



PRESIDENCIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO
2021-2024

GACETA MUNICIPAL

Órgano Informativo Oficial
TEQUISQUIAPAN



Responsable:

Secretaría General del Ayuntamiento

Director:

Lic. Alonso Landeros Tejeida



TODOS POR
TEQUISQUIAPAN



PRESIDENCIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO
2021-2024

GACETA MUNICIPAL

Órgano Informativo Oficial
TEQUISQUIAPAN

Responsable:
Secretaría General del Ayuntamiento

Director:
Lic. Alonso Landeros Tejeida



SUMARIO ORDINARIA 04 de julio de 2024

ACUERDOS DEL H. AYUNTAMIENTO

NO.
PAG.

SE MANIFIESTA QUE POR PARTE DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, NO EXISTEN OBSERVACIONES A LOS DICTÁMENES DE LA "INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA EL ARTÍCULO 7 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO", LA "INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA EL ARTÍCULO 30 TER DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO", LA "INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 22 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO"; LA "INICIATIVA DE LEY QUE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 3 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO"; LA "INICIATIVA DE LEY POR LA QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 4 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO"; Y LA "INICIATIVA DE ACUERDO DE REFORMA DEL ARTÍCULO 4 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO CON LA ADICIÓN DE DOS PÁRRAFOS, RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO DE QUE EL ESTADO GARANTICE LA EDUCACIÓN INCLUSIVA Y QUE TODOS LOS NIÑOS, LAS NIÑAS Y LOS JÓVENES, NO SEAN POR NINGÚN MOTIVO EXCLUIDOS; ATENDIÉNDOLO A TRAVÉS DE UN CONJUNTO DE ACCIONES Y EL ESTABLECIMIENTO DE UNA PROPUESTA CURRICULAR ADAPTADA; SE ELIMINE O MINIMICE LAS BARRERAS QUE LIMITEN EL APRENDIZAJE Y LA PARTICIPACIÓN DE LOS ALUMNOS".

385

ACUERDOS QUE DEBEN PUBLICAR LOS PARTICULARES

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN LA FRACCIÓN 4 QUE SE DESPRENDE DE LA PARCELA 96 Z-1 P1/2, EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 01-03-94.41 HECTÁREAS, IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL 17 01 001 03 329 004, PARA QUEDAR COMO HM MD, HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA, EL CUAL FUERA SOLICITADO POR EL L.C.P.F. JOSÉ MARÍA CASTILLO ROBLES, PRESIDENTE DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "TRES BARRICAS, S.A. DE C.V." 386

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE LA PARCELA 265 Z-6 P1/4 EJIDO HACIENDA GRANDE, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 2-79-80.13, IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL 17 01 001 67 347 693, PARA QUEDAR COMO HM MD, HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA, EL CUAL FUERA SOLICITADO POR EL L.C.P.F. JOSÉ MARÍA CASTILLO ROBLES, PRESIDENTE DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "TRES BARRICAS, S.A. DE C.V." 406

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 Ecológica.

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

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

Regidor Mario Ávila Arredondo
Presidente de la Comisión de
Asuntos Indígenas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACUERDOS DEL H. AYUNTAMIENTO

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
ACUERDOS DE CABILDO
CERTIFICACIONES

Nº. DE OFICIO: SGA/6074/2024

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 d)** del orden del día emitió el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Por **UNANIMIDAD** con **DOCE VOTOS A FAVOR** y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 y 39 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción XXXIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 49, 63, 79, y 104 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE MANIFIESTA QUE POR PARTE DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, NO EXISTEN OBSERVACIONES A LOS DICTÁMENES DE LA "INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA EL ARTÍCULO 7 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO", LA "INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA EL ARTÍCULO 30 TER DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO", LA "INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 22 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO"; LA "INICIATIVA DE LEY QUE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 3 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO"; LA "INICIATIVA DE LEY POR LA QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 4 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO"; Y LA "INICIATIVA DE ACUERDO DE REFORMA DEL ARTÍCULO 4 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO CON LA ADICIÓN DE DOS PÁRRAFOS, RELATIVO AL ESTABLECIMIENTO DE QUE EL ESTADO GARANTICE LA EDUCACIÓN INCLUSIVA Y QUE TODOS LOS NIÑOS, LAS NIÑAS Y LOS JÓVENES, NO SEAN POR NINGÚN MOTIVO EXCLUIDOS; ATENDIÉNDOLO A TRAVÉS DE UN CONJUNTO DE ACCIONES Y EL ESTABLECIMIENTO DE UNA PROPUESTA CURRICULAR ADAPTADA; SE ELIMINE O MINIMICE LAS BARRERAS QUE LIMITEN EL APRENDIZAJE Y LA PARTICIPACIÓN DE LOS ALUMNOS".**

SEGUNDO.- Se instruye notificar el Acuerdo del Honorable Ayuntamiento, a la Comisión de Puntos Constitucionales de la LX Legislatura del Estado de Querétaro, para su conocimiento, fines y efectos a que haya lugar.

TERCERO.- Se instruye notificar el Acuerdo correspondiente a la Secretaria de Gobierno, a la Coordinación Jurídica Municipal y al Órgano Interno de Control; para su conocimiento, fines y efectos a que haya lugar.

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

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/5973/2024

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 20 de junio de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **quinto punto inciso b)** del orden del día emitió el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES con NUEVE VOTOS A FAVOR, DOS ABSTENCIONES, UNA FALTA JUSTIFICADA** y con fundamento en los artículos 115 fracción V inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 7, 11 y 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; 11 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 6 fracción II, 7 fracción XIV, 8, 37 fracción II, 47 fracción IV, 52, 53 fracción III, 54 y 60 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro; 30 fracción II inciso d), 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 10, 13 fracción II, 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 49 y 112 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 EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN LA FRACCIÓN 4 QUE SE DESPRENDE DE LA PARCELA 96 Z-1 P1/2, EJIDO TEQUISQUIAPAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 01-03-94.41 HECTÁREAS, IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL 17 01 001 03 329 004, PARA QUEDAR COMO HM MD, HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA, EL CUAL FUERA SOLICITADO POR EL L.C.P.F. JOSÉ MARÍA CASTILLO ROBLES, PRESIDENTE DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "TRES BARRICAS, S.A. DE C.V.";** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

ANTECEDENTES

Se presentó ante Secretaría General del Ayuntamiento, el escrito suscrito por el L.C.P.F. José María Castillo Robles, Presidente de la persona moral denominada "Tres Barricas, S.A. de C.V.", mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de la Fracción 4 que se desprende de la Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan la cual cuenta con una superficie de 01-03-94.41 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 033 29 004, adjunto al cual remitió los siguientes documentos:

- i. Copia simple de la escritura número 1,798 de fecha 30 de abril de 2021 pasada ante la fe del Licenciado Federico Gómez Villeda, Notario Titular de la Notaría Pública número 5 de la demarcación notarial de San Juan del Río, Querétaro, en donde se hace constar el contrato de compraventa que celebran como vendedora la Señora Magdalena Pinal Reséndiz y como compradora la Persona Moral denominada "Tres Barricas, S.A. de C.V." representada por los Señores José María Castillo Robles, Leandro Alberto Olivera Santurtún y Víctor Hugo Zepeda Toríz, respecto de la Fracción 4 que se segrega de la Parcela No. 96, Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan, cuya subdivisión quedó plasmada en la Escritura Pública número 2,408 de

fecha 8 de agosto de 2006, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Manuel Ledesma Barragán, entonces adscrito a la Notaría Pública número 11 de la Demarcación Notarial de Tequisquiapan, Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, Subdirección San Juan del Río, bajo el folio inmobiliario número 28892/0001 de fecha 11 de octubre de 2006, cuya superficie es de 1-03-94.41 (una hectárea, tres áreas, noventa y cuatro punto cuarenta y una centiárea) y las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORESTE: 92.00 m con Fracción 3;
- AL SURESTE: 108.94 m con Derecho de Paso;
- AL SUROESTE: 98.83 m con Fracción 5;
- AL NOROESTE: 109.15 m con Parcela 111

Escritura Pública que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Compraventa de inmuebles en el folio inmobiliario 00028892/0004 con fecha 28 de septiembre de 2021 a las 13:54:21 horas en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Subdirección San Juan del Río.

- II. Copia simple del recibo oficial expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales número 520422 de fecha 24 de enero de 2023 a nombre de Tres Barricas, S.A. de C.V. respecto del pago del impuesto predial urbano del predio identificado con la Clave Catastral 170100103329004.
- III. Copia simple de la escritura pública número 1,386 de fecha 26 de octubre de 2020 pasada ante la fe del Licenciado Federico Gómez Villeda, Notario Titular por Ministerio de ley en ejercicio de la Notaría Pública número 5 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que se formaliza la constitución de la persona moral denominada "Tres Barricas S.A. de C.V." integrada por los señores José María Castillo Robles, Leandro Alberto Olivera Santurtún y Víctor Hugo Zepeda Toríz; cuyo objeto social, de manera enunciativa más no limitativa, será: Adquirir, enajenar, construir, poseer, arrendar, recibir y dar en comodato, hipotecar, negociar, tomar y otorgar el uso y goce por cualquier título permitido por la Ley, todo tipo de bienes muebles o inmuebles, así como derechos reales sobre ellos, que sean necesarios o convenientes para su objeto social, incluyendo la formalización de fideicomisos sobre inmuebles y otro tipo de operaciones permitidas por la ley. Instrumento público en el que se establece que la sociedad será dirigida y administrada por el Consejo de Administración que estará integrado por tres consejeros propietarios y que el Presidente del Consejo de Administración deberá cumplir las resoluciones dictadas por la Asamblea de Accionistas; asimismo el órgano tendrá Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Dominio y Poder para Otorgar y Suscribir Títulos de Crédito, Presidencia de Consejo de Administración que recae en el Sr. José María Castillo Robles.
- IV. Croquis de localización.
- V. Copia simple de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Castillo Robles José María con número de identificación mexicana 2049017850.
- VI. Copia simple del oficio número DDUYV-0685/12/06/2024 IUS-042/2024 de fecha 12 de junio de 2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se informa a Tres Barricas, S.A. de C.V. que el predio identificado como Fracción 4 de la Parcela 96 Z-1 P1/2, del Ejido Tequisquiapan, identificado con la clave catastral 17 01 001 03 329 004, el cual cuenta con una superficie de 1-03-94.41 hectáreas y habiendo revisado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, el predio cuenta con uso de suelo **CA (CONSERVACIÓN AGROPECUARIA)**.

Por lo anteriormente expuesto y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que esta Comisión Desarrollo Urbano y Ecología es competente para conocer, estudiar y dictaminar, sobre el *"escrito suscrito por el L.C.P.F. José María Castillo Robles, Presidente de la persona moral denominada "Tres Barricas, S.A. de C.V.", mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de la Fracción 4 que se desprende de la Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan la cual cuenta con una superficie de 01-03-94.41*

hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 033 29 004", tal y como lo establece el artículo 49 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, que a la letra manifiesta: "Las comisiones emitirán respuesta mediante dictamen, sobre los asuntos turnados que le correspondan, para su estudio, análisis y resolución. La respuesta tendrá forma de dictamen cuando se trate de asuntos que deban ser decididos por el Pleno" y las demás disposiciones establecidas en la legislación vigente respectiva.

TERCERO.- Que para que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, tengan el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomaron en cuenta las opiniones técnicas emitidas por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y por el Lic. Pablo Emilio Pérez Zarco, Secretario de Ecología, mismas que en este acto se transcriben a la letra:

"A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO

2021 - 2024

**MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA
OFICIO NO. DDUYV-0689-12/06/2024.
Asunto: Se emite Opinión Técnica.**

Tequisquiapan, Querétaro a 12 de Junio de 2024.

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA.
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
PRESENTE.**

Visto el oficio de cuenta signado por el promovente, el L.C.P.E. José María Castillo Robles representante de la persona moral TRES BARRICAS S.A. DE C.V, Propietaria del Predio ubicado en la Parcela No.96 Z-1 P1/2, Ejido de Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, con clave catastral 170100103329004, de acuerdo al oficio SGA/4658/2023, en el cual solicita el cambio de USO DE SUELO del predio con una superficie de 10,394.41 m², turnado en Sesión Ordinaria de Cabildo 07 de Diciembre de 2023, al respecto la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite:

OPINIÓN TÉCNICA

ANTECEDENTES:

** Que mediante oficio de fecha de 15 de Mayo de 2023, la L.C.P.E. José María Castillo Robles, solicita el Cambio de Uso de Suelo del predio identificado como No.96 Z-1 P1/2, Ejido de Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, con clave catastral 170100103329004, con superficie total del predio 10,394.41 m²; este cambio de uso de suelo es de CA (CONSERVACION AGROPECUARIA) a HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MINIMA (HM Mn).*

** Se acredita la propiedad mediante copia simple de escritura Número 1,798 de Fecha 30 de Abril de 2021, pasado ante la fe del Lic. Federico Gómez Villeda Notario público de la notaria número 5 de la demarcación de san juan del rio Querétaro.*

** Adjunto copia de Credencial para votar a nombre de L.C.P.E. José María Castillo Robles, de número IDMEX, 2049017850 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-0685-12/06/2024, IUS-042/2024 de fecha 12 de Junio 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 Ruiz, Directora del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, encontrándose al predio en comento en Zona CA (Conservación Agropecuaria).

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 ésta Dirección considera la petición:

TÉCNICAMENTE FACTIBLE
El Cambio de Uso de Suelo de CA (CONSERVACION AGROPECUARIA)
a HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MINIMA (HM Mn)

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 **L.C.P.E. José María Castillo Robles representante de la persona moral TRES BARRICAS 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 RAMIREZ VALENCIA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DEL MUNICIPIO DE TEQUIS QUIAPAN.

c.c.p. H. Ayuntamiento Municipio de Tequisquiapan
Archivo"

La Secretaría de Ecología del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, emite su opinión técnica en el siguiente sentido:

"A la izquierda: Escudo del municipio de Tequisquiapan

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO

2021 – 2024

A la derecha: Logotipo "T"

TODOS POR

TEQUISQUIAPAN

SECRETARIA DE ECOLOGÍA
Oficio SE/0010/01/2024
Asunto: OPINIÓN TÉCNICA

TEQUISQUIAPAN, QRO., ENERO 15 DE 2024.

LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA

**SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
TEQUISQUIAPAN, QRO.
PRESENTE**

Sirva la presente para saludarle cordialmente y asimismo enviarle la **OPINION TECNICA** solicitada en oficios números: SGA/4659/2023 y SGA/4661/2023 respecto del expediente "suscrito por el C. José María Castillo Robles, Presidente de la persona moral denominada "Tres Barricas S.A. de C.V." mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo para Uso Comercial en los predios ubicados en: fracción 4 que se desprende de la Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan, la cual cuenta con una superficie de 01-03-94.41 hectáreas e identificada con clave catastral 17 01 001 033 29 004 y Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido HACIENDA GRANDE que cuenta con una superficie de 02-79-80.13 hectáreas e identificada con clave catastral 17 01 001 673 47 693 respectivamente. Mismos que fueron turnados a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 07 de diciembre de 2023. En el cuarto y quinto punto incisos a) y b), documentos que se anexan al presente, en copia simple, para mayor referencia. Lo anterior, con la finalidad de que los Integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se encuentren en posibilidades de emitir el dictamen correspondiente; sirviendo de fundamento los artículos 32 fracción V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 87 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan." Solicitudes de las cuales me permito informarle lo siguiente:

Se recibe la solicitud de cambio de uso de suelo actual (agrícola) para el cambio a un Uso Mixto (habitacional y comercio), respecto de los oficios Número: SGA/4659/2023 y SGA/4661/2023 respecto del expediente "Suscrito por el C. José María Castillo Robles, Presidente de la persona moral denominada "Tres Barricas S.A. de C.V." mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo para Uso Comercial en los predios ubicadas en: fracción 3 que se desprende de la Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan la cuenta con una superficie de 01-03-94.41 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 033 29 004 y Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido Tequisquiapan la cuenta con una superficie de 02-79-80.13 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 673 47 693.

