedad de Querétaro, subdirección San Juan del Río.

- IV. Copia simple de la credencial para votar con fotografía del solicitante y representante legal C. Lozano Zurita Ma. del Rocío, expedida por el Instituto Nacional, con número de identificación mexicana 1697599158.
- V. Copia simple del recibo oficial número D 616593 de fecha 29 de abril de 2024 expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales en concepto de pago del Impuesto Predial Urbano para el predio ubicado en Callejón Sin Nombre, Barrio de la Magdalena, identificado con clave catastral 170100104011057.

- VI. Copia simple del informe de uso de suelo que mediante oficio número DDUYV-0107-31/01/2024 IUS-010/2024 de fecha 31 de enero de 2024, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se le informa a la Profa. Ma. del Rocío Lozano Zurita, que el predio ubicado en Cerrada de los Trejo, Barrio de la Magdalena, identificado con la clave catastral 170100104011057, Tequisquiapan, Querétaro, cuenta con uso de suelo **HM,Bd (Habitacional mixto, Media Densidad)**, habiéndose revisado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, cuya actualización fue aprobada por Acuerdo de Cabildo e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de febrero de 2023, en el folio de Plan de Desarrollo 00000117/0002 del Registro Público de la Propiedad.
- VII. Copia simple de la opinión técnica de caracterización de uso de suelo para el Proyecto "El Roble", formulada por el M.C. Omar Gilberto Chávez Gutiérrez en el que concluye que el predio no se ubica dentro del área natural protegida federal ni tampoco en áreas de importancia para la conservación de las aves (AICAS), Regiones terrestres prioritarias de México, regiones hidrológicas prioritarias, de acuerdo a la Comisión Nacional para el Conocimiento y uso de la biodiversidad; que toda la región donde se encuentra el predio está ocupada por zonas ya urbanizadas; que no cumple con los criterios de terreno forestal de acuerdo a la LGDFS en su última reforma, ya que no contiene vegetación forestal o vegetación secundaria nativa, ni se forma ninguna masa forestal de más de 1,500 m<sup>2</sup>; que de acuerdo a los mapas de uso de suelo y vegetación serie VI de INEGI a escala 1:250 000, el predio tiene uso urbano; que de acuerdo a todo lo anterior, el predio se cataloga como **NO FORESTAL**.
- VIII. Copias simples impresas a color de diferentes fotografías del desarrollo, sin mención alguna.
- IX. Copia simple del oficio número SZSJR-403-2023 de fecha 6 de septiembre de 2023, suscrito por el Ing. Héctor Jesús Barrios Merino, Superintendente Zona San Juan del Río, División de Distribución Bajío de la Comisión Federal de Electricidad, en el que se le informa a la C. Ma. del Rocío Lozano Zurita, Representante Legal de L.V.A. Construcciones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V., refiere que la altura mínima que deben guardar los conductores, con respecto al suelo, al agua y a la parte superior de rieles, se aplican bajo las condiciones de los gráficos, notas y consideraciones impresos en el oficio de referencia, respecto del predio identificado con la clave catastral 170100104011057 ubicado en Cerrada de los Trejo No. 3, Barrio de la Magdalena, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

En mérito de lo anterior se ordenó el dictado de la presente resolución, la cual habrá de pronunciarse al tenor de los siguientes:

#### CONSIDERANDOS

**PRIMERO.-** Que en fecha 26 de junio de 2024, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunieron en mesa de trabajo a fin de analizar, estudiar y dictaminar el expediente adherido al escrito suscrito por la Profa. Ma. del Rocío Lozano Zurita, Representante Legal de L.V.A. Construcciones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V., mediante el cual solicita el cambio de densidad poblacional para el predio ubicado en Cerrada de los Trejo No. 3, Barrio de la Magdalena, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, identificado con la clave catastral 170100104011057; siendo la Comisión competente para conocer del asunto.

**SEGUNDO.-** Que por lo que respecta al estudio de la personalidad del solicitante, se tiene que está debidamente acreditada con la documentación que ha anexado a su solicitud, lo anterior dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Querétaro.

**TERCERO.-** Que en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que el órgano de gobierno máximo del municipio es el Honorable Ayuntamiento, por lo tanto es el competente para aprobar disposiciones administrativas de observancia general dentro de su jurisdicción, por lo que los municipios se encuentran investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio propio con la finalidad de regular las materias, procedimientos, servicios públicos y funciones que aseguren la participación ciudadana y, en este caso en específico, también se encuentran facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes del Desarrollo Urbano, vigilando y controlando la utilización del suelo.

**CUARTO.-** El Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

**QUINTO.-** Que para que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tenga el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta la opinión técnica emitida por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, documento que en este acto se inserta a la letra:

“A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO  
2021 – 2024

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO No. DDUYV-0673-05/06/2024

Asunto: **Se emite Opinión.**  
Tequisquiapan, Querétaro a 05 de Mayo de 2024

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

Visto el oficio de cuenta signado por el promovente Profa. Ma. del Rocío Lozano Zurita, representante de la Moral **L.V.A. Construcciones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V.**, Propietaria del Predio ubicado en el Lote número 57 de la manzana 11 Cerrada de los Trejo, Barrio de la Magdalena, Municipio de Tequisquiapan con clave catastral 170100104011057 y de acuerdo al oficio SGA/5836/2024, en el cual solicita el cambio de USO DE SUELO del predio de acuerdo al plano catastral, así como la descripción de linderos, cuenta con una superficie de 1,511.6080 m2, turnado en Sesión Ordinaria de Cabildo 23 de Mayo de 2024, al respecto la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite:

#### **OPINIÓN TÉCNICA**

#### **ANTECEDENTES:**

- Que mediante oficio de fecha 29 de Febrero de 2024 la **Profa. Ma. del Rocío Lozano Zurita representante de la Moral L.V.A. Construcciones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V.**, solicita el Cambio de Uso de Suelo del predio identificado como Lote número 57 de la manzana 11 Cerrada de los Trejo, Barrio de la Magdalena, Municipio de Tequisquiapan con clave catastral 170100104011057, este cambio de uso de suelo es de **HABITACIONAL MIXTO MEDIA DENSIDAD (HM Md)** a **HABITACIONAL MIXTO ALTA DENSIDAD (HM Mat)**.
- Se acredita la propiedad mediante copia simple de Escritura Pública No. 1854 de Fecha 25 de mayo de 2021, pasado ante la fe del Lic. Federico Gómez Villeda titular de la notaría Número 5 de la demarcación de San Juan del Río, Querétaro.

- Adjunto copia de Credencial para votar a nombre de **Profa. Ma. Del Rocío Lozano Zurita**, representante de la **Moral L.V.A. Construcciones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V.** de número IDMEX, 1697599158 credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- Adjunto Informe de Uso de Suelo emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Tequisquiapan, Oficio No. **DDUYV - 0107-31/01/2024, IUS -010/2024** de fecha 31 de Enero de 2024.

**CONSIDERACIONES:**

- Habiéndose revisado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, cuya actualización fue aprobada por acuerdo de Cabildo Municipal celebrado el 18 de agosto del 2022 publicado en su Gaceta Municipal el 22 de diciembre de 2022 y en el Periódico Oficial del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 16 de diciembre del año 2022, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de Febrero del 2023, en el folio de Plan de Desarrollo 00000117/0002 del Registro Público de la Propiedad Oficina Central ante la fe de la Lic. Arlette Elizabeth López Ruíz, Directora del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro; **encontrándose al predio en comento en Zona HABITACIONAL MIXTO MEDIA DENSIDAD /HM Md).**

De conformidad con lo dispuesto con el artículo 115 Constitucional fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

**Antes de cambiar Usos de Suelo en el Territorio Municipal, se deberán tomar en cuenta los ordenamientos en materia de Desarrollo Urbano, etc.**

Por lo tanto esta Dirección considera la petición:

**TÉCNICAMENTE FACTIBLE**  
**El Cambio de Uso de Suelo de HABITACIONAL MIXTO MEDIA DENSIDAD (HM Md)**  
**A HABITACIONAL MIXTO ALTA DENSIDAD (HM MAT)**

Y resuelve:

**PRIMERO.-** Deberá obtener de parte de la autoridad correspondiente toda autorización de obras, ya sea modificación, ampliación y regularización; así como subdivisiones, toda vez que la presente resolución autoriza el cambio de uso de suelo y no los procedimientos de construcción.

**SEGUNDO.-** Sométase a la consideración del Ayuntamiento de Tequisquiapan en Sesión de Cabildo para los efectos legales a que haya lugar la solicitud **Profa. Ma. Del Rocío Lozano Zurita representante de la Moral L.V.A. Construcciones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V.** Propietario y remítase a dicho órgano el expediente de referencia.

**TERCERO.-** Deberá de notificarse a la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ecología el acuerdo tomado por el Ayuntamiento, para el seguimiento de las acciones que correspondan.

**ATENTAMENTE**  
**ARQ. MARCO POLO RAMÍREZ VALENCIA**  
Rúbrica y sello  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**  
**DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.**

**SEXTO.-** Por cuanto ve a la solicitud presentada por el Promotor y respecto al proyecto a desarrollar en el predio descrito, al tratarse de una propuesta para uso habitacional, es necesario que se apegue a los lineamientos y parámetros de construcción que se establecen en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Tequisquiapan.

**SÉPTIMO.-** La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y el Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro le asisten facultades a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología para evaluar la solicitud presentada por el Promotor y tomando en cuenta las opiniones técnicas vertidas, la naturaleza del asunto y la viabilidad del mismo, es que se presenta el dictamen correspondiente.

**OCTAVO.-** Una vez realizado el análisis del expediente presentado por el Promotor y tomando en cuenta la opinión técnica vertida, es que se resuelve que existe la viabilidad de autorizar el incremento de densidad de población así como la modificación a las normas de control implícitas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tequisquiapan vigente.

