



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



TODOS POR
TEQUISQUIAPAN

Responsable:
Secretaría General del Ayuntamiento

Director:
Lic. Alonso Landeros Tejeida

SUMARIO

19 de septiembre de 2024

ACUERDOS DEL H. AYUNTAMIENTO

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA DECLARAR RECINTO OFICIAL EL PATIO PRINCIPAL DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CITO EN AVE. PALMAS NO. 5, COL. LOS SABINOS, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, Y SE HABILITA EL DÍA 1° DE OCTUBRE DE 2024 A LAS 11:00 HORAS, PARA CELEBRAR SESIÓN SOLEMNE DE INSTALACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO 2024 – 2027.	788
ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LICENCIA PARA SEPARARSE DE MANERA DEFINITIVA DEL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES COMO SÍNDICO MUNICIPAL AL LICENCIADO MARIO DORANTES NIETO, EN CONSECUENCIA DEBERÁ SER LLAMADO PARA INCORPORARSE A LOS TRABAJOS DE LA SUPLENCIA DE LA SINDICATURA MUNICIPAL EL ARQ. MARCO POLO RAMÍREZ VALENCIA, ASÍ COMO A LOS TRABAJOS DE LAS COMISIONES PERMANENTES DE DICTAMEN CORRESPONDIENTES.	789
ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN PLURAL DE ENTREGA AL AYUNTAMIENTO ELECTO.	790
SE HACE CONSTAR LA TOMA DE PROTESTA AL ARQUITECTO MARCO POLO RAMÍREZ VALENCIA, PARA INCORPORARSE A LOS TRABAJOS DE LA SUPLENCIA DE LA SINDICATURA MUNICIPAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, ASÍ COMO A LOS TRABAJOS DE LAS COMISIONES PERMANENTES DE DICTAMEN CORRESPONDIENTES.	791

ACUERDOS DEL H. AYUNTAMIENTO

NO. PAG.

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA Y SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO "PRADERAS DE SANTILLÁN" Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 17, ZONA 2, POLÍGONO 1/1, DEL EJIDO SANTILLÁN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.

792

PRIMERA PUBLICACIÓN

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA Y SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, ÁREAS DE TRANSMISIÓN, ÁREAS VERDES, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, EN SU CASO Y LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO "RINCÓN DE LAS PEÑAS", ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 274 ZONA 6 POLÍGONO 1/4, DEL EJIDO HACIENDA GRANDE, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.

812

PRIMERA PUBLICACIÓN

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA Y SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, ÁREAS DE TRANSMISIÓN, ÁREAS VERDES, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, EN SU CASO Y LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO "LA VID", ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 274 ZONA 6 POLÍGONO 1/4, DEL EJIDO HACIENDA GRANDE, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.

829

PRIMERA PUBLICACIÓN

ACUERDOS QUE DEBEN PUBLICAR LOS PARTICULARES

NO. PAG.

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE PASEO DE LOS CHOPOS NÚMERO 1, BARRIO DE SAN JUAN, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 109,544.00 M2, IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL 17 01 001 05 002 001, PARA QUEDAR COMO HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA, EL CUAL FUERA SOLICITADO POR EL C. OSCAR ZEPEDA SOTOMAYOR, REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CAMPESTRE MANANTIALES TX, S.A. DE C.V."

841

Honorable Ayuntamiento 2021 – 2024

Lic. José Antonio Mejía Lira

Presidente Municipal

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

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

Regidor Mario Ávila Arredondo
Presidente de la Comisión de
Asuntos Indígenas

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

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

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

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

Arq. Marco Polo Ramírez Valencia
Síndico Municipal Suplente y
Presidente de las Comisiones de Combate a la
Corrupción; Especial Transitoria para la Elección de
Delegados y Especial para la atención de asuntos
municipales que ameritan atención diferente

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

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

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

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

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

ACUERDOS DEL H. AYUNTAMIENTO

DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

SECCIÓN: ACUERDOS DE CABILDO

RAMO: CERTIFICACIONES

Nº. DE OFICIO: SGA/7715/2024

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 22 fracción V del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, hago constar y,

CERTIFICO

Que mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el tercer punto inciso a) del orden del día emitió el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Por UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES con NUEVE VOTOS A FAVOR, TRES FALTAS JUSTIFICADAS y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 27 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 27 fracción III, 30 fracción IV y 63 fracción II inciso e) del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro; 481 y 485 del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Tequisquiapan; SE APRUEBA DECLARAR RECINTO OFICIAL EL PATIO PRINCIPAL DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CITO EN AVE. PALMAS NO. 5, COL. LOS SABINOS, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, Y SE HABILITA EL DÍA 1º DE OCTUBRE DE 2024 A LAS 11:00 HORAS, PARA CELEBRAR SESIÓN SOLEMNE DE INSTALACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO 2024 – 2027.

SEGUNDO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento a notificar, de manera personal a la Comisión Permanente Especial para Despachar y Atender los Asuntos Municipales que ameritan una atención diferente, para los fines y efectos a que haya lugar.

TERCERO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, publique el presente acuerdo, por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, para conocimiento general.

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

A T E N T A M E N T E

“Todos por Tequisquiapan”

LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA

Sello y rúbrica

SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.

DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

SECCIÓN: ACUERDOS DE CABILDO

RAMO: CERTIFICACIONES

Nº. DE OFICIO: SGA/7724/2024

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 22 fracción V del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **hago constar y,**

CERTIFICO

Que mediante **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 14 de septiembre de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **tercer punto inciso a)** del orden del día emitió el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES** con **SIETE VOTOS A FAVOR, UN VOTO EN CONTRA, DOS ABSTENCIONES, DOS FALTAS JUSTIFICADAS** y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracciones XVI, 160 y 161 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 124 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE AUTORIZA LICENCIA PARA SEPARARSE DE MANERA DEFINITIVA DEL EJERCICIO DE SUS FUNCIONES COMO SÍNDICO MUNICIPAL AL LICENCIADO MARIO DORANTES NIETO, EN CONSECUENCIA DEBERÁ SER LLAMADO PARA INCORPORARSE A LOS TRABAJOS DE LA SUPLENCIA DE LA SINDICATURA MUNICIPAL EL ARQ. MARCO POLO RAMÍREZ VALENCIA, ASÍ COMO A LOS TRABAJOS DE LAS COMISIONES PERMANENTES DE DICTAMEN CORRESPONDIENTES.**

SEGUNDO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento a notificar, de manera personal el presente acuerdo al Lic. Mario Dorantes Nieto y al Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, lo acordado por los miembros del Honorable Ayuntamiento, para los fines y efectos a que haya lugar.

TERCERO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, para que notifique del presente acuerdo a los Secretarios, Directores y Titulares de las Dependencias Administrativas del municipio de Tequisquiapan, Querétaro; para su conocimiento, fines y efectos a que haya lugar.

CUARTO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, publique el presente acuerdo, por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, para conocimiento general.

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

A T E N T A M E N T E

“Todos por Tequisquiapan”

LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA

Sello y rúbrica

SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.

DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

SECCIÓN: ACUERDOS DE CABILDO

RAMO: CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/7725/2024

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 22 fracción V del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **hago constar y,**

CERTIFICO

Que mediante **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 14 de septiembre de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **tercer punto inciso b)** del orden del día emitió el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Por **UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES** con **DIEZ VOTOS A FAVOR, DOS FALTAS JUSTIFICADAS** y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 27 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 7 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE AUTORIZA LA INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN PLURAL DE ENTREGA AL AYUNTAMIENTO ELECTO**, para quedar conformada de la siguiente manera:

COMISIÓN DE ENTREGA AL AYUNTAMIENTO ELECTO	
AMALIA CARIDAD AGUILAR DOMÍNGUEZ	PRESIDENTE
MARIO ÁVILA ARREDONDO	INTEGRANTE
EDUARDO RUÍZ ÁLVAREZ	INTEGRANTE

SEGUNDO.- La Comisión convocará a los integrantes del Ayuntamiento electo para que acudan a la sesión de instalación formal del mismo y llevaran a cabo la instalación y apertura de la Sesión Solemne de Cabildo a celebrarse el día 1° de octubre de 2024.

TERCERO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento, publique el presente acuerdo, por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, para conocimiento general.

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

ATENTAMENTE

"Todos por Tequisquiapan"

LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA

Sello y rúbrica

SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.

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

Nº. DE OFICIO: SGA/7735/2024

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 22 fracción V del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **hago constar y,**

CERTIFICO

Que mediante **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 16 de septiembre de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **tercer punto inciso a)** del orden del día emitió el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- En presencia de **ONCE MIEMBROS DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO** y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracciones XIV, XVII y 161 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 124 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE HACE CONSTAR QUE SE HA TOMADO PROTESTA AL ARQUITECTO MARCO POLO RAMÍREZ VALENCIA, PARA INCORPORARSE A LOS TRABAJOS DE LA SUPLENCIA DE LA SINDICATURA MUNICIPAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, ASÍ COMO A LOS TRABAJOS DE LAS COMISIONES PERMANENTES DE DICTAMEN CORRESPONDIENTES.**

SEGUNDO.- Notifíquese, para los fines y efectos a que haya lugar.

TERCERO.- Publíquese en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, para conocimiento general.

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los **dieciséis días** del mes de **septiembre 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

N°. DE OFICIO: SGA/7738/2024

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 19 de septiembre de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el décimo 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 fracciones I, Primer Párrafo, II y V incisos A, D, F y G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 3 fracción IV, 7, 8 fracción XIII, 10 fracción XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 30 fracción II incisos a, c, d y e, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracción I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 fracción II, 25 y 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 93 fracción V de la Ley Agraria; 1, 2, 8, 13 fracciones I, III, IV y XII, 14 fracciones IV y VII, 28 fracciones IV y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 24 y 63 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO “PRADERAS DE SANTILLÁN” Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 17, ZONA 2, POLÍGONO 1/1, DEL EJIDO SANTILLÁN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO; dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

ANTECEDENTES

1.- Con fecha 03 de mayo de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el *“oficio número DDUYV-0443-03/05/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, adjunto al cual remite, entre otros, el expediente del Asentamiento Humano ubicado en la Parcela 17, Zona 2 Polígono 1/1, Ejido Santillán, con la finalidad de que se sometan a consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, las etapas de regularización”*.

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

- a. Copia simple de la escritura pública número 18,335 de fecha 06 de mayo de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Público Titular de la Notaría 8 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que hace constar la Constitución de la Asociación Civil de Colonos que lleva por nombre *“Grupo Praderas de Santillán, A.C.”*, en la que intervienen los señores RICARDO GARCÍA GALEANA, ROSALINDA CHÁVEZ ESTRADA Y LILIAN GENOVEVA CUEVAS CAMPOS, teniendo por

objeto social, señalando de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: *“Coordinar con el Ayuntamiento de Tequisquiapan, Estado de Querétaro y todas sus dependencias, así como, en su caso con las autoridades estatales y federales, la cooperación de esfuerzos para que se proporcionen a los habitantes de “Grupo Praderas de Santillán”, los servicios públicos en forma eficiente y oportuna, no solo en lo material, sino también en lo moral, lo cultural y en lo necesario para el progreso, desarrollo y conservación de la comunidad en condiciones óptimas, así como para brindar la seguridad y el mejoramiento cultural de los habitantes de la comunidad, con la preservación de todos sus derechos como habitantes del País, del Estado y del Municipio. La defensa de los intereses generales y particulares de los asociados y la representación de los mismos ante las autoridades federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones públicas y privadas o personas físicas, en todos los asuntos que se relacionen con la Colonia “Grupo Praderas de Santillán”, en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, incluyendo la regularización de la propiedad de los inmuebles ubicados en dicha comunidad.”* El domicilio de la Asociación será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, dirigida por un Consejo Directivo quien representará legalmente a la Asociación, ante toda clase de autoridades, sociedades, instituciones y personas físicas o morales.

- Copia simple de la Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Chávez Estrada Rosalinda, con número de identificación 0599065563799.
- a. Copia simple del Certificado Parcelario que ampara la Parcela número 17 Z-2 P 1/1 del Ejido Santillán, a favor de Chávez Arteaga Ma. Guadalupe de conformidad con el Acta de la Asamblea de fecha 22 de enero de 2000, inscrito en el Registro Agrario Nacional, bajo el folio 22FD00058213, parcela que cuenta con una superficie de 9-40-80.88 hectáreas (*nueve hectáreas, cuarenta áreas, ochenta punto ochenta y ocho centiáreas*), con las siguientes medidas y colindancias:
- Noreste 395.64 m con Derecho de Paso;
 - Sureste 309.72 m con Derecho de Paso;
 - Suroeste 391.06 m con Derecho de Paso;
 - Noroeste 304.06 m con Derecho de Paso;

Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Chávez Arteaga Ma. Guadalupe con número de identificación 1455128882.