No. de oficio	Ubicación	Clave Catastral	Superficie (Ha)	Persona moral
SGA/4659/2023	Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido TEQUISQUIAPAN	17 01 001 033 29 004	01-03-94.41	Tres Barricas S.A. de C.V.
SGA/4661/2023	Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido HACIENDA GRANDE	17 01 001 673 47 693	02-79-80.13	

ANTECEDENTES

- Presenta el Secretario General del Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan - Lic. Alonso Landeros Tejeida oficios Número: SGA/4659/2023 y SGA/4661/2023, ambos de fecha 7 de diciembre de 2023 y recibidos en esta secretaría el día 11 de diciembre de 2023, donde solicita la Opinión Técnica de los Predios propiedad de la persona moral "Tres Barricas S.A. de C.V.". Mismos que señalan las solicitudes de cambio de uso de suelo para un uso mixto (habitacional y comercial) para los predios ubicados en: fracción 3 que se desprende de la Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan la cual cuenta con una superficie de 01-03-94.41 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 033 29 004 y Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido Hacienda Grande la cual cuenta con una superficie de 02-79-80.13 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 673 47 693, respectivamente y dentro del Municipio de Tequisquiapan. "Suscritos por el C. José María Castillo Robles, Presidente de la persona moral denominada "Tres Barricas S.A. de C.V.".
- Presenta copias simples de los escritos libres para la Solicitud de Cambio de Uso de Suelo con fecha 15 de mayo de 2023, documentos en los cuales señala la solicitud de cambio de uso de suelo de los predios, de su uso actual a Uso de Suelo Mixto (habitacional y comercial). Documentos en los cuales firma como Presidente y Solicitante al C. José María Castillo Flores mismo que se encuentra facultado para oír y recibir notificaciones, proporciona el teléfono 4421564798.

- Presenta copia simple de Identificación Oficial emitido por el Instituto Nacional Electoral (I.N.E.) de José María Castillo Robles, con clase de elector: CSRBS83051509H601 y C.UR.P.:CARM830515HDFSBR05.
- Para la Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan la cual cuenta con una superficie de 01-03-94.41 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 033 29 004, presenta la Escritura Publica 1,386 (mil trescientos ochenta y seis), Tomo 28 (veintiocho) emitido por la Notaría Publica Número 5 de San Juan del Río, Estado de Querétaro a cargo del Titular, Lic. Federico Gómez Villeda, la cual representa un Acta Constitutiva para la Persona Moral denominada "Tres Barricas S.A. de C.V." en la cual manifiesta la capacidad de ejercer la presente solicitud como apoderado de la persona moral citada en el presente párrafo.
- Para la Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan la cual cuenta con una superficie de 01-03-94.41 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 033 29 004, presenta la Escritura Publica 1,798 (mil setecientos noventa y ocho), Tomo 36 (treinta y seis) emitido por la Notaría Publica Número 5 de San Juan del Río, Estado de Querétaro a cargo del Titular, Lic. Federico Gómez Villeda, la cual señala una adjudicación de bienes parciales a favor para la Persona Moral denominada "Tres Barricas S.A. de C.V." en la cual manifiesta la adquisición de la fracción del predio que solicita mediante escrito SGA/4659/2023 respecto del expediente "Suscrito por el C. José María Castillo Robles como apoderado de la persona moral citada en el presente párrafo.
- Presenta copia simple del pago del Impuesto Predial Urbano para el año 2023 para la clave catastral 170100103329004.
- Para la Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido Hacienda Grande la cual cuenta con una superficie de 02-79-80.13 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 673 47 693, presenta la Escritura Publica 1,694 (mil seiscientos noventa y cuatro), Tomo 34 (treinta y cuatro) emitido por la Notaría Publica Número 5 de San Juan del Río, Estado de Querétaro a cargo del Titular, Lic. Federico Gómez Villeda, la cual representa un Contrato Privado de Compra Venta a favor de la Persona Moral denominada "Tres Barricas S.A. de C.V."
- Presenta copia simple del instrumento público número 1, 386 mil trescientos ochenta y seis) Tomo 28 emitido por la Notaría Publica Número 05 de San Juan del Río, Estado de Querétaro a cargo del Titular, Lic. Federico Gómez Villeda, en el cual se señala la creación de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "tres barricas S.A. de C.V." del Promovente y Presidente, el C. José María Castillo Robles.
- Presenta copia simple del Comprobante de Inscripción inmobiliario número 0000000291 mes de septiembre de 2021, Control 24577 2021, Documento 1694, de fecha 18/03/2021 en cual se mediante copia simple consta la inscripción a favor de "Tres Barricas" S.A. de C.V. solicitado Federico Gómez Villeda.
- Presenta copia simple del Impuesto Predial Urbano para el año 2023 para la clave catastral 17 01 001 673 47 693.

CONSIDERANDOS

Una vez analizada la información ofrecida por el Promovente; Propietarias de los Predios en relación a los oficios:

No. de oficio	Ubicación	Clave Catastral	Superficie (Ha)	Persona moral
SGA/4659/2023	Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido TEQUISQUIAPAN	17 01 001 033 29 004	01-03-94.41	Tres Barricas S.A. de C.V.
SGA/4661/2023	Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido HACIENDA GRANDE	17 01 001 673 47 693	02-79-80.13	

y con la información detallada en la Sección Antecedentes. El Promovente solicita el Cambio de Uso de Suelo de un predio con usos Agrícolas a uso de suelo mixto. Me permito expresarle lo siguiente conforme a los diferentes instrumentos legales aplicables a sus solicitudes "para los predios de los cuales se desprenden las solicitudes y la presente opinión técnica" como lo son:

- A. *Reglamento de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Municipio de Tequisquiapan publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 8 de Enero de 2021.*
- B. *Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan (POELMT) publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015 y que surte efectos a terceros a partir de la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio el día 22 de enero de 2019 y Folio Real 45 con No. de Operación 4.*
- C. *"Acuerdo por el que se emiten los criterios a seguir en materia de evaluación de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo. Publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 24 de Mayo de 2019 en el Tomo CLII pag. 13221.*
- D. *"Código Ambiental para el Estado de Querétaro" de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo. Publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 03 de Diciembre de 2021 en el Tomo CLIV, No. 104, pág. 53252.*

Disposiciones Estatales y Federales Jurídicas y técnicas aplicables a su proyecto.

Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan (POELMT).

Que los predios objeto de la presente Opinión, actualmente tienen un uso agrícola, para mayor detalle se realiza descripción de cada uno de ellos.

No. de oficio	Ubicación	Clave Catastral	Superficie (Ha)	Persona moral
SGA/4659/2023	Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido TEQUISQUIAPAN	17 01 001 033 29 004	01-03-94.41	Tres Barricas S.A. de C.V.

Dicho predio al interior se observan elementos arbóreos dispersos que no forman densidades significativas para su conservación. Colinda al oeste con predios rústicos y vivienda de tipo rustico, al norte con predios rústicos, caminos interparcelarios y terrenos con vocación agrícola, al este con terracerías, vivienda y jardines para eventos. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en la gaceta del estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015; posiciona al terreno en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) Número 12 (doce), De nombre: El Llano, con dos localidades próximas, con uso de suelo y vegetación Agrícola de temporal y humedad, pastizales y asentamientos dispersos Agrícola (riego, temporal) asentamientos dispersos y pastizales con política de Aprovechamiento Sustentable Aprovechamiento Sustentable la cual se asigna a aquellas áreas que por sus características, son apropiadas para el uso y el manejo de los recursos naturales, en forma tal que resulte eficiente, socialmente útil y no impacte negativamente sobre el ambiente. Incluye las áreas con usos de suelo actual o potencial, siempre que estas no sean contrarias o incompatibles con la aptitud del territorio y Estrategias Ambientales para la política de Aprovechamiento Sustentable y Desarrollo Urbano.

Estrategias y criterios de regulación ambiental establecidos para POEL del Municipio de Tequisquiapan para la UGA 12 – El Llano.

Aa - Aprovechamiento agrícola. Se trata de una gestión de los recursos agrícolas que tiendan a la sustentabilidad del sector incorporando mejoras tecnológicas y buenas prácticas de manejo que tiendan hacia la sustentabilidad del sector.

Ab - Aprovechamiento pecuario. Se trata de la gestión de los recursos pecuarios del municipio respetando los índices de agostadero e incrementando la productividad mediante mejora genética y manejo integrado de pastizales.

Ad - Asentamiento humano rural. Aprovechamiento para asentamientos humanos de tipo rural (localidades menores a 10,000 habitantes). El tipo de vivienda a desarrollar en estas zonas es de tipo rural, de bajas densidades.

Ae. - Turismo. Se pretende el desarrollo de actividades turísticas no convencionales con base en la explotación del turismo rural y actividades del llamado turismo alternativo.

Unidad de gestión ambiental	No.	12		
Nombre	El Llano	Población total		101
Municipio	Tequisquiapan	Superficie (ha)		3479.14
Política	Aprovechamiento sustentable	Estrategia		Aa Ab Ad Ae
Caracterización				
Localidades	10			
Uso de suelo y vegetación	Agrícola de temporal y humedad, pastizales y asentamientos dispersos Agrícola (riego, temporal) asentamientos dispersos y pastizales			
Edafología	Phaeozem háplico, Phaeozem luvico, Vertisol pélico			
Acuífero	Valle de Tequisquiapan			
Geología	Q (al), Tpl- Q (cg), Ts (A), Ts (ar), Ts (R), Ts (Ta)			
Criterios de regulación ecológica				
Mi	Mi17			
Co	Co01 Co03 Co05 Co06 Co07 Co08 Co09 Co10 Co11 Co14 Co15 Co16 Co17 Co18 Co19 Co20 Co21 Co22 Co24 Co25 Co26 Co27			
In	In19 In20 In21 In22 In23 In24			
AhVI	AhVI01 AhVI02 AhVI03 AhVI04 AhVI05 AhVI06 AhVI07 AhVI08 AhVI09 AhVI10 AhVI11 AhVI12 AhVI13 AhVI14 AhVI15 AhVI16 AhVI17 AhVI18 AhVI19 AhVI20 AhVI21 AhVI22 AhVI23			
Tu	Tu01 Tu02 Tu03 Tu04 Tu05 Tu06 Tu07 Tu08 Tu09 Tu10 Tu11 Tu12 Tu13 Tu14 Tu15			
Ag	Ag01 Ag02 Ag03 Ag04 Ag05 Ag06 Ag07 Ag08 Ag09 Ag13 Ag15 Ag16 Ag19	Coordenadas extremas (UTM WGS84 Z14N)		
Fo	Fo02Fo05 Fo06 Fo09 Fo12	X Max	407567	
Pc	Pc01 Pc02 Pc03 Pc04 Pc05 Pc06 Pc07 Pc08 Pc09 Pc10 Pc11	Y Max	2275103.8	
Pe	-	X Min	399222.34	
If	If01 If02 If03 If04 If05 If06 If07 If08 If09 If10 If11 If12 If13	Y Min	2266049.35	

Fuente: Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015.



Fuente: Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015.

Las actividades que su representada prevé realizar dentro del predio en cuanto a los alcances de la Secretaría de Ecología observa y regula; se hace de su conocimiento que están sujetas a los Criterios de Regulación Ecológica del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en la gaceta del estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del

Estado de Querétaro el día 22 de enero de 2019 y Folio Real 45 con No. de Operación 4 y a lo que establezca la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio en cuanto a sus alcances y atribuciones competas.

Que los criterios de regulación ecológica AhVi mencionan que "Cualquier desarrollo unifamiliar, plurifamiliar o inmobiliario deberá respetar y considerar, de manera enunciativa más no limitativa, los criterios establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, las disposiciones del Código Urbano para el estado de Querétaro y el Reglamento de Construcciones para el Estado de Querétaro y considerar los criterios establecidos en el presente Programa de Ordenamiento Ecológico Local. Asimismo, y para su autorización respectiva por el Municipio de Tequisquiapan, Qro., en el ámbito de sus competencias, deberán seguir los principios del Código de Edificación de Vivienda emitido por la Comisión Nacional de Vivienda publicados en el 2010 o su actualización correspondiente".

No. de oficio	Ubicación	Clave Catastral	Superficie (Ha)	Persona moral
SGA/4661/2023	Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido HACIENDA GRANDE	17 01 001 673 47 693	02-79-80.13	Tres Barricas S.A. de C.V.

Dicho predio al interior se observan elementos arbóreos dispersos que no forman densidades significativas para su conservación. Colinda al oeste con predios rústicos y agrícolas, al norte con predios rústicos, caminos interparcelarios y terrenos con vocación agrícola, al este con terracerías. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en la gaceta del estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015; posiciona al terreno en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) Número 12 (doce), De nombre: El Llano, con dos localidades próximas, con uso de suelo y vegetación Agrícola de temporal y humedad, pastizales y asentamientos dispersos Agrícola (riego, temporal) asentamientos dispersos y pastizales con política de Aprovechamiento Sustentable Aprovechamiento Sustentable la cual se asigna a aquellas áreas que por sus características, son apropiadas para el uso y el manejo de los recursos naturales, en forma tal que resulte eficiente, socialmente útil y no impacte negativamente sobre el ambiente. Incluye las áreas con usos de suelo actual o potencial, siempre que estas no sean contrarias o incompatibles con la aptitud del territorio y Estrategias Ambientales para la política de Aprovechamiento Sustentable y Desarrollo Urbano.

Al ubicarse ambos predios sobre la misma Unidad de Gestión Ambiental, son aplicables las mismas políticas, estrategias, lineamientos y criterios. Sin embargo al estar localizados en diferentes sitios del Municipio de Tequisquiapan; es necesario reconocer las características que los componen. Además de la designación de claves cástrales y los instrumentos legales que aporta El Promovente para su solicitud de cambio de uso de suelo.



Fuente: Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015.

En la siguiente imagen se señalan los puntos centroides para ambos predios,



Fuente: Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015.

CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA

Clave	Descripción
Sector Conservación (Co)	
Co01	Promover la reforestación de la UGA con especies nativas de todo tipo de estrato.
Co03	Promover la conformación de un fondo o fideicomiso ambiental verde municipal para las actividades de conservación, protección y restauración de la UGA.
Co09	Realizar prácticas de preservación de la vegetación natural de la UGA.
Co16	Desarrollar prácticas de conservación de los escurrimientos perenes de la UGA, protegiendo la vegetación natural de la misma, en una franja de 25 metros a partir de la delimitación de la zona federal del cauce. En caso de no existir delimitación de la zona federal se deberán proteger 30 metros en cada margen del escurrimiento.
Co17	Desarrollar prácticas de conservación de los escurrimientos efimeros de la UGA, protegiendo la vegetación natural de la misma, en una franja de 5 metros en cada margen del mismo.
Co19	Cualquier obra que interrumpa los cauces o escurrimientos naturales de competencia federal deberá contar con la autorización correspondiente de la CNA o la SEMARNAT en el ámbito de sus competencias.
Co20	La construcción de caminos y todo tipo de infraestructura deberá evitarse dentro de las zonas ribereñas y de inundación de los cauces.
Co21	El diseño de ingeniería de caminos o cualquier tipo de infraestructura sobre cauces deberá discutirse y sustentarse dentro de la Manifestación de Impacto Ambiental correspondiente, dependiendo de las atribuciones federales, estatales o municipales en la materia.
Co22	Para la restauración de áreas deforestadas se deberá promover el establecimiento de estratos de vegetación de modo que favorezca el desarrollo de la estructura del ecosistema original.
Co27	Se deberán mantener sin alteración los canales de comunicación entre los cuerpos de agua naturales y se deberán rehabilitar aquellos que presenten degradación.
Industria (In)	
In24	Se deberá desalentar la instauración de establecimientos industriales en la UGA definidos como tales en el Código Urbano para el Estado de Querétaro y el Reglamento General de Construcciones del Estado de Querétaro.
Minería (Mi)	
Mi17	Se deberá desalentar el establecimiento de nuevos proyectos mineros en la UGA.