**NOVENO.-** Que los integrantes de esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, reunidos para dictaminar sobre lo solicitado y una vez vistas las constancias que integran el expediente, las opiniones técnicas y los documentos remitidos, se procedió a la valoración, análisis y discusión del presente asunto, quedando finalmente como se plasma en este instrumento y deciden someterlo a la consideración del Honorable Ayuntamiento para su aprobación; por ello es de someterse y se somete el presente:

#### DICTAMEN

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para analizar, estudiar y dictaminar sobre la solicitud presentada por la **Profa. Ma. del Rocío Lozano Zurita, Representante Legal de L.V.A. Construcciones Industriales de Querétaro, S.A. de C.V.**, en el cual solicita el incremento de densidad del **Lote número 57 de la manzana 11 Cerrada de los Trejo, Barrio de la Magdalena, Municipio de Tequisquiapan con clave catastral 17 01 001 04 011 057**, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, identificado con la clave catastral 17 01 001 04 011 057, que de acuerdo al plano catastral, así como la descripción de linderos cuenta con una superficie de 1,511.6080 m2.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento **EL CAMBIO DE USO DE SUELO PARA QUEDAR COMO HABITACIONAL MIXTO ALTA DENSIDAD (HM MA<sub>t</sub>)**, única y exclusivamente para el **Lote número 57 de la manzana 11 Cerrada de los Trejo, Barrio de la Magdalena, Municipio de Tequisquiapan con clave catastral 17 01 001 04 011 057**, que de acuerdo al plano catastral, así como la descripción de linderos cuenta con una superficie de 1,511.6080 m2.

**RESOLUTIVO TERCERO.-** La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento, el que se lleven a cabo las anotaciones y las modificaciones a las normas de control implícitas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, Querétaro 2021 - 2052 vigente.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, para que notifique, el Acuerdo que proceda del presente dictamen a la **PROFA. MA. DEL ROCÍO LOZANO ZURITA**, Representante Legal de **"L.V.A. CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V."**, para su cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

**SEGUNDO.-** De igual modo, se instruye al Secretario General del Ayuntamiento para que notifique el Acuerdo que derive del presente dictamen, al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda; al Secretario de Finanzas Públicas Municipales, a la Secretaría de Ecología y a la Dirección de Catastro, para los fines y efectos legales a que haya lugar.

**TECERO.-** El Acuerdo de Cabildo que autorice el presente dictamen, deberá de ser publicado, a costa del solicitante, en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro en un plazo no mayor a diez días hábiles, y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", para conocimiento general; de conformidad a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, en un plazo que no exceda de treinta días hábiles a partir de su notificación.

**CUARTO.-** El Acuerdo de Cabildo que autorice el presente dictamen, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Subdirección San Juan del Río, previa protocolización ante Notario Público, a costa del solicitante, en el folio de Inscripción de Plan de Desarrollo Urbano 00000117/0002 de fecha 24 de febrero de 2023, a las 11:58:24 horas en un plazo no mayor a sesenta días hábiles posteriores a la notificación.

**QUINTO.-** Si las condiciones establecidas en el presente dictamen no son cumplidas, el Acuerdo de Cabildo que autoriza el incremento de densidad de población, así como la modificación a las normas de control implícitas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tequisquiapan vigente, quedará sin efectos, haciéndose acreedor el solicitante, a las sanciones que se señala el Código Urbano del Estado de Querétaro; sin necesidad de que el incumplimiento se realice a través de notificación.

**A T E N T A M E N T E**  
**H. AYUNTAMIENTO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.**  
**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

Lic. José Antonio Mejía Lira  
Presidente Municipal y Presidente de la  
Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología  
Rúbrica

Regidora Silvia Araceli Pineda Nieto  
Integrante de la Comisión  
Rúbrica

Regidor Juan Carlos Flores Reséndiz  
Integrante de la Comisión  
Rúbrica

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

**A T E N T A M E N T E**  
"Todos por Tequisquiapan"

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

## PRIMERA PUBLICACIÓN

DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

SECCIÓN: ACUERDOS DE CABILDO

RAMO: CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/7051/2024

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 18 de julio de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el cuarto punto inciso a) emitió el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Por UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES con ONCE VOTOS A FAVOR, UNA FALTA JUSTIFICADA y con fundamento en los artículos 115 fracción V inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 11 y 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 9 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos; 224, 225, 226 fracciones V y VI, 237, 238, 239 y 240 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 115 del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Tequisquiapan; 30, 38 fracción VIII, 49, 85, 95 y 110 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE AUTORIZA LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL DENOMINADO "ENTRE VIÑEDOS" UBICADO EN LA PARCELA NO. 417 Z-1 P2/2, CON NÚMERO OFICIAL 47 DE LA CALLE RINCÓN DE LA VIRGEN, CONDOMINIO ENTRE VIÑEDOS, EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO", LA CUAL FUERA SOLICITADA POR EL ARQ. FRANCISCO RUÍZ JIMÉNEZ;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

## ANTECEDENTES

I.- Con fecha 13 de junio de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el *"escrito suscrito por el Arq. Francisco Ruíz Jiménez, mediante el cual solicita se autorice la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la venta de unidades privativas del Condominio Residencial denominado "Entre Viñedos", ubicado en la Parcela No. 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, en este municipio"*.

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

1.- Copia simple de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Ruíz Jiménez Francisco, con número de identificación mexicana 2020553269.

2.- Copia simple de la escritura pública número 27,329 de fecha 04 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 10 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro; en la que comparecen de una parte como vendedor el señor Jesús Hernández López, con el consentimiento expreso de su cónyuge la señora Esperanza Muñoz y de la otra parte como comprador el señor Francisco Ruíz Jiménez, con el objeto de formalizar el contrato de compraventa respecto de la Parcela No. 417, Z-1 P2/2, del Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro. Instrumento Público que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Compraventa de Inmuebles en el folio inmobiliario 00033801/0007 con fecha 03 de marzo de 2015 a las 14:58:56 horas, en el Registro Público

de la Propiedad de Querétaro, subdirección San Juan del Río. Parcela que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

- Al Noreste: 76.265 metros, linda con derecho de paso;
- Al sureste: 31.00 metros linda con Fracción 1;
- Al suroeste 84.50 metros linda con Parcela 418 y;
- Al noroeste 32.19 metros linda con Derecho de Paso.

3.- Copia simple del recibo oficial número D 614724 de fecha 11 de enero de 2024, expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales de Tequisquiapan, Qro., por el que se ampara el pago del Impuesto Predial Rural de la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., identificada con la clave catastral 17 01 001 67 347 515

5.- Copia simple del oficio número DDUYV-1040-27/09/2021 de fecha 27 de septiembre de 2021, suscrito por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en el que se expide el Informe de Uso de Suelo para la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., identificada con la clave catastral 17 01 001 67 347 515; documento en el que se manifiesta que la Parcela se ostenta con un uso de suelo en Zona H3 (Habitacional hasta 300 hab./ha.)

6.- Copia simple de un croquis de ubicación en el que se señala en tonos grises la Parcela identificada con la clave catastral 17 01 001 67 347 515.

7.- Copia simple del Dictamen de Uso de Suelo expedido con el número de oficio DDUYV-1268-17/10/2022 DUS-235/2022 de fecha 17 de octubre de 2022, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que le manifiesta al Arq. Francisco Ruíz Jiménez, que la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., identificada con la clave catastral 17 01 001 67 347 515, se encuentra en Zona H3 (Habitacional hasta 300 Habitantes por Hectárea). Se anexa copia simple del recibo de pago número 587862 de fecha 18 de octubre de 2022 por concepto de pago de Dictamen de uso de suelo.

8.- Copia simple del oficio número DDUYV-378-06/04/2022 de fecha 18 de marzo de 2022, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual otorga **Autorización de Estudios Técnicos** para el Condominio Horizontal Tipo Habitacional ubicado en la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., la cual cuenta con una superficie de 2,515.088 m2. Se anexa copia simple del recibo de pago número 574838 de fecha 07 de abril de 2022 por concepto de pago de autorización de estudios técnicos.

9.- Estudio hidrológico para el Condominio Entre Viñedos ubicado en la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., identificada con la clave catastral 17 01 001 67 347 515, suscrito por el Arq. Luis Manuel Ríos Ríos con número CASJR AC21-146 y cédula profesional 12395671.

10.- Plano de distribución y lotificación del Condominio Residencial Entre Viñedos, con sello de Visto Bueno de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, con fecha 24 de septiembre de 2020 y número de oficio DDUYV-825-24/09/2020, suscrito por el Arq. Luis Manuel Ríos Ríos con número CASJR AC21-146 y cédula profesional 12395671.

11.- Copia simple del oficio número DDUYV-825-24/09/2020 de fecha 24 de septiembre de 2020, suscrito por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se otorga el **Visto Bueno al proyecto de Lotificación** para la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., identificada con la clave catastral 17 01 001 67 347 515.

12. Estudio de Impacto Vial suscrito por el Arq. Luis Manuel Ríos Ríos con número CASJR AC21-146 y cédula profesional 12395671.

13.- Copia simple del oficio número DDUYV-825-24/09/2020 de fecha 24 de septiembre de 2020, suscrito por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante el cual se otorga el **Visto Bueno del proyecto de Distribución y Matematización** para el Condominio denominado "Entre Viñedos", consistente en 15 áreas privativas a desarrollar en una superficie total de 2,515.088 m2 ubicado en la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., identificada con la clave catastral 17 01 001 67 347 515.

14.- Plano de Matematización del Condominio Residencial Entre Viñedos, con sello de Visto Bueno de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, con fecha 24 de septiembre de 2020 y número de oficio DDUYV-825-24/09/2020, suscrito por el Arq. Luis Manuel Ríos Ríos con número CASJR AC21-146 y cédula profesional 12395671.