- b. Carta compromiso dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por la C. Ma. Guadalupe Chávez Arteaga, propietaria de la Parcela, en la que manifiesta que no tiene ningún inconveniente en coadyuvar en el proceso del Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan.
- c. Listado de los poseionarios de predios que contiene:

Lote	Nombre	Superficie	Manzana
1			9
2			9
3			9
4			9
5			9
6			9
7			9
8			9
9			9
10			9
11			9
12			9
13			9

14		9
15		9
16		9
17		9
18		9
19		9
20		9
21		9
22		9
23		9
24		9
25		9
26		9
27		9
28		9
29		8
30		8
31		8
32		8
33		8
34		8
35		8
36		8
37		8
38		8
39		8
40		8
41		8
42		8
43		8
44		8
45		8
46		8
47		8
48		8
49		8
50		7
51		7
52		7
53		7
54		7
55		7
56		7
57		7
58		7
59		7
60		7
61		7
62		7
63		7
64		7
65		7
66		7

67			7
68			7
69			6
70			6
71			6
72			6
73			6
74			6
75			6
76			6
77			6
78			6
79			6
80			6
81			6
82			6
83			6
84			6
85			6
86			5
87			5
88			5
89			5
90			5
91			5
92			5
93			5
94			5
95			5
96			5
97			5
98			5
99			5
100			5
101			10
102			10
103			10
104			10
105			10
106			10
107			10
108			10
109	Pedro Landeros Marcelo	225	10
110			10
111	Jasiel Casas Hernández	225	10
112	Diego Alan Juárez Sandoval	225	10
113			10
114	Sofía Serrano Gómez	225	10
115	César Iván Villa Nava	225	10
116	César Gael Villa Nava	225	10
117			10
118			10
119	Gerardo Morales Ramírez	225	10

120			10
121	Marilu Ramírez Castillo	450	Lotes
122			fusionados
123			10
124			10
125			10
126	María Arteaga Hernández	225	10
127		225	10
128		225	10
129			10
130	César Márquez Loyola	225	10
131	Fernando Márquez Márquez	225	10
132	Ana Paula Otero Campo	225	10
133	Jorge Alberto Cobián López	225	10
134			10
135	Viviana Patricia Alvarado Quezada	265.938	4
136	Unificación de los lotes 135, 136, 169,170 y 171	265.285	4
137	Dennis Granados Solorzano Juan Manuel García Mejía Unificado con lote 168	400	4
138	Sergio Saucedo Flores	200	4
139		200	4
140	Josué Eduardo Mendez Reyes	200	4
141	Saúl Niño Velázquez	200	4
142	Saúl Niño Velázquez	800	4
143	Unificación de lotes 142, 143, 162 y 163		4
144	Nancy Berenice Andrade Esquivel		4
145	María Amalia Pacheco Ruíz	200	4
146	Erick Jair Ramírez Castillo Unificados 146 y 147	400	4
147			4
148	Irving Germán Rodríguez Arias	200	4
149	Juan Horacio Barrón Álvarez	200	4
150		200	4
151	Cintha Nohemí Ávalos Lezama	200	4
152	Miguel Ángel Ortiz Maldonado	239.47	4
153	María Guadalupe González García	222.92	4
154			4
155	Patricia Guadalupe Martínez Barrera	200	4
156		200	4
157	José Manuel Soler Álvarez Unificados 157 y 158	400	4
158			4
159	Salvador Andrade González	200	4
160	Karen Ivonne Chávez Velasco	200	4
161	Lucero Alondra Chávez Velasco	200	4
162	Saúl Niño Velázquez	800	4
163	Unificación de lotes 142, 143, 162 y 163		4
164	Saúl Niño Velázquez	200	4
165	María Luisa Barrera Alfaro	200	4
166	Álvaro López Gudíño	200	4
167	Jonathan Omar López Pérez	200	4
168	Dennis Granados Solorzano y Juan Manuel García Mejía Unificado 137	400	4

169			4
170	Viviana Patricia Alvarado Quezada	283.769	4
171	Unificación de los lotes 135, 136, 169, 170 y 171	284.07	4
172	Héctor Márquez Reséndiz	261.253	3
173			3
174	María de Lourdes Rico Abad	200	3
175	María de Lourdes Rico Abad		3
176	Allan Isaac Hernández Pons		3
177			
178			
179	Kassandra Guadalupe García Horta	200	3
180	Francisco Javier Mejía Padilla	200	3
181		200	3
182		200	3
183	Christian Valero Mejía	200	3
184		200	3
185		200	3
186		200	3
187		Juan Enrique Vega Cruz	
188	Cynthia Naranjo Salgado	453.387	3
189	Unificados lotes 188 y 189		
190			3
191	María Guadalupe Mejía Padilla	200	3
192		200	3
193		200	3
194		200	3
195		200	3
196		Francisco Javier Mejía Padilla	200
197	200		3
198	Kassandra Guadalupe García Horta	200	3
199	Yolanda Georgina Pons Ramírez	200	3
200		200	3
201		200	3
202	Juan Enrique Vega Cruz	200	3
203	Adilene Paz Guillén	200	3
204		200	3
205			3
206	Jesús Guadarrama Miranda	280.257	3
207	Adilene Paz Guillén	256.537	2
208			2
209			2
210	Jesús Escorza Trejo	200	2
211	Judith Andriano Estrada Unificación de lotes 211, 212 y 213	600	2
212			
213			
214	José Manuel Soler Álvarez	200	2
215		200	2
216		200	2
217	Diana Gabriela Bonilla Sifuentes	200	2
218		200	2
219	Juan Manuel Soriano de Anda	200	2
220		200	2

221	María Graciela Arroyo Velázquez	200	2
222			2
223	Marinni Ugalde Hernández	218.25	2
224	Montserrat Martínez Martínez	321.67	2
225	Miguel Ángel Guzmán Regalado	200	2
226	Juan Manuel Soriano de Anda	200	2
227		200	2
228	Reyna Trejo Gutiérrez	200	2
229		200	2
230	Moisés Pedraza Vega	200	2
231		200	2
232		200	2
233		200	2
234		200	2
235	Juan Jesús Jiménez Ángeles	200	2
236	Mariana Alejandra Pazarán Navarajo	200	2
237	Norberta Gudiño Sánchez	200	2
238			2
239	Magdalena Yunuen Pazarán Navarajo	275.924	2
240	Nayeli Neftali Oregon Porras	317.368	2
241		318.036	1
242	Luis Felipe Campos Jiménez	240	1
243	Tania Vanessa Jaime Betancourt	240	1
244		240	1
245		240	1
246		240	1
247		240	1
248	Lucía García Aguillón	240	1
249	Silvia Alcantara Monroy	240	1
250	Pedro Arellano Sánchez	250	1
251	Ma. Guadalupe Durán Mendoza	240	1
252		240	1
253	Ma. Guadalupe Durán Mendoza	240	1
254/225	Miguel Ángel Guzmán Regalado	242.61	2
255	Vianey Rico Ibarra Edgar Manuel Mendez Ávalos	242.56	1
256	Ivone Ortiz Maldonado	504.606	1
257	Juan Felipe Salazar Pérez	244.35	1
258	Susana Muñoz Pinal	244.082	1
259	José Alberto Caracheo Bautista	243.813	1
260		243.544	1
261		243.276	1
262		243.007	1
263			1
264		1	
265		1	
266		1	
267	Apolinar Cruz López	241.67	1
268	María Antonieta Ruelas Candelas	369.623	1
269		370.373	1
270	Daniel Bonilla Sifuentes	360.79	11
271	Mónica Bonilla Sifuentes	200	11
272		200	11

273	Karina Jiménez Avila	200	11
274	Elvira Trejo Ugalde	200	11
275		200	11
276	Ivonne Elizabeth Ramírez Sánchez	200	11
277	Norma Guadalupe Acosta Alonso	200	11
278	Ana Fátima Ruíz Esparza Ortiz	200	11
279		200	11
280	Gabriela Neri Vázquez	200	11
281	Claudia Navarro Sánchez	200	11
282			11
283	Margarita Carranza Aguilar	200	11
284			11
285	Pedro Hernández González	200	11
286	Luis Carlos Mellado de la Peña	200	11
287		200	11
288	Víctor de Jesús Nataren Marroquín	200	11
289	Elke Contreras Núñez	200	11
290	Angela García González	200	11
291		200	11
292	José Juan Coronel Martínez	200	11
293	Pedro Landeros Marcelo	345.309	11

- d. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 25 de julio de 2024, emite el Visto Bueno a Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento, mediante el oficio número DDUYV- 0873-25/07/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA
OFICIO NO. DDUYV-0873-25/07/2024.
ASUNTO: Se OTORGA Visto Bueno a Proyecto de
Lotificación, Denominación**

Tequisquiapan, Querétaro a 25 de julio de 2024

**GRUPO PRADERAS DE SANTILLÁN, A.C.
REPRESENTANTE RICARDO GARCÍA GALEANA
P R E S E N T E**

En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo, mediante el cual se solicita el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación consistente en Asentamiento Humano Irregular con 129320 lotes para vivienda, denominado “PRADERAS DE SANTILLÁN”, ubicado en Parcela No. 17, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido Santillán, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 94,080.88 m2.

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

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

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

Para Asentamiento Humano Irregular 293 lotes para vivienda, denominado "PRADERAS DE SANTILLÁN", ubicado en Parcela No. 17, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido Santillán, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 94,080.88 m2 y con el siguiente cuadro de áreas:

Cuadro de Área Total		
<i>Superficie m2</i>	<i>Área</i>	<i>%</i>
<i>65,467.9029</i>	<i>Habitacional</i>	<i>69.59</i>
<i>22,290.3456</i>	<i>Vialidades</i>	<i>23.69</i>
<i>6,322.63</i>	<i>Área Verde</i>	<i>6.72</i>
<i>94,080.88</i>	<i>Total</i>	<i>100.00</i>

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

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

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

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

"PRADERAS DE SANTILLÁN"

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

Sin más por el momento quedo a sus distinguidas órdenes.

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

C.c.p. Archivo."

- e. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 25 de julio de 2024, emite la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, mediante el oficio número DDUYV-0874-25/07/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

"PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.
OFICIO NO. DDUYV - 0874-25/07/2024

Asunto: Se emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización
Para el Asentamiento Humano "PRADERAS DE SANTILLÁN"

Tequisquiapan, Querétaro, a 25 de julio de 2024

GRUPO PRADERAS DE SANTILLÁN, A.C.
REPRESENTANTE RICARDO GARCÍA GALEANA
P R E S E N T E .

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Asentamiento Humano "PRADERAS DE SANTILLAN" con 293 lotes para vivienda, denominado "PRADERAS DE SANTILLÁN", ubicado en Parcela No. 17, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido Santillán, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 94,080.88 m2, al respecto le informo con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

- 1.- Visto Bueno al proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0873-25/07/2024 de fecha 25 de julio de 2024, para el Asentamiento Humano con 293 lotes para vivienda, denominado "PRADERAS DE SANTILLÁN", ubicado en Parcela No. 17, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido Santillán, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 94,080.88 m2
2. Plano de: Plano lotificación.
3. En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Asentamiento Humano denominado "PRADERAS DE

SANTILLÁN" lo lotes aun no cuentan en su totalidad con los Servicios de Energía Eléctrica, Servicio de Agua Potable, y conexión a Drenaje, dichos servicios como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo, los deberá dotar la Asociación Civil, conforme vaya aumentando la ocupación de los lotes.

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

Para construir un Asentamiento Humano denominado "PRADERAS DE SANTILLÁN" con 293 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 17, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido Santillán, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 94,080.88 m2.

Cuadro de Área Total		
<i>Superficie m2</i>	<i>Área</i>	<i>%</i>
65,467.9029	<i>Habitacional</i>	69.59
22,290.3456	<i>Vialidades</i>	23.69
6,322.63	<i>Área Verde</i>	6.72
94,080.88	<i>Total</i>	100.00

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

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

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

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

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

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

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

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

La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Asentamiento Humano, contienen la conformación del Asentamiento Humano denominado "PRADERAS DE SANTILLÁN" con 293 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 17, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido Santillán, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 94,080.88 m2.

Fundamento Marco Jurídico

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

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

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

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

C.c.p. ARCHIVO."

- f. Mediante oficio número DDUYV-0511-14/05/2024, IUS-037/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite Informe de Uso de Suelo de la Parcela en los siguientes términos:

**"PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.
OFICIO NO. DDUYV-0511-14/05/2024
IUS-037/2024**

Tequisquiapan, Qro., a 14 de Mayo de 2024

ASUNTO: INFORME DE USO DE SUELO

**MA. GUADALUPE CHÁVEZ ARTEAGA
PRESENTE**

En atención a su solicitud ingresada, mediante el cual solicita se expida **INFORME DE USO DE SUELO** del predio ubicado en Parcela No. 17, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido Santillán, con una superficie de 9-40-80.88 Has. Correspondiente Municipio de Tequisquiapan, Qro. Se procede a dar contestación a la petición.

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 22, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de Febrero del 2023, en el folio de Plan de Desarrollo 00000117/0002 del Registro

Público de la Propiedad Oficina Central ante la fe de la Lic. Arlette Elizabeth López Ruíz, Directora del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro.

El inmueble ubicado en Parcela No. 17, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido Santillán, CUENTA CON USO DE SUELO CA (Conservación Agropecuaria).

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

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

C.c.p. ARCHIVO.”

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

Por lo anteriormente expuesto y

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

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

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

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

4.- Considerando que la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en su artículo 2 fracción I,

considera que el Asentamiento Humano Irregular es el conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en los términos de lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

5.- Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, los artículos del 3 al 13, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento proveer lo relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado ***“PRADERAS DE SANTILLÁN” ubicado en la Parcela No. 17, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido Santillán, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 94,080.88 m2.***

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

7.- Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado ***“PRADERAS DE SANTILLÁN” ubicado en la Parcela No. 17, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido Santillán, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 94,080.88 m2,*** cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentra que el origen de su conformación no sea el de un Fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

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

9.- Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado ***“PRADERAS DE SANTILLÁN” ubicado en la Parcela No. 17, Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido Santillán, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 94,080.88 m2.***

10.- Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la Secretaría General del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SGA/5724/2024 de fecha 09 de mayo de 2024, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“Artículo 73...

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

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

11.- Se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento, oficio signado por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, por medio del cual emite el Dictamen de Viabilidad y la Opinión Técnica, mediante oficio número DDUYV-0875/25/07/2024 del cual se desprende lo siguiente:

“PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
OFICIO DDUYV-0875-25/07/2024
Asunto: Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica

Tequisquiapan, Querétaro a 25 de julio de 2024

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

En atención a lo mandatado por el artículo 8 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro que regula la substanciación del procedimiento y regularización, en específico en su fracción IV de elaborar y presentar al Ayuntamiento el dictamen de viabilidad y en respuesta a su solicitud de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en la Parcela 17 Zona 2 Polígono 1/1, del Ejido Santillán, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 9-40-80.88 hectáreas, denominado “PRADERAS DE SANTILLÁN”, al respecto le informo lo siguiente:

ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

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

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

8.- Asimismo se verificó que el Asentamiento Humano denominado "PRADERAS DE SANTILLÁN" cuenta con un porcentaje real de ocupación del 1 %, por lo cual deberá celebrar un Convenio de Participación con el Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, de esta manera se garantiza la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, en tanto, la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal, con fundamento en el artículo 34 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en donde se establece que en caso de que la Asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

9.- Mediante oficio número DDUYV- 0873-25/07/2024, se otorgó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación y Denominación del Asentamiento Humano denominado "PRADERAS DE SANTILLÁN", ubicado en Parcela No. 17 Zona 2, Polígono 1 de 1, Ejido de Santillán, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie de 94,080.88 m², del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano, se desglosan de la siguiente manera:

Cuadro de Área Total		
Superficie m2	Área	%
65,467.9029	Habitacional	69.59 %
22,290.3456	Vialidades	23.69
6,322.63	Área Verde	6.72
94,080.88	Total	100.00%

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

11.- Se acepta recibir por concepto de **Vialidades** del Asentamiento Humano denominado "PRADERAS DE SANTILLAN", la superficie de 6,322.63 m2, dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro a título gratuito, para lo cual, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, habrá vigilar su cumplimiento debiendo remitir copia certificada de dicha escritura pública a la Secretaría General del Ayuntamiento, Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos y, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

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

13.- Con fecha 25 de julio de 2024, mediante oficio número **DDUYV-0874-25/07/2024**, se expidió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

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

**DICTAMEN DE VIABILIDAD Y
OPINIÓN TÉCNICA
FACTIBLE**

la cual comprende:

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

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

El presente Dictamen de Viabilidad y su respectivo estudio técnico, se fundamenta en lo dispuesto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro promulgada por el Poder Ejecutivo del Estado con fecha 17 de noviembre

de 2016, instrumento jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 13 de enero de 2017.