Clave	Descripción
Asentamientos Humanos y Vivienda (AhVi)	
AhVi01	<i>Cualquier desarrollo unifamiliar, plurifamiliar o inmobiliario deberá respetar y considerar, de manera enunciativa más no limitativa, los criterios establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, las disposiciones del Código Urbano para el estado de Querétaro y el Reglamento de Construcciones para el Estado de Querétaro y considerar los criterios establecido en el presente Programa de Ordenamiento Ecológico Local. Asimismo, y para su autorización respectiva por los tres órdenes de gobierno, en el ámbito de sus competencias, deberán seguir los principios del Código de Edificación de Vivienda emitido por la Comisión Nacional de Vivienda publicados en el 2010 o su actualización correspondiente.</i>
AhVi02	<i>Para la autorización de la licencia de construcción de cualquier tipo de desarrollo plurifamiliar, inmobiliario comercial o de servicios se requerirá del dictamen previsto en la Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación Sustentable - Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos.</i>
AhVi03	<i>Cualquier tipo de vivienda unifamiliar, plurifamiliar o desarrollo inmobiliario o de servicios nuevos en la UGA requerirá de una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) de acuerdo a las modalidades y términos de referencia que emitan las autoridades de los tres órdenes de gobierno en el ámbito de sus competencias y de un estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso del Suelo en caso de requerirse.</i>
AhVi04	<p><i>Sin menoscabo en lo establecido en la Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación Sustentable - Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos, la dotación de servicios, equipamiento e infraestructura urbana, turística o de vivienda plurifamiliar, de comercio o servicios en la UGA será siempre a cargo del desarrollador. Los servicios, equipamiento e infraestructura se refiere a los siguientes rubros establecidos por la Comisión Nacional de Vivienda y del Código Urbano para el estado de Querétaro y el Reglamento General de Construcciones del Estado de Querétaro:</i></p> <p>Agua potable. <i>Con factibilidad del servicio emitido por la Comisión Estatal del Agua de Querétaro (CEA) para todo el desarrollo y por conducto de toma domiciliaria y con garantía de cumplimiento de la NOM-127-SSA1-1994 Salud ambiental. Agua para uso y consumo humano. Límites permisibles de calidad y tratamientos a que debe someterse el agua para su potabilización y la NOM-179-SSA1-1998, Vigilancia y evaluación del control de calidad del agua para uso y consumo humano, distribuida por sistemas de abastecimiento público; y siguiendo las indicaciones del Manual de Agua Potable, Alcantarillado y saneamiento (agua potable) de la Comisión Nacional del Agua.</i></p> <p>Aguas residuales y drenaje. <i>A través de conexión al albañal (descarga domiciliaria) y con garantía de cumplimiento de la NOM-002-SEMARNAT-1996 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal o a través de plantas de tratamiento de aguas residuales; o, en su caso, fosa séptica si la Comisión Estatal del Agua de Querétaro (CEA) lo aprueba y en cumplimiento de la NOM-001-SEMARNAT-1996 y la NOM-006-CONAGUA-1997 fosas sépticas – especificaciones y métodos de prueba; y siguiendo las indicaciones del Manual de Agua Potable, Alcantarillado y saneamiento (alcantarillado y saneamiento) de la Comisión Nacional del Agua.</i></p> <p><i>En todo momento, el sistema de drenaje de aguas residuales deberá ser independiente del pluvial.</i></p> <p>Aguas pluviales. <i>Que cuente con drenes marginales para la eliminación de las aguas pluviales excedentes con áreas disponibles para la disposición de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales de conformidad con lo establecido por la Comisión Estatal del Agua de Querétaro (CEA). En su caso, el drenaje pluvial deberá integrar en su diseño un sistema de decantación, trampas de grasas y sólidos u otros que garanticen la retención de sedimentos o contaminantes. El sistema de drenaje de aguas pluviales deberá ser independiente del sanitario y aguas residuales.</i></p> <p>Energía eléctrica. <i>Debe contar en la vialidad de acceso al terreno y cumplir con la normatividad que establece la Comisión Federal de Electricidad y empleando preferentemente el uso de energías alternativas en los esquemas de autogeneración o cogeneración que tiene la Comisión Federal de Electricidad.</i></p> <p>Alumbrado público. <i>Según necesidades del proyecto sancionado por las autoridades municipales y estatales de acuerdo a la a la normatividad aplicable del estado de Querétaro.</i></p> <p>Vialidad. <i>Debe contar con vialidad de acceso al terreno con pavimentos que permitan la absorción de agua.</i></p> <p>Guarniciones. <i>Se requiere para habitar el desarrollo de acuerdo a la normatividad aplicable del estado de Querétaro.</i></p> <p>Pavimentación en vialidades. <i>Se requiere para habitar el desarrollo de acuerdo a la normatividad</i></p>

Clave	Descripción
	<p>aplicable para el estado de Querétaro, las normas que marca la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano –en todas sus modalidades- y contar con la aprobación y validación de la Dirección de Obras Públicas del ayuntamiento de Tequisquiapan.</p> <p>Telefonía. De acuerdo a la factibilidad del servicio.</p> <p>Gas. Se requiere para habitar el desarrollo de conformidad con la validación y aprobación de la dirección de Protección Civil municipal.</p> <p>Seguridad. Se deberá presentar un proyecto de seguridad validado y aprobado por las Dirección de Seguridad Pública municipal.</p> <p>Transporte Público. Acuerdo con la dirección de Tránsito Municipal correspondiente para la provisión del servicio.</p> <p>Limpia y disposición de residuos sólidos urbanos. Contar con la aprobación y visto bueno de la dotación de servicio de recolección de basura y disposición final de residuos por parte de la autoridad municipal y estatal correspondientes.</p> <p>Mobiliario Urbano. Deberá desarrollarse conforme a los lineamientos establecidos por la la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y tomando en consideración el empleo de materiales de bajo costo de mantenimiento, diseño sustentable e integrados a los lineamientos de imagen urbana que las autoridades municipales establezcan.</p> <p>Servicios ambientales: espacios que deben contar con arbolado de acuerdo a la normatividad aplicable del estado de Querétaro.</p>
AhVi05	<p>Para cualquier desarrollo inmobiliario y de servicios en la UGA se deberá demostrar en la MIA cómo el desarrollador proveerá de servicios, equipamiento e infraestructura urbana referidos en el lineamiento AhVi04.</p>
AhVi06	<p>El otorgamiento de la licencia de construcción estará condicionada a que el desarrollador presente las garantías suficientes a manera de seguros o fianzas a favor del fondo o fideicomiso ambiental descrito en el criterio Co03, para asegurar las condicionantes provistas en los resolutivos de impacto ambiental que emitan las autoridades correspondientes de acuerdo a las previsiones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente, la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro y sus reglamentos en materia de impacto ambiental.</p>
AhVi07	<p>Se deberá incentivar desde el punto de vista fiscal municipal a aquellos desarrollos o inmuebles comerciales o de servicios que demuestren la aplicación de técnicas de ahorro y reciclamiento de agua. Las ecotecnias susceptibles de estos estímulos son aquellas certificadas y reconocidas por el Instituto de Fomento a la Vivienda.</p>
AhVi08	<p>Incentivar desde el punto de vista fiscal municipal a aquellos desarrollos o inmuebles que demuestren la aplicación de técnicas de ahorro de energía así como su uso equilibrado. Las ecotecnias susceptibles de éstos estímulos son aquellas certificadas y reconocidas por el Instituto de Fomento a la Vivienda.</p>
AhVi09	<p>Para la autorización y otorgamiento de la licencia de construcción el desarrollador deberá presentar un plan de manejo de "Residuos de manejo especial" correspondiente a los residuos de construcción y operación con base en lo estipulado en los lineamientos y procedimientos que marca la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y sus reglamentos. La disposición temporal y final de los residuos deberá seguir de manera estricta los lineamientos del plan de manejo. El área de almacenamiento temporal de dichos residuos siempre deberá ser confinada y se tomará en cuenta para los cálculos del Coeficiente de Ocupación del Suelo. Se deberán evitar los tiraderos a cielo abierto para la disposición de residuos sólidos, así como la quema de los residuos.</p>
AhVi10	<p>El comité técnico del POETL de Tequisquiapan deberá promover que las autoridades de fiscalización ambiental como la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus competencias, realicen auditorías o inspecciones al menos una vez durante la etapa de construcción de un desarrollo inmobiliario, de servicios o comercial y de manera periódica en la operación (mínimo dos veces al año) con referencia al cumplimiento del Plan manejo de los "Residuos de Manejo Especial", producto de la construcción y operación, referido en el lineamiento AhVi09 y estar conforme con los lineamientos y procedimientos que marca la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y sus reglamentos. Las transgresiones al propio plan de manejo serán meritorias de las máximas sanciones previstas por la legislación municipal, estatal y federal en la materia y por</p>

Clave	Descripción
	<i>aquellas previstas en la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.</i>
AhVi11	<i>El manejo y disposición final de lodos y otros residuos generado en el tratamiento de aguas residuales es responsabilidad del propietario u operador del sistema que la genere quien deberá presentar reportes periódicos, al menos dos veces al año ante la SEDESU y la SEMARNAT del manejo y disposición de dichos residuos de acuerdo a lo establecido en la normatividad y requerimientos oficiales de éstos dos órdenes de gobierno.</i>
AhVi12	<i>Las áreas de donación para equipamiento urbano que marcan las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Querétaro deberán ser siempre colindantes en su caso, con la zona federal de cauces o arroyos permanentes o intermitentes. En caso de que un proyecto sea vecino de otro proyecto ya establecido o previamente autorizado, las áreas de donación del nuevo proyecto deberán ser colindantes con las del primero, o bien las zonas mejor conservadas del predio. Sólo por excepción se autorizará la permuta parcial o total fuera de la superficie del fraccionamiento</i>
AhVi13	<i>Sólo por excepción se autorizará la permuta parcial o total fuera de la superficie del fraccionamiento de las áreas de donación para equipamiento urbano que marcan las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Querétaro. En caso de autorizarse el área de donación por permuta deberá ser de diez veces la superficie del área original del proyecto y, como lo marca el Código Urbano, de calidad equiparable, en sitios de interés municipal y de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano respectivo.</i>
AhVi14	<i>En caso de ser autorizado, un desarrollo inmobiliario o de servicios, en el resolutivo correspondiente deberá establecerse que el Promovente aporte un 2% del valor declarado de su proyecto a favor del fondo ambiental verde previsto en el criterio Co03 e incorporar garantías ambientales (fianza o seguro ambiental) a favor del mismo fondo ambiental verde con fin de promover los costos de conservación de la UGA.</i>
AhVi15	<i>En caso de ser autorizado, la superficie mínima de lote, frente mínimo de lote, índice de edificación, altura máxima de edificación, cajones de estacionamiento por vivienda, restricciones frontales, porcentaje de jardinado para la restricción frontal, restricciones laterales y posteriores y los modos de edificación para viviendas unifamiliares, plurifamiliares o nuevos proyecto de desarrollo inmobiliarios dentro de la UGA se ceñirán al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes parciales de Desarrollo Urbano, las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Querétaro y el Reglamento General de Construcciones del Estado de Querétaro y las propias disposiciones de éste Programa de Ordenamiento Ecológico Local.</i>
AhVi16	<i>Las áreas jardinadas de los proyectos inmobiliarios, de servicios y comercio deberán emplear de manera preferente especies nativas del matorral crassicaule o tropical</i>
AhVi17	<i>El porcentaje de aprovechamiento para el desarrollo de proyectos de vivienda plurifamiliar o proyectos inmobiliarios, de comercio o de servicios, incluyendo los turísticos será del 10% del área total de la UGA. A este porcentaje de aprovechamiento se le deberá aplicar el Coeficiente de Ocupación del Suelo y Coeficiente de Utilización del Suelo y densidades especificadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en los polígonos especificados para desarrollo turístico-inmobiliario. Estas densidades serán las correspondientes para Turismo Campestre especial (TCe). En caso de no existir dicho programa se deberán elaborar Planes Parciales de Desarrollo Urbano que sólo tomarán en cuenta los usos del suelo y los criterios de Turismo Campestre especial (TCe).</i> <i>EL TCe considerará de manera obligatoria al menos los siguientes lineamientos:</i> <ul style="list-style-type: none"> -Densidad máxima de habitantes/ha: 10 -Densidad máxima de viviendas/ha: 2 -Superficie mínima de lote: 3,600 m² -Frente mínimo de lote: 60 metros lineales -Índice de Edificación: 3,200 m² -Coeficiente de Ocupación del Suelo: 0.1 -Coeficiente de Utilización del suelo: 0.2 <i>Para el resto de los lineamientos se deberá considerar lo indicado por el Reglamento General de Construcciones del Estado de Querétaro.</i>
AhVi18	<i>Se deberá evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.</i>
AhVi19	<i>Los camellones, banquetas y áreas verdes públicas deberán contar con vegetación preferentemente nativa de la región.</i>

Clave	Descripción
AhVi20	La definición de nuevas reservas territoriales para asentamientos humanos, deberá evaluar las condiciones físicas, biológicas y socioeconómicas locales en congruencia con la propuesta del presente instrumento.
AhVi21	Se deberá promover la elaboración de un plan parcial de desarrollo urbano en la UGA
AhVi22	Se deberán seguir los lineamientos del Programa de Desarrollo Urbano de la UGA
AhVi23	Se deberá desalentar el establecimiento de viviendas y asentamientos humanos en la UGA.
Turismo (Tu)	
Tu01	Los desarrollos inmobiliarios turísticos campestres deberán cumplir con todos los criterios de regulación ecológica del sector Asentamientos Humanos y Vivienda (AhVi) correspondientes, indicados en el presente instrumento.
Tu02	Se deberá fomentar la creación y difusión de una imagen de marca propia del área de ordenamiento ecológico.
Tu03	Se deberá fomentar los programas oficiales de turismo rural, cultural y de naturaleza en la UGA.
Tu04	Se deberá fomentar programas de turismo rural, cultural y de naturaleza de carácter privado y social.
Tu05	Se deberá fomentar la consolidación y ampliación de los corredores turísticos del área de ordenamiento ecológico.
Tu06	Se deberá promover la participación de las comunidades organizadas y usuarios tradicionales en la creación y mantenimiento de la infraestructura turística.
Tu07	Con el fin de desarrollar el turismo rural se deberá propiciar el contar con casas de la comunidad como albergues, casas rurales, haciendas, senderos y paraderos turísticos.
Tu08	El sembrado de los proyectos de desarrollo turístico o recreativo deberá realizarse preferentemente en áreas deforestadas o degradadas.
Tu09	Todo desarrollo o actividad turística que implique la modificación de la cobertura natural del suelo, requerirán de una autorización en materia de Impacto Ambiental de carácter federal, estatal o municipal en el ámbito de sus competencias además de un estudio técnico justificativo en materia forestal para la autorización de cambio de uso del suelo.
Tu10	El comité técnico del POETL de Tequisquiapan deberá promover que las autoridades de fiscalización ambiental como la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus competencias, realicen auditorías o inspecciones al menos una vez al año a las instalaciones turísticas con referencia al manejo de sus residuos conforme a los lineamientos y procedimientos que marca la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley de Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y sus reglamentos.
Tu11	El comité técnico del POETL de Tequisquiapan deberá promover que las autoridades de fiscalización ambiental como la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus competencias, realicen auditorías o inspecciones al menos una vez al año a las instalaciones turísticas al cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas que regulan los límites de emisión de contaminantes a la atmósfera (NOM-035-ECOL-1993, NOM-043-ECOL-1993- en caso de contar con calderas en sus establecimientos-) y de calidad de agua (NOM-001-SEMARNAT-1996 y NOM-002-SEMARNAT-1996) así como de las obligaciones administrativas que las empresas tengan en materia de emisiones a la atmósfera y descarga de aguas residuales.
Tu12	Se deben emplear en la medida de lo posible, materiales y diseños de construcción que armonicen con el entorno y paisaje del sitio.
Tu13	El turismo en las áreas con vegetación de matorrales de todo tipo, riparia y encinares será del tipo clasificado como Turismo de Naturaleza y se deberá promover su realización a través de la creación de Unidades de Manejo de Vida Silvestre (UMAs) u otro instrumento o programas del sector ambiental.
Forestal (Fo)	
Fo02	Se deberán emplear en las reforestaciones exclusivamente especies nativas y las densidades naturales, según el tipo de vegetación en su expresión local y de preferencia fomentando viveros locales.
Pecuario (Pc)	
Pc12	Se desalentará toda actividad pecuaria en centros de población y zonas de restauración.
Infraestructura (If)	

Clave	Descripción
If15	Se deberán seguir los lineamientos para el establecimiento de infraestructura y equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano o del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Ambos predios deberán son vinculantes a lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan, en la presente Opinión Técnica Por mencionar algunas; por lo que deberá vincular su proyecto con los criterios aplicables a su "proyecto" y también en Materia de Medio Ambiente e Impacto Ambiental y Desarrollo Urbano respecto a los Ordenamientos Ecológicos Locales, Normas, Reglamentos, Códigos y Leyes del Estado para la futura Autorización del "Proyecto pretendido" dentro de las diferentes dependencias de gobierno como lo es la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Para la justificación de dicho cambio de uso de Suelo de agrícola a Uso Mixto se recalcan y señalan las necesidades actuales de establecimiento de Infraestructura de Servicios y Equipamiento en la zona del proyecto y del Municipio.