15.- Copia simple del oficio número DDUYV-0084-09/01/2023 de fecha 09 de enero de 2023, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual emite la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de Condominio Horizontal "Entre Viñedos", de áreas para vivienda, conformado por 15 áreas privativas y áreas verdes ubicado en la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., anexando copia simple de los recibos oficiales de pago números 605871 y 605872, expedidos por la Secretaría de Finanzas del Municipio de Tequisquiapan, en fecha 21 de julio de 2023, por concepto de Impuesto por Derecho de área vendible y por Derechos de supervisión de obras de urbanización, de acuerdo a lo presentado en la Licencia de Ejecución de Obras descrita.**

16.- Copia simple del instrumento público número 34,193 de fecha 19 de febrero de 2024, pasado ante la fe del licenciado Luis Octavio Pineda Morales, Notario Titular de la Notaría Pública número 21, asociado y actuando en el protocolo del licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la demarcación notarial de San Juan del Río, en el que se hace constar la comparecencia del señor Francisco Ruíz Jiménez, con el objeto de protocolizar la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el condominio denominado "Entre Viñedos" y el acuerdo de cabildo de fecha 7 de diciembre de 2023 quinto punto inciso b) mediante el cual se autoriza que el compareciente cubra en moneda nacional, el equivalente a la cantidad de \$255,530.00 (doscientos cincuenta y cinco mil quinientos treinta pesos 00/100 m.n.), en concepto del 10% del área de transmisión gratuita que establece el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, monto que comprueba haber ingresado a las arcas de la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales con el recibo oficial número 620695 de fecha 13 de diciembre de 2023. Instrumento público inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección San Juan del Río, en el folio inmobiliario 00033801/0010 el 16 de mayo de 2024.

17.- Copia simple del oficio número DDUYV-0850/24-08-2023 de fecha 24 de agosto de 2023, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se otorga los certificados de pre-asignación de números oficiales para un total de 15 áreas privativa habitacionales unifamiliares para el proyecto denominado "Entre Viñedos", quedando asignados de la siguiente forma:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE	ALINEAMIENTO	NÚMERO
M-1	1	90.00 M2	8.00 ML	1
M-1	2	90.00 M2	8.00 ML	4
M-1	3	90.00 M2	8.00 ML	3
M-1	4	90.00 M2	8.00 ML	6
M-1	5	90.00 M2	8.00 ML	5
M-1	6	90.00 M2	8.00 ML	8
M-1	7	90.00 M2	8.00 ML	7
M-1	8	90.00 M2	8.00 ML	10
M-1	9	90.00 M2	8.00 ML	9
M-1	10	180.00 M2	16.00 ML	12
M-1	11	90.00 M2	8.00 ML	11
M-1	12	131.92 M2	9.00 ML	14
M-1	13	90.00 M2	8.00 ML	13
M-1	14	148.07 M2	10.13 ML	15
M-1	15	128.58 M2	9.52 ML	2

18.- Copia simple de quince certificados de número oficial expedidos por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 24 de agosto de 2023, mediante el comprobante número 0101-2024.

19.- Copia simple del Dictamen de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial, expedido mediante oficio número VE/0115/2022; SCG-11842-22; SCG-12676-22 de fecha 24 de junio de 2022, suscrito por el Lic. Luis Alberto Vega Ricoy, Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro.

20.- Memoria descriptiva para el condominio horizontal denominado "Entre Viñedos" suscrita por el Arq. Luis Manuel Ríos Ríos con número CASJR AC21-146 y cédula profesional 12395671.

21.- Copia simple del oficio número DDUYV-0132-08/2024 de fecha 08 de febrero de 2024, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual informa al Arq. Francisco Ruíz Jiménez, que respecto de las obras de urbanización del Condominio "Entre Viñedos" **se encuentran concluidas al 100% POR LO QUE NO REQUIERE DE FIANZA PARA GARANTIZAR LA CONCLUSIÓN DE LA MISMA Y LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, LAS TIENE POR TERMINADAS.**

22.- Copia simple del oficio número SF/SPFI/FC/00268/2024, número de control CAT 0124-140 de fecha 23 de enero de 2024, suscrito por el Ing. José Luis Alcántara Obregón, Director de Catastro, por el cual se manifiesta que la preasignación de claves catastrales para el Condominio Residencial "Entre Viñedos" ha sido efectuada, anexando plano como parte integrante del oficio, con una vigencia al 23 de enero de 2026.

23.- Copia simple del instrumento público número 33,511 de fecha 08 de agosto de 2023, pasado ante la fe del licenciado Luis Octavio Pineda Morales, Notario Titular de la Notaría Pública número 21, asociado y actuando en el protocolo del licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la demarcación notarial de San Juan del Río, en el que se hace constar la comparecencia del señor Francisco Ruíz Jiménez, con el objeto de protocolizar el deslinde catastral de fecha 7 de abril de 2021, respecto de la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., del cual se desprenden las medidas y colindancias siguientes:

- LINDERO NORORIENTE: con rumbo suroriente en 19.277 m, quiebra al suroriente en 2.813 m (malla electrosoldada), quiebra al suroriente en 54.273 m (muro) donde colinda con Derecho de Paso del Ejido Tequisquiapan;
- LINDERO SURORIENTE: con rumbo surponiente en 31.025 m (muro), donde colinda con propiedad de Javier Martínez García;
- LINDERO SURPONIENTE: con rumbo norponiente en 84.386 m (muro), donde colinda con propiedad de Fernando Federico Madrid Mejía;
- LINDERO NORPONIENTE: con rumbo nororiente en 32.181 m (lindero abierto), donde colinda con Derecho de Paso del Ejido Tequisquiapan.

Superficie: 00-25-15.088 hectáreas y clave catastral 17 01 001 67 347 515. Instrumento Público "Inscrito en el Registro Público de la Propiedad Prot Deslinde Catas (predios con superficie no mayor a 5,000.00 m2) en el folio inmobiliario: 00033801/0008. El 24 de agosto de 2023 a las 14:26.19 Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Subdirección San Juan del Río".

24.- Estudio de Mecánica de Suelos expedida por "Estudios, Diseños y Laboratorio, S.A. de C.V.", en fecha julio de 2020, para el proyecto Condominio "Entre Viñedos" ubicado en la Parcela No. 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, en este municipio".

25.- Copia simple del oficio número UMPC/182/2022 suscrito por el C. Héctor Carbajal Peraza, entonces Director de Protección Civil Tequisquiapan, de fecha 08 de abril de 2022, por el cual emite el visto bueno dirigido al Arq. Ruíz Jiménez Francisco respecto de la Parcela 417 Z-1 P2/2 Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro., en el que manifiesta que a simple vista no se observan zonas de alto riesgo, la zona de trabajo es amplia y no perjudica a terceros.

26. Copia simple del Reglamento de Administración del Condominio "Entre Viñedos".

27.- Copia simple del alineamiento y número oficial expedido con el comprobante 0505-2023 de fecha 15 de diciembre de 2023, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, otorgado al inmueble identificado con la clave catastral 17 01 001 67 347 515, al que se le asigna el número oficial 47 de la Calle Rincón de la Virgen, Entre Viñedos, Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

28.- Copia simple de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio expedida a favor del Arq. Francisco Ruíz Jiménez, Condominio "Entre Viñedos" en fecha 11 de junio de 2024, mediante oficio número DDUYV-0683-11/06/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, misma que se transcribe a la letra, en virtud de solicitar su autorización:

*"A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan*  
**PRESIDENCIA MUNICIPAL**  
**H. AYUNTAMIENTO**  
**2021-2024**

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO No. DDUYV-0683-11/06/2024**

*ASUNTO: Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio  
y Visto Bueno de Venta de Lotes del desarrollo inmobiliario "Entre Viñedos"*

*Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Junio de 2024*

**ARQ. FRANCISCO RUÍZ JIMÉNEZ**  
**CONDOMINIO "ENTRE VIÑEDOS"**  
**P R E S E N T E.**

*En atención a su petición mediante la cual solicita se emita la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para constituir el desarrollo inmobiliario en condominio denominado "ENTRE VIÑEDOS", ubicado Derecho de Paso Parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, Clave Catastral 170100167347515, para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de "Condominio Horizontal", de áreas para vivienda, conformado por 15 áreas privativas, áreas de Verdes, áreas comunes (barda, jardinería, servicios y vigilancia, circulación y banquetas y estacionamiento); al respecto le informo con base en los siguientes:*

#### **ANTECEDENTES**

- 1. Copia de Escritura 27,329 de fecha 4 de febrero de 2015, expediente 2010.15 APJ, emitida por el Licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Titular de la Notaría Pública Número Diez, de la demarcación notarial de San Juan del Río, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 33801/0007 de fecha 03 de marzo de 2015 a las 14:58:56 en la Subdirección de San Juan del Río.*
- 2. Con oficio DDUYV-1228-17/10/2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y vivienda con fecha 17 de octubre de 2022 se autoriza Dictamen de Uso de Suelo Factible para Condominio Horizontal.*
- 3. Con Oficio DDUYV-378-06/04/2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda con fecha 18 de marzo de 2022, se autorizan los Estudios Técnicos para el Desarrollo Habitacional de 15 áreas privativas para casa habitación del Condominio Horizontal denominado "ENTRE VIÑEDOS", estos estudios técnicos correspondientes al Estudio Diseño de Pavimentos, Estudio de Impacto Vial, Manifestación de Impacto Ambiental, Estudios de Compatibilidad Urbanística, Estudios Hidráulico.*
- 4. Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Lotificación, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, con oficio No. DDUYV-825-24/09/2020, de fecha 24 de septiembre de 2020 para construir un*