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

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

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

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

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

Del Asentamiento Humano denominado "PRADERAS DE SANTILLÁN" ubicado en la Parcela 17 Zona 2 Polígono 1/1, del Ejido Santillán, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 9-40-80.88 hectáreas.

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

D I C T A M E N

RESOLUTIVO PRIMERO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado "PRADERAS DE SANTILLÁN" ubicado en la Parcela 17 Zona 2 Polígono 1/1, del Ejido Santillán, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 9-40-80.88 hectáreas, de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el considerando 11 del presente Dictamen.

RESOLUTIVO SEGUNDO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, APRUEBA y propone a este H. Ayuntamiento APRUEBE Y AUTORICE PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 17 ZONA 2 POLÍGONO ½ DEL EJIDO SANTILLÁN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, lo siguiente:

- LA PROCEDENCIA DE LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO;
- LOTIFICACIÓN;
- NOMENCLATURA DE VIALIDADES;

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El Acuerdo correspondiente deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” para conocimiento general, por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, a sabiendas que dichas publicaciones se encontrarán exentas de pago de derechos, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

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

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

A T E N T A M E N T E

“Todos por Tequisquiapan”

LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA

Sello y rúbrica

SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
ACUERDOS DE CABILDO
CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/7739/2024

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 19 de septiembre de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el décimo punto inciso c) 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 fracciones I, Primer Párrafo, II y V incisos A, D, F y G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 3 fracción IV, 7, 8 fracción XIII, 10 fracción XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 30 fracción II incisos a, c, d y e, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracción I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 fracción II, 25 y 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 93 fracción V de la Ley Agraria; 1, 2, 8, 13 fracciones I, III, IV y XII, 14 fracciones IV y VII, 28 fracciones IV y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 24 y 63 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, ÁREAS DE TRANSMISIÓN, ÁREAS VERDES, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, EN SU CASO Y LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO “RINCÓN DE LAS PEÑAS”, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 274 ZONA 6 POLÍGONO 1/4, DEL EJIDO HACIENDA GRANDE, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO; dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

ANTECEDENTES

1.- Con fecha 03 de mayo de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el *“oficio número DDUYV-0443-03/05/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, adjunto al cual remite, entre otros, el expediente del Asentamiento Humano ubicado en la Parcela 274, Zona 6 Polígono 1/4, Ejido Hacienda Grande, con la finalidad de que se sometan a consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, las etapas de regularización”*.

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

- a. Copia simple de la escritura pública número 18,334 de fecha 08 de mayo de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Público Titular de la Notaría 8 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que hace constar la Constitución de la Asociación Civil de Colonos que lleva por nombre *“Peñas de Hacienda Grande, A.C.”*, en la que intervienen los señores DALIA VERÓNICA SALAS RIVAS, REBECA MENDOZA MEJÍA Y MAURICIO BECERRIL PINEDA, teniendo por objeto social, señalando de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: *“Coordinar con el Ayuntamiento de Tequisquiapan, Estado de Querétaro y todas sus dependencias, así como, en su caso con las*

autoridades estatales y federales, la cooperación de esfuerzos para que se proporcionen a los habitantes de "Peñas de Hacienda Grande", los servicios públicos en forma eficiente y oportuna, no solo en lo material, sino también en lo moral, lo cultural y en lo necesario para el progreso, desarrollo y conservación de la comunidad en condiciones óptimas, así como para brindar la seguridad y el mejoramiento cultural de los habitantes de la comunidad, con la preservación de todos sus derechos como habitantes del País, del Estado y del Municipio. La defensa de los intereses generales y particulares de los asociados y la representación de los mismos ante las autoridades federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones públicas y privadas o personas físicas, en todos los asuntos que se relacionen con la Colonia "Peñas de Hacienda Grande", en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, incluyendo la regularización de la propiedad de los inmuebles ubicados en dicha comunidad." El domicilio de la Asociación será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, dirigida por un Consejo Directivo quien representará legalmente a la Asociación, ante toda clase de autoridades, sociedades, instituciones y personas físicas o morales.

- b. Copia simple del certificado parcelario número 000000099423 que ampara la Parcela número 274 Z-6 P 1/4 del Ejido Hacienda Grande, a favor de Ramírez Lira Aristeo de conformidad con la Lista de Sucesión de fecha 26 de noviembre de 1996, inscrito en el Registro Agrario Nacional, bajo el folio 22fd00081531, parcela que cuenta con una superficie de 3-16-96-23 hectáreas (tres hectáreas, dieciséis áreas, noventa y seis punto veintitrés centiáreas), con las siguientes medidas y colindancias:
 - Noreste 201.35 m con Parcela 269;
 - Sureste 232.96 m en línea quebrada con Derecho de Paso;
 - Suroeste 101.34 m con Derecho de Paso;
 - Noroeste 168.15 m con Parcela 268.

- c. Carta compromiso de fecha 22 de abril de 2024, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por el C. Aristeo Ramírez Luna, propietario de la Parcela, en la que manifiesta que no tiene ningún inconveniente en coadyuvar en el proceso del Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan.

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

Lote	Nombre	Superficie	Manzana
1	Martha Elena Arzate Mendoza	224.631	1
2	Pedro Joaquín Gutiérrez Yurrita	200	1
3	Angela Reséndiz Camacho	200	1
4	Pedro Hernández González	200	1
5	Claudia Pimentel Guzmán	200	1
6		200	1
7		200	1
8	Paola Josefina Ríos Galindo	200	1
9	José de Jesús Villa Arias	200	1
10		200	1
11	María del Socorro Breña Sánchez	200	1
12	Alma Lidia Esquivel Olvera	200	1
13	María del Refugio Mendoza Corado	200	1
14	Claudia Navarro Sánchez	200	1
15	Arelly Patiño Oliveros	200	1
16		200	1
17	Castagneyrol Claire	200	1
18		200	1
19	Albert Adonai González Gallardo	200	1
20		185.789	1

21	José Nestor Lira Rangel	209.943	1
22	Berenice Dejanira Cano Sánchez	200	2
23	Laura Eugenia Morales Reyes	200	2
24	Diana Patricia González Juárez y Ángel Flores	200	2
25	Guerra Bistrain		
26	Juana Isela Trejo	200	2
27	Fátima Vianey Trejo Pacheco	200	2
28	Juan Manuel Carrillo Juárez	200	2
29	José Herguin Feregrino García	200	2
30		200	2
31	Oscar Reyes Flores	200	2
32		200	2
33/46	José Gómez Mercado	200	2
34	Karen Peña Salinas	200	2
35		200	2
36	Carmen Rivera Yáñez	200	2
37	Juan Carlos Carrillo Govea, María del Carmen Altamirano Herrera y Karla Angélica Carrillo Altamirano	200	2
38	Alfredo de Jesús Mendoza Linares	200	2
39	Pedro Joaquín Gutiérrez Yurrita	350.676	2
40	Rocío Márquez Osorio	301.352	2
41	José Julián Mora Granados	200	2
42		200	2
43	Isaías Martínez Rojo	20	2
44		200	2
45	Cristina Sánchez Reyes	200	2
46 / 33	José Gómez Mercado	200	2
47	Sergio Guerrero Rivera	200	2
48		200	2
49	Karla Patricia Montes de Oca Escoto Felipe Ignacio Azabache López	200	2
50	Moisés Pedrazas Vega	200	2
51	Moisés Pedrazas Vega	200	2
52	Mitzi Moreno Rubio	200	2
53		200	2
54	Karla Nayeli López Mejía y Oscar Eduardo Núñez Corredor	200	2
55		200	2
56	Arelia Ángulo López	200	2
57	Karen Polett Martínez González	200	2
58	Josefina Margarita Tolentino Rodríguez	226.045	2
59	José Antonio Casas Vergara	250.199	3
60	Perla Razo Tapia	200	2
61	Eryka Ayala Guillén	200	3
62		200	3
63	Edgar Villareal Alcalde	200	3
64		200	3
65		200	2
66	Yolanda Becerril Martínez	200	3
67		200	3
68	Martín Barrón Reséndiz	200	3
69	Sindy Anahí Estrada Yáñez	200	3
70	Luis Miguel Guerrero Durán	211.883	3

71	Aarón Pérez Juárez	225.313	3
72	Yolanda Becerril Martínez	200	3
73		200	3
74		200	3
75	Edgar Villareal Alcalde	200	3
76	Edgar Villareal Alcalde	200	3
77		200	3
78	María Socorro Romero Vázquez	200	3
79	Ives Marías Rodríguez Romero	200	3
80	José Antonio Casas	200	3
81	Adela Cervantes Mendoza	290.455	4
82	Guadalupe Romero Peña	200	4
83	Julián Carlos Contreras Romero	200	4
84	Gabriela Muñoz Rico	200	4
85		200	4
86	Israel Guerrero Durán	271.05	4
87	Yolanda Durán Palacios	174.407	4
88	José Luis Romero Becerril y Jessica Adriana Pérez Ortiz	264.452	4
89	Dante Rafael Echeverría Reyes y Julieta Maribel Saldierna Rangel	256.954	4
90	Teresa de Jesús Figueroa Flores	238.702	4
91	Alethya María Jiménez Quiroz	213.338	4
92	Josúe de Jesús Casas Vergara	276.514	4
93	Miguel Ángel Maqueda Flores	257.541	5
94		200	5
95	Cristina Sánchez Reyes	200	5
96		200	5
97	Alejandro Mariano Santiago Montaña	200	5
98		200	5
99	Emelia Muñoz Mejía	200	5
100	Víctor Alvizo Cantera	200	5
101	Aarón Pérez Juárez	200	5
102		200	5
103	María Socorro Reséndiz Mayorga	200	5
104	Isabel Ríos Martínez	200	5
105		200	5
106	Jorge Hugo Guerrero Durán	193.285	5
107	Mayra Griselda Aguilera Gardea	338.672	5
108	Adrián López Garfías	200	5
109	Aurelia Panzo Temoxtle	200	5
110		200	5
111	Thania Estephany Almaraz Mecillas	200	5
112	Karla Ugalde Trejo	200	5
113	Hayde Martínez Sosa / Marco Antonio Flores Bolaños	200	5
114		200	5
115	Elvira Sosa Mejía	200	5
116	Ma. de los Ángeles Rojas Arroyo	200	5
117	Silvia Beltrán Sánchez	200	5
118	Miriam Guadalupe López García	200	5
119	Alejandro Velázquez Martínez	200	5
120		228.556	5

- e. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 24 de julio de 2024, emite el Visto Bueno a Proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura del Asentamiento, mediante el oficio número DDUYV- 870-24/07/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA
OFICIO NO. DDUYV- 870-24/07/2024.
ASUNTO: Se OTORGA Visto Bueno a Proyecto de
Lotificación, Denominación**

Tequisquiapan, Querétaro a 24 de julio de 2024

**PEÑAS DE HACIENDA GRANDE A.C.
REPRESENTANTE DALIA VERÓNICA SALAS RIVAS
P R E S E N T E**

En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo, mediante el cual se solicita el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación consistente en Asentamiento Humano Irregular con 120 lotes para vivienda, denominado “RINCÓN DE LAS PEÑAS”, ubicado en Parcela No. 274, Zona 6, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 31,696.23 m2.

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

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

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

Para Asentamiento Humano Irregular 120 lotes para vivienda, denominado “RINCÓN DE LAS PEÑAS”, ubicado en Parcela No. 274, Zona 6, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 31,696.23 m2 y con el siguiente cuadro de áreas:

Cuadro de Área Total		
<i>Superficie m2</i>	<i>Área</i>	<i>%</i>
<i>25,056.0564</i>	<i>Habitacional</i>	<i>79.05%</i>
<i>6,640.1736</i>	<i>Vialidades</i>	<i>20.95</i>
<i>31,696.23</i>	<i>Total</i>	<i>100%</i>

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

- *Solicitud por escrito (original y copia) dirigida al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda C. Arq. Marco Polo Ramírez Valencia. nombre o razón social del quien promueve, representante legal en su caso, domicilio para recibir notificaciones, nombres autorizados para recibirlas.*
- *Solicitud de convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.*

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

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

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

“RINCÓN DE LAS PEÑAS”

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

Sin más por el momento quedo a sus distinguidas órdenes.

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

C.c.p. Archivo.”

- f. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 24 de julio de 2024, emite la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, mediante el oficio número DDUYV-0871-24/07/2024, documento que en este momento se inserta a la letra:

"PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.
OFICIONO.DDUYV-0871-24/07/2024

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

Tequisquiapan, Querétaro, a 24 de julio de 2024

**PEÑAS DE HACIENDA GRANDE A.C.
REPRESENTANTE DALIA VERÓNICA SALAS RIVAS
P R E S E N T E .**

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Asentamiento Humano "RINCÓN DE LAS PEÑAS" con 120 lotes para vivienda, denominado "RINCÓN DE LAS PEÑAS", ubicado en Parcela No. 274, Zona 6, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 31,696.23 m2, al respecto le informo con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

- 1.- *Visto Bueno al proyecto de Lotificación, Denominación y Nomenclatura, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0870-24/07/2024 de fecha 24 de julio de 2024, para el Asentamiento Humano "RINCÓN DE LAS PEÑAS" con 120 lotes para vivienda, denominado "RINCÓN DE LAS PEÑAS", ubicado en la Parcela No. 274, Zona 6, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 31,696.23 m2.*
2. *Plano de: Plano lotificación.*
3. *En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Asentamiento Humano denominado "RINCÓN DE LAS PEÑAS" lo lotes aun no cuentan en su totalidad con los Servicios de Energía Eléctrica, Servicio de Agua Potable, y conexión a Drenaje, dichos servicios como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo, los deberá dotar la Asociación Civil, conforme vaya aumentando la ocupación de los lotes.*

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

Para construir un Asentamiento Humano denominado "RINCÓN DE LAS PEÑAS" con 120 lotes para vivienda, denominado "RINCÓN DE LAS PEÑAS", ubicado en Parcela No. 274, Zona 6, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 31,696.23 m2.