Que la Solicitud de Cambio de Uso de Suelo Municipal, es el mecanismo para determinar la viabilidad de los Usos y Actividades pretendidas dentro del Municipio de Tequisquiapan, Qro., que no estén previstos en los Planes o Programas espaciales y temporales de Desarrollo Urbano del Municipio y que la resolución en cuanto a la Viabilidad de la Actividad Pretendida deberá poseer todas las características técnicas y jurídicas aplicables al predio en materia de Planeación Territorial y la Evaluación, Mitigación y Subsecuente Resolución del Impacto ambiental.

RESUELVE

- A. De acuerdo a las condiciones físicas y biológicas de los predios, su superficie es de vocación y aptitud agrícola con posibilidad de vivienda de tipo campestre en baja densidad, se encuentran con arbolado disperso al interior del predio, en su perímetro y colindante con los predios vecinos, dentro del predio no existe vegetación nativa, correspondiente a actividades agrícolas. La condición del entorno del predio es principalmente agrícola de temporal y de riego, con uso habitacional en la parte colindante al este con la Unidad de Gestión Ambiental Urbanas (UGA) 39 de Nombre Tequisquiapan para el predio ubicado en Ejido Tequisquiapan (con Clave Catastral 17 01 001 033 29 004), la cual se encuentra con usos mixtos entre comercio, equipamiento y usos Comerciales y de Asentamientos Humanos Regulares con infraestructura de comunicación regional a través de la Carretera Federal 120 San Juan del río – Xilitla (a 1500 metros al este) y con la Carretera Estatal 200 (a 580 metros al sur) y vialidades de tipo local que comunican al tránsito local y al turismo de terracería. Considerando un punto centroide del predio en las coordenadas $X = 404617.00 \text{ m E m E}$ & $Y = 2270848.00 \text{ m N}$, se localizan en la periferia: infraestructura de Equipamiento, Comunicación de tipo local y federal y asentamientos humanos correspondientes a la Cabecera Municipal y sus superficies de crecimiento. No existe dotación o conexión al sistema de agua potable C.E.A., no existe tendido eléctrico para suministro de energía eléctrica C.F.E., no existe colector de drenaje sanitario.

Para el predio localizado en Ejido Hacienda Grande (con Clave Catastral 17 01 001 673 47 693), su superficie es de vocación y aptitud agrícola con posibilidad de vivienda de tipo campestre en baja densidad, se encuentran con arbolado disperso al interior del predio, en su perímetro y colindante con los predios vecinos, dentro del predio no existe vegetación nativa, correspondiente a actividades agrícolas previas. La condición del entorno del predio es principalmente agrícola de temporal sin de riego, al a 560 metros al este se localiza uso habitacional correspondiente a la Unidad de Gestión Ambiental Urbanas (UGA) 39 de Nombre Tequisquiapan. En toda la periferia se localizan caminos de terracería para comunicación interparcelaria, estando presente un solo camino de comunicación local a 560 metros al este denominado Camino al Sauz, no existe dotación o conexión al sistema de agua potable C.E.A., no existe tendido eléctrico para suministro de energía eléctrica C.F.E., no existe colector de drenaje sanitario.

- B. Que las atribuciones del Municipio y en particular la Secretaría de Ecología no son suficientes para expedir autorizaciones en materia de la evaluación del impacto ambiental para la Actividad Pretendida y de las dimensiones de los predios dentro del Municipio, señalados en la presente opinión técnica.
- C. Que la Secretaría de Ecología del Municipio y El Reglamento Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Municipio de Tequisquiapan y demás artículos e instrumentos legales que le apliquen al

proyecto; observa, resuelve, regula y vigila las condiciones ambientales del Municipio en alcance a sus atribuciones y Observa el uso de suelo a través del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en la gaceta del estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Querétaro el día 22 de enero de 2019 y con Folio Real 45 con No. de Operación 4. Por lo que esta secretaría emite las opiniones técnicas para la viabilidad del cambio de uso de suelo y no para el ejercicio de ninguna actividad diferente al uso presente, mismo que es reservado y regulado ante las dependencias competentes.

- D. Que dentro de la solicitud del Promovente, "Tres Barricas S.A. de C.V " a través de su Presidente el C. José María Castillo Robles con fecha de recepción de fecha 7 de diciembre de 2023 y recibidos en esta secretaría el día 11 de diciembre de 2023

08 de noviembre de 2021. Se recibe documentación no suficiente para el Uso o Proyecto, razón la cual; La Secretaría de Ecología del Municipio, emite la Opinión de cambio de Uso de suelo condicionada ya que se regula el uso futuro mas no su actividad, funcionamiento o autorización, misma que es competencia transversal de las Secretarías Municipales de Finanzas y de la Secretaría General del Ayuntamiento en el ámbito de sus alcances y atribuciones en pleno principio de concurrencia con las Dependencias del Municipales y del Estado.

- E. Que la Secretaría de Ecología y el Municipio no poseen las facultades para resolver de forma municipal la evaluación del impacto ambiental, toda vez que las dimensiones y tipo de proyecto futuro; no se encuentra facultada en el ámbito de competencia para resolverse ante la Secretaría de Ecología municipal en apego a lo que establece la sección "considerandos" de la Presente Opinión Técnica.

E.1. "Acuerdo por el que se emiten los criterios a seguir en materia de evaluación de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo. Publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 24 de Mayo de 2019 en el Tomo CLII pág. 13221.

E.2. "Código Ambiental para el Estado de Querétaro" de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo. Publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 03 de Diciembre de 2021 en el Tomo CLIV, No. 104, pág. 53252.

Que deberá apegarse al "Acuerdo por el que se emiten los criterios a seguir en materia de evaluación de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo. Publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 24 de Mayo de 2019 en el Tomo CLII pág. 13221. En caso de que sean aplicables.

- F. Que con base en las políticas, criterios, estrategias y lineamientos considerados dentro del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en la gaceta del estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Querétaro el día 22 de enero de 2019 y Folio Real 45 con No. de Operación 4; han sido considerados para emitir la presente Opinión Técnica y el "Reglamento de Ecología y Protección al Medio Ambiente del Municipio de Tequisquiapan" publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 13 de Enero de 2017 en sus artículos 26, 27, 28, 29, 30, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 y demás artículos que sean vinculables a su proyecto.

Esta secretaría **considera viable el cambio de uso de suelo solicitado de forma condicionada** con motivo del entorno agrícola y que corresponde a la posibilidad de realizar Proyectos de Uso Mixto con Baja Densidad que se tiene alrededor del predio y al alto potencial de establecimiento de un "Desarrollo de tipo Campestre de Baja Densidad" que integre en su desplante y lotificación las áreas de donación al Municipio y Estado que le competan por medio del Plan Vigente de Desarrollo Urbano Municipal y la Solicitud de Cambio de Uso de Suelo, Código Urbano del Estado de Querétaro y Código Ambiental del Estado de Querétaro, de los instrumentos legales normativos que le sean aplicables al proyecto de forma vinculatoria con la actividad pretendida. Que habrá generación de empleos directos e indirectos en la zona durante las etapas de preparación, construcción, operación del sitio y que es necesario el reforzamiento de asentamientos humanos dignos en la región; que el presente

documento está sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales vinculables al proyecto por lo que la opinión técnica de viabilidad del proyecto pretendido del presente, se otorga de forma condicionada salvaguardando los principios ambientales establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan y la baja densidad dentro de la UGA Número 12 (doce) de nombre "El Llano" que observa los Usos, Políticas, Estrategias, Lineamientos y Criterios para el establecimientos de Proyectos Habitacionales, Turísticos y Comerciales de Baja Densidad correspondiente con Desarrollos Campestres de Baja Densidad.

CONDICIONANTES

1. En caso de ser procedente su solicitud de Cambio de Uso de Suelo mediante la Sesión de Cabildo que le Corresponda, deberá acompañar el Dictamen probatorio para efectos de subdivisión, fusión, inscripción. Para su publicación en Gaceta Municipal y Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".
2. En un periodo de 60 días naturales a partir de la notificación del resultado de su solicitud, motivo objeto de la presente opinión técnica deberá presentar copia simple de la Factibilidad de Agua Potable expedida por la CEA Administración Tequisquiapan o la autoridad competente para el suministro de agua de manera que sea comprobable el suministro de agua para la demanda de agua en servicios comerciales y domésticos característicos de un Uso Mixto, o documento que permita observar la forma en que resolverá el suministro agua potable al futuro proyecto.
3. Respetar los derechos de paso actuales con los vecinos y personas propietarias colindantes al predio o presentar un convenio en el cual dicho paso no generará un conflicto social con los vecinos poseedores o propietarios colindantes.
4. Definir y señalar las áreas de Donación, con base en lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro, Plan o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio. O en su caso la permuta de dichas áreas conforme a los lineamientos urbanos locales y estatales aplicables a su proyecto.
5. Debido a la ubicación del predio, este mismo no posee acceso próximo a instalación de infraestructura hidráulica sanitaria, por lo que previo a la descarga a cualquier cuerpo de agua o sistema hidráulico sanitario competente a la Federación, Estado o Municipio; el agua de desecho generada por cualquier etapa del futuro "Proyecto" deberá cumplir los requisitos básicos para el manejo de la descarga por parte de la autoridad competente (CONAGUA / CEA) y Tratamiento Previo a su Descarga por medio de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) o sistema de tratamiento de aguas congruente con los hábitos de consumo del ramo y uso de suelo pretendido que cumpla con la Normatividad Vigente.
6. Integrar al futuro proyecto las medidas de drenaje hidráulico pluvial que permitan respetar la hidrología superficial de los predios con el fin de evitar anegación de agua dentro y fuera de los predios y de promover técnicas de manejo e infraestructura para la conservación de suelo e infiltración de agua pluvial, tanto las oficiales sancionadas por SEMARNAT, SAGARPA, CONAGUA y el Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan, como otras sugeridas por el Municipio, instituciones académicas y tecnológicas nacionales o internacionales.
7. Implementar la construcción de sistemas de captación de agua pluvial para infiltración de agua de lluvia con el fin de preservar en la mayor medida de lo posible el Coeficiente de Absorción de Agua del Predio en relación a las condiciones actuales del predio.
8. Previo a cualquier trabajo de remoción de vegetación, movimiento de tierra o cualquier otro proceso constructivo dentro del sitio, deberá contar con las autorizaciones o dictámenes de las autoridades competentes que le aplican al predio y al proyecto, con base en su actividad. De acuerdo a lo que establece la "Norma técnica ambiental estatal, en materia de desmonte y limpieza de terrenos, derribo, poda, trasplante y restitución de vegetación en zonas urbanas y urbanizables del estado de Querétaro (NTAE-001-QRO-2022).", Publicada en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" página 27217 de fecha 18 de noviembre de 2022
9. Una vez establecida la fase constructiva del Proyecto, deberá contar un sistema de tratamiento de aguas residuales previo a la descarga al sistema de drenaje sanitario Municipal, para efectos de cumplimiento del presente apartado, deberá presentar un informe fotográfico y una visita técnica por parte de los Inspectores adscritos a la Secretaría de Ecología Municipal.
10. Que deberá apegarse al "Acuerdo por el que se emiten los criterios a seguir en materia de evaluación de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo. Publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 24 de Mayo de 2019 en el Tomo CLII pág. 13221 en caso de ser aplicable.

11. Que deberá acompañar la publicación en el periódico oficial del Gobierno del Estado la Leyenda: "Se deberá solicitar copia certificada del Dictamen de Cambio de Uso de Suelo expedido por el municipio en los procesos de Inscripción a la Calificación Registral que le Corresponda.
12. Deberá donar a la Secretaría de Ecología Municipal cincuenta árboles Pata de Vaca con al menos dos punto cinco metros de altura y uno punto cinco pulgadas de tronco para su empleo en jornadas de reforestación urbana y en las jornadas de atención ciudadana que promueve el Municipio.
13. Solicite el dictamen ambiental para los predios objeto de la Presente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, conforme a lo que establecen los artículos 93, 94 y 95 del "Código Ambiental para el Estado de Querétaro" de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo. Publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 03 de Diciembre de 2021 en el Tomo CLIV, No. 104, pág. 53252. Dichos lineamientos se encuentran disponibles en la Secretaría de Ecología Municipal.

Expídase por duplicado la presente opinión y dictamen para los efectos legales a los que haya lugar.

Es obligación del propietario y responsable legal: el cumplimiento de las normas y disposiciones legales vinculantes con su predio. Por lo que es importante al momento de transmitir los derechos, enterar e informar a los actores involucrados en su proyecto el conocimiento de las mismas.

Se hace de su conocimiento; que las medidas aquí expresadas NO CORRESPONDEN A AUTORIZACIONES PARA LA REALIZACION DE CUALQUIER ACTIVIDAD DIFERENTE A LA ACTUAL; son compensatorias por el dictamen de cambio de uso de suelo en materia ambiental - urbana y que la autorización que derive de la presente opinión técnica, no exime al solicitante de trámites y autorizaciones correspondientes al Estado, la Federación y con las dependencias encargadas de vigilar el cumplimiento de Leyes, Reglamentos, Códigos o Normas de tipo ambiental o urbana que le apliquen de tipo Federal, Estatal o Municipal.

Atentamente

Lic. Pablo Emilio Pérez Zarco
Secretario de Ecología

CCP. Lic. José Antonio Mejía Lira – Presidente Municipal.
Arq. Alejandro Gómez Yáñez –de Desarrollo Urbano.
Arq. Marco Polo Ramírez Valencia– Director de Desarrollo Urbano.
Lic. Víctor Díaz Velázquez – Director de la Coordinación Jurídica.
Archivo / Minutario."

CUARTO.- En virtud de todo lo anterior, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro y habiendo sido analizado y estudiado el expediente que conforma la solicitud realizada por el L.C.P.F. José María Castillo Robles, Presidente de Tres Barricas, S.A. de C.V., es de someterse y se somete a consideración de este Honorable Ayuntamiento, el presente:

DICTAMEN

RESOLUTIVO PRIMERO.- Esta Comisión Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del "escrito suscrito por el L.C.P.F. José María Castillo Robles, Presidente de la persona moral denominada "Tres Barricas, S.A. de C.V.", mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de la Fracción 4 que se desprende de la Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan la cual cuenta con una superficie de 01-03-94.41 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 033 29 004".

RESOLUTIVO SEGUNDO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, APRUEBA y propone a este Honorable Ayuntamiento **APRUEBE EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE LA SUPERFICIE DE 01-03-94.41 hectáreas de CA (CONSERVACIÓN AGROPECUARIA) a HM Md, HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA**, para la Fracción 4 que se desprende de la Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan.

RESOLUTIVO TERCERO.- En virtud de lo anterior debe modificarse el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, Querétaro, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Subdirección San Juan del Río, bajo el folio de Plan de Desarrollo 00000117/0002 el 24 de febrero de 2023 a las 11:58:24 horas únicamente respecto del predio identificado con clave catastral 17 01 001 033 29 004 cuya superficie es de 01-03-94.41 hectáreas.