- desarrollo Habitacional bajo la modalidad de Condominio Horizontal de una área para vivienda conformada por 15 áreas privativas, área Verde, áreas Comunes, Estacionamiento y Andadores, ubicado en Derecho de paso de la parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Qro.
5. Presupuesto de obras de urbanización para el proyecto de Condominio "ENTRE VIÑEDOS" ubicado en derecho de paso de Parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, por un Valor de 1'109,736.74 para los conceptos de ejecución: preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, pozos de visita, registros pluviales, instalación de tubería, obra civil de electrificación, obra civil red datos, señalamiento vial, pavimentos, banquetas y guarniciones, firmados por el Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.
  6. Programa de obras de urbanización Firmado por el D.R.O Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.
  7. 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 Condominio Horizontal denominado "ENTRE VIÑEDOS", ubicado en derecho de paso de Parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, tiene un avance en las Obras de Urbanización del 100%.
  8. Recibo Oficial DU-06905, de fecha 21 de Julio de 2023, emitido por la Tesorería Municipal de Tequisquiapan, Qro., por un importe de \$18,435.00 (Dieciocho mil cuatrocientos treinta y cinco pesos00/100 M.N), por concepto de pago del Impuesto por Superficie Vendible del condominio horizontal habitacional denominado "Entre Viñedos".
  9. Recibo Oficial DU-06903, de fecha 21 de Julio de 2023, emitido por la Tesorería del Municipio de Tequisquiapan, Qro., por un importe de \$ 16,646.00 (Dieciséis mil seiscientos cuarenta y seis pesos 00/100 M.N), por concepto de pago de los Derechos de Supervisión de obras de urbanización que incluye al Condominio Horizontal denominado "Entre Viñedos".
  10. Memoria descriptiva para el Condominio citado; elaborada por el Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.
  11. Reglamento Interno de Construcción y Reglamento de Administración del Condominio denominado "ENTRE VIÑEDOS", ubicado en Derecho de paso Parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.
  12. Recibo Oficial SG-05470, de fecha 13 de Diciembre de 2023, emitido por la Tesorería del Municipio de Tequisquiapan, Qro., por un importe de \$ 255,530.00 (Doscientos cincuenta y cinco mil quinientos treinta pesos 00/100 M.N), por concepto de pago en efectivo del 10% del área de transmisión a favor del municipio correspondiente al Condominio Horizontal denominado "Entre Viñedos".
  13. Plano del Proyecto de Distribución y Denominación, el cual incluye: la distribución y sembrado de unidades privativas y áreas de uso común, detalles constructivos, descripción de áreas privativas, cuadro de áreas comunes y cuadro general de áreas.
  14. Proyecto ejecutivo que contiene:

Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

Plano Infraestructura Drenaje Sanitario Detalles, Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

Plano Hidráulico, Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

Plano Pluvial Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

Plano Eléctrico Baja Tensión Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

Plano Cimentación, Mampostería y Losa, Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

Plano de Detalles Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

De la visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Condominio Habitacional denominado "ENTRE VIÑEDOS", ubicado en Derecho de paso Parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de "Condominio Horizontal", de áreas para vivienda, conformado por 15 áreas privativas, áreas de Verdes, áreas comunes, (barda, jardinera, servicios y vigilancia, circulación y banquetas y estacionamiento), con Clave Catastral 170100167347515, tiene un avance del 100% del presupuesto presentado.

Derivado del análisis y revisión con base a la normatividad vigente aplicable, de los antecedentes señalados, del proyecto de distribución y denominación presentado y de la inspección física realizada al desarrollo inmobiliario ubicado en Derecho de paso Parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con Clave Catastral 170100167347515, a efecto de poder integrar y establecer las obligaciones, montos, y demás factores, que permitan continuar con el proceso de autorización del mismo, con base en lo dispuesto en los artículos 224 al 226, 237 y 238 del Código Urbano del Estado de Querétaro, comunico a Usted que esta Dirección no tiene inconveniente en emitir la siguiente:

**DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y VISTO BUENO PARA VENTA PROVISIONAL DE LOTES**

A favor del desarrollador ARQ. FRANCISCO RUIZ JIMENEZ, para constituir el desarrollo inmobiliario, en la modalidad de Condominio Horizontal, Habitacional ubicado en Derecho de paso Parcela 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, de áreas para vivienda, conformado por 15 áreas privativas, áreas de Verdes, áreas comunes, (barda, jardinera, servicios y vigilancia, circulación y banquetas y estacionamiento), con Clave Catastral 170100167347515, conforme a lo dispuesto en el Sección Tercera del Código Urbano del Estado de Querétaro.

La conformación del proyecto del que se desprenden los conceptos, superficies y usos de cada una de las áreas, se indican en el plano complemento al presente, siendo las siguientes:

Cuadro de Área		
Superficies m2	Área	%
1,449.99	Habitacional Vendible	57.65
451.18	Estacionamiento	17.954
495.85	Área Verde (Donación)	19.72
118.07	Andadores	4.69
2,515.088	Total	100.000%

Cualquier diferencia de superficies o afectaciones, que resulte posterior con el proyecto presentado es responsabilidad el D.R.O. Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146.

La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del condominio "Entre Viñedos"; tendrá vigencia conforme a los artículos 146 y 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro, de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento. En caso que el Desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a esta Dependencia, previamente a su vencimiento, la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización, con la finalidad de emitir la autorización correspondiente de conformidad a las condicionantes técnicas y jurídicas que prevalezcan en el momento.

La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización es una etapa dentro del procedimiento para un condominio, una responsabilidad de cumplimiento de la ejecución de los trabajos, por parte del desarrollador, se constituye en una obligación de carácter administrativa y civil para ejecutar las obras de urbanización y concluiras, en los términos

establecidos, mismos que sirven de base para la presente Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio del condominio "Entre Viñedos".

Considerándose que en términos del artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Arq. Luis Manuel Ríos Ríos cedula profesional 12395671 y CASJRAC21-146 como Desarrollador del Condominio "Entre Viñedos", es responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos.

De acuerdo al Artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior en este caso de la unidad privativa. Sin embargo, por tratarse de un condominio en cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficiente su utilización, estorbe o dificulte el uso común y estará obligado a mantener en buen estado de uso, conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones.

Siendo necesario que en las Escrituras individuales, relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio, se establezca el siguiente texto: "La parte adquiriente conviene sujetarse a todas y cada una de las obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad en Condominio, especialmente a respetar las áreas comunes y observar la prohibición de alterarlas, por lo tanto acepta expresamente conocerlas en virtud de haber recibido una copia de los Reglamentos Interno de Construcción y de Administración, con anterioridad a este Acto, el cual anexa a la presente Declaratoria de Régimen en Condominio, avalado por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda".

Por otra parte, deberá indicarse a cada Condómino, dentro de la Protocolización de su Escritura lo siguiente:

- Delimitación de su unidad privativa para vivienda.
- Indiviso que le corresponde por el área común.
- La Asamblea de Condóminos como máximo órgano de determinación del Condominio.
- Del Administrador del condominio.
- De la aportación por parte de los condóminos de los gastos de mantenimiento de las áreas comunes.
- Respetar los Reglamentos Interno de Construcción y de Administración del Condominio.
- Respetar el Uso de Suelo autorizado.
- Respetar las Áreas de Uso Común.
- Lugar en el que se debe depositar la basura.

Cualquier tipo de Obra dentro del Condominio deberá ser aprobada previamente por la Asamblea de Condóminos, mediante acta debidamente Protocolizada y solicitar la autorización correspondiente ante esta Dependencia.

Una vez concluida la totalidad de las Obras de Urbanización, el Desarrollador deberá solicitar por escrito a esta Dirección el Dictamen Técnico Aprobatorio de la Ejecución de dichas Obras y el mismo deberá hacerse del conocimiento del Desarrollador y de la Asamblea de Condóminos y deberá publicarse, para su validez legal, en el Periódico Oficial del Estado "La Sombra de Arteaga", de conformidad con los artículos 247, 266, 267, 268 Y 269 del Código Urbano del Estado de Querétaro, lo cual no implica la municipalización de las áreas comunes por parte del Municipio, ni la prestación de servicios al interior de éstas.

De conformidad con los artículos 255 y 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y el artículo 3 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, la declaratoria de régimen de propiedad en condominio es un documento jurídico administrativo que describe al condominio que se autoriza, así como las condiciones en que deberá cumplir el desarrollador.

Derivado de lo anterior se autoriza al Desarrollador, mediante el presente, la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal para constituir el desarrollo inmobiliario denominado "Entre Viñedos", asimismo como el Plano del Proyecto de distribución y sembrado, como anexo gráfico que lo complementa, contienen la conformación del condominio "Entre Viñedos", con la descripción de usos y destinos de cada unidad privativa y áreas comunes, por lo que son documentos relacionados y deberá formalizarse ante Notario Público en Escritura Pública que contenga la transcripción de dicha Declaratoria e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

*Esta Declaratoria queda sujeta al pago correspondiente de emisión de la misma la cual, de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., que en Condominios de 11 a 15 unidades se causarán y pagarán 75 UMAS que equivale a:*

*75 x \$108.57= \$ 8,142.75 (OCHO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS 75/100)*

*Cantidad que deberá ser pagada previo a la entrega del presente documento.*

*Esta Declaratoria no autoriza la venta de las unidades privativas del condominio, quedando éstas sujetas a la obtención y autorización para la venta de las unidades privativas, cuya protocolización y escritura pública inscrita en el Registro Pública de la Propiedad y del Comercio permitirá al Desarrollador enajenar las unidades privativas del condominio denominado "Entre Viñedos".*

*No omito mencionar que para el trámite subsecuente de Autorización para venta de unidades privativas, el Desarrollador deberá presentar, la asignación definitiva de claves catastrales para cada unidad privativa y la propuesta de publicidad.*

**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."*

Se anexan copia simple de los recibos números 645930 y 645928 ambos de fecha 13 de junio de 2024, expedidos por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, el primero por concepto de Declaratoria de Régimen en Condominio "Entre Viñedos" y el segundo por concepto de dictamen técnico para venta de lotes del Desarrollo Inmobiliario "Entre Viñedos".