Cuadro de Área Total		
<i>Superficie m2</i>	<i>Área</i>	<i>%</i>
<i>25,056.0564</i>	<i>Habitacional</i>	<i>79.05%</i>
<i>6,640.1736</i>	<i>Vialidades</i>	<i>20.95</i>
<i>31,696.23</i>	<i>Total</i>	<i>100%</i>

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

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

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

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

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

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

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

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

La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Asentamiento Humano, contienen la conformación del Asentamiento RINCÓN DE LAS PEÑAS con 120 lotes para vivienda, ubicado en la Parcela No. 274, Zona 6, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 31,696.23 m2.

Fundamento Marco Jurídico

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

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

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

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

C.c.p. ARCHIVO.”

- g. Mediante oficio número DDUYV-0506-14/05/2024, IUS-035/2024, el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, emite Informe de Uso de Suelo de la Parcela en los siguientes términos:

“PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.
OFICIO NO. DDUYV-0506-14/05/2024
IUS-035/2024

Tequisquiapan, Qro., a 14 de Mayo de 2024

ASUNTO: INFORME DE USO DE SUELO

ARISTEO RAMÍREZ LIRA
PRESENTE

*En atención a su solicitud ingresada, mediante el cual solicita se expida **INFORME DE USO DE SUELO** del predio ubicado en **Parcela No. 274, Zona 6, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande**, con una superficie de 3-16-96.23 Has. Correspondiente Municipio de Tequisquiapan, Qro. Se procede a dar contestación a la petición.*

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 22, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 24 de Febrero del 2023, en el folio de Plan de Desarrollo 00000117/0002 del Registro Público de la Propiedad Oficina Central ante la fe de la Lic. Arlette Elizabeth López Ruíz, Directora del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro.

*El inmueble ubicado en **Parcela No. 274, Zona 6, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande**, CUENTA CON USO DE SUELO HM, Bj (Habitacional mixto, Baja Densidad).*

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

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

C.c.p. ARCHIVO.”

- h. El artículo 9 del Acuerdo y Lineamientos de Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de Tequisquiapan, aprobado mediante Sesión Ordinaria de fecha 06 de enero de 2022, establece que: “El Programa estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras

Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento, contará con las facultades que le confieren la Ley, el presente Acuerdo y los demás ordenamientos jurídicos aplicables”, cargo que recaerá en el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia.

Por lo anteriormente expuesto y

CONSIDERANDO

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

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

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

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

5.- Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, los artículos del 3 al 13, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento proveer lo relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado ***“RINCÓN DE LAS PEÑAS” ubicado en la Parcela No. 274, Zona 6, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 31,696.23 m2.***

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

7.- Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado ***“RINCÓN DE LAS PEÑAS” ubicado en la Parcela No. 274, Zona 6, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande;***

Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 31,696.23 m2, cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentra que el origen de su conformación no sea el de un Fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; tener una ocupación real mayor al treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

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

9.- Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado **"RINCÓN DE LAS PEÑAS" ubicado en la Parcela No. 274, Zona 6, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 31,696.23 m2.**

10.- Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la Secretaría General del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SGA/5724/2024 de fecha 09 de mayo de 2024, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

"Artículo 73...

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

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

11.- Se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento, oficio signado por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, por medio del cual emite el Dictamen de Viabilidad y la Opinión Técnica, mediante oficio número DDUYV-0872/24/07/2024 del cual se desprende lo siguiente:

**"PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
OFICIO DDUYV-0872-24/07/2024
Asunto: Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica**

Tequisquiapan, Querétaro a 24 de julio de 2024

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

En atención a lo mandatado por el artículo 8 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro que regula la substanciación del procedimiento y regularización, en específico en su fracción IV de elaborar y presentar al Ayuntamiento el dictamen de viabilidad y en respuesta a su solicitud de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en Parcela No. 274, Zona 6, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 31,696.23 m², denominado "RINCÓN DE LAS PEÑAS", al respecto le informo lo siguiente:

ANTECEDENTES

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

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

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

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

5.- Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 6 de enero de 2022 se aprobó el Acuerdo y Lineamientos del Programa para regularizar asentamientos humanos irregulares del municipio de

Tequisquiapan, quedando establecido que el Programa estaría a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Municipio de Tequisquiapan, a través del titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda como Encargado de dicho programa y en apoyo con el Titular de la Secretaría General del Ayuntamiento.

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

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

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

9.- Mediante oficio número DDUYV- 870-24/07/2024, se otorgó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación y Denominación del Asentamiento Humano denominado "RINCÓN DE LAS PEÑAS", ubicado en Parcela No. 274, Zona 6, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 31,696.23 m², del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano, se desglosan de la siguiente manera:

Cuadro de Área Total		
Superficie m2	Área	%
25,056.0564	Habitacional	79.05%
6,640.1736	Vialidades	20.95
31,696.23	Total	100%

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

11.- Se acepta recibir por concepto de Vialidades del Asentamiento Humano denominado "RINCÓN DE LAS PEÑAS", la superficie de 6,640.1736 m², dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro a título gratuito, para lo cual, esta

Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, habrá vigilar su cumplimiento debiendo remitir copia certificada de dicha escritura pública a la Secretaría General del Ayuntamiento, Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos y, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

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

13.- Con fecha 24 de julio de 2024, mediante oficio número **DDUYV-0871-24/07/2024**, se expidió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

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

**DICTAMEN DE VIABILIDAD Y
OPINIÓN TÉCNICA
FACTIBLE**

la cual comprende:

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

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

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

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

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

Sello y rúbrica

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

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

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

Del Asentamiento Humano denominado “RINCÓN DE LAS PEÑAS” ubicado en la Parcela 274 Zona 6 Polígono 1/4, del Ejido Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

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

D I C T A M E N

RESOLUTIVO PRIMERO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado “*RINCÓN DE LAS PEÑAS*” ubicado en la Parcela 274 Zona 6 Polígono 1/4, del Ejido Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 3-16-96.23 hectáreas, de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el considerando 11 del presente Dictamen.

RESOLUTIVO SEGUNDO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, **APRUEBA** y propone a este H. Ayuntamiento **APRUEBE Y AUTORICE PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 274 ZONA 6 POLÍGONO 1/4 DEL EJIDO HACIENDA GRANDE, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO**, lo siguiente:

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

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

- 1.- Deberá obtener autorización del Honorable Ayuntamiento, para la nomenclatura de las vialidades y asimismo instalar por cuenta propia las placas de nomenclatura de vialidades, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, corriendo los gastos a cargo de la asociación.

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

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

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

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

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

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

PRIMERO.- El Acuerdo correspondiente deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" para conocimiento general, por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, a sabiendas que dichas publicaciones se encontrarán exentas de pago de derechos, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

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

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 diecinueve días del mes de septiembre de dos mil veinticuatro.

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

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

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
ACUERDOS DE CABILDO
CERTIFICACIONES

N°. DE OFICIO: SGA/7740/2024

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 19 de septiembre de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el décimo punto inciso d) 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 fracciones I, Primer Párrafo, II y V incisos A, D, F y G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 3 fracción IV, 7, 8 fracción XIII, 10 fracción XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 30 fracción II incisos a, c, d y e, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracción I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 fracción II, 25 y 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 93 fracción V de la Ley Agraria; 1, 2, 8, 13 fracciones I, III, IV y XII, 14 fracciones IV y VII, 28 fracciones IV y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 24 y 63 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, ÁREAS DE TRANSMISIÓN, ÁREAS VERDES, MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, EN SU CASO Y LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO "LA VID", ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 274 ZONA 6 POLÍGONO 1/4, DEL EJIDO HACIENDA GRANDE, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO; dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

ANTECEDENTES

1.- Se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el "oficio número DDUYV-0443-03/05/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, adjunto al cual remite, entre otros, el expediente del Asentamiento Humano ubicado en la Parcela 98, Zona Z Polígono 1/4 del Ejido Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro".

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

- a. Copia simple de la solicitud de inicio de procedimiento suscrita por los CC. Ing. Armando Villalobos Licea, Adrián Fernández Salinas e Ing. Ofelio Medina Ramírez, Presidente, Secretario y Tesorero respectivamente, de la Asociación de Colonos denominada "Administración La Vid Campestre", en la cual solicitan la incorporación de sus representados al Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan y coadyuvar con los trámites correspondientes.
- b. Escritura pública número 18,332 de fecha 06 de mayo de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Inrge Ramón Juárez Álvarez, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la demarcación notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que hace constar la Constitución de la Asociación Civil de Colonos que lleva

por nombre "Administración La Vid Campestre", en la que intervienen los señores ADRIÁN FERNÁNDEZ SALINAS, ARMANDO VILLALOBOS LICEA Y OFELIO MEDINA RAMÍREZ, teniendo por objeto social, señalando de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: *"Coordinar con el Ayuntamiento de Tequisquiapan, Estado de Querétaro y todas sus dependencias, así como, en su caso con las autoridades estatales y federales, la cooperación de esfuerzos para que se proporcionen a los habitantes de la Colonia "Administración La Vid Campestre", los servicios públicos en forma eficiente y oportuna, no solo en lo material, sino también en lo moral, lo cultural y en lo necesario para el progreso, desarrollo y conservación de la comunidad en condiciones óptimas, así como para brindar la seguridad y el mejoramiento cultural de los habitantes de la comunidad, con la preservación de todos sus derechos como habitantes del País, del Estado y del Municipio. La defensa de los intereses generales y particulares de los asociados y la representación de los mismos ante las autoridades federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones públicas y privadas o personas físicas, en todos los asuntos que se relacionen con la Colonia "Administración La Vid Campestre", en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, incluyendo la regularización de la propiedad de los inmuebles ubicados en dicha comunidad."* El domicilio de la Asociación será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, dirigida por un Consejo Directivo quien representará legalmente a la Asociación, ante toda clase de autoridades, sociedades, instituciones y personas físicas o morales; instrumento público del que se presenta constancia de escrituración y proceso de trámite ante las instancias administrativas y dependencias gubernamentales correspondientes suscrito por el propio Notario Público.

- c. Copia simple de la Identificación oficial de los integrantes de la Asociación:
- Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Villalobos Licea Armando, con número de identificación 1962539197.
 - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Fernández Salinas Adrián, con número de identificación 2099616384.
 - Credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Medina Ramírez Ofelio, con número de identificación 1351978204.
- d. Título de propiedad número 000000006760 que ampara la Parcela número 98 Z-Z P 1/4 del Ejido Hacienda Grande, a favor de Calixto Ángeles Miguel, de conformidad con el Acta de Asamblea de Fecha 03 de julio de 2008, cancelación de folio 22FD00071769, en donde consta la expedición del correspondiente certificado parcelario; parcela que cuenta con una superficie de 9-31-97.32 hectáreas (*nueve hectáreas, treinta y un áreas, noventa y siete punto treinta y dos centiáreas*), con las siguientes medidas y colindancias:
- Noreste 31.37 mts con Parcela 97 y 230.00 mts en línea quebrada con Parcela 98-A;
 - Sureste 138.82 mts con Tierras de Uso Común Zona 3 y 251.93 mts con Camino de Terracería a Carretera Estatal Ezequiel Montes – Tequisquiapan a El Sauz;
 - Suroeste 275.73 mts en línea quebrada con Tierras de Uso Común Zona 3;
 - Noroeste 282.65 mts en línea quebrada con Tierras de Uso Común Zona 3.
- e. Carta compromiso de fecha 24 de abril de 2024, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por el C. Calixto Ángeles Miguel, representado por el Ing. Armando Villalobos Licea, propietario de la Parcela, en la que manifiesta que no tiene ningún inconveniente en coadyuvar en el proceso del Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan.
- f. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 26 de julio de 2024, emite el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación y Denominación, mediante el oficio número DDUYV-0877-26/07/2024, documento que en este momento se inserta a la letra en su parte conducente:

**"VISTO BUENO AL PROYECTO LOTIFICACIÓN, y
DENOMINACIÓN DEL ASENTAMIENTO**

Para el Asentamiento Humano Irregular con 267 lotes para vivienda, denominado "LA VID", ubicado en Parcela No. 98, Zona Z, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, de Clave Catastral 17 01 001 67 347 661 con una superficie de 93,197.32 m2 y con el siguiente cuadro de áreas.

CUADRO DE ÁREAS		
SUPERFICIE	ÁREA	%
67,571.32	HABITACIONAL	72.50
18,332.00	VIALIDADES	19.67
7,294.00	BANQUETAS	7.83
93,197.32	TOTAL	100 %

- g. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 26 de julio de 2024, emite la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, mediante el oficio número DDUYV-0878-26/07/2024, documento que en este momento se inserta a la letra en su parte conducente:

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

Para construir un Asentamiento Humano denominado "LA VID" con 267 lotes para vivienda denominado "LA VID" ubicado en Parcela No. 98, Zona A, Polígono ¼ Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, de Clave Catastral 17 01 001 67 347 661, con una superficie de 93,197.32 m2.

CUADRO DE ÁREAS		
SUPERFICIE	ÁREA	%
67,571.32	HABITACIONAL	72.50
18,332.00	VIALIDADES	19.67
7,294.00	BANQUETAS	7.83
93,197.32	TOTAL	100 %

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

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

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

Asimismo, cuando se alude al concepto de "urbanización", se debe entender lo correspondiente a infraestructura vial y dotación de todos los servicios básicos, con los conceptos de preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, drenaje pluvial, agua potable, tomas domiciliarias, terracerías, pavimentos, guarniciones, banquetas, electrificación, alumbrado, señalética, jardinería y herrería, así. Las obras de urbanización se deberán realizar conforme al proyecto de distribución y Lotificación autorizado, a los presupuestos de: las obras de urbanización y de construcción presentados, a los planos de los proyectos constructivos aprobados de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electrificación, que contienen las características de

los materiales por ejecutarse, así como a los Estudios técnicos mencionados en los antecedentes que contienen las recomendaciones de las acciones de mitigación, que deberán llevarse a cabo.

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

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

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

La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Asentamiento Humano, contienen la conformación del Asentamiento "LA VID" 267 lotes para vivienda, denominado "LA VID" ubicado en Parcela No. 98, Zona Z, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, de Clave Catastral 17 01 001 67 347 661, con una superficie 93,197.32 m².

Fundamento Marco Jurídico

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

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

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

A T E N T A M E N T E

ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA.

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Sello y rúbrica.

C.c.p. ARCHIVO".