RESOLUTIVO CUARTO.- La autorización que derive del presente dictamen, no exime al solicitante de trámites y/o autorizaciones correspondientes al Municipio, Estado o a la Federación en dependencias encargadas de vigilar el cumplimiento y restricciones ambientales, instrumentos que deberán respetarse; es obligación del propietario y responsable legal el cumplimiento de las normas y disposiciones legales vinculantes con su predio. Por lo que es importante al momento de iniciar sus actividades o de transmitir los derechos adquiridos del predio; poseer la documentación necesaria, enterar e informar a los actores involucrados en su proyecto el conocimiento de las mismas.

RESOLUTIVO QUINTO.- Los cargos que se generen por conceptos de Derechos, Aprovechamientos o cualquiera que sea su tipo, que sean de carácter Municipal y se deriven de la autorización aquí otorgada, serán enterados por el solicitante ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal que corresponda.

La autorización para el cambio de uso de suelo, quedará sujeta a:

1. **REALIZAR EL PROCESO DE PROTOCOLIZACIÓN CORRESPONDIENTE ANTE NOTARIO PÚBLICO, HASTA SU DEBIDA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.**
2. Deberá de sujetarse a lo establecido en el **Nivel Normativo y Estratégico** del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Vigente y cumplir con lo establecido en las **normas de control** del mismo Instrumento de Planeación Urbana, así como a las demás Leyes y/o Reglamentos aplicables al caso en concreto.
3. Al cumplimiento de las condicionantes establecidas en la resolución expedida por la Secretaría de Ecología del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, las cuales se dan por reproducidas en este acto, en obvio de repeticiones.
4. Deberá obtener del Municipio las autorizaciones correspondientes a obras, modificaciones y/o cualquier proceso constructivo que se lleve a cabo, toda vez que **la presente resolución únicamente autoriza el cambio de uso de suelo pretendido y no los procedimientos de construcción**, por lo que deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, los proyectos y la documentación que se le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás necesarios para la autorización y desarrollo del proyecto pretendido.
5. Previo a cualquier trabajo de remoción de vegetación, movimiento de tierra o cualquier otro proceso constructivo dentro del sitio, deberá contar con las autorizaciones correspondientes de la Secretaría de Ecología del municipio o dictámenes de las autoridades competentes que le aplican al predio y al proyecto, con base en su actividad.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento para que notifique el Acuerdo que derive del presente Dictamen, en forma personal al **L.C.P.F. José María Castillo Robles Presidente de Tres Barricas, S.A. de C.V.**, quien a su costa deberá publicar el presente acuerdo en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan Querétaro, por una sola ocasión (autorizándose al efecto la publicación extraordinaria) y por una ocasión en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga"; señalando que el incumplimiento de esta obligación, dará lugar a proceder la revocación del acuerdo.

SEGUNDO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, notifique el Acuerdo que derive del presente Dictamen a la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Secretaría de Ecología.

TERCERO.- El acuerdo que derive del presente dictamen, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio previa protocolización ante Notario Público, a costa del solicitante y, una vez hecho lo anterior, deberá entregar copia certificada del testimonio público y de la inscripción a la Secretaría General del Ayuntamiento.

CUARTO.- Si las condicionantes estipuladas en el presente dictamen no son cumplidas, el Cambio de Uso de Suelo quedará sin efectos; haciéndose acreedor el solicitante, a las sanciones que se señalan en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

ATENTAMENTE

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

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

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 **veinte** días del mes de **junio** 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
ACUERDOS DE CABILDO
CERTIFICACIONES

Nº. DE OFICIO: SGA/5974/2024

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 20 de junio de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **quinto punto inciso b)** del orden del día emitió el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES con NUEVE VOTOS A FAVOR, DOS ABSTENCIONES, UNA FALTA JUSTIFICADA** y con fundamento en los artículos 115 fracción V inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 7, 11 y 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; 11 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 6 fracción II, 7 fracción XIV, 8, 37 fracción II, 47 fracción IV, 52, 53 fracción III, 54 y 60 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro; 30 fracción II inciso d), 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 10, 13 fracción II, 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 49 y 112 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 EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE LA PARCELA 265 Z-6 P1/4 EJIDO HACIENDA GRANDE, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 2-79-80.13, IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL 17 01 001 67 347 693, PARA QUEDAR COMO HM MD, HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA, EL CUAL FUERA SOLICITADO POR EL L.C.P.F. JOSÉ MARÍA CASTILLO ROBLES, PRESIDENTE DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "TRES BARRICAS, S.A. DE C.V."; dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:**

ANTECEDENTES

Se presentó ante Secretaría General del Ayuntamiento, el escrito suscrito por el L.C.P.F. José María Castillo Robles, Presidente de la persona moral denominada "Tres Barricas, S.A. de C.V.", mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de la Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido Hacienda Grande, la cual cuenta con una superficie de 02-79-80.13 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 673 47 693" adjunto al cual remitió los siguientes documentos:

- I. Copia simple de la escritura número 1,694 de fecha 18 de marzo de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Federico Gómez Villeda, Notario Titular de la Notaría Pública número 5 de la demarcación notarial de San Juan del Río, Querétaro, en donde se hace constar el contrato de compraventa que celebran como vendedor el señor Jesús Antonio Arteaga Hernández, con el consentimiento expreso de su esposa la señora María del Rosario Hernández Muñoz y como compradora la Persona Moral denominada "Tres Barricas, S.A. de C.V." representada por los Señores José María Castillo Robles, Leandro Alberto Olivera Santurtún y Víctor Hugo Zepeda Toríz, respecto de la Parcela 265, Z-6 P1/4 del Ejido Hacienda Grande, Estado de Querétaro, cuya superficie es de 2-79-80.13 (dos hectáreas, setenta y nueve áreas, ochenta punto trece centiáreas) y las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORESTE: 218.51 m en línea quebrada con área certificada por PROCEDE;
- AL SURESTE: 76.37 m con Derecho de Paso;
- AL SUROESTE: 253.30 m con área certificada por PROCEDE;

- AL NOROESTE: 179.92 m con Parcela 264

Escritura Pública que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Compraventa de inmuebles en el folio inmobiliario 00120799/0002 con fecha 07 de septiembre de 2021 a las 10:48:35 horas en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Subdirección San Juan del Río.

- II. Copia simple del recibo oficial expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales número 520422 de fecha 24 de enero de 2023 a nombre de Tres Barricas, S.A. de C.V. respecto del pago del impuesto predial urbano del predio identificado con la Clave Catastral 17 01 001 03 329 004.
- III. Copia simple de la escritura pública número 1,386 de fecha 26 de octubre de 2020 pasada ante la fe del Licenciado Federico Gómez Villeda, Notario Titular por Ministerio de ley en ejercicio de la Notaría Pública número 5 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que se formaliza la constitución de la persona moral denominada "Tres Barricas S.A. de C.V." integrada por los señores José María Castillo Robles, Leandro Alberto Olivera Santurtún y Víctor Hugo Zepeda Toríz; cuyo objeto social, de manera enunciativa más no limitativa, será: Adquirir, enajenar, construir, poseer, arrendar, recibir y dar en comodato, hipotecar, negociar, tomar y otorgar el uso y goce por cualquier título permitido por la Ley, todo tipo de bienes muebles o inmuebles, así como derechos reales sobre ellos, que sean necesarios o convenientes para su objeto social, incluyendo la formalización de fideicomisos sobre inmuebles y otro tipo de operaciones permitidas por la ley. Instrumento público en el que se establece que la sociedad será dirigida y administrada por el Consejo de Administración que estará integrado por tres consejeros propietarios y que el Presidente del Consejo de Administración deberá cumplir las resoluciones dictadas por la Asamblea de Accionistas; asimismo el órgano tendrá Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Dominio y Poder para Otorgar y Suscribir Títulos de Crédito, Presidencia de Consejo de Administración que recae en el Sr. José María Castillo Robles.
- IV. Croquis de localización.
- V. Copia simple de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Federal a nombre de Castillo Robles José María con número de identificación mexicana 2049017850.
- VI. Copia simple del oficio número DDUYV-0686-12/06/2024, IUS-043/2024 de fecha 12 de junio de 2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se informa a Tres Barricas, S.A. de C.V. que la Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido Hacienda Grande, identificado con la clave catastral 17 01 001 67 347 693, el cual cuenta con una superficie de 2-79-80.13 hectáreas y habiendo revisado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, el predio cuenta con uso de suelo **CA (CONSERVACIÓN AGROPECUARIA)**.

Por lo anteriormente expuesto y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que esta Comisión Desarrollo Urbano y Ecología es competente para conocer, estudiar y dictaminar, sobre el *"escrito suscrito por el L.C.P.F. José María Castillo Robles, Presidente de la persona moral denominada "Tres Barricas, S.A. de C.V.", mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de la Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido Hacienda Grande, la cual cuenta con una superficie de 2-79-80.13 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 67 347 693"*, tal y como lo establece el artículo 49 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, que a la letra manifiesta: *"Las comisiones emitirán respuesta mediante dictamen, sobre los asuntos turnados que le correspondan, para su estudio, análisis y resolución. La respuesta tendrá forma de dictamen cuando se trate de asuntos que deban ser decididos por el Pleno"* y las demás disposiciones establecidas en la legislación vigente respectiva.

TERCERO.- Que para que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, tengan el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomaron en cuenta las opiniones técnicas

emitidas por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y por el Lic. Pablo Emilio Pérez Zarco, Secretario de Ecología, mismas que en este acto se transcriben a la letra:

"A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO

2021 - 2024

**MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA
OFICIO NO. DDUYV-0688-12/06/2024.**

Asunto: *Se emite Opinión Técnica.*

Tequisquiapan, Querétaro a 12 de Junio de 2024.

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA.
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
PRESENTE.**

Visto el oficio de cuenta signado por el promovente, el L.C.P.E. José María Castillo Robles representante de la persona moral TRES BARRICAS S.A. DE C.V, Propietaria del Predio ubicado en la Parcela No. 265, Z-6 P1/4, Ejido de Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, con clave catastral 17 01 001 67 347 693, de acuerdo al oficio SGA/4660/2023, en el cual solicita el cambio de USO DE SUELO del predio con una superficie de 27,980.13 m², turnado en Sesión Ordinaria de Cabildo 07 de Diciembre de 2023, al respecto la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite:

OPINIÓN TÉCNICA

ANTECEDENTES:

** Que mediante oficio de fecha de 15 de Mayo de 2023, la L.C.P.E. José María Castillo Robles, solicita el Cambio de Uso de Suelo del predio identificado como Parcela No. 265, Z-6 P1/4, Ejido de Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, con clave catastral 17 01 001 67 347 693, con superficie total del predio 27,980.13 m²; este cambio de uso de suelo es de CA (CONSERVACION AGROPECUARIA) a HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MINIMA (HM Mn).*

** Se acredita la propiedad mediante copia simple de escritura Número 1,694 de Fecha 18 de marzo de 2021, pasado ante la fe del Lic. Federico Gómez Villeda Notario público de la notaria número 5 de la demarcación de san juan del rio Querétaro.*

** Adjunto copia de Credencial para votar a nombre de L.C.P.E. José María Castillo Robles, de número IDMEX, 2049017850 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-0686-12/06/2024, IUS-043/2024 de fecha 12 de Junio 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 Pública 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 CA (Conservación Agropecuaria).

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 ésta Dirección considera la petición:

TÉCNICAMENTE FACTIBLE
El Cambio de Uso de Suelo de CA (CONSERVACION AGROPECUARIA)
a HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MINIMA (HM Mn)

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 **L.C.P.E. José María Castillo Robles representante de la persona moral TRES BARRICAS 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 RAMIREZ VALENCIA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DEL MUNICIPIO DE TEQUIS QUIAPAN
Sello y rúbrica

c.c.p. H. Ayuntamiento Municipio de Tequisquiapan
Archivo"

La Secretaría de Ecología del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, emite su opinión técnica en el siguiente sentido:

"A la izquierda: Escudo del municipio de Tequisquiapan

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO

2021 – 2024

A la derecha: Logotipo "T"

TODOS POR

TEQUISQUIAPAN

SECRETARIA DE ECOLOGÍA
Oficio SE/0010/01/2024
Asunto: OPINIÓN TÉCNICA

TEQUISQUIAPAN, QRO., ENERO 15 DE 2024.

LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
TEQUISQUIAPAN, QRO.
PRESENTE

Sirva la presente para saludarle cordialmente y asimismo enviarle la **OPINION TECNICA** solicitada en oficios números: SGA/4659/2023 y SGA/4661/2023 respecto del expediente "suscrito por el C. José María Castillo Robles, Presidente de la persona moral denominada "Tres Barricas S.A. de C.V." mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo para Uso Comercial en los predios ubicados en: fracción 4 que se desprende de la Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan, la cual cuenta con una superficie de 01-03-94.41 hectáreas e identificada con clave catastral 17 01 001 033 29 004 y Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido HACIENDA GRANDE que cuenta con una superficie de 02-79-80.13 hectáreas e identificada con clave catastral 17 01 001 673 47 693 respectivamente. Mismos que fueron turnados a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 07 de diciembre de 2023. En el cuarto y quinto punto incisos a) y b), documentos que se anexan al presente, en copia simple, para mayor referencia. Lo anterior, con la finalidad de que los Integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se encuentren en posibilidades de emitir el dictamen correspondiente; sirviendo de fundamento los artículos 32 fracción V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 87 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan." Solicitudes de las cuales me permito informarle lo siguiente:

Se recibe la solicitud de cambio de uso de suelo actual (agrícola) para el cambio a un Uso Mixto (habitacional y comercio), respecto de los oficios Número: SGA/4659/2023 y SGA/4661/2023 respecto del expediente "Suscrito por el C. José María Castillo Robles, Presidente de la persona moral denominada "Tres Barricas S.A. de C.V." mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo para Uso Comercial en los predios ubicadas en: fracción 3 que se desprende de la Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan la cuenta con una superficie de 01-03-94.41 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 033 29 004 y Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido Tequisquiapan la cuenta con una superficie de 02-79-80.13 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 673 47 693.

No. de oficio	Ubicación	Clave Catastral	Superficie (Ha)	Persona moral
SGA/4659/2023	Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido TEQUISQUIAPAN	17 01 001 033 29 004	01-03-94.41	Tres Barricas S.A. de C.V.
SGA/4661/2023	Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido HACIENDA GRANDE	17 01 001 673 47 693	02-79-80.13	

ANTECEDENTES

- Presenta el Secretario General del Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan - Lic. Alonso Landeros Tejeida oficios Número: SGA/4659/2023 y SGA/4661/2023, ambos de fecha 7 de diciembre de 2023 y recibidos en esta secretaría el día 11 de diciembre de 2023, donde solicita la Opinión Técnica de los Predios propiedad de la persona moral "Tres Barricas S.A. de C.V.". Mismos que señalan las solicitudes de cambio de uso de suelo para un uso mixto (habitacional y comercial) para los predios ubicados en: fracción 3 que se desprende de la Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan la cual cuenta con una superficie de 01-03-94.41 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 033 29 004 y Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido Hacienda Grande la cual cuenta con una superficie de 02-79-80.13 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 673 47 693, respectivamente y dentro del Municipio de Tequisquiapan. "Suscritos por el C. José María Castillo Robles, Presidente de la persona moral denominada "Tres Barricas S.A. de C.V.".
- Presenta copias simples de los escritos libres para la Solicitud de Cambio de Uso de Suelo con fecha 15 de mayo de 2023, documentos en los cuales señala la solicitud de cambio de uso de suelo de los predios, de su uso actual a Uso de Suelo Mixto (habitacional y comercial). Documentos en los cuales firma como Presidente y Solicitante al C. José María Castillo Flores mismo que se encuentra facultado para oír y recibir notificaciones, proporciona el teléfono 4421564798.
- Presenta copia simple de Identificación Oficial emitido por el Instituto Nacional Electoral (I.N.E.) de José María Castillo Robles, con clase de elector: CSRBJS83051509H601 y C.UR.P.:CARM830515HDFSBR05.
- Para la Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan la cual cuenta con una superficie de 01-03-94.41 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 033 29 004, presenta la Escritura Publica 1,386 (mil trescientos ochenta y seis), Tomo 28 (veintiocho) emitido por la Notaría Publica Número 5 de San Juan del Río, Estado de

Querétaro a cargo del Titular, Lic. Federico Gómez Villeda, la cual representa un Acta Constitutiva para la Persona Moral denominada "Tres Barricas S.A. de C.V." en la cual manifiesta la capacidad de ejercer la presente solicitud como apoderado de la persona moral citada en el presente párrafo.