Por lo anteriormente expuesto y

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

**PRIMERO.-** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología es competente para conocer, analizar, estudiar y dictaminar respecto del expediente adherido a la solicitud presentada por el Arq. Francisco Ruíz Jiménez, mediante el cual solicita se autorice la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la venta de unidades privativas del Condominio Residencial denominado "Entre Viñedos", ubicado en la Parcela No. 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, en este municipio.

**SEGUNDO.-** Que la personalidad del solicitante, se encuentra debidamente acreditada con los documentos consistentes en la identificación oficial que en lo individual le identifica; documentos descritos en los antecedentes de la presente resolución; así como los instrumentos públicos pasados ante la fe de los Notarios Públicos señalados; lo anterior dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado y Municipios.

**TERCERO.-** Que por lo que respecta al fondo del asunto y para que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se hiciera llegar de los conocimientos exactos del asunto y realizar el análisis correspondiente, se solicitó opinión técnica a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director emite en los siguientes términos:

*"A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan  
PRESIDENCIA MUNICIPAL*

H. AYUNTAMIENTO  
2018 – 2021

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO DDUYV-741-25/006/2024.  
Asunto: Se emite Opinión Técnica.

Tequisquiapan, Querétaro a 25 de Junio de 2024.

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

En atención a su oficio No. SGA/5968/2024 de fecha 25 de Junio de 2024 y recibido en esta Dirección con fecha 23 de noviembre del presente año, en el que solicita Opinión Técnica respecto del escrito ingresado por el promoverte, **ARQ. FRANCISCO RUIZ JIMENEZ - PROPIETARIO**, mediante el cual solicita se autorice la **declaratoria de régimen en condominio y la venta de unidades privativas** del condominio denominado "ENTRE VIÑEDOS" ubicado en la Parcela No. 417, Z-1, P2/2 Ejido Tequisquiapan de este municipio de Tequisquiapan, Qro., con Clave Catastral 170100167347515 y superficie de 2,515.088 m2 con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V inciso D) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 150, artículo 156 Párrafo Quinto, y en sus Fracc. III, IV, IX Párrafo Tercero y Fracc. X del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente; todo ello a fin de cumplir con el porcentaje de donación señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el Reglamento de Municipal de Desarrollos Inmobiliarios, 73, 74, 78, 80, 81, 83 y 84 del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Tequisquiapan, al respecto la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda al respecto se exponen los siguientes:

#### ANTECEDENTES:

1. Visto Bueno al proyecto de distribución y denominación, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, con oficio y plano No. DDUYV- 825/24/09/2020 de fecha 24 de septiembre de 2020, para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de "condominio vertical habitacional medio" de áreas para vivienda conformado por 15 unidades privativas y área de servicio (barda, jardinera, servicios y vigilancia, andadores y banquetas, estacionamiento y alberca); ubicado en Parcela No. 417, Z-1, P2/2 Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, denominado "ENTRE VIÑEDOS".
2. Con oficio DDUYV-378/18/03/2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda con fecha de 18 de marzo de 2022, se autorizan los Estudios Técnicos para 15 unidades privativas para casa habitación del condominio residencial denominado "ENTRE VIÑEDOS", estos estudios técnicos corresponden al Estudio Técnico Hidrológico, Visto Bueno de Protección Civil, Informe preventivo de Impacto Ambiental y Anteproyecto de Lotificación.
3. Memoria descriptiva del proyecto firmado por Arq. Rafael Ángel Ríos Osorio, Cedula Profesional 2085642.
4. Presupuesto de obras de urbanización para el proyecto de condominio "ENTRE VIÑEDOS", ubicado en Parcela No. 417, Z-1, P2/2 Ejido Tequisquiapan, Tequisquiapan, Qro., por un valor de \$ 1'109,736.74 (Un Millón ciento nueve mil setecientos treinta y seis pesos 74/100 M.N.), para la ejecución de los conceptos de: preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, pozos de visita, registros pluviales, instalación de tubería, obra civil de electrificación, obra civil telmex, señalamiento vial, pavimentos, banquetas y guarniciones. Firmado por la Arq. Rafael Ángel Ríos Osorio, Cedula Profesional 2085642.

5. Programa de obras de urbanización firmado por la Arq. Rafael Ángel Ríos Osorio, Cedula Profesional 2085642.  
  
8 Planos de:
  - a) Plano de **Vialidades y Andadores** firmado por el Arq. Rafael Ángel Ríos Osorio, Cedula Profesional 2085642.
  - b) Plano **Infraestructura Drenaje Sanitario Detalles**, firmado por el Arq. Rafael Ángel Ríos Osorio, Cedula Profesional 2085642.
  - c) Plano **Hidráulico** con Arq. Rafael Ángel Ríos Osorio, Cedula Profesional 2085642.
  - d) Plano **Pluvial** con Arq. Rafael Ángel Ríos Osorio, Cedula Profesional 2085642.
6. En **VISITA FISICA DE INSPECCION** coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de fecha 26 de octubre de 2023 se constató que el condominio residencial denominado "ENTRE VIÑEDOS", ubicado en Parcela No. 417, Z-1, P2/2 Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Qro., tiene un avance en las Obras de Urbanización del **100%**.
7. **Avalúo Comercial** de la Parcela No. 417, Z-1, P2/2 Ejido Tequisquiapan, emitido por Ing. Arturo Espinosa Rivera, Cedula Profesional 1 039 732, Cedula E.V.I. 4 700 285, Registro del Estado 69.
8. **Recibo expedido** por la Secretaría de Finanzas por concepto de pago en moneda nacional del 10% del área de transmisión a favor del municipio, correspondiente al condominio con número de recibo D-620694 de fecha 13 de Diciembre de 2023.

Deriva del análisis y revisión, con base a la normativa vigente aplicable, de los antecedentes señalados, del proyecto de distribución y denominación presentado y de la inspección física realizada; a efecto de poder integrar y establecer de manera clara las obligaciones y montos, entre otros factores, que permitan proceder con autorización a la declaratoria de régimen en condominio y la venta de unidades privativas a favor del Desarrollador Francisco Ruiz Jiménez; y cumplir conforme a lo dispuesto en el Título sexto y séptimo del Código Urbano del Estado de Querétaro; comunico a Usted que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda considera:

Al respecto y una vez analizada la documentación e información proporcionada, esta Dirección emite la presente:

#### **OPINIÓN TÉCNICA**

Para dar cumplimiento a lo a lo dispuesto en la Sección Sexta De la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio del Artículo 237 al 240 y Sección Séptima De la Venta de Unidades Privativas del Artículo 241 al 246 del Código Urbano del Estado de Querétaro, esta Dirección considera:

#### **TÉCNICAMENTE PROCEDENTE LA SOLICITUD**

Por lo que pone a consideración del H. Ayuntamiento:

1.- El que se autorice la declaratoria de régimen en condominio y la venta de unidades privativas, del Condominio denominado **ENTRE VIÑEDOS** ubicado en Parcela No. 417, Z-1, P2/2 Ejido Tequisquiapan con clave catastral 170100167347515, deberá cubrir los derechos correspondientes a dichas autorizaciones de acuerdo a la ley de ingreso para el Municipio de Tequisquiapan vigente a la fecha.

En caso de aprobarse, y una vez que dicha autorización sea publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal correspondiente, y previo a la obtención de Dictamen Técnico de la Entrega y Recepción de Obras de Urbanización, del desarrollo inmobiliario.

La presente Opinión Técnica, se basa entre la documentación integrada a su expediente y normatividad vigente, por lo que la presente se emite con carácter de técnico administrativo, con fines y efectos que haya lugar a favor del solicitante.

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

**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.-

**CUARTO.-** Toda vez que lo que se pretende es la obtención de la autorización del Honorable Ayuntamiento de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la venta de unidades privativas del Condominio denominado "Entre Viñedos" y el propietario ha cumplido con los requisitos, con las etapas del procedimiento de autorización de condominios y con las provisiones legales indispensables requeridas en materia de desarrollo urbano al haber obtenido de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan las autorizaciones correspondientes al Régimen de Propiedad en Condominio; teniendo a la fecha un avance de obras de urbanización al 100% de acuerdo a lo manifestado en el oficio descrito en el antecedente 21 de la presente resolución, es por lo que esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, está en posibilidades de emitir resolución al respecto.

**QUINTO.-** Que en atención a los razonamientos expuestos, en los considerandos que anteceden, esta mesa de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, somete a consideración de este Honorable Ayuntamiento, el presente:

#### DICTAMEN

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del "escrito suscrito por el Arq. Francisco Ruíz Jiménez, mediante el cual solicita se autorice la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la venta de unidades privativas del Condominio Residencial denominado "Entre Viñedos", ubicado en la Parcela No. 417 Z-1 P2/2, Ejido Tequisquiapan, en este municipio".

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento **APRUEBE**, del desarrollo inmobiliario denominado "Entre Viñedos" ubicado en la Parcela No. 417 Z-1 P2/2, con número oficial 47 de la Calle Rincón de la Virgen, Condominio Entre Viñedos, Ejido Tequisquiapan, en este municipio", las siguientes etapas del procedimiento de Condominio:

- A. La **DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.**
- B. La **VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS.**

**RESOLUTIVO TERCERO.-** El desarrollador está obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio y la autorización para venta de lotes, debiendo contener las características básicas del régimen en que se encuentra y con las cuales fue autorizado el desarrollo inmobiliario.