- h. La Lic. Sandra Patricia Martínez Ortiz, Subdirectora de San Juan del Río, del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, certifica que a la fecha 25 de abril del año 2024, habiendo practicada una búsqueda minuciosa en los archivos de la Subdirección del Registro Público de la Propiedad en San Juan del Río, en un periodo de 20 años anteriores a la fecha, a fin de inquirir acerca de los gravámenes y/o anotaciones que pudiera reportar la Parcela 98, Z-Z P1/4, Hacienda Grande, Tequisquiapan, Querétaro, no reporta gravamen alguno que lo afecte, exhibiendo al efecto certificado de libertad de gravamen.
- i. El Arquitecto Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 15 de mayo de 2024, emite el Dictamen de Uso de Suelo mediante el oficio número DDUYV-0549-15/05/2024 DUS-094/2024, documento en el que manifiesta que habiéndose revisado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan, se encuentra el predio en comento en zona CA (Conservación Agropecuaria), por lo que revisando la tabla de normatividades del uso de suelo de CA es **PERMITIDO PARA EL USO DE SUELO PRETENDIDO**.
- j. Copia simple de la Escritura Pública número 37,129 de fecha 19 de febrero de 2024, pasada ante la fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, Notario Público Titular de la Notaría número 7 de la demarcación

Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la cual hace constar que comparecen los señores CONCEPCIÓN Y MANUEL de apellidos CALIXTO ÁNGELES, en su carácter de hermanos, así como a JUAN ALBERTO, ERIKA, JOSÉ, JESÚS Y RAMÓN, de apellidos CALIXTO UGALDE, en su carácter de sobrinos, por la estirpe de su extinto padre JUAN CALIXTO ÁNGELES, en su carácter de únicos y universales herederos de la Sucesión Intestamentaria a bienes de MIGUEL CALIXTO ÁNGELES a efecto de otorgar un PODER ESPECIAL IRREVOCABLE PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE AMPLIO DOMINIO a favor del señor ARMANDO VILLALOBOS LICEA.

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

Por lo anteriormente expuesto y

CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

Asentamiento Humano denominado *“LA VID” ubicado en la Parcela 98 Zona Z Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 93,197.32 m2.*

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

7.- Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado *“LA VID”*, cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentra que el origen de su conformación no sea el de un Fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; **tener una ocupación real del uno por ciento de los lotes que lo conforman, según lo manifestado en su Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica emitida por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro** lo que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda o se lleve a cabo el procedimiento de Cambio de Uso de Suelo hasta todas sus etapas y este quede inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

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

9.- Por ello corresponde al Honorable Ayuntamiento resolver lo referente a la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado *“LA VID” ubicado en la Parcela 98 Zona Z Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 93,197.32 m2”*.

10.- Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la Secretaría General del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SGA/5723/2024 de fecha 09 de mayo de 2024, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“Artículo 73...

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

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

11.- Se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento, oficio signado por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, por medio del cual emití el Dictamen de Viabilidad y la Opinión Técnica, mediante oficio número DDUYV-0879-26/07/2024, el cual se transcribe a la letra en su parte conducente:

"ANTECEDENTES

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

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

3.- Se hace del su conocimiento que en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda obra expediente del Asentamiento Humano denominado "LA VID", conformado por los documentos: Certificado Parcelario, Asociación Civil, Escritura Pública de Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable a favor de Municipio de Tequisquiapan, Plano de Lotificación, Listado de Posesionarios y demás expediente técnico.

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

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

7.- Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, mediante inspección que realizó el personal de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se determina que el Asentamiento Humano denominado "LA VID", cuenta con servicios cercanos de Electrificación, Alumbrado Público, Red de

Drenaje, Agua Potable, y parcialmente en el interior del Asentamiento, por lo que se da vista, al cumplimiento a lo establecido en el artículo 3 fracciones III y VII de la citada Ley.

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

9.- Asimismo se verificó que el Asentamiento Humano denominado "LA VID" cuenta con un **porcentaje real de ocupación del 1 %**, por lo cual deberá celebrar un **Convenio de Participación con el Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda**, para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización faltantes del Asentamiento Humano, de esta manera se garantiza la dotación de servicios e infraestructura correspondientes, en tanto, la Asociación será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del Asentamiento Humano, hasta que se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento Municipal, con fundamento en el artículo 34 de la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, en donde se establece que en caso de que la Asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubieran contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

10.- Mediante oficio número DDUV-0877-26/07/2024, se otorgó el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación y Denominación** del Asentamiento Humano denominado "LA VID", ubicado en ubicado en Parcela No. 98, Zona Z, Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave catastral 17 01 001 67 347 661, con una superficie de 93,197.32 m², del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano, se desglosan de la siguiente manera:

CUADRO DE ÁREAS		
SUPERFICIE	ÁREA	%
67,571.32	HABITACIONAL	72.50
18,332.00	VIALIDADES	19.67
7,294.00	BANQUETAS	7.83
93,197.32	TOTAL	100 %

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

12.- Se acepta recibir por concepto de **Vialidades** del Asentamiento Humano denominado "LA VID", la superficie de 25,626.00 m², dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro a título gratuito, para lo cual, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, habrá vigilar su cumplimiento debiendo remitir copia certificada de dicha escritura pública a la Secretaría General del Ayuntamiento, Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos y, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

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

todos los derechos e impuestos aplicables para la conformación y regularización del Asentamiento Humano.

18.- Con fecha 26 de julio de 2024, mediante oficio número **DDUYV 0878-26/07/2024**, se expidió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

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

**DICTAMEN DE VIABILIDAD Y
OPINIÓN TÉCNICA**

FACTIBLE

la cual comprende:

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

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

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

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

ATENTAMENTE
"Todos por Tequisquiapan"

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

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

12.- Que para que los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tengan el conocimiento exacto y se realice el análisis correspondiente del presente asunto, se tomó en cuenta el dictamen de viabilidad y la opinión

técnica vertida por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que fuera transcrita a la letra en su parte conducente y, en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano de Gobierno, SE CONSIDERAN VIABLES las siguientes autorizaciones:

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

Del Asentamiento Humano denominado "LA VID" ubicado en la Parcela 98 Zona Z Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 93,197.32 m²", en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

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

DICTAMEN

RESOLUTIVO PRIMERO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado "LA VID" ubicado en la Parcela 98 Zona Z Polígono 1 de 4, Ejido Hacienda Grande, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 93,197.32 m²", de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el considerando 11 del presente Dictamen.

RESOLUTIVO SEGUNDO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, APRUEBA y propone a este H. Ayuntamiento APRUEBE Y AUTORICE PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 98 ZONA A POLÍGONO ¼, EJIDO HACIENDA GRANDE, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, lo siguiente:

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

RESOLUTIVO TERCERO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, APRUEBA y propone a este H. Ayuntamiento APRUEBE Y AUTORICE imponer las siguientes condicionantes a la Asociación Civil denominada "ADMINISTRACIÓN LA VID CAMPESTRE":

- 1.- Deberá instalar por cuenta propia las placas de nomenclatura de vialidades, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, corriendo los gastos a cargo de la asociación.
- 2.- Deberá celebrar el convenio referido en el Dictamen de Viabilidad emitido por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda.

- 3.- La Asociación Civil será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, lo anterior de conformidad con el convenio de participación celebrado entre ésta y el Municipio de Tequisquiapan, Qro.
- 4.- En las escrituras públicas de propiedad individuales que se emitan a favor de los colonos poseedores de los inmuebles, se deberán incluir las cláusulas restrictivas para asegurar que los lotes no se subdividan en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos serán destinados a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

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

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

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

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

RESOLUTIVO OCTAVO.- La autorización que derive del presente dictamen, no exime a la "Asociación denominada **"ADMINISTRACIÓN LA VID CAMPESTRE"** de trámites y/o autorizaciones correspondientes a otras instancias Municipales, Estatales o Federales, en dependencias encargadas de vigilar el cumplimiento y restricciones ambientales, de construcción, de urbanización o de obra pública.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El Acuerdo correspondiente deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" para conocimiento general, por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una de ellas, a sabiendas que dichas publicaciones se encontrarán exentas de pago de derechos, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

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

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 diecinueve días del mes de septiembre de dos mil veinticuatro.

ATENTAMENTE

"Todos por Tequisquiapan"

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

ACUERDOS QUE DEBEN PUBLICAR LOS PARTICULARES

SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
ACUERDOS DE CABILDO
CERTIFICACIONES

Nº. DE OFICIO: SGA/7642/2024

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 Extraordinaria de Cabildo de fecha 05 de septiembre de 2024, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el cuarto punto inciso b) del orden del día emitió el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Por MAYORÍA DE LOS PRESENTES con SIETE VOTOS A FAVOR, DOS ASTENCIONES Y TRES FALTAS JUSTIFICADAS 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 AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DEL PREDIO UBICADO EN CALLE PASEO DE LOS CHOPOS NÚMERO 1, BARRIO DE SAN JUAN, EL CUAL CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 109,544.00 M2, IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL 17 01 001 05 002 001, PARA QUEDAR COMO HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA, EL CUAL FUERA SOLICITADO POR EL C. OSCAR ZEPEDA SOTOMAYOR, REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "CAMPESTRE MANANTIALES TX, 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 C. Oscar Zepeda Sotomayor, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V., mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de Espacios Verdes y Abiertos (EVA) a Habitacional Mixto Densidad Media (HM, Md) para el predio ubicado en Calle Paseo de los Chopos S/N, Barrio de San Juan, identificado con la clave catastral 17 01 001 05 002 001 el cual cuenta con una superficie de 109,544.00 m2, adjunto al cual remitió los siguientes documentos:

- I. Copia simple de la escritura pública número 22,191 de fecha 26 de enero de 1994 pasada ante la fe del Licenciado Antonio Velarde Violante, Notario número 164 del Distrito Federal, en la que hace constar el Contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable y la Ratificación de Gestión Oficiosa en la que intervienen los CC. Oscar Zepeda Cosío, Socorro Sotomayor Garza de Zepeda, María Teresa

Zepeda de Stevens, Oscar Zepeda Sotomayor, Ana Cecilia Zepeda de Prestinoni y Juan Pablo Zepeda Sotomayor y se formaliza la constitución de la sociedad denominada "CAMPESTRE MANANTIALES TX", seguido de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable" o de sus abreviaturas S.A. de C.V. y cuyos objetos son los siguientes: a).- Adquisición, enajenación en cualesquiera de sus formas y en general la negociación con todo tipo de inmuebles, terrenos y obras civiles; b).- Prestación de servicios de consultoría técnica y administración, en relación con los puntos anteriores; c).- La construcción, diseño o explotación de condominios; d).- La emisión, suscripción, aceptación, endoso, aval a cualquier título o valores mobiliarios que la ley permita; e).- Promover, constituir, organizar, explotar, tomar participación en el capital y patrimonio de todo género de sociedades mercantiles, civiles, asociaciones o empresas industriales, comerciales, de servicio o cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como la administración o liquidación; f).- La adquisición, enajenación y en general la negociación de todo tipo de acciones, partes sociales y de cualquier título valor permitido por la ley; g).- Obtener y conceder préstamos, otorgar y recibir garantías específicas, emitir obligaciones, aceptar, endosar, avalar, toda clase de títulos de crédito, otorgar fianzas o garantías de cualquier clase, respecto de las obligaciones contraídas; h).- La sociedad podrá otorgar avales y obligarse solidariamente por terceros, así como constituir garantías en favor de terceros; i).- Adquirir, enajenar, tomar y otorgar el uso y goce por cualquier título permitido por la ley, de bienes muebles o inmuebles; j).- Obtener y otorgar por cualquier título, patentes, marcas, nombres, comerciales, opciones o preferencias, derechos de autor, y concesiones para todo tipo de actividades; k).- La prestación contratación de servicios técnicos consultivos y de asesoría, así como la celebración de los contratos y convenios, para la realización de estos fines; l).- Girar en el ramo de comisiones, mediaciones y aceptar el desempeño de representaciones de negociaciones de toda especie; m).- La sociedad podrá hacer y practicar todos los demás actos de comercio a que pueda dedicarse legítimamente, en los términos de ley, una sociedad mercantil mexicana. El domicilio de la sociedad será en México, Distrito Federal, sin embargo, podrá establecer agencias o sucursales en cualquier parte de la República o del extranjero, su duración será de 99 años contados a partir de la fecha de su constitución; se designan como apoderados de la sociedad a Oscar Zepeda Sotomayor y Juan Pablo Zepeda Sotomayor.

2.- Copia simple de las siguientes

- a. Escritura pública número 8,029 de fecha 11 de febrero de 1994, pasada ante la fe del Licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Adscrito a la Notaría Pública número tres del Partido Judicial de San Juan del Río, Querétaro, en donde se hace constar que comparece la ciudadana Ma. Dolores Ugalde Domínguez, representada por su Apoderado General el señor Rafael Camacho Guzmán como vendedor y la persona moral Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V., representada por su Administrador Único el señor Oscar Zepeda Cosío, como comprador respecto de la Casa Habitación y Terreno sobre él construida en Calle Paseo de los Pirules S/N, Tequisquiapan, Querétaro, identificado con la clave catastral 17 01 001 05 002 085, con una superficie de 31,250 m²; instrumento público inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida 26, libro 83, tomo III serie A de la Sección Primera con fecha 18 de mayo de 1994.
 - Se adjunta copia simple del recibo número 643164 expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales de Tequisquiapan, Querétaro, de fecha 23 de enero de 2024, por el que se ampara el pago del Impuesto Predial Urbano a nombre de Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V., por el predio identificado con clave catastral 17 01 001 05 002 085.
- b. Escritura pública número 8,030 de fecha 11 de febrero de 1994, pasada ante la fe del Licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Adscrito a la Notaría Pública número tres del Partido Judicial de San Juan del Río, Querétaro, en donde se hace constar que comparece la ciudadana Ma. Dolores Ugalde Domínguez, representada por su Apoderado General el señor Rafael Camacho Guzmán como vendedor y la persona moral Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V., representada por su Administrador Único el señor Oscar Zepeda Cosío, como comprador respecto del terrero interior de

manzana ubicado en lo que fue Rancho Alegre de Tequisquiapan, Querétaro, identificado con la clave catastral 17 01 001 05 002 089, con una superficie de 2,225.00 m²; instrumento público inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida 23, libro 85, tomo III serie A de la Sección Primera con fecha 18 de mayo de 1994.