- Para la Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido Tequisquiapan la cual cuenta con una superficie de 01-03-94.41 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 033 29 004, presenta la Escritura Publica 1,798 (mil setecientos noventa y ocho), Tomo 36 (treinta y seis) emitido por la Notaría Publica Número 5 de San Juan del Río, Estado de Querétaro a cargo del Titular, Lic. Federico Gómez Villeda, la cual señala una adjudicación de bienes parciales a favor para la Persona Moral denominada "Tres Barricas S.A. de C.V." en la cual manifiesta la adquisición de la fracción del predio que solicita mediante escrito SGA/4659/2023 respecto del expediente "Suscrito por el C. José María Castillo Robles como apoderado de la persona moral citada en el presente párrafo.
- Presenta copia simple del pago del Impuesto Predial Urbano para el año 2023 para la clave catastral 17 01 001 03 329 004.
- Para la Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido Hacienda Grande la cual cuenta con una superficie de 02-79-80.13 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 673 47 693, presenta la Escritura Publica 1,694 (mil seiscientos noventa y cuatro), Tomo 34 (treinta y cuatro) emitido por la Notaría Publica Número 5 de San Juan del Río, Estado de Querétaro a cargo del Titular, Lic. Federico Gómez Villeda, la cual representa un Contrato Privado de Compra Venta a favor de la Persona Moral denominada "Tres Barricas S.A. de C.V."
- Presenta copia simple del instrumento público número 1, 386 mil trescientos ochenta y seis) Tomo 28 emitido por la Notaría Publica Número 05 de San Juan del Río, Estado de Querétaro a cargo del Titular, Lic. Federico Gómez Villeda, en el cual se señala la creación de la Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "tres barricas S.A. de C.V." del Promovente y Presidente, el C. José María Castillo Robles.
- Presenta copia simple del Comprobante de Inscripción inmobiliario número 0000000291 mes de septiembre de 2021, Control 24577 2021, Documento 1694, de fecha 18/03/2021 en cual se mediante copia simple consta la inscripción a favor de "Tres Barricas" S.A. de C.V. solicitado Federico Gómez Villeda.
- Presenta copia simple del Impuesto Predial Urbano para el año 2023 para la clave catastral 17 01 001 673 47 693.

CONSIDERANDOS

Una vez analizada la información ofrecida por el Promovente; Propietarias de los Predios en relación a los oficios:

No. de oficio	Ubicación	Clave Catastral	Superficie (Ha)	Persona moral
SGA/4659/2023	Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido TEQUISQUIAPAN	17 01 001 033 29 004	01-03-94.41	Tres Barricas S.A. de C.V.
SGA/4661/2023	Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido HACIENDA GRANDE	17 01 001 673 47 693	02-79-80.13	

y con la información detallada en la Sección Antecedentes. El Promovente solicita el Cambio de Uso de Suelo de un predio con usos Agrícolas a uso de suelo mixto. Me permito expresarle lo siguiente conforme a los diferentes instrumentos legales aplicables a sus solicitudes "para los predios de los cuales se desprenden las solicitudes y la presente opinión técnica" como lo son:

- A. Reglamento de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Municipio de Tequisquiapan publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 8 de Enero de 2021.
- B. Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan (POELMT) publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de

2015 y que surte efectos a terceros a partir de la Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio el día 22 de enero de 2019 y Folio Real 45 con No. de Operación 4.

- C. "Acuerdo por el que se emiten los criterios a seguir en materia de evaluación de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo. Publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 24 de Mayo de 2019 en el Tomo CLII pág. 13221.
- D. "Código Ambiental para el Estado de Querétaro" de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo. Publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 03 de Diciembre de 2021 en el Tomo CLIV, No. 104, pág. 53252.

Disposiciones Estatales y Federales Jurídicas y técnicas aplicables a su proyecto.

Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan (POELMT).

Que los predios objeto de la presente Opinión, actualmente tienen un uso agrícola, para mayor detalle se realiza descripción de cada uno de ellos.

No. de oficio	Ubicación	Clave Catastral	Superficie (Ha)	Persona moral
SGA/4659/2023	Parcela 96 Z-1 P1/2 del Ejido TEQUISQUIAPAN	17 01 001 033 29 004	01-03-94.41	Tres Barricas S.A. de C.V.

Dicho predio al interior se observan elementos arbóreos dispersos que no forman densidades significativas para su conservación. Colinda al oeste con predios rústicos y vivienda de tipo rustico, al norte con predios rústicos, caminos interparcelarios y terrenos con vocación agrícola, al este con terracerías, vivienda y jardines para eventos. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en la gaceta del estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015; posiciona al terreno en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) Número 12 (doce), De nombre: El Llano, con dos localidades próximas, con uso de suelo y vegetación Agrícola de temporal y humedad, pastizales y asentamientos dispersos Agrícola (riego, temporal) asentamientos dispersos y pastizales con política de Aprovechamiento Sustentable Aprovechamiento Sustentable la cual se asigna a aquellas áreas que por sus características, son apropiadas para el uso y el manejo de los recursos naturales, en forma tal que resulte eficiente, socialmente útil y no impacte negativamente sobre el ambiente. Incluye las áreas con usos de suelo actual o potencial, siempre que estas no sean contrarias o incompatibles con la aptitud del territorio y Estrategias Ambientales para la política de Aprovechamiento Sustentable y Desarrollo Urbano.

Estrategias y criterios de regulación ambiental establecidos para POEL del Municipio de Tequisquiapan para la UGA 12 – El Llano.

Aa - Aprovechamiento agrícola. Se trata de una gestión de los recursos agrícolas que tiendan a la sustentabilidad del sector incorporando mejoras tecnológicas y buenas prácticas de manejo que tiendan hacia la sustentabilidad del sector.

Ab - Aprovechamiento pecuario. Se trata de la gestión de los recursos pecuarios del municipio respetando los índices de agostadero e incrementando la productividad mediante mejora genética y manejo integrado de pastizales.

Ad - Asentamiento humano rural. Aprovechamiento para asentamientos humanos de tipo rural (localidades menores a 10,000 habitantes). El tipo de vivienda a desarrollar en estas zonas es de tipo rural, de bajas densidades.

Ae. - Turismo. Se pretende el desarrollo de actividades turísticas no convencionales con base en la explotación del turismo rural y actividades del llamado turismo alternativo.

Unidad de gestión ambiental	No.	12
Nombre	El Llano	Población total
		101
Municipio	Tequisquiapan	Superficie (ha)
		3479.14
Política	Aprovechamiento sustentable	Estrategia
		Aa Ab Ad Ae
Caracterización		
Localidades	10	
Uso de suelo y vegetación	Agrícola de temporal y humedad, pastizales y asentamientos dispersos Agrícola (riego, temporal) asentamientos dispersos y pastizales	
Edafología	Phaeozem háplico, Phaeozem lúvico, Vertisol pélico	
Acuífero	Valle de Tequisquiapan	
Geología	Q (al), Tpl- Q (cg), Ts (A), Ts (ar), Ts (R), Ts (Ta)	
Criterios de regulación ecológica		
Mi	Mi17	
Co	Co01 Co03 Co05 Co06 Co07 Co08 Co09 Co10 Co11 Co14 Co15 Co16 Co17 Co18 Co19 Co20 Co21 Co22 Co24 Co25 Co26 Co27	
In	In19 In20 In21 In22 In23 In24	
AhVI	AhVI01 AhVI02 AhVI03 AhVI04 AhVI05 AhVI06 AhVI07 AhVI08 AhVI09 AhVI10 AhVI11 AhVI12 AhVI13 AhVI14 AhVI15 AhVI16 AhVI17 AhVI18 AhVI19 AhVI20 AhVI21 AhVI22 AhVI23	
Tu	Tu01 Tu02 Tu03 Tu04 Tu05 Tu06 Tu07 Tu08 Tu09 Tu10 Tu11 Tu12 Tu13 Tu14 Tu15	
Ag	Ag01 Ag02 Ag03 Ag04 Ag05 Ag06 Ag07 Ag08 Ag09 Ag13 Ag15 Ag16 Ag19	Coordenadas extremas (UTM WGS84 Z14N)
Fo	Fo02Fo05 Fo06 Fo09 Fo12	X Max
Pc	Pc01 Pc02 Pc03 Pc04 Pc05 Pc06 Pc07 Pc08 Pc09 Pc10 Pc11	Y Max
Pe	-	X Min
If	If01 If02 If03 If04 If05 If06 If07 If08 If09 If10 If11 If12 If13	Y Min
		407567
		2275103.8
		399222.34
		2266049.35



Fuente: Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015.



Fuente: Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015.

Las actividades que su representada prevé realizar dentro del predio en cuanto a los alcances de la Secretaría de Ecología observa y regula; se hace de su conocimiento que están sujetas a los Criterios de Regulación Ecológica del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en la gaceta del estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Querétaro el día 22 de enero de 2019 y Folio Real 45 con No. de Operación 4 y a lo que establezca la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio en cuanto a sus alcances y atribuciones compete

En la siguiente imagen se señalan los puntos centroides para ambos predios,



Fuente: Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015.

CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA

Clave	Descripción
Sector Conservación (Co)	
Co01	Promover la reforestación de la UGA con especies nativas de todo tipo de estrato.
Co03	Promover la conformación de un fondo o fideicomiso ambiental verde municipal para las actividades de conservación, protección y restauración de la UGA.
Co09	Realizar prácticas de preservación de la vegetación natural de la UGA.
Co16	Desarrollar prácticas de conservación de los escurrimientos perenes de la UGA, protegiendo la vegetación natural de la misma, en una franja de 25 metros a partir de la delimitación de la zona federal del cauce. En caso de no existir delimitación de la zona federal se deberán proteger 30 metros en cada margen del escurrimiento.
Co17	Desarrollar prácticas de conservación de los escurrimientos efímeros de la UGA, protegiendo la vegetación natural de la misma, en una franja de 5 metros en cada margen del mismo.
Co19	Cualquier obra que interrumpa los cauces o escurrimientos naturales de competencia federal deberá contar con la autorización correspondiente de la CNA o la SEMARNAT en el ámbito de sus competencias.
Co20	La construcción de caminos y todo tipo de infraestructura deberá evitarse dentro de las zonas ribereñas y de inundación de los cauces.
Co21	El diseño de ingeniería de caminos o cualquier tipo de infraestructura sobre cauces deberá discutirse y sustentarse dentro de la Manifestación de Impacto Ambiental correspondiente, dependiendo de las atribuciones federales, estatales o municipales en la materia.
Co22	Para la restauración de áreas deforestadas se deberá promover el establecimiento de estratos de vegetación de modo que favorezca el desarrollo de la estructura del ecosistema original.
Co27	Se deberán mantener sin alteración los canales de comunicación entre los cuerpos de agua naturales y se deberán rehabilitar aquellos que presenten degradación.
Industria (In)	
In24	Se deberá desalentar la instauración de establecimientos industriales en la UGA definidos como tales en el Código Urbano para el Estado de Querétaro y el Reglamento General de Construcciones del Estado de Querétaro.

Clave	Descripción
Minería (Mi)	
Mi17	Se deberá desalentar el establecimiento de nuevos proyectos mineros en la UGA.
Asentamientos Humanos y Vivienda (AhVi)	
AhVi01	Cualquier desarrollo unifamiliar, plurifamiliar o inmobiliario deberá respetar y considerar, de manera enunciativa más no limitativa, los criterios establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, las disposiciones del Código Urbano para el estado de Querétaro y el Reglamento de Construcciones para el Estado de Querétaro y considerar los criterios establecido en el presente Programa de Ordenamiento Ecológico Local. Asimismo, y para su autorización respectiva por los tres órdenes de gobierno, en el ámbito de sus competencias, deberán seguir los principios del Código de Edificación de Vivienda emitido por la Comisión Nacional de Vivienda publicados en el 2010 o su actualización correspondiente.
AhVi02	Para la autorización de la licencia de construcción de cualquier tipo de desarrollo plurifamiliar, inmobiliario comercial o de servicios se requerirá del dictamen previsto en la Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación Sustentable - Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos.
AhVi03	Cualquier tipo de vivienda unifamiliar, plurifamiliar o desarrollo inmobiliario o de servicios nuevos en la UGA requerirá de una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) de acuerdo a las modalidades y términos de referencia que emitan las autoridades de los tres órdenes de gobierno en el ámbito de sus competencias y de un estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso del Suelo en caso de requerirse.
AhVi04	<p>Sin menoscabo en lo establecido en la Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación Sustentable - Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos, la dotación de servicios, equipamiento e infraestructura urbana, turística o de vivienda plurifamiliar, de comercio o servicios en la UGA será siempre a cargo del desarrollador. Los servicios, equipamiento e infraestructura se refiere a los siguientes rubros establecidos por la Comisión Nacional de Vivienda y del Código Urbano para el estado de Querétaro y el Reglamento General de Construcciones del Estado de Querétaro:</p> <p>Agua potable. Con factibilidad del servicio emitido por la Comisión Estatal del Agua de Querétaro (CEA) para todo el desarrollo y por conducto de toma domiciliaria y con garantía de cumplimiento de la NOM-127-SSA1-1994 Salud ambiental. Agua para uso y consumo humano. Límites permisibles de calidad y tratamientos a que debe someterse el agua para su potabilización y la NOM-179-SSA1-1998, Vigilancia y evaluación del control de calidad del agua para uso y consumo humano, distribuida por sistemas de abastecimiento público; y siguiendo las indicaciones del Manual de Agua Potable, Alcantarillado y saneamiento (agua potable) de la Comisión Nacional del Agua.</p> <p>Aguas residuales y drenaje. A través de conexión al albañal (descarga domiciliaria) y con garantía de cumplimiento de la NOM-002-SEMARNAT-1996 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal o a través de plantas de tratamiento de aguas residuales; o, en su caso, fosa séptica si la Comisión Estatal del Agua de Querétaro (CEA) lo aprueba y en cumplimiento de la NOM-001-SEMARNAT-1996 y la NOM-006-CONAGUA-1997 fosas sépticas – especificaciones y métodos de prueba; y siguiendo las indicaciones del Manual de Agua Potable, Alcantarillado y saneamiento (alcantarillado y saneamiento) de la Comisión Nacional del Agua.</p> <p>En todo momento, el sistema de drenaje de aguas residuales deberá ser independiente del pluvial.</p> <p>Aguas pluviales. Que cuente con drenes marginales para la eliminación de las aguas pluviales excedentes con áreas disponibles para la disposición de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales de conformidad con lo establecido por la Comisión Estatal del Agua de Querétaro (CEA). En su caso, el drenaje pluvial deberá integrar en su diseño un sistema de decantación, trampas de grasas y sólidos u otros que garanticen la retención de sedimentos o contaminantes. El sistema de drenaje de aguas pluviales deberá ser independiente del sanitario y aguas residuales.</p> <p>Energía eléctrica. Debe contar en la vialidad de acceso al terreno y cumplir con la normatividad que establece la Comisión Federal de Electricidad y empleando preferentemente el uso de energías alternativas en los esquemas de autogeneración o cogeneración que tiene la Comisión Federal de Electricidad.</p> <p>Alumbrado público. Según necesidades del proyecto sancionado por las autoridades municipales y estatales de acuerdo a la normatividad aplicable del estado de Querétaro.</p> <p>Vialidad. Debe contar con vialidad de acceso al terreno con pavimentos que permitan la absorción de agua.</p>