**RESOLUTIVO CUARTO.-** El desarrollador deberá incluir en las escrituras de compraventa de las unidades privativas, las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las mismas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de **subdivisión** o fusión y que estarán destinadas a

los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privativa, la asociación de condóminos, para los efectos legales establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento para que notifique la resolución que derive del presente Dictamen, al **Arq. Francisco Ruíz Jiménez**, quien a su costa, deberá publicar el acuerdo que derive del presente dictamen en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, para los efectos a que haya lugar y para conocimiento general.

**SEGUNDO.-** Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, a efecto de que notifique el Acuerdo que derive del presente dictamen al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda y al Titular del Órgano Interno de Control Municipal; para su conocimiento, cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

**TERCERO.-** Si las condiciones establecidas en el presente dictamen no son cumplidas, el acuerdo de Cabildo que autoriza la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la venta de unidades privativas del Condominio denominado "Entre Viñedos", quedará sin efectos, haciéndose acreedor el solicitante, a las sanciones que se establecen en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

**CUARTO.-** Remítase el expediente correspondiente a la Secretaría General del Ayuntamiento, para la integración del apéndice correspondiente.

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

**A T E N T A M E N T E**  
"Todos por Tequisquiapan"

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

DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
SECCIÓN: ACUERDOS DE CABILDO  
RAMO: CERTIFICACIONES

Nº. DE OFICIO: SGA/7052/2024

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 18 de julio de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **cuarto punto inciso b)** emitió el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES** con **OCHO VOTOS A FAVOR, TRES ABSTENCIONES, UNA FALTA JUSTIFICADA** 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 4, 11 y 13 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; 1, 3, 5, 8, 10, 11 fracción I, 12, 13, 16 fracción IX, 156, 157 y 158 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 30 fracción II, incisos a) y d), 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 73 fracciones IV, V y VI, 78 del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Tequisquiapan; 49, 79, 110 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE AUTORIZA DEJAR SIN EFECTOS EL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 19 DE AGOSTO DE 2021, SÉPTIMO PUNTO INCISO B), A CAUSA DE LA RELOTIFICACIÓN AUTORIZADA EN FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 2023 POR EL HONORABLE AYUNTAMIENTO Y SE AUTORIZA ACEPTAR LA RELOTIFICACIÓN POR ACLARACIÓN DE LAS ÁREAS SUCEPTIBLES DE DONACIÓN, ASÍ COMO LA ACEPTACIÓN DE DICHAS ÁREAS EN CONCEPTO TRANSMISIÓN GRATUITA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, RESPECTO DEL FRACCIONAMIENTO LAS MINAS RESIDENCIAL CAMPESTRE, UBICADO EN EL KILÓMETRO 3 CAMINO A LA TRINIDAD, EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

### ANTECEDENTES

**A.-** Con fecha 31 de mayo de 2024 se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento el escrito suscrito por el C. Martín Luis Perusquía Zarazúa, mediante el cual solicita la formalización y aceptación de la donación de la parte proporcional del equivalente al 10% de la superficie total del inmueble ubicado en el kilómetro 3 Camino a la Trinidad, Ejido Tequisquiapan, a favor del municipio, ya que solo se va a desarrollar la Primera Etapa de las tres que se desarrollarán en el Fraccionamiento denominado Las Minas Residencial Campestre.

**B.-** Con fecha 06 de junio de 2024, se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento y en alcance al escrito descrito en el párrafo que precede, la petición del Ciudadano Martín Luis Perusquía Zarazúa, en el que solicita la modificación del acuerdo de cabildo de fecha 19 de agosto de 2021, en virtud de la relotificación y de la autorización de donación del equivalente al 10% de la superficie total del inmueble y la aceptación de las áreas susceptibles de donación equivalentes al 10% de la superficie total del inmueble a fin de ser aceptadas **en proporcionalidad conforme se vayan autorizando las Tres Etapas** del Fraccionamiento y se **acepten las áreas de donación correspondientes a la Primera Etapa.**

Anexo a la solicitud referida en el antecedente marcado con el inciso **A)**, se presentaron los siguientes documentos:

1.- Copia simple de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Perusquía Zarazúa Martín Luis, con domicilio en Calle Fray Toribio de Benavente No. 55 P/A, Colonia Cimatario, Querétaro, Querétaro y número de identificación mexicana 1910478826.

2.- Copia simple de la escritura pública número 57,616 del Tomo 1045 suscrita en fecha 28 de enero de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Lugo García Pelayo, Notario Titular de la Notaría Pública número 24 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro en la que se hace constar la compraventa que realiza el señor Martín Luis Perusquía Zarazúa de la Parcela 265 Z-1 P1/2, Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la cual tiene una superficie de 6-30-86.540 hectáreas, con las siguientes medidas y colindancias:

- Al norte: 244.390 linda con Derecho de Paso;
- Al sureste 342.710 linda con Parcela 266;
- Al sur: 156.910 linda con Camino Empedrado a la Trinidad a entronque Carretera Federal San Juan del Río – Xilitla;
- Al suroeste: 18.210 linda con Camino Empedrado a la Trinidad a entronque Carretera Federal San Juan del Río – Xilitla.
- Al noroeste: 288.420 linda con Derecho de paso

Parcela que se identifica con la clave catastral 170100167336246, instrumento público que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Compraventa de Inmuebles en el folio inmobiliario 00147829/0003 el 29 de septiembre de 2020 a las 14:06:11 del Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Subdirección San Juan del Río.

3.- Copia simple del oficio número DDUYV-507-15/06/2020 DUS-034/2020 de fecha 15 de junio de 2020, por el cual se otorga al C. Martín Luis Perusquía Zarazúa, dictamen de uso de suelo de la Parcela 265 Z-1 P1/2, Ejido Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro en donde se ubicará un fraccionamiento habitacional, manifestando que revisando la Tabla de Normatividades del uso de suelo H1.1 es factible con el uso pretendido.

4.- Copia simple de la certificación del Acuerdo de Cabildo que mediante Sesión Ordinaria de fecha 19 de agosto de 2021, séptimo punto inciso b), se aprobó aceptar a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, el 10% del área de transmisión que establece el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, respecto del Fraccionamiento denominado LAS MINAS RESIDENCIAL CAMPESTRE, ubicado en la Parcela 265 Z-1 P1/2, Camino a la Trinidad Km 3, Ejido Tequisquiapan, en este municipio.

5.- Copia simple de la certificación del Acuerdo de Cabildo que mediante Sesión Ordinaria de fecha 18 de agosto de 2022, quinto punto inciso a), se autorizó el visto bueno al proyecto de lotificación en tres etapas, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Primera Etapa, la denominación del Fraccionamiento y Nomenclatura de Calles para la Primera Etapa y la autorización provisional para la venta de lotes de la Primera Etapa del Fraccionamiento denominado LAS MINAS RESIDENCIAL CAMPESTRE ubicado en Camino a La Trinidad km 3, Ejido Tequisquiapan, en este municipio.

6.- Copia simple de la certificación del Acuerdo de Cabildo que mediante Sesión Ordinaria de fecha 23 de noviembre de 2023, sexto punto inciso c), se autorizó la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 18 de agosto de 2022, quinto punto inciso a), por cuanto corresponde a la relotificación de 3 etapas respecto a la superficie de cada una de las manzanas aprobadas y la actualización del avance de urbanización de la Primera Etapa del Fraccionamiento multicitado.

7.- En fecha 08 de julio de 2024, se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento, el escrito suscrito por el C. Martín Luis Perusquía Zarazúa, en alcance a ambas solicitudes descritas en antecedentes previos, mediante el cual solicita la "relotificación por aclaración de las áreas susceptibles de donación así como la

aceptación de dichas áreas y nomenclatura de calles del Fraccionamiento”, describiendo las áreas que serán susceptibles de donación para áreas verdes, equipamiento, plaza pública y vialidades.

En mérito de lo anterior se ordenó el dictado de la presente resolución, la cual habrá de pronunciarse al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS

**PRIMERO.-** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar, sobre el expediente adherido al escrito suscrito por el C. Martín Luis Perusquía Zarazúa.

**SEGUNDO.-** Que por lo que respecta al estudio de la personalidad del solicitante, se tiene que está debidamente acreditada con la documentación que ha anexado a su solicitud, lo anterior dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 11 y 12 de la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado y Municipios.

**TERCERO.-** Que para que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tenga el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta la opinión técnica emitida por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, recibido en la Secretaría General del Ayuntamiento, la cual se inserta a la letra:

*“A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
H. AYUNTAMIENTO  
2021 - 2024*

**PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO DDUYV-0756/26/06/2024.  
Asunto: Se emite Opinión Técnica**

*Tequisquiapan, Querétaro a 26 de Junio 2024.*

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

*En atención a su oficio No. SGA/5892/2024 de fecha 06 de Junio de 2024 y recibido en esta Dirección con fecha 6 junio del presente año, en el que solicita Opinión Técnica respecto del escrito ingresado por el promoverte, C. MARTIN LUIS PERUSQUIA ZARAZUA mediante el cual solicita se autorice la aceptación en donación del equivalente al 10% del área de Transmisión Gratuita, y las vialidades del Fraccionamiento denominado “LAS MINAS RESIDENCIAL CAMPESTRE” ubicado en Camino a La Trinidad KM 3, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con Clave Catastral 170100167336246, el cual tiene una superficie de 63,086.54 m<sup>2</sup> con 104 lotes habitacionales y 4 lotes comerciales, áreas verdes, plazas públicas, equipamiento urbano y Vialidades; con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V inciso D) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 150, artículo 156 Párrafo Quinto, y en sus Fracc. III, IV, IX Párrafo Tercero y Fracc. X del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente; todo ello a fin de cumplir con el porcentaje de donación señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el Reglamento de Municipal de Desarrollos Inmobiliarios, 73, 74, 78, 80, 81, 83 y 84*

del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Tequisquiapan, al respecto la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda al respecto se exponen los siguientes:

#### ANTECEDENTES:

2. Que mediante oficio recibido en esta Dependencia con fecha 31 de Mayo del 2024, signado por el **MARTIN LUIS PERUSQUIA ZARAZUA**, solicita que el área correspondiente a la transmisión gratuita del 10% de la superficie total para equipamiento urbano, áreas verdes, plazas públicas y vialidades, del desarrollo inmobiliario, "LAS MINAS RESIDENCIAL CAMPESTRE" ubicado en Camino a La Trinidad KM 3, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con Clave Catastral 170100167336246, el cual tiene una superficie de 63,086.54 m<sup>2</sup> con 104 lotes habitacionales y 4 lotes comerciales, para autorización del cabildo para aceptación en donación de la siguientes áreas:

#### CUADRO DE ÁREAS TOTALES

TOTAL					
		LOTES	LOTES	SUPERFICIE	PORCENTAJES
VENDIBLE	HABITACIONAL	104		36,324.72	57.58
	COMERCIAL		4	1,004.56	1.59
DONACIÓN	ÁREA VERDE		1	2,774.77	4.4
	EQUIPAMIENTO		6	3,514.34	5.57
	PLAZA PÚBLICA		2	688.05	1.09
	VIALIDADES			18,780.15	29.77
	<b>TOTAL</b>		104	13	63,086.59

#### NOMENCLATURA DE CALLES DEL FRACCIONAMIENTO

TOTAL	
CALLES	SUPERFICIE
TANZANITA	5,413.45
RUBÍ	1,508.64
ÓPALO DE FUEGO	4,654.47
MALAQUITA	1,644.00
JADE	1,577.95
ZAFIRO	1,830.07
ÓNIX	2,151.57
<b>TOTAL</b>	18,780.15

3. Que en virtud de lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en su párrafo quinto específica:

**"Artículo 156.** En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

...Para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial y condominios, por su clasificación, la superficie del predio que se transmitirá por concepto de equipamiento urbano, podrá estar fuera de la superficie total del desarrollo inmobiliario. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

... III. En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y

de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 de este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)..."

Derivado del presente análisis y con base a la normativa vigente aplicable, de los antecedentes señalados, del proyecto de lotificación presentado y de la inspección física realizada al desarrollo con fecha 24 de junio del presente año; comunico a Usted que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda considera que para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, áreas verdes y plazas públicas, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne, de conformidad con el Visto Bueno a Proyecto de Lotificación, debería transmitir la superficie siguiente:

SUPERFICIE TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO	SUPERFICIE DE LA TRASMISION 11.06%	SUPERFICIE DE LA TRASMISION PARA VIALIDADES
63,086.54 m <sup>2</sup>	6,977.16 m <sup>2</sup>	18,780.15 m <sup>2</sup>

Por lo anterior, con fundamento en los artículos 150, 156 Párrafo Quinto, y en sus Fracc. III, IV, IX Párrafo Tercero y Fracc. X del Código Urbano del Estado de Querétaro, esta Dirección considera:

**TÉCNICAMENTE PROCEDENTE LA ACEPTACION EN DONACION DE LA SUPERFICIE DE 6,977.16 m<sup>2</sup> DEL ÁREA DE DONACIÓN, LA SUPERFICIE DE 18,780.15 m<sup>2</sup> PARA VIALIDADES.**

Del Fraccionamiento Residencial Horizontal Habitacional, "LAS MINAS RESIDENCIAL CAMPESTRE" ubicado en Camino a La Trinidad KM 3, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con Clave Catastral 170100167336246, el cual tiene una superficie de 63,086.54 m<sup>2</sup> con 104 lotes habitacionales y 4 lotes comerciales.

Por lo que pone a consideración del H. Ayuntamiento:

1. El que se autorice la área de transmisión a título gratuito para equipamiento urbano, áreas verdes, plazas públicas (área de donación) y vialidades del Fraccionamiento Residencial Horizontal Habitacional, "LAS MINAS RESIDENCIAL CAMPESTRE" ubicado en Camino a La Trinidad KM 3, Ejido Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con Clave Catastral 170100167336246, el cual tiene una superficie de 63,086.54 m<sup>2</sup>.
2. Una vez aprobada la presente autorización, el acuerdo correspondiente, deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal correspondiente.
3. La presente Opinión Técnica, se basa entre la documentación integrada a su expediente y normatividad, por lo que la presente se emite con carácter de **TÉCNICO, POR LO QUE NO CONSTITUYE UNA AUTORIZACION**, dado que dentro las atribuciones de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, no se encuentra la de determinar de forma alguna la aceptación o no la donación de las áreas antes descritas.

**ATENTAMENTE**  
**ARQ. MARCO POLO RAMÍREZ 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.-*

**CUARTO.-** Que en atención a los razonamientos expuestos que anteceden, esta Mesa de Trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología y acreditada la personalidad del solicitante, es de someterse y se somete a consideración de este Honorable Ayuntamiento, el presente:

**DICTAMEN**

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para analizar, estudiar y dictaminar sobre las solicitudes presentadas por el **C. Martín Luis Perusquía Zarazúa, respecto de la relotificación por aclaración de las áreas susceptibles de donación, así como la aceptación de las mismas y nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento Las Minas Residencial Campestre, ubicado en el kilómetro 3 camino a La Trinidad, Ejido Tequisquiapan.**

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento **APRUEBE DEJAR SIN EFECTOS EL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 19 DE AGOSTO DE 2021, SÉPTIMO PUNTO INCISO B), A CAUSA DE LA RELOTIFICACIÓN AUTORIZADA EN FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 2023 POR EL HONORABLE AYUNTAMIENTO Y A CONSECUENCIA DE LA PRESENTE RESOLUCIÓN.**

**RESOLUTIVO TERCERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento **APRUEBE ACEPTAR LA RELOTIFICACIÓN POR ACLARACIÓN DE LAS ÁREAS SUCEPTIBLES DE DONACIÓN, ASÍ COMO LA ACEPTACIÓN DE DICHAS ÁREAS EN CONCEPTO TRANSMISIÓN GRATUITA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, RESPECTO DEL FRACCIONAMIENTO LAS MINAS RESIDENCIAL CAMPESTRE, UBICADO EN EL KILÓMETRO 3 CAMINO A LA TRINIDAD, EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO, CONFORME A LAS SIGUIENTES ÁREAS Y PLANO ANEXO:**

**AREAS DE DONACIÓN:**

**LOTE AV-1 (AREA VERDE):** con una superficie total de 2,774.77M2 con las siguientes medidas y colindancias:

**AL NORTE:** en 110.99 mts. con derecho de paso, límite del Fraccionamiento

**AL ESTE:** en 25 mts. con lote 18 de la manzana 1.

**AL SUR:** en 110.99 mts. con calle Ónix.

**AL NOROESTE:** en 25.00 mts. con lote 17 de la manzana 1.

**LOTE EU-1 (EQUIPAMIENTO):** con una superficie total de 232.19 M2 con las siguiente medidas y colindancias:

**AL NORESTE:** en 23.51 mts con lote 44 de la manzana 1.

**AL SURESTE:** en 24.03 mts. con parcela 266, límite del fraccionamiento.

**AL SUROESTE:** en cinco tramos de 15.96 mts., línea curva de 3.86 mts., 7.83 mts., línea curva de 1.82 mts. y 4.86 mts. con calle Tanzanita.

**LOTE EU-2 (EQUIPAMIENTO):** con una superficie total de 222.01 M2, con las siguientes medidas y colindancias:

**AL SUROESTE:** línea curva de 30.35 mts. con calle Tanzanita.

**AL OESTE:** en línea curva de 32.05 mts. con calle Tanzanita.

AL ESTE: en línea curva de 54.24mts. con lotes 1 y 16 de la manzana 2 de la y banqueta de por medio.

**LOTE EU-3 (EQUIPAMIENTO):** con una superficie total de 2,131.65 M2 con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: en 13.64 mts. con calle Malaquita.

AL ESTE: en dos líneas curvas de 26.22 mts. con lote 4 y 27.29 mts. con lote 1, ambos de la manzana 3.

AL SUR: en 81.59 mts. con calle Rubí.

AL NOROESTE: en dos líneas curvas de 40.44 mts. y 61.07 mts. con calle Tanzanita.

**LOTE EU-4 (EQUIPAMIENTO):** con una superficie total de 519.93 M2 con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORESTE: en 51.00 mts. con lote 4 de la manzana 1

AL SURESTE: en línea curva de 29.93 mts. con calle Tanzanita.

AL SUROESTE: en 36.94 mts. con lote 49 de la manzana 1

**LOTE EU-5 (EQUIPAMIENTO):** con una superficie total de 191.84 M2 con las siguientes medidas y colindancias:

AL ESTE: en línea curva de 53.01 mts. con lotes 5 y 1 de la manzana 4, banqueta de por medio.

AL SUR: en 6.62 mts. con calle Malaquita.

AL OESTE: en línea curva de 55.02 mts. con calle Tanzanita.

**LOTE EU-6 (EQUIPAMIENTO):** con una superficie total de 216.72 M2 con las siguientes medidas y colindancias:

AL ESTE: en línea curva de 51.02 mts. con lotes 9 y 1 de la manzana 7, banqueta de por medio.

AL OESTE: en línea curva de 44.28 mts. con calle Tanzanita, banqueta de por medio.

AL NOROESTE: en dos líneas curvas de 8.58 mts. con calle Tanzanita y en 0.45 mts. con calle Ónix.

**LOTE PP-1 (PLAZA PÚBLICA):** con una superficie total de 336.40 M2 con las siguiente medidas y colindancias:

AL NORTE: en 22.04 mts. con lotes 9 y 8 de la manzana.

AL SURESTE: en 13.81 mts. con Ópalo de Fuego y línea curva de 19.34 mts. con calle Tanzanita.