- Se adjunta copia simple del recibo número 643162 expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales de Tequisquiapan, Querétaro, de fecha 23 de enero de 2024, por el que se ampara el pago del Impuesto Predial Urbano a nombre de Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V., por el predio identificado con clave catastral 17 01 001 05 002 089.
- c. Escritura pública número 8,741 de fecha 23 de diciembre de 1994, pasada ante la fe del Licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Adscrito a la Notaría Pública número tres del Partido Judicial de San Juan del Río, Querétaro, en donde se hace constar que comparece el ciudadano Oscar Zepeda Cosío, como vendedor y la persona moral Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V., representada por su Administrador Único el señor Oscar Zepeda Cosío, como comprador respecto del predio ubicado en Privada Sin Nombre, Barrio de San Juan, identificado con la clave catastral 17 01 001 05 002 085, con una superficie de 30,045.00 m²; instrumento público inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida 30, libro 86, tomo III serie A de la Sección Primera con fecha 18 de abril de 1995.
- Se adjunta copia simple del recibo número 643165 expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales de Tequisquiapan, Querétaro, de fecha 23 de enero de 2024, por el que se ampara el pago del Impuesto Predial Urbano a nombre de Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V., por el predio identificado con clave catastral 17 01 001 05 002 088.
- d. Escritura pública número 8,742 de fecha 23 de diciembre de 1994, pasada ante la fe del Licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Adscrito a la Notaría Pública número tres del Partido Judicial de San Juan del Río, Querétaro, en donde se hace constar que comparece la ciudadana Socorro Sotomayor de Zepeda, como vendedor y la persona moral Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V., representada por su Administrador Único el señor Oscar Zepeda Cosío, como comprador respecto de los predios denominados "El Salitre" y "El Bañito", con una superficie de 46,024.00 m²; identificado con la clave catastral 17 01 001 05 002 001, instrumento público inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida 30, libro 86, tomo III serie A de la Sección Primera con fecha 18 de abril de 1995.
- Se adjunta copia simple del recibo número 643174 expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales de Tequisquiapan, Querétaro, de fecha 23 de enero de 2024, por el que se ampara el pago del Impuesto Predial Urbano a nombre de Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V., por el predio identificado con clave catastral 17 01 001 05 002 001.

3.- Copia simple del oficio número DDUYV-1035-27/08/2024 de fecha 27 de agosto de 2024, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, dirigido a Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V., por el cual se autoriza la fusión de los cuatro predios que han sido descritos en el antecedente 2, sumando una superficie de 109,544.00 m².

4.- Copia simple de los siguientes informes de uso de suelo:

- a. Oficio número DDUYV-1004-23/08/2024, IUS-062/2024 de fecha 23 de agosto de 2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se informa a Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V. que el predio ubicado en **Privada Guadalupe, Barrio de San Juan**, identificado con la clave catastral 17 01 001 05 002 085 y con una superficie de 31,250 m²; cuenta con uso de suelo **EVA (Espacios Verdes Abiertos)**.

- b. Oficio número DDUYV-1005-23/08/2024, IUS-063/2024 de fecha 23 de agosto de 2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se informa a Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V. que el predio ubicado en **Privada Sin Nombre, Barrio de San Juan**, identificado con la clave catastral 17 01 001 05 002 089 y con una superficie de 2,225.00 m²; cuenta con uso de suelo EVA (**Espacios Verdes Abiertos**).
- c. Oficio número DDUYV-1003-23/08/2024, IUS-061/2024 de fecha 23 de agosto de 2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se informa a Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V. que el predio ubicado en **Guadalupe, Barrio de San Juan**, identificado con la clave catastral 17 01 001 05 002 088 y con una superficie de 30,045.00 m²; cuenta con uso de suelo EVA (**Espacios Verdes Abiertos**).
- d. Oficio número DDUYV-1006-23/08/2024, IUS-064/2024 de fecha 23 de agosto de 2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se informa a Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V. que el predio ubicado en **Privada Guadalupe, Barrio de San Juan**, identificado con la clave catastral 17 01 001 05 002 001 y con una superficie de 46,024.00 m²; cuenta con uso de suelo EVA (**Espacios Verdes Abiertos**).

5.- Copia simple de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Zepeda Sotomayor Oscar, con número de identificación mexicana 1946214441.

6.- Copia simple del alineamiento y número oficial expedido en fecha 30 de agosto de 2024, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el predio identificado con la clave catastral 17 01 001 05 002 001, se le asignó el número oficial 01 de la Calle Paseo de los Chopos, Barrio de San Juan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

7.- Croquis de ubicación local.

8.- Fotografías de Estado Actual.

9.- Estudio ambiental elaborado por el Ing. Héctor Estrada Marín, como prestador de Servicios Ambientales en el que concluye, entre otras cosas, lo siguiente: "Con base en las actividades que se realizarán desde la preparación del sitio hasta la operación del proyecto, se observa que no se consideran actividades altamente contaminantes por lo que no afectarán la calidad del agua superficial presente en la subcuenca, ya que durante la etapa de ejecución se realizarán obras que impidan el arrastre de partículas que aumente el azolve en los escurrimientos; así también se evitarán actividades nocivas que contaminan suelo y agua dentro del predio, por esta razón a nivel subcuenca la ejecución del proyecto no contribuirá a que sufra afectaciones los cuerpos de agua principalmente en lo referente a azolves y turbidez".

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 C. Oscar Zepeda Sotomayor, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V., mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de Espacios Verdes y Abiertos (EVA) a Habitacional Mixto Densidad Media (HM, Md) para el predio ubicado en Calle Paseo de los Chopos S/N, Barrio de San Juan, identificado con la clave catastral 17 01 001 05 002 001 el cual cuenta con una superficie de 109,544.00 m²" 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-1083-02/09/2024.

Asunto: Se emite Opinión Técnica.

Tequisquiapan, Querétaro a 02 de septiembre de 2024.

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

Visto el oficio de cuenta signado por el promovente, **Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V.** propietario del Predio ubicado en Calle Cedros S/N, Barrio de San Juan con clave catastral 17 01 001 05 002 001 de acuerdo al oficio SGA/7509/2024 en el cual solicita el cambio de USO DE SUELO de resto de predio con una superficie de **109,544.00 m²**, turnado en Sesión Extraordinaria de Cabildo 02 de septiembre de 2023, al respecto la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite:

OPINIÓN TÉCNICA

ANTECEDENTES:

* Que mediante oficio de fecha de 27 de Agosto de 2024, el **C. Oscar Zepeda Sotomayor** en su calidad de representante legal, solicita el Cambio de Uso de Suelo del predio ubicado en Calle Cedros S/N, Barrio de San Juan Municipio de Tequisquiapan, con clave catastral 17 01 001 05 002 001, con superficie total del predio **109,544.00 m²**; este cambio de uso de suelo es de EVA (Espacios Verdes Abiertos) a **Habitacional Mixto Media Densidad (HM, Md)**.

Adjunto copia de identificación a nombre de **C. Oscar Zepeda Sotomayor**, 4963024880501, credencial para votar emitido por el Instituto Nacional Electoral CURP-ZESO620827HDFPT200.

* Adjunto croquis de localización.

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 EVA (Espacios Verdes Abiertos).

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, penal, etc.

Por lo tanto ésta Dirección considera la petición:

TÉCNICAMENTE FACTIBLE
El Cambio de Uso de Suelo de EVA (ESPACIOS VERDES ABIERTOS)
a HABITACIONAL MIXTO MEDIA DENSIDAD (HM Md)

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 **C. Oscar Zepeda Sotomayor**, Propietaria 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

SECRETARÍA DE ECOLOGÍA
OFICIO SE/090/09/2024
ASUNTO: OPINIÓN TÉCNICA

TEQUISQUIAPAN, QRO., SEPTIEMBRE 02 DE 2024

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

Sirva la presente para saludarle cordialmente y así mismo enviarle la OPINION TECNICA solicitada a en oficio No. SGA/7510/2024 respecto del expediente "Suscrito por el C. Oscar Zepeda Montemayor, Representante Legal de la Persona Moral "Campestre Manantiales Tx S.A. de C.V." mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo para el predio con Clave Catastral No. 17 01 001 05 002 001, con dirección: Calle Paseo de los Chopos 1, Barrio de San Juan en el Municipio de Tequisquiapan, Estado de Querétaro, con Escrito libre de fecha 23 de agosto de 2024 y recibido en la Secretaría General del Ayuntamiento, mediante el cual solicita el Cambio de Uso de Suelo del uso actual que se denomina Espacios Verdes y Abiertos(EVA) a Habitacional Mixto (HM Md, habitacional Mixto y Mixto media, Densidad Media) para el predio con Clave Catastral No. 17 01 001 05 002 001 en el Barrio de San Juan en el Municipio de Tequisquiapan, Estado de Querétaro, la cual cuenta con una superficie de total de 109,544.00 m² (ciento nueve mil quinientos cuarenta y cuatro metros cuadrados), identificada con clave catastral de origen 17 01 001 05 002 001, en la cual se pretende el Establecimiento de un Asentamiento Humano con Densidad media mixta (hasta 200 habitantes por hectárea). Solicitud que se establece en una zona denominada Espacios Verdes y Abiertos (EVA) de acuerdo al 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. Se hace constar a petición del Interesado. Misma solicitud y expediente que fue turnado a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 02 de septiembre de 2024, 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." De la cual me permito informarle lo siguiente:

ANTECEDENTES

- Presenta el Secretario General del Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan - Lic. Alonso Landeros Tejeida oficio No. SGA/7510/2024 de fecha 02 de septiembre de 2024 en original, donde solicita la Opinión Técnica del Predio con clave catastral No. 17 01 001 05 002 001. Localizado en Calle Paseo de los Chopos 1, Barrio de San Juan en el Municipio de Tequisquiapan, Estado de Querétaro a solicitud del C. Oscar Zepeda Sotomayor representando legal de la Persona Moral "Campestre Manantiales Tx S.A. de C.V."
- Presenta copia simple del escrito libre para la Solicitud de Cambio de Uso de Suelo de fecha de creación del 23 de agosto de 2024 y recibido en la Secretaría General del Ayuntamiento el día 23 de agosto de 2024, donde señala la solicitud de Cambio de Uso de Suelo se denomina Espacios Verdes y Abiertos(EVA) a Habitacional Mixto (HM Md, habitacional Mixto y Mixto media, Densidad Media) para predio con Clave Catastral No. 17 01 001 05 002 001 en el Barrio de San Juan en el Municipio de Tequisquiapan, Estado de Querétaro, la cual cuenta con una superficie de total de 109,544.00 m² (ciento nueve mil quinientos cuarenta y cuatro metros cuadrados).

- Presenta copia simple del Oficio No. DDUYV-1035-27-08/2024, FUS-009/2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Tequisquiapan respecto a la autorización de fusión de predios señalados en la presente sección "Antecedentes"
- Presenta copia simple de las escrituras públicas para 3 (TRES) Fracciones, predios de su propiedad, ubicados en Calle Paseo de los Chopos No. 1/ Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con Clave Catastral No.17 01 001 05 002 001, con superficie del predio de 46,024.00 m², para la fracción con clave Catastral 17 01 001 05 002 088 con una superficie del predio de 30,045.00 m², para la fracción con Clave Catastral 17 01 001 05 002 085, con una Superficie de 31,250.00 m², Fracción con Clave Catastral 17 01 001 05 002 089 con una superficie de 2,252.00 m² quedando de una Superficie Total de 109,544.00 m², de las Fracciones acredita la propiedad mediante copia simple de escritura para la Fracción Clave Catastral No.17 01 001 05 002 001, copia de escritura Número 8,742 de fecha 23 de Diciembre de 1994 pasado ante la fe del Licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Adscrito a la Notaria Número 3 de este partido Judicial, inscrito en el Registro Público de La Propiedad, bajo la Partida 34 del Libro 86 Tomo III Serie A, de fecha 18 de abril de 1995, en la Subdirección de San Juan del Rio, para la fracción con clave Catastral 17 01 001 05 002 088, copia de escritura Número 8,741 de fecha 23 de Diciembre de 1994 pasado ante la fe del Licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Adscrito a la Notaria Número 3 de este partido Judicial, inscrito en el Registro Público de La Propiedad, bajo la Partida 30 del Libro 86 Tomo III Serie A, de fecha 18 de abril de 1995, en la Subdirección de San Juan del Rio, para la fracción con Clave Catastral 17 01 001 05 002 085, copia de escritura Número 8,029 de fecha 11 de febrero de 1994 pasado ante la fe del Licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Adscrito a la Notaria Número 3 de este partido Judicial, inscrito en el Registro Público de La Propiedad, bajo la Partida 26 del Libro 83 Tomo III Serie A, de fecha 18 de mayo de 1994, en la Subdirección de San Juan del Rio, Fracción con Clave Catastral 17 01 001 05 002 089, copia de escritura Número 8,030 de fecha 11 de febrero de 1994 pasado ante la fe del Licenciado Cipriano Pineda Cruz, Notario Adscrito a la Notaria Número 3 de este partido Judicial, inscrito en el Registro Público de La Propiedad, bajo la Partida 23 del/Libro 85 Tomo III Serie A, de fecha 18 de mayo de 1994, en la Subdirección de San Juan del Rio.
- Presentan un "Estudio Ambiental" para el Proyecto Denominado "Tequisquiapan", donde consideran todas la poligonales del proyecto. Elaborado por "BCA Consultoría Ambiental, SC", con No. de Registro: SEDESU/RPPSA/391-13 ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
- Presenta copia simple de la Identificación expedida el Instituto Nacional Electoral de la persona física Promoviente el C. "Oscar Zepeda Montemayor", con clave de elector "ZPSTOS62082709H901 y C.U.R.P. ZESO620827HDFPTS00.
- Presenta planos digital (archivo electrónico KMZ) de las poligonales del inmueble antes señalado.
- No presenta Opinión Técnica de la Caracterización de Uso del Suelo

CONSIDERANDOS

Una vez analizada la información ofrecida por el Promoviente el Promoviente el C. "Oscar Zepeda Montemayor", con clave de elector "ZPSTOS62082709H901 y C.U.R.P. ZESO620827HDFPTS00, Representante Legal de la Persona Moral "Campestre Manantiales TX S.A. de C.V. Para el predio con Clave Catastral No. 17 01 001 05 002 001 en el Barrio de San Juan en el Municipio de Tequisquiapan, Estado de Querétaro, la cual cuenta con una superficie de total de 109,544.00 m² (ciento nueve mil quinientos cuarenta y cuatro metros cuadrados), en la cual se pretende el Establecimiento de un Asentamiento Humano con naturaleza habitacional mixto con densidad media. El Proyecto se ubica al norte de la cabecera del Municipio de Tequisquiapan, muy próximo a la Carretera Federal 120, con punto centroide en las coordenadas UTM (Universal transversal Mercator Datum: WGS84 Zona 14Q) X= 407425.00 m E & Y= 2268975.00 m N. Me

permite expresarle lo siguiente conforme a los diferentes instrumentos legales aplicables a su solicitud "para el predio del cual se desprende la solicitud y la presente opinión técnica" como lo son:

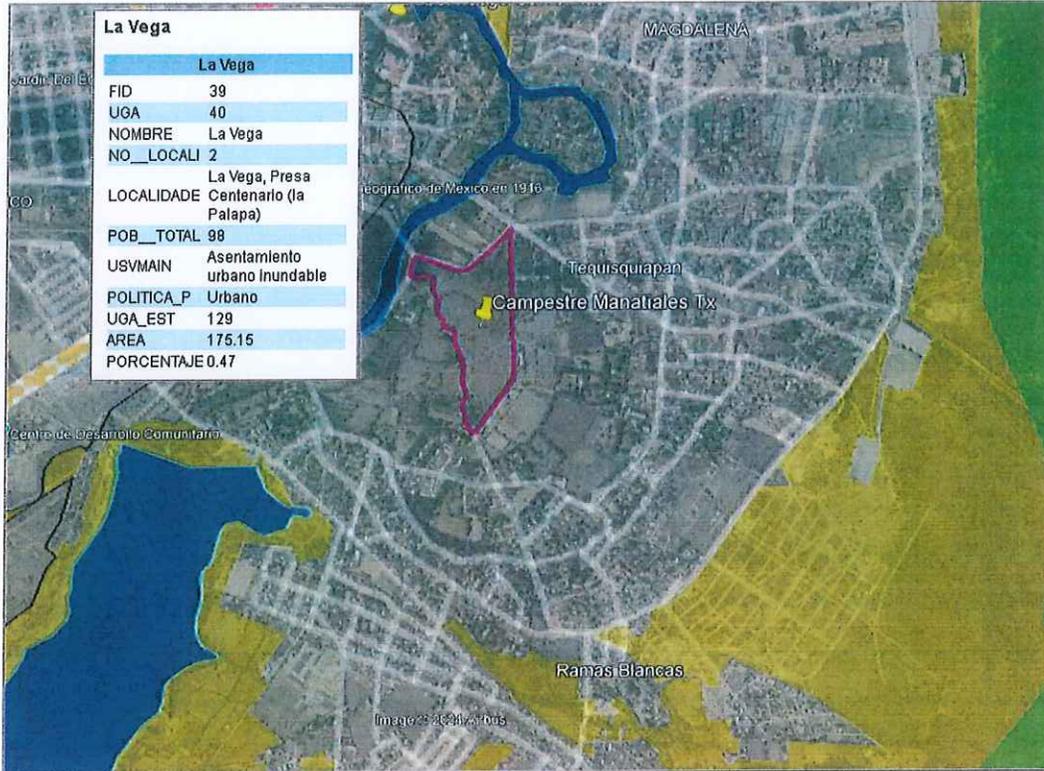
- Reglamento de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable de Tequisquiapan publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 08 de Enero de 2021.
- Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Tequisquiapan (POELMT) publicado 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.
- Programa de Ordenamiento Ecológico Regional (POEREQ) del Estado de Querétaro publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 05 de septiembre de 2022, Tomo CLV, No. 63.
- "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.
- "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, pag. 53252.
- Disposiciones Estatales y Federales Jurídicas y técnicas aplicables a su proyecto.
- Norma Técnica Ambiental Estatal que establece Acuerdo por el que se expide 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 la gaceta del periódico Estatal "La Sombra de Arteaga" el 18 de noviembre de 2022.
- Disposiciones Estatales y Federales Jurídicas y técnicas aplicables a su proyecto.

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

Que el predio en comento actualmente no posee nulo uso agrícola y se considera como terreno rustico – ocioso, no posee bardeado solo postes ganaderos con alambre de púas en una fracción del perímetro, dentro del predio se presenta vegetación de varios estratos (arbóreo, herbáceo y arbustivo), toda vez que no presenta actividades agrícolas recientes. Por lo que en general su entorno corresponde a predios rústicos y caminos de terracería mismas vías que aparentan ser servidumbres de paso y calles reconocidas como la asignada en la solicitud objeto del presente oficio, 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 61 (sesenta y uno), De nombre: **La Vega**, con uso de suelo y vegetación: **Asentamiento urbano inundable, con Política Urbana**. Esta política corresponde a las áreas urbanas, los cuales son las áreas con usos urbanos, industriales o comerciales actuales, y su proyección de crecimiento a futuro marcado por los instrumentos vigentes como los planes y programas de desarrollo urbano del Municipio y el Estado. Además de poseer las Estrategias Ambientales: **Asentamiento humano urbano**. -Ac- Aprovechamiento para asentamientos humanos. El territorio es utilizado para consolidar de manera sustentable los espacios urbanos, mejorar su equipamiento y servicios y realizar construcciones de vivienda y servicios de manera responsable. Los criterios son orientados a mejorar la imagen urbana, fortalecer los Programas de Desarrollo Urbano y, en el caso de la cabecera municipal; mantener la continuidad de la imagen urbana & **Asentamiento humano rural**. -Ad-

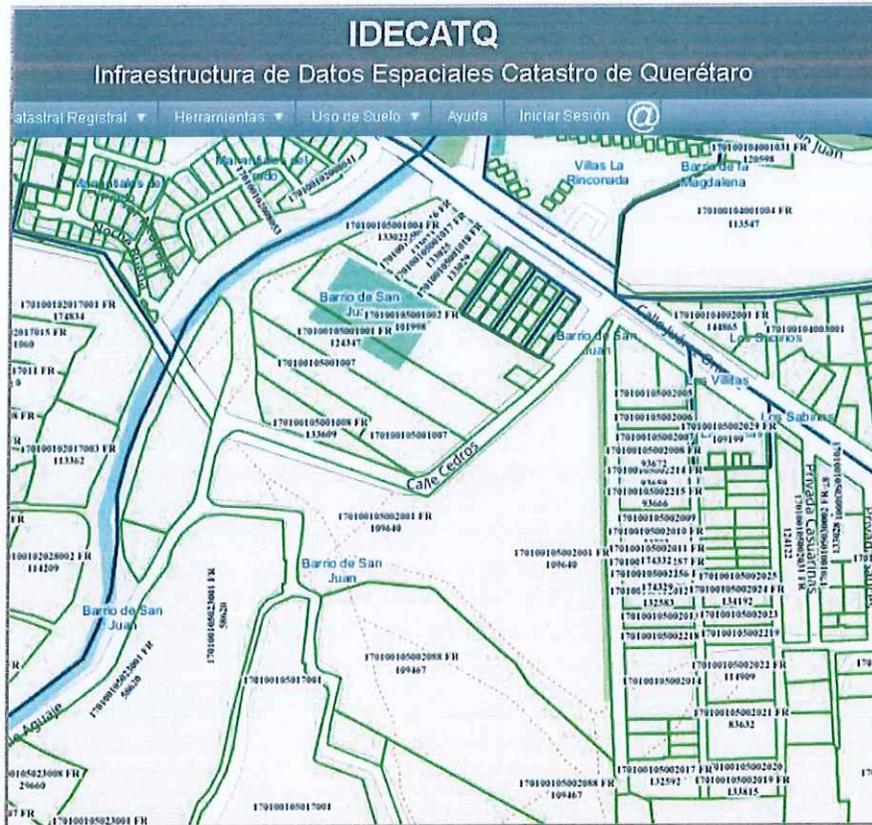
Aprovechamiento para asentamientos humanos de tipo rural (localidades menores a 10,000 habitantes). El tipo de vivienda a desarrollar en estas zonas es de tipo rural, de bajas densidades.

Y el Lineamiento Ambiental para Fomentar el Desarrollo de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano a tres años.



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.

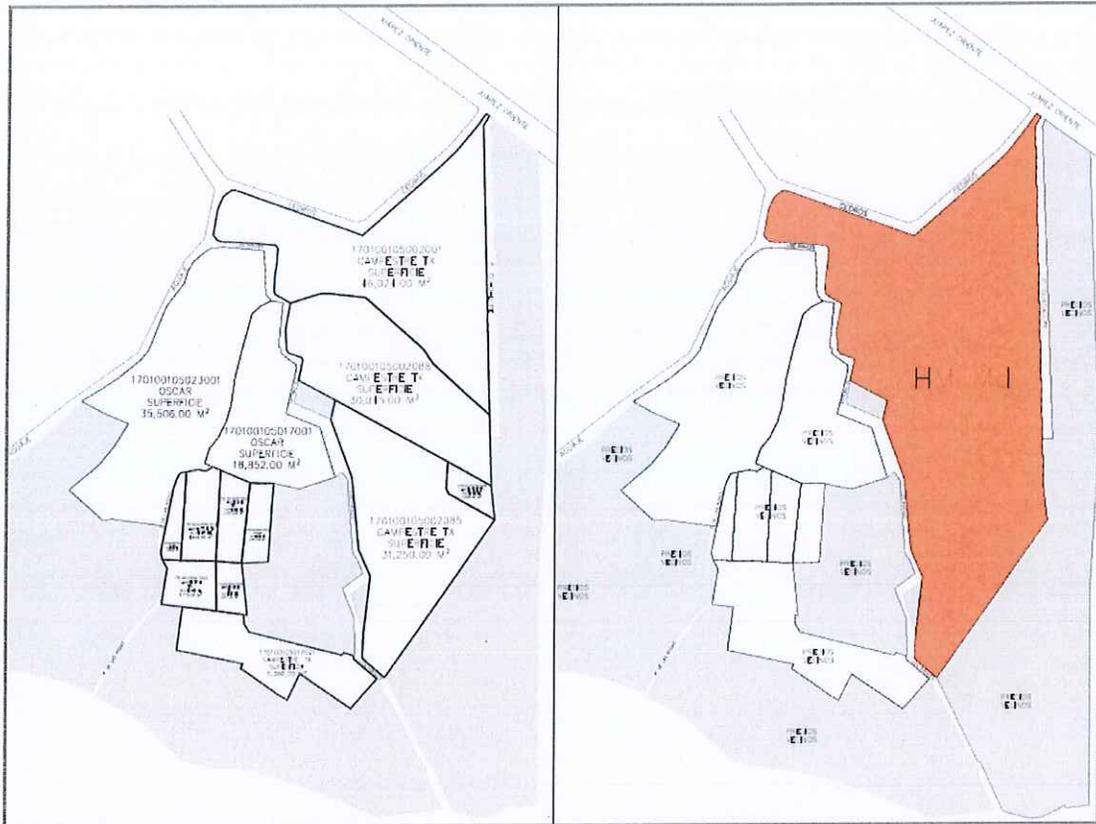
Se realizó la consulta IDECATQ, Infraestructura de Datos Espaciales Catastro de Querétaro, <http://catastro.queretaro.gob.mx/Qsig/?mun=17> Consultado el 02 de septiembre de 2024. Donde se obtienen los siguientes datos: Clave Catastral: 170100105002001, Folio Real: 109640 y Tipo de predio: rustico / urbano.



Fuente: IDECATQ, Infraestructura de Datos Espaciales Catastro de Querétaro, <http://catastro.queretaro.gob.mx/Qsig/?mun=17> Consultado el 28 de agosto de 2024.



Fuente: IDECATQ, Infraestructura de Datos Espaciales Catastro de Querétaro, <http://catastro.queretaro.gob.mx/Qsig/?mun=17> Consultado el 28 de agosto de 2024.



Fuente: Elaboración del Promovente.

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

Unidad de Gestión Ambiental (UGA) Número 61 (Sesenta y uno), De nombre: la Vega, con uso de suelo y vegetación: Asentamiento urbano inundable. Con política Urbana y Estrategia ambiental: Ac y Ad-Asentamiento humano urbano. - Aprovechamiento para asentamientos humanos. El territorio es utilizado para consolidar de manera sustentable los espacios urbanos, mejorar su equipamiento y servicios y realizar construcciones de vivienda y servicios de manera responsable. Los criterios son orientados a mejorar la imagen urbana, fortalecer los Programas de Desarrollo Urbano y, en el caso de la cabecera municipal, mantener la continuidad de la imagen urbana & Turismo. -Ae- Se pretende el desarrollo de actividades turísticas no convencionales con base en la explotación del turismo rural y actividades del llamado turismo alternativo. Y Lineamiento Ambiental: Consolidar el Programa de Desarrollo Urbano a tres años.

Unidad de gestión ambiental	No.	61		
Nombre	La Vega	Población total		98
Municipio	Tequisquiapan	Superficie (ha)		175.15
Política	Desarrollo urbano	Estrategia		Ad
Caracterización				
Localidades	2			
Uso de suelo y vegetación	Asentamiento urbano inundable			
Edafología	Phaeozem háplico, Vertisol pélico			
Acuífero	Valle de Tequisquiapan			
Geología	C.agua, Q (al), Ts (ar-cg), Ts (R)			
Criterios de regulación ecológica				

Mi	Mi17		
Co	Co01 Co03 Co09 Co16 Co17 Co19 Co20 Co21 Co22 Co27		
In	In24		
AhVI	AhVI23		
Tu	Tu01 Tu02 Tu03 Tu04 Tu05 Tu06 Tu07 Tu08 Tu09 Tu10 Tu11 Tu12 Tu13		
Ag	-	Coordenadas extremas (UTM WGS84 Z14N)	
Fo	Fo02	X Max	408166.24
Pc	Pc12	Y Max	2271230.19
Pe	-	X Min	405985.24
If	If15	Y Min	2268014.65

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.

Que las Estrategias Ambientales para la política de Aprovechamiento Sustentable y Desarrollo Urbano (A) considera:

Agricultura. -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.

Ganadería. -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.

Asentamiento humano rural. -Ad- 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.

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

Minería de materiales pétreos. –Af- En las UGA's donde existen actividades mineras se prevén criterios de regulación ecológica que conlleven a un desarrollo sustentable de la actividad, que minimice los impactos sobre el paisaje y restauren los terrenos afectados.

Minería de materiales reservados a la federación. -Ag- En las UGA's donde existen actividades mineras se prevén criterios de regulación ecológica que conlleven a un desarrollo sustentable de la actividad, que minimice los impactos sobre el paisaje y restauren los terrenos afectados.

Actividades industriales. –Ah- Se prevén actividades que conlleven al encadenamiento productivo del campo así como a industria de bajo impacto ambiental.

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.
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

Clave	Descripción
	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 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> <p>Guarniciones. Se requiere para habitar el desarrollo de acuerdo a la normatividad aplicable del</p>

Clave	Descripción
	<p>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 resolutiveos 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 estos 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,

Clave	Descripción
	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 aquellas previstas en la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental.
AhVi11	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.
AhVi12	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
AhVi13	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.
AhVi14	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.
AhVi15	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.
AhVi16	Las áreas jardinadas de los proyecto inmobiliarios, de servicios y comercio deberán emplear de manera preferente especies nativas del matorral crassicaule o tropical
AhVi17	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).