Clave	Descripción
	<p>Guarniciones. Se requiere para habitar el desarrollo de acuerdo a la normatividad aplicable del estado de Querétaro.</p> <p>Pavimentación en vialidades. Se requiere para habitar el desarrollo de acuerdo a la normatividad aplicable para el estado de Querétaro, las normas que marca la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano –en todas sus modalidades- y contar con la aprobación y validación de las Dirección de Obras Públicas del ayuntamiento de Tequisquiapan.</p> <p>Telefonía. De acuerdo a la factibilidad del servicio.</p> <p>Gas. Se requiere para habitar el desarrollo de conformidad con la validación y aprobación de la dirección de Protección Civil municipal.</p> <p>Seguridad. Se deberá presentar un proyecto de seguridad validado y aprobado por las Dirección de Seguridad Pública municipal.</p> <p>Transporte Público. Acuerdo con la dirección de Tránsito Municipal correspondiente para la provisión del servicio.</p> <p>Limpia y disposición de residuos sólidos urbanos. Contar con la aprobación y visto bueno de la dotación de servicio de recolección de basura y disposición final de residuos por parte de la autoridad municipal y estatal correspondientes.</p> <p>Mobiliario Urbano. Deberá desarrollarse conforme a los lineamientos establecidos por la la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y tomando en consideración el empleo de materiales de bajo costo de mantenimiento, diseño sustentable e integrados a los lineamientos de imagen urbana que las autoridades municipales establezcan.</p> <p>Servicios ambientales: espacios que deben contar con arbolado de acuerdo a la normatividad aplicable del estado de Querétaro.</p>
AhVi05	Para cualquier desarrollo inmobiliario y de servicios en la UGA se deberá demostrar en la MIA cómo el desarrollador proveerá de servicios, equipamiento e infraestructura urbana referidos en el lineamiento AhVi04.
AhVi06	El otorgamiento de la licencia de construcción estará condicionada a que el desarrollador presente las garantías suficientes a manera de seguros o fianzas a favor del fondo o fideicomiso ambiental descrito en el criterio Co03, para asegurar las condicionantes provistas en los resolutivos de impacto ambiental que emitan las autoridades correspondientes de acuerdo a las previsiones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente, la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro y sus reglamentos en materia de impacto ambiental.
AhVi07	Se deberá incentivar desde el punto de vista fiscal municipal a aquellos desarrollos o inmuebles comerciales o de servicios que demuestren la aplicación de técnicas de ahorro y reciclamiento de agua. Las ecotecnias susceptibles de estos estímulos son aquellas certificadas y reconocidas por el Instituto de Fomento a la Vivienda.
AhVi08	Incentivar desde el punto de vista fiscal municipal a aquellos desarrollos o inmuebles que demuestren la aplicación de técnicas de ahorro de energía así como su uso equilibrado. Las ecotecnias susceptibles de éstos estímulos son aquellas certificadas y reconocidas por el Instituto de Fomento a la Vivienda.
AhVi09	Para la autorización y otorgamiento de la licencia de construcción el desarrollador deberá presentar un plan de manejo de "Residuos de manejo especial" correspondiente a los residuos de construcción y operación con base en lo estipulado en los lineamientos y procedimientos que marca la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y sus reglamentos. La disposición temporal y final de los residuos deberá seguir de manera estricta los lineamientos del plan de manejo. El área de almacenamiento temporal de dichos residuos siempre deberá ser confinada y se tomará en cuenta para los cálculos del Coeficiente de Ocupación del Suelo. Se deberán evitar los tiraderos a cielo abierto para la disposición de residuos sólidos, así como la quema de los residuos.
AhVi10	El comité técnico del POETL de Tequisquiapan deberá promover que las autoridades de fiscalización ambiental como la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus competencias, realicen auditorías o inspecciones al menos una vez durante la etapa de construcción de un desarrollo inmobiliario, de servicios o comercial y de manera periódica en la operación (mínimo dos veces al año) con referencia al cumplimiento del Plan manejo de los "Residuos de Manejo Especial", producto de la construcción y operación, referido en el lineamiento AhVi09 y estar conforme con los lineamientos y

Clave	Descripción
	<i>procedimientos que marca la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y sus reglamentos. Las transgresiones al propio plan de manejo serán meritorias de las máximas sanciones previstas por la legislación municipal, estatal y federal en la materia y por aquellas previstas en la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.</i>
AhVi11	<i>El manejo y disposición final de lodos y otros residuos generado en el tratamiento de aguas residuales es responsabilidad del propietario u operador del sistema que la genere quien deberá presentar reportes periódicos, al menos dos veces al año ante la SEDESU y la SEMARNAT del manejo y disposición de dichos residuos de acuerdo a lo establecido en la normatividad y requerimientos oficiales de éstos dos órdenes de gobierno.</i>
AhVi12	<i>Las áreas de donación para equipamiento urbano que marcan las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Querétaro deberán ser siempre colindantes en su caso, con la zona federal de cauces o arroyos permanentes o intermitentes. En caso de que un proyecto sea vecino de otro proyecto ya establecido o previamente autorizado, las áreas de donación del nuevo proyecto deberán ser colindantes con las del primero, o bien las zonas mejor conservadas del predio. Sólo por excepción se autorizará la permuta parcial o total fuera de la superficie del fraccionamiento</i>
AhVi13	<i>Sólo por excepción se autorizará la permuta parcial o total fuera de la superficie del fraccionamiento de las áreas de donación para equipamiento urbano que marcan las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Querétaro. En caso de autorizarse el área de donación por permuta deberá ser de diez veces la superficie del área original del proyecto y, como lo marca el Código Urbano, de calidad equiparable, en sitios de interés municipal y de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano respectivo.</i>
AhVi14	<i>En caso de ser autorizado, un desarrollo inmobiliario o de servicios, en el resolutivo correspondiente deberá establecerse que el Promovente aporte un 2% del valor declarado de su proyecto a favor del fondo ambiental verde previsto en el criterio Co03 e incorporar garantías ambientales (fianza o seguro ambiental) a favor del mismo fondo ambiental verde con fin de promover los costos de conservación de la UGA.</i>
AhVi15	<i>En caso de ser autorizado, la superficie mínima de lote, frente mínimo de lote, índice de edificación, altura máxima de edificación, cajones de estacionamiento por vivienda, restricciones frontales, porcentaje de jardinado para la restricción frontal, restricciones laterales y posteriores y los modos de edificación para viviendas unifamiliares, plurifamiliares o nuevos proyecto de desarrollo inmobiliarios dentro de la UGA se ceñirán al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes parciales de Desarrollo Urbano, las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Querétaro y el Reglamento General de Construcciones del Estado de Querétaro y las propias disposiciones de éste Programa de Ordenamiento Ecológico Local.</i>
AhVi16	<i>Las áreas jardinadas de los proyecto inmobiliarios, de servicios y comercio deberán emplear de manera preferente especies nativas del matorral crassicaule o tropical</i>
AhVi17	<p><i>El porcentaje de aprovechamiento para el desarrollo de proyectos de vivienda plurifamiliar o proyectos inmobiliarios, de comercio o de servicios, incluyendo los turísticos será del 10% del área total de la UGA. A este porcentaje de aprovechamiento se le deberá aplicar el Coeficiente de Ocupación del Suelo y Coeficiente de Utilización del Suelo y densidades especificadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en los polígonos especificados para desarrollo turístico-inmobiliario. Estas densidades serán las correspondientes para Turismo Campestre especial (TCe). En caso de no existir dicho programa se deberán elaborar Planes Parciales de Desarrollo Urbano que sólo tomarán en cuenta los usos del suelo y los criterios de Turismo Campestre especial (TCe).</i></p> <p><i>EL TCe considerará de manera obligatoria al menos los siguientes lineamientos:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>-Densidad máxima de habitantes/ha: 10</i> <i>-Densidad máxima de viviendas/ha: 2</i> <i>-Superficie mínima de lote: 3,600 m²</i> <i>-Frente mínimo de lote: 60 metros lineales</i> <i>-Índice de Edificación: 3,200 m²</i> <i>-Coeficiente de Ocupación del Suelo: 0.1</i> <i>-Coeficiente de Utilización del suelo: 0.2</i> <p><i>Para el resto de los lineamientos se deberá considerar lo indicado por el Reglamento General de</i></p>

Clave	Descripción
	<i>Construcciones del Estado de Querétaro.</i>
AhVi18	<i>Se deberá evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.</i>
AhVi19	<i>Los camellones, banquetas y áreas verdes públicas deberán contar con vegetación preferentemente nativa de la región.</i>
AhVi20	<i>La definición de nuevas reservas territoriales para asentamientos humanos, deberá evaluar las condiciones físicas, biológicas y socioeconómicas locales en congruencia con la propuesta del presente instrumento.</i>
AhVi21	<i>Se deberá promover la elaboración de un plan parcial de desarrollo urbano en la UGA</i>
AhVi22	<i>Se deberán seguir los lineamientos del Programa de Desarrollo Urbano de la UGA</i>
AhVi23	<i>Se deberá desalentar el establecimiento de viviendas y asentamientos humanos en la UGA.</i>
Turismo (Tu)	
Tu01	<i>Los desarrollos inmobiliarios turísticos campestres deberán cumplir con todos los criterios de regulación ecológica del sector Asentamientos Humanos y Vivienda (AhVi) correspondientes, indicados en el presente instrumento.</i>
Tu02	<i>Se deberá fomentar la creación y difusión de una imagen de marca propia del área de ordenamiento ecológico.</i>
Tu03	<i>Se deberá fomentar los programas oficiales de turismo rural, cultural y de naturaleza en la UGA.</i>
Tu04	<i>Se deberá fomentar programas de turismo rural, cultural y de naturaleza de carácter privado y social.</i>
Tu05	<i>Se deberá fomentar la consolidación y ampliación de los corredores turísticos del área de ordenamiento ecológico.</i>
Tu06	<i>Se deberá promover la participación de las comunidades organizadas y usuarios tradicionales en la creación y mantenimiento de la infraestructura turística.</i>
Tu07	<i>Con el fin de desarrollar el turismo rural se deberá propiciar el contar con casas de la comunidad como albergues, casas rurales, haciendas, senderos y paraderos turísticos.</i>
Tu08	<i>El sembrado de los proyectos de desarrollo turístico o recreativo deberá realizarse preferentemente en áreas deforestadas o degradadas.</i>
Tu09	<i>Todo desarrollo o actividad turística que implique la modificación de la cobertura natural del suelo, requerirán de una autorización en materia de Impacto Ambiental de carácter federal, estatal o municipal en el ámbito de sus competencias además de un estudio técnico justificativo en materia forestal para la autorización de cambio de uso del suelo.</i>
Tu10	<i>El comité técnico del POETL de Tequisquiapan deberá promover que las autoridades de fiscalización ambiental como la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus competencias, realicen auditorías o inspecciones al menos una vez al año a las instalaciones turísticas con referencia al manejo de sus residuos conforme a los lineamientos y procedimientos que marca la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley de Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y sus reglamentos.</i>
Tu11	<i>E El comité técnico del POETL de Tequisquiapan deberá promover que las autoridades de fiscalización ambiental como la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus competencias, realicen auditorías o inspecciones al menos una vez al año a las instalaciones turísticas al cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas que regulan los límites de emisión de contaminantes a la atmósfera (NOM-035-ECOL-1993, NOM-043-ECOL-1993- en caso de contar con calderas en sus establecimientos-) y de calidad de agua (NOM-001-SEMARNAT-1996 y NOM-002-SEMARNAT-1996) así como de las obligaciones administrativas que las empresas tengan en materia de emisiones a la atmósfera y descarga de aguas residuales.</i>
Tu12	<i>Se deben emplear en la medida de lo posible, materiales y diseños de construcción que armonicen con el entorno y paisaje del sitio.</i>
Tu13	<i>El turismo en las áreas con vegetación de matorrales de todo tipo, riparia y encinares será del tipo clasificado como Turismo de Naturaleza y se deberá promover su realización a través de la creación de Unidades de Manejo de Vida Silvestre (UMVs) u otro instrumento o programas del sector ambiental.</i>
Forestal (Fo)	
Fo02	<i>Se deberán emplear en las reforestaciones exclusivamente especies nativas y las densidades naturales,</i>

Clave	Descripción
	según el tipo de vegetación en su expresión local y de preferencia fomentando viveros locales.
Pecuario (Pc)	
Pc12	Se desalentará toda actividad pecuaria en centros de población y zonas de restauración.
Infraestructura (If)	
If15	Se deberán seguir los lineamientos para el establecimiento de infraestructura y equipamiento del Programa de Desarrollo Urbano o del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Ambos predios deberán son vinculantes a lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan, en la presente Opinión Técnica Por mencionar algunas; por lo que deberá vincular su proyecto con los criterios aplicables a su "proyecto" y también en Materia de Medio Ambiente e Impacto Ambiental y Desarrollo Urbano respecto a los Ordenamientos Ecológicos Locales, Normas, Reglamentos, Códigos y Leyes del Estado para la futura Autorización del "Proyecto pretendido" dentro de las diferentes dependencias de gobierno como lo es la Secretaria de Desarrollo Sustentable.

Para la justificación de dicho cambio de uso de Suelo de agrícola a Uso Mixto se recalcan y señalan las necesidades actuales de establecimiento de Infraestructura de Servicios y Equipamiento en la zona del proyecto y del Municipio.

Que la Solicitud de Cambio de Uso de Suelo Municipal, es el mecanismo para determinar la viabilidad de los Usos y Actividades pretendidas dentro del Municipio de Tequisquiapan, Qro., que no estén previstos en los Planes o Programas espaciales y temporales de Desarrollo Urbano del Municipio y que la resolución en cuanto a la Viabilidad de la Actividad Pretendida deberá poseer todas las características técnicas y jurídicas aplicables al predio en materia de Planeación Territorial y la Evaluación, Mitigación y Subsecuente Resolución del Impacto ambiental.

RESUELVE

- A. *De acuerdo a las condiciones físicas y biológicas de los predios, su superficie es de vocación y aptitud agrícola con posibilidad de vivienda de tipo campestre en baja densidad, se encuentran con arbolado disperso al interior del predio, en su perímetro y colindante con los predios vecinos, dentro del predio no existe vegetación nativa, correspondiente a actividades agrícolas. La condición del entorno del predio es principalmente agrícola de temporal y de riego, con uso habitacional en la parte colindante al este con la Unidad de Gestión Ambiental Urbanas (UGA) 39 de Nombre Tequisquiapan para el predio ubicado en Ejido Tequisquiapan (con Clave Catastral 17 01 001 033 29 004), la cual se encuentra con usos mixtos entre comercio, equipamiento y usos Comerciales y de Asentamientos Humanos Regulares con infraestructura de comunicación regional a través de la Carretera Federal 120 San Juan del río – Xilitla (a 1500 metros al este) y con la Carretera Estatal 200 (a 580 metros al sur) y vialidades de tipo local que comunican al tránsito local y al turismo de terracería. Considerando un punto centroide del predio en las coordenadas X = 404617.00 m E m E & Y= 2270848.00 m N, se localizan en la periferia: infraestructura de Equipamiento, Comunicación de tipo local y federal y asentamientos humanos correspondientes a la Cabecera Municipal y sus superficies de crecimiento. No existe dotación o conexión al sistema de agua potable C.E.A., no existe tendido eléctrico para suministro de energía eléctrica C.F.E., no existe colector de drenaje sanitario.*

Para el predio localizado en Ejido Hacienda Grande (con Clave Catastral 17 01 001 673 47 693), su superficie es de vocación y aptitud agrícola con posibilidad de vivienda de tipo campestre en baja densidad, se encuentran con arbolado disperso al interior del predio, en su perímetro y colindante con los predios vecinos, dentro del predio no existe vegetación nativa, correspondiente a actividades agrícolas previas. La condición del entorno del predio es principalmente agrícola de temporal sin de riego, al a 560 metros al este se localiza uso habitacional correspondiente a la Unidad de Gestión Ambiental Urbanas (UGA) 39 de Nombre Tequisquiapan. En toda la periferia se localizan caminos de terracería para comunicación interparcelaria, estando presente un solo camino de comunicación local a 560 metros al este denominado Camino al Sauz, no existe dotación o conexión al sistema de agua potable C.E.A., no existe tendido eléctrico para suministro de energía eléctrica C.F.E., no existe colector de drenaje sanitario.