AL OESTE: en 22.77 mts. con lote 7 de la manzana 2.

**LOTE PP-2 (PLAZA PÚBLICA):** con una superficie total de 351.65 M2 con las siguiente medidas y colindancias:

AL NORESTE: en 12.21 mts. con lote 48 de la manzana 1.

AL ESTE: en dos tramos en línea curva de 27.38 mts. y 14.79 mts. con calle Tanzanita

AL SURESTE: en 9.75 mts. con calle lote 47 de la manzana 1.

AL OESTE: en 49.41 mts. con derecho de paso, límite del Fraccionamiento.

**RESOLUTIVO CUARTO:** .- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología APRUEBA y propone a este Honorable Ayuntamiento APRUEBE ACEPTAR EN CONCEPTO DE TRANSMISIÓN GRATUITA LAS VIALIDADES DEL FRACCIONAMIENTO LAS MINAS RESIDENCIAL CAMPESTRE, DE ACUERDO A LA SIGUIENTE DESCRIPCIÓN Y NOMENCLATURA PROPUESTA:

**VIALIDADES:**

**TANZANITA:** con una superficie total de 5,413.45 M2 compuesta de cuatro tramos conforme a las siguientes etapas del Fraccionamiento:

**ETAPA1:** Tramo 1 con una superficie de 2,559.28 M2

**ETAPA 2:** Tramo 2 con una superficie de 1,312.11M2; Tramo 3 con una superficie de 802.06 M2

**ETAPA 3:** Tramo 4 con una superficie de 740.00 M2

**RUBÍ:** con una superficie total de 1,508.64 M2, compuesta de un tramo correspondiente a la ETAPA 1

**ÓPALO DE FUEGO:** con una superficie total de 4,654.47 M2 compuesta de tres tramos conforme a las siguientes etapas del Fraccionamiento:

ETAPA 1: Tramo 1 con una superficie de 2,380.97 M2.

ETAPA 2: Tramo 2 con una superficie de 1,288 M2

ETAPA 3: Tramo 3 con una superficie de 985.50 M2

**MALAQUITA:** con una superficie total de 1,644.00 M2 compuesta correspondiente a LA ETAPA 2

**JADE:** con una superficie total de 1,577.95 M2 compuesta de dos tramos conforme a las siguientes etapas del Fraccionamiento:

ETAPA 2: Tramo 1 con una superficie de 716.10 M2

ETAPA 3: Tramo 2 con una superficie de 861.85 M2

**ZAFIRO:** con una superficie total de 1,830.07 M2 compuesta de un tramo correspondiente a LA ETAPA 3

**ÓNIX:** con una superficie total de 2,151.57 M2 compuesta de un tramo correspondiente a LA ETAPA 3

Se describen los cuadros generales de resúmenes de áreas y nomenclatura de calles, conforme al plano anexo:

**A) CUADRO DE ÁREA TOTAL**

TOTAL					
		LOTES	LOTES	SUPERFICIE	PORCENTAJES
VENDIBLE	HABITACIONAL	104		36,324.72	57.58
	COMERCIAL		4	1,004.56	1.59
DONACIÓN	ÁREA VERDE		1	2,774.77	4.4
	EQUIPAMIENTO		6	3,514.34	5.57
	PLAZA PÚBLICA		2	688.05	1.09
	VIALIDADES			18,780.15	29.77
TOTAL		104	13	63,086.59	100.0

**B) CUADRO DE RESUMEN GENERAL DE ÁREAS (ETAPA 1)**

ETAPA 1					
		LOTES	LOTES	SUPERFICIE	PORCENTAJES
VENDIBLE	HABITACIONAL	29		9,536.52	52.59
	COMERCIAL		4	1,004.56	5.54
DONACIÓN	EQUIPAMIENTO		2	454.20	2.5
	PLAZA PÚBLICA		2	688.05	3.79
	VIALIDADES			6,448.89	35.57
TOTAL		29	8	18,132.22	100.0

**C) CUADRO DE RESUMEN GENERAL DE ÁREAS (ETAPA 2)**

ETAPA 2					
		LOTES	LOTES	SUPERFICIE	PORCENTAJES
VENDIBLE	HABITACIONAL	37		12,931.85	60.04
	COMERCIAL			0.00	0
DONACIÓN	EQUIPAMIENTO		3	2,843.42	13.2
	PLAZA PÚBLICA			0.00	0
	VIALIDADES			5,762.27	26.75
TOTAL		37	3	21,537.54	100.0

D) CUADRO DE RESUMEN GENERAL DE ÁREAS (ETAPA 3)

ETAPA 3					
		LOTES	LOTES	SUPERFICIE	PORCENTAJES
VENDIBLE	HABITACIONAL	38		13,856.35	59.17
	COMERCIAL			0.00	0
DONACIÓN	ÁREA VERDE		1	2,774.77	11.85
	EQUIPAMIENTO		1	216.72	0.93
	PLAZA PÚBLICA			0.00	0
	VIALIDADES			6,568.99	28.05
<b>TOTAL</b>		38	2	23,416.83	100.0

E) NOMENCLATURA DE CALLES DEL FRACCIONAMIENTO

TOTAL	
CALLES	SUPERFICIE
TANZANITA	5,413.45
RUBÍ	1,508.64
ÓPALO DE FUEGO	4,654.47
MALAQUITA	1,644.00
JADE	1,577.95
ZAFIRO	1,830.07
ÓNIX	2,151.57
<b>TOTAL</b>	<b>18,780.15</b>

F) NOMENCLATURA DE CALLES ETAPA 1

ETAPA 1	
CALLES	SUPERFICIE
TANZANITA	2,559.28
ÓPALO DE FUEGO	2,380.97
RUBÍ	1,508.64
<b>TOTAL</b>	<b>6,448.89</b>

G) NOMENCLATURA DE CALLES ETAPA 2

ETAPA 2	
CALLES	SUPERFICIE
TANZANITA	2,114.17
JADE	716.10
MALAQUITA	1,644.00
ÓPALO DE FUEGO	1,288.00
<b>TOTAL</b>	<b>5,762.27</b>

H) NOMENCLATURA DE CALLES ETAPA 3

<b>ETAPA 3</b>	
<b>CALLES</b>	<b>SUPERFICIE</b>
ZAFIRO	1,830.07
JADE	861.85
TANZANITA	740.00
ÓPALO DE FUEGO	985.50
ÓNIX	2,151.57
<b>TOTAL</b>	<b>6,568.99</b>

**RESOLUTIVO QUINTO.-** La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento **APRUEBE PREVENIR AL DESARROLLADOR QUE LAS SUPERFICIES QUE INTEGRAN LAS ÁREAS DE TRANSMISIÓN GRATUITA, SERÁN DEL DOMINIO PÚBLICO CON LAS CARACTERÍSTICAS DE IMPRESCRIPTIBILIDAD, INDIVISIBILIDAD, INALIENABILIDAD E INEMBARGABILIDAD, ASÍ QUE UNA VEZ FORMALIZADO EN ESCRITURA PÚBLICA, SE ENTIENDE COMO LA RENUNCIA DEL DESARROLLADOR A EJERCITAR CUALQUIER ACCIÓN TENDIENTE A OBTENER INDEMNIZACIÓN POR LAS SUPERFICIES TRANSMITIDAS AL MUNICIPIO.**

**RESOLUTIVO SEXTO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE AUTORIZAR AL PRESIDENTE MUNICIPAL; A LOS SÍNDICOS MUNICIPALES Y AL SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN, DE SERVICIOS INTERNOS, RECURSOS HUMANOS, MATERIALES Y TÉCNICOS DEL MUNICIPIO,** para que de manera conjunta, suscriban, ante Notario Público y a costa del solicitante, en representación del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la escritura pública de donación, de las áreas descritas en los resolutiveos tercero y cuarto del presente dictamen, respecto del **FRACCIONAMIENTO DENOMINADO LAS MINAS RESIDENCIAL CAMPESTRE, UBICADO EN EL KILÓMETRO 3 CAMINO A LA TRINIDAD, EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.**

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento para que notifique el acuerdo que derive del presente dictamen, en forma personal al C. Martín Luis Perusquía Zarazúa, para conocimiento, fines y efectos a que haya lugar.

**SEGUNDO.-** Asimismo se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, notifique el acuerdo que derive del presente dictamen al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y al Secretario de Finanzas Públicas Municipales; a los Síndicos Municipales y al Secretario de Administración, de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para los efectos legales a que haya lugar.

**TERCERO.-** El acuerdo que derive del presente dictamen deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, que de conformidad a la Ley de Ingresos de Tequisquiapan, Querétaro, para el ejercicio fiscal 2024, para efectos del pago por concepto de publicación en la Gaceta Municipal, el plazo será de 10 días hábiles contados a partir de la notificación del acuerdo correspondiente a costa del solicitante, (autorizándose al efecto la publicación extraordinaria) asimismo deberá ser publicado, por una sola ocasión en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, "La Sombra de Arteaga", para conocimiento general **y a costa del solicitante,** señalando que el incumplimiento de esta obligación, dará lugar a proceder la revocación del acuerdo.

**CUARTO.-** El propietario del desarrollo inmobiliario, tendrá la obligación de transmitir gratuitamente dichas superficies mediante escritura pública a favor del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con cargo al desarrollador y, una vez hecho

lo anterior, deberá remitirse a la Secretaría General del Ayuntamiento, el testimonio original correspondiente.

**QUINTO.-** Si las condicionantes establecidas en el presente dictamen no son cumplidas, el Acuerdo de Cabildo que autorice el presente dictamen quedará sin efectos; haciéndose acreedor el solicitante, a las sanciones que se señalan en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

**ATENTAMENTE**

“Todos por Tequisquiapan”

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**

Sello y rúbrica

SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.

---