- B. *Que las atribuciones del Municipio y en particular la Secretaría de Ecología no son suficientes para expedir autorizaciones en materia de la evaluación del impacto ambiental para la Actividad Pretendida y de las dimensiones de los predios dentro del Municipio, señalados en la presente opinión técnica.*
- C. *Que la Secretaría de Ecología del Municipio y El Reglamento Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Municipio de Tequisquiapan y demás artículos e instrumentos legales que le apliquen al proyecto; observa, resuelve, regula y vigila las condiciones ambientales del Municipio en alcance a sus atribuciones y Observa el uso de suelo a través del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en la gaceta del estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Querétaro el día 22 de enero de 2019 y con Folio Real 45 con No. de Operación 4. Por lo que esta secretaría emite las opiniones técnicas para la viabilidad del cambio de uso de suelo y no para el ejercicio de ninguna actividad diferente al uso presente, mismo que es reservado y regulado ante las dependencias competentes.*
- D. *Que dentro de la solicitud del Promovente, "Tres Barricas S.A. de C.V " a través de su Presidente el C. José María Castillo Robles con fecha de recepción de fecha 7 de diciembre de 2023 y recibidos en esta secretaría el día 11 de diciembre de 2023. Se recibe documentación no suficiente para el Uso o Proyecto, razón la cual; La Secretaría de Ecología del Municipio, emite la Opinión de cambio de Uso de suelo condicionada ya que se regula el uso futuro mas no su actividad, funcionamiento o autorización, misma que es competencia transversal de las Secretarías Municipales de Finanzas y de la Secretaria General del Ayuntamiento en el ámbito de sus alcances y atribuciones en pleno principio de concurrencia con las Dependencias del Municipales y del Estado.*
- E. *Que la Secretaría de Ecología y el Municipio no poseen las facultades para resolver de forma municipal la evaluación del impacto ambiental, toda vez que las dimensiones y tipo de proyecto futuro; no se encuentra facultada en el ámbito de competencia para resolverse ante la Secretaría de Ecología municipal en apego a lo que establece la sección "considerandos" de la Presente Opinión Técnica.*
- E.1. "Acuerdo por el que se emiten los criterios a seguir en materia de evaluación de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo. Publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 24 de Mayo de 2019 en el Tomo CLII pág. 13221.*
- E.2. "Código Ambiental para el Estado de Querétaro" de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo. Publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 03 de Diciembre de 2021 en el Tomo CLIV, No. 104, pág. 53252.*
- Que deberá apegarse al "Acuerdo por el que se emiten los criterios a seguir en materia de evaluación de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo. Publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 24 de Mayo de 2019 en el Tomo CLII pág. 13221. En caso de que sean aplicables.*
- F. *Que con base en las políticas, criterios, estrategias y lineamientos considerados dentro del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan publicado en la gaceta del estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 30 de octubre de 2015, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Querétaro el día 22 de enero de 2019 y Folio Real 45 con No. de Operación 4; han sido considerados para emitir la presente Opinión Técnica y el "Reglamento de Ecología y Protección al Medio Ambiente del Municipio de Tequisquiapan" publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 13 de Enero de 2017 en sus artículos 26, 27, 28, 29, 30, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92 y demás artículos que sean vinculables a su proyecto.*

Esta secretaría considera viable el cambio de uso de suelo solicitado de forma condicionada con motivo del entorno agrícola y que corresponde a la posibilidad de realizar Proyectos de Uso Mixto con Baja Densidad que se tiene alrededor del predio y al alto potencial de establecimiento de un "Desarrollo de tipo Campestre de Baja Densidad" que integre en su desplante y lotificación las áreas de donación al Municipio y Estado que le competan

por medio del Plan Vigente de Desarrollo Urbano Municipal y la Solicitud de Cambio de Uso de Suelo, Código Urbano del Estado de Querétaro y Código Ambiental del Estado de Querétaro, de los instrumentos legales normativos que le sean aplicables al proyecto de forma vinculatoria con la actividad pretendida. Que habrá generación de empleos directos e indirectos en la zona durante las etapas de preparación, construcción, operación del sitio y que es necesario el reforzamiento de asentamientos humanos dignos en la región; que el presente documento está sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales vinculables al proyecto por lo que la opinión técnica de viabilidad del proyecto pretendido del presente, se otorga de forma condicionada salvaguardando los principios ambientales establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan y la baja densidad dentro de la UGA Número 12 (doce) de nombre "El Llano" que observa los Usos, Políticas, Estrategias, Lineamientos y Criterios para el establecimientos de Proyectos Habitacionales, Turísticos y Comerciales de Baja Densidad correspondiente con Desarrollos Campestres de Baja Densidad.

CONDICIONANTES

1. **En caso de ser procedente su solicitud de Cambio de Uso de Suelo mediante la Sesión de Cabildo que le Corresponda, deberá acompañar el Dictamen probatorio para efectos de subdivisión, fusión, inscripción. Para su publicación en Gaceta Municipal y Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".**
2. **En un periodo de 60 días naturales a partir de la notificación del resultado de su solicitud, motivo objeto de la presente opinión técnica deberá presentar copia simple de la Factibilidad de Agua Potable expedida por la CEA Administración Tequisquiapan o la autoridad competente para el suministro de agua de manera que sea comprobable el suministro de agua para la demanda de agua en servicios comerciales y domésticos característicos de un Uso Mixto, o documento que permita observar la forma en que resolverá el suministro agua potable al futuro proyecto.**
3. **Respetar los derechos de paso actuales con los vecinos y personas propietarias colindantes al predio o presentar un convenio en el cual dicho paso no generará un conflicto social con los vecinos poseedores o propietarios colindantes.**
4. **Definir y señalar las áreas de Donación, con base en lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro, Plan o Programa de Desarrollo Urbano del Municipio. O en su caso la permuta de dichas áreas conforme a los lineamientos urbanos locales y estatales aplicables a su proyecto.**
5. **Debido a la ubicación del predio, este mismo no posee acceso próximo a instalación de infraestructura hidráulica sanitaria, por lo que previo a la descarga a cualquier cuerpo de agua o sistema hidráulico sanitario competente a la Federación, Estado o Municipio; el agua de desecho generada por cualquier etapa del futuro "Proyecto" deberá cumplir los requisitos básicos para el manejo de la descarga por parte de la autoridad competente (CONAGUA / CEA) y Tratamiento Previo a su Descarga por medio de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) o sistema de tratamiento de aguas congruente con los hábitos de consumo del ramo y uso de suelo pretendido que cumpla con la Normatividad Vigente.**
6. **Integrar al futuro proyecto las medidas de drenaje hidráulico pluvial que permitan respetar la hidrología superficial de los predios con el fin de evitar anegación de agua dentro y fuera de los predios y de promover técnicas de manejo e infraestructura para la conservación de suelo e infiltración de agua pluvial, tanto las oficiales sancionadas por SEMARNAT, SAGARPA, CONAGUA y el Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan, como otras sugeridas por el Municipio, instituciones académicas y tecnológicas nacionales o internacionales.**
7. **Implementar la construcción de sistemas de captación de agua pluvial para infiltración de agua de lluvia con el fin de preservar en la mayor medida de lo posible el Coeficiente de Absorción de Agua del Predio en relación a las condiciones actuales del predio.**
8. **Previo a cualquier trabajo de remoción de vegetación, movimiento de tierra o cualquier otro proceso constructivo dentro del sitio, deberá contar con las autorizaciones o dictámenes de las autoridades competentes que le aplican al predio y al proyecto, con base en su actividad. De acuerdo a lo que establece la "Norma técnica ambiental estatal, en materia de desmonte y limpieza de terrenos, derribo, poda, trasplante y restitución de vegetación en zonas urbanas y urbanizables del estado de Querétaro (NTAE-001-QRO-2022).", Publicada en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" página 27217 de fecha 18 de noviembre de 2022**
9. **Una vez establecida la fase constructiva del Proyecto, deberá contar un sistema de tratamiento de aguas residuales previo a la descarga al sistema de drenaje sanitario Municipal, para efectos de cumplimiento del**

presente apartado, deberá presentar un informe fotográfico y una visita técnica por parte de los Inspectores adscritos a la Secretaría de Ecología Municipal.

10. Que deberá apegarse al "Acuerdo por el que se emiten los criterios a seguir en materia de evaluación de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo. Publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 24 de Mayo de 2019 en el Tomo CLII pág. 13221 en caso de ser aplicable.
11. Que deberá acompañar la publicación en el periódico oficial del Gobierno del Estado la Leyenda: "Se deberá solicitar copia certificada del Dictamen de Cambio de Uso de Suelo expedido por el municipio en los procesos de Inscripción a la Calificación Registral que le Corresponda.
12. Deberá donar a la Secretaría de Ecología Municipal cincuenta árboles Pata de Vaca con al menos dos punto cinco metros de altura y uno punto cinco pulgadas de tronco para su empleo en jornadas de reforestación urbana y en las jornadas de atención ciudadana que promueve el Municipio.
13. Solicite el dictamen ambiental para los predios objeto de la Presente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, conforme a lo que establecen los artículos 93, 94 y 95 del "Código Ambiental para el Estado de Querétaro" de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo. Publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 03 de Diciembre de 2021 en el Tomo CLIV, No. 104, pág. 53252. Dichos lineamientos se encuentran disponibles en la Secretaría de Ecología Municipal.

Expídase por duplicado la presente opinión y dictamen para los efectos legales a los que haya lugar.

Es obligación del propietario y responsable legal: el cumplimiento de las normas y disposiciones legales vinculantes con su predio. Por lo que es importante al momento de transmitir los derechos, enterar e informar a los actores involucrados en su proyecto el conocimiento de las mismas.

Se hace de su conocimiento; que las medidas aquí expresadas NO CORRESPONDEN A AUTORIZACIONES PARA LA REALIZACION DE CUALQUIER ACTIVIDAD DIFERENTE A LA ACTUAL; son compensatorias por el dictamen de cambio de uso de suelo en materia ambiental - urbana y que la autorización que derive de la presente opinión técnica, no exime al solicitante de trámites y autorizaciones correspondientes al Estado, la Federación y con las dependencias encargadas de vigilar el cumplimiento de Leyes, Reglamentos, Códigos o Normas de tipo ambiental o urbana que le apliquen de tipo Federal, Estatal o Municipal.

Atentamente

Lic. Pablo Emilio Pérez Zarco
Secretario de Ecología

CCP. Lic. José Antonio Mejía Lira – Presidente Municipal.
Arq. Alejandro Gómez Yáñez –de Desarrollo Urbano.
Arq. Marco Polo Ramírez Valencia– Director de Desarrollo Urbano.
Lic. Víctor Díaz Velázquez – Director de la Coordinación Jurídica.
Archivo / Minutario."

CUARTO.- En virtud de todo lo anterior, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro y habiendo sido analizado y estudiado el expediente que conforma la solicitud realizada por el L.C.P.F. José María Castillo Robles, Presidente de Tres Barricas, S.A. de C.V., es de someterse y se somete a consideración de este Honorable Ayuntamiento, el presente:

DICTAMEN

RESOLUTIVO PRIMERO.- Esta Comisión Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del "escrito suscrito por el L.C.P.F. José María Castillo Robles, Presidente de la persona moral denominada "Tres Barricas, S.A. de C.V.", mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de la Parcela 265 Z-6 P1/4 del Ejido Hacienda Grande, la cual cuenta con una superficie de 2-79-80.13 hectáreas identificada con clave catastral 17 01 001 67 347 693".

RESOLUTIVO SEGUNDO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, APRUEBA y propone a este Honorable Ayuntamiento **APRUEBE EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE LA SUPERFICIE DE 2-79-80.13 hectáreas** de CA (CONSERVACIÓN AGROPECUARIA) a HM Md, **HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA** para la Parcela 265 Z - 6 P 1 / 4 del Ejido Hacienda Grande.

RESOLUTIVO TERCERO.- En virtud de lo anterior **debe modificarse el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, Querétaro**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Subdirección San Juan del Río, bajo el folio de Plan de Desarrollo 00000117/0002 el 24 de febrero de 2023 a las 11:58:24 horas **únicamente** respecto del predio identificado con clave catastral 17 01 001 67 347 693 cuya superficie es de **2-79-80.13 hectáreas**.

RESOLUTIVO CUARTO.- La autorización que derive del presente dictamen, no exime al solicitante de trámites y/o autorizaciones correspondientes al Municipio, Estado o a la Federación en dependencias encargadas de vigilar el cumplimiento y restricciones ambientales, instrumentos que deberán respetarse; es obligación del propietario y responsable legal el cumplimiento de las normas y disposiciones legales vinculantes con su predio. Por lo que es importante al momento de iniciar sus actividades o de transmitir los derechos adquiridos del predio; poseer la documentación necesaria, enterar e informar a los actores involucrados en su proyecto el conocimiento de las mismas.

RESOLUTIVO QUINTO.- Los cargos que se generen por conceptos de Derechos, Aprovechamientos o cualquiera que sea su tipo, que sean de carácter Municipal y se deriven de la autorización aquí otorgada, serán enterados por el solicitante ante la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal que corresponda.

La autorización para el cambio de uso de suelo, quedará sujeta a:

1. **REALIZAR EL PROCESO DE PROTOCOLIZACIÓN CORRESPONDIENTE ANTE NOTARIO PÚBLICO, HASTA SU DEBIDA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO Y DE INFORMAR A ESTA SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO, EL CUMPLIMIENTO DEL ACTO.**
2. Deberá de sujetarse a lo establecido en el **Nivel Normativo y Estratégico** del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Vigente y cumplir con lo establecido en las **normas de control** del mismo Instrumento de Planeación Urbana, así como a las demás Leyes y/o Reglamentos aplicables al caso en concreto.
3. Al cumplimiento de las condicionantes establecidas en la resolución expedida por la Secretaría de Ecología del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, las cuales se dan por reproducidas en este acto, en obvio de repeticiones.
4. Deberá obtener del Municipio las autorizaciones correspondientes a obras, modificaciones y/o cualquier proceso constructivo que se lleve a cabo, toda vez que **la presente resolución únicamente autoriza el cambio de uso de suelo pretendido y no los procedimientos de construcción**, por lo que deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, los proyectos y la documentación que se le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencia de construcción y demás necesarios para la autorización y desarrollo del proyecto pretendido.
5. Previo a cualquier trabajo de remoción de vegetación, movimiento de tierra o cualquier otro proceso constructivo dentro del sitio, deberá contar con las autorizaciones correspondientes de la Secretaría de Ecología del municipio o dictámenes de las autoridades competentes que le aplican al predio y al proyecto, con base en su actividad.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento para que notifique el Acuerdo que derive del presente Dictamen, en forma personal al **L.C.P.F. José María Castillo Robles Presidente de Tres Barricas, S.A. de C.V.**, quien a su costa deberá publicar el presente acuerdo en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan

Querétaro, por una sola ocasión (autorizándose al efecto la publicación extraordinaria) y por una ocasión en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga"; señalando que el incumplimiento de esta obligación, dará lugar a proceder la revocación del acuerdo.

SEGUNDO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, notifique el Acuerdo que derive del presente Dictamen a la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Secretaría de Ecología.

TERCERO.- El acuerdo que derive del presente dictamen, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio previa protocolización ante Notario Público, a costa del solicitante y, una vez hecho lo anterior, deberá entregar copia certificada del testimonio público y de la inscripción a la Secretaría General del Ayuntamiento.

CUARTO.- Si las condicionantes estipuladas en el presente dictamen no son cumplidas, el Cambio de Uso de Suelo quedará sin efectos; haciéndose acreedor el solicitante, a las sanciones que se señalan en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

ATENTAMENTE

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

**Lic. José Antonio Mejía Lira
Presidente Municipal Constitucional y
Presidente de la Comisión de
Desarrollo Urbano y Ecología
*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 veinte días del mes de junio de dos mil veinticuatro.

ATENTAMENTE
"Todos por Tequisquiapan"

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