Clave	Descripción
	<p>EL TCe considerará de manera obligatoria al menos los siguientes lineamientos:</p> <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 <p>Para el resto de los lineamientos se deberá considerar lo indicado por el Reglamento General de Construcciones del Estado de Querétaro.</p>
AhVi18	Se deberá evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.
AhVi19	Los camellones, banquetas y áreas verdes públicas deberán contar con vegetación preferentemente nativa de la región.
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	E El comité técnico del POEIL 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,

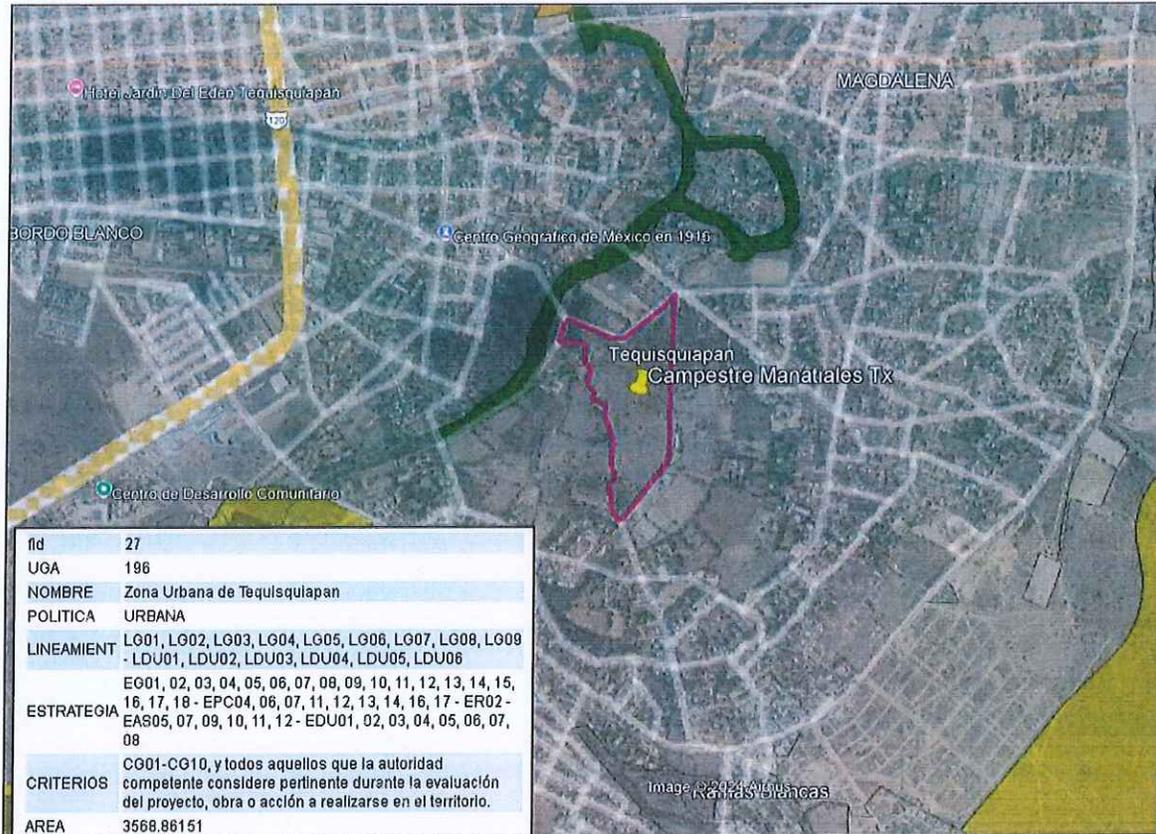
Clave	Descripción
	realicen auditorías o inspecciones al menos una vez al año a las instalaciones turísticas al cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas que regulan los límites de emisión de contaminantes a la atmósfera (NOM-035-ECOL-1993, NOM-043-ECOL-1993- en caso de contar con calderas en sus 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)	
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.

Programa De Ordenamiento Ecológico Regional Del Estado De Querétaro

El proyecto se localiza sobre la Unidad de Gestión Ambiental (U.G.A.) 196 (ciento noventa y seis) con una área de 3568.86151 Ha, denominada "Zona Urbana de Tequisquiapan" con política urbana y sujeta a: lineamientos: LG01, LG02, LG03, LG04, LG05, LG06, LG07, LG08, LG09 - LDU01, LDU02, LDU03, LDU04, LDU05, LDU06 con las estrategias: EG01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 - EPC04, 06, 07, 11, 12, 13, 14, 16, 17 - ER02 - EAS05, 07, 09, 10, 11, 12 - EDU01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 y los criterios CG01-CG10, y todos aquellos que la autoridad competente considere pertinente durante la evaluación del proyecto, obra o acción a realizarse en el territorio.

196	Zona Urbana de Tequisquiapan	URBANA	3568.862	LG01, LG02, LG03, LG04, LG05, LG06, LG07, LG08, LG09 - LDU01, LDU02, LDU03, LDU04, LDU05, LDU06	EG01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 - EPC04, 06, 07, 11, 12, 13, 14, 16, 17 - ER02 - EAS05, 07, 09, 10, 11, 12 - EDU01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08	CG01-CG10, y todos aquellos que la autoridad competente considere pertinente durante la evaluación del proyecto, obra o acción a realizarse en el territorio.
-----	------------------------------	--------	----------	---	---	---

Fuente: Programa de Ordenamiento Ecológico Regional (POEREQ) del Estado de Querétaro publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 05 de septiembre de



Fuente: Programa de Ordenamiento Ecológico Regional (POEREQ) del Estado de Querétaro publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 05 de septiembre de 2022, Tomo CLV, No. 63.

Desarrollo Urbano (PDU):

Para todas las Unidades ubicadas en los centros de población, con usos de suelo y destinos urbanos, y su correspondiente proyección de crecimiento y regulación establecidos en los instrumentos de planeación urbana vigentes. Las unidades con política de Desarrollo Urbano, quedarán sujetas al cumplimiento de los criterios de regulación ambiental para los asentamientos humanos establecidos en la legislación ambiental vigente.

Es objetivo común para las autoridades y los particulares observar de manera obligatoria el presente Ordenamiento Ecológico Regional en cualquier aprovechamiento del territorio. En los casos que afecte la política o los ordenamientos, lineamientos ambientales, atributos y zonificación de una o varias UGA del presente programa; deberá propiciarse la consolidación de las metas ambientales que permitan la consecución de la imagen objetivo del programa, promoviendo el desarrollo sustentable, mediante el análisis de factibilidad determinado en el dictamen ambiental, considerando la vocación y aptitud del territorio, así como, la inclusión de acciones de mitigación y adaptación ante el cambio climático, dirigidas a los procesos de descarbonización del desarrollo en el territorio. De acuerdo a las políticas descritas, el Modelo de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro.

Lineamientos de Desarrollo Urbano	
LDU01	Propiciar un desarrollo urbano sustentable, de acuerdo a la subzonificación y temporalidad de proyección de crecimiento de los instrumentos de planeación de desarrollo urbano vigentes. Así como disminuir los impactos ambientales generados por las actividades antrópicas, teniendo en cuenta los aspectos ambientales, culturales y sociales, ligados al uso actual del suelo, a través de la aplicación de los criterios de regulación ecológica. Por lo que en las áreas de protección ambiental deberán mantenerse, de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable y el programa de ordenamiento ecológico correspondiente. En las zonas declaradas como áreas naturales protegidas, se estará a lo que establezca su decreto y programa de manejo correspondiente, así como a la respectiva opinión técnica de la autoridad competente para su administración.
LDU02	Promover el adecuado desarrollo de los usos compatibles minimizando los conflictos ambientales mediante una adecuada distribución de la infraestructura, equipamiento y servicios, reduciendo los impactos ambientales generados por las actividades antrópicas y teniendo en cuenta aspectos culturales y sociales ligados al uso actual del suelo.
LDU03	Promover el uso eficiente del agua potable en la UGA urbana y fortalecer la capacidad de tratamientos de agua residuales para su reuso.
LDU04	Proteger, conservar y reforestar las zonas verdes urbanas, que permitan fortalecer los servicios ambientales de la UGA.
LDU05	Apegar el tratamiento y disposición de residuos sólidos peligrosos y no peligrosos generados en el estado, a lo establecido en la Ley de Prevención y Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.
LDU06	Mantener la calidad del aire por debajo de los límites permisibles de contaminantes establecidos en las Normas Oficiales correspondientes.

Fuente: Programa de Ordenamiento Ecológico Regional (POEREQ) del Estado de Querétaro publicado en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 05 de septiembre de 2022, Tomo CLV, No. 63.

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 del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Para la justificación de dicho cambio de uso de Suelo para un Uso Habitacional Mixto de Media Densidad se recalcan y señalan las necesidades actuales de consolidación, establecimiento de Infraestructura de Servicios y Equipamiento (de tipo especial) en la zona del proyecto y el Municipio, particularmente dentro de la cabecera municipal próximo al proyecto, especialmente áreas de equipamiento recreativo, con las políticas de Desarrollo Habitacional y el mejoramiento de la actual infraestructura de servicios y equipamiento, además de la consolidación de la zona urbana y la ocupación de los espacios disponibles dentro de la cabecera municipal, ya que el uso actual respecto al pretendido, no altera la esencia de la misma, ya que se encuentra rodeado de predios rurales, parcelas, terrenos ociosos y tierras de uso común de tipo social con densidad arbórea significativa, además de estar embebido en la zona urbana de centro de población asentamientos humanos en la zona donde se localiza el predio, por lo que; **puede ser factible un Desarrollo habitacional de Media Densidad con uso mixto para Comercio y Servicios**, cumpliendo con las debidas medidas que: a) Mejoren el acceso a vivienda digna b) Atendiendo las bajas densidades permitidas con la finalidad de mitigar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS / retención de agua producto de eventos pluviales) & Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y c) se haga un correcto manejo de los escurrimientos dentro de la poligonal del predio.

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 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 del predio, en la superficie se encuentra vegetación arbórea, arbustiva y herbácea, denominadas como matorral inducido por actividades agrícolas previas dentro del predio y su perimetral, la condición del entorno del predio es principalmente compuesta por predios rústicos u ociosos, y de Asentamientos Humanos Dispersos con infraestructura de comunicación local a través de la avenida Juárez oeste como vialidad primaria y secundarias tales como: avenidas cedros, paseo de los chopos, aguaje, paseo de las rosas y Pirules, mismas que se encuentran conectando los diferentes barrios y colonias de la Cabecera Municipal y la zona centro. Así como también; la continuidad de asentamientos humano denominado centro de población. Considerando un punto centroide del predio en las coordenadas X= 407425.00 m E & Y= 2268975.00 m N., se localizan dentro de la poligonal del predio vegetación y manchones disperso de árboles principalmente de las especies Mezquite (*Prosopis* sp) y huizache (*Vachellia farnesiana*) al exterior infraestructura de Comunicación de tipo local, asentamientos humanos consolidados y predios rústicos u ociosos.
- B. Que las atribuciones del Municipio y en particular la Secretaría de Ecología NO SON suficientes para expedir autorizaciones en materia de impacto ambiental para la Actividad Pretendida, del proyecto dentro del predio en el Municipio de Tequisquiapan, Qro. Toda vez que el "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, Considera que el tamaño y naturaleza del Proyecto deberá ser sometido a la Evaluación de Impacto Ambiental en la modalidad que le corresponda por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro. Para lo cual deberá obtener la Resolución favorable previo al inicio de cualquier actividad diferente a la actual.
- C. Que la Secretaría de Ecología del Municipio y El Reglamento de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable de Tequisquiapan en sus artículos 1 Fracción VII, 22, 27, 28, 29 & 30. Y demás artículos e instrumentos legales que le apliquen al proyecto; observa, resuelve, regula y vigila las actividades y 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 el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "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 Estatales o federales competentes.
- D. Previo al inicio de construcción y operación de su "Proyecto" o cualquier actividad diferente a la actual deberá presentar la Resolución Favorable en materia de Impacto Ambiental emitida por la autoridad correspondiente.
- E. 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 Ambiente del Municipio de Tequisquiapan en sus artículos 39, 40 fracción III,

75, 76, 77, 78, 79, 82, 83, 84 y 85" por lo que deberá apegarse a los mismos y dar cumplimiento a las condicionantes de la presente Opinión Técnica.

- F. Que el predio se encuentra dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) Número 61 (sesenta y uno) de nombre "la vega" que contiene criterios, estrategias y lineamientos de tipo Urbano que condicionan el uso de suelo pretendido por su representada en cuanto al "Uso Nuevo Pretendido como habitacional Mixto" por lo que **"Se deberá establecer en el diseño de su proyecto una Densidad conforme a lo que establece dicho lineamiento"**.
- G. Que el predio tiene no posee la factibilidad de suministro de agua emitida por la Comisión Estatal de Agua del Estado de Querétaro o un pozo con la transmisión de derechos de agua con uso público urbano, misma que deberá presentar para la evaluación del impacto ambiental ante la autoridad correspondiente. En caso de que esta misma no sea procedente deberá garantizar el suministro de agua para su proyecto inmobiliario con la adquisición de derechos de suministro de agua por parte de la Comisión Estatal de Agua o en su caso establecer un convenio de suministro de agua POTABLE con algún proveedor que cumpla los requisitos técnicos legales de suministro conforme a la NOM-027-SSA-1994 que establece los límites permisibles de calidad y los tratamientos de potabilización del agua para uso y consumo humano, que deben cumplir los sistemas de abastecimiento públicos y privados o cualquier persona física o moral que la distribuya, en todo el territorio nacional..

Esta secretaría **considera viable el cambio de uso de suelo solicitado de forma condicionada** con motivo de que este se encuentra permitido dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (U.G.A.) 61 "La vega" mismo que lo autoriza y que responden a la posibilidad de realizar Proyectos Habitacionales de Media Densidad, Comercio y de Servicios al interior y exterior del predio y al alto potencial de establecimiento de un "Desarrollo Habitacional de media Densidad" que consolide, refuerce y se integre a los servicios que proporciona el Municipio, la Solicitud de Cambio de Uso de Suelo en apego a lo que establece el Código Ambiental y Código Urbano del Estado de Querétaro y 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 necesaria la consolidación de los asentamientos humanos con giros comerciales y de equipamiento recreativo para lograr el reforzamiento de infraestructura de servicios en la zona; 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 que poseen un carácter inductivo, en apego al Reglamento de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable de Tequisquiapan.**

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 resultante de la sesión de cabildo del Municipio de Tequisquiapan para efectos de subdivisión, fusión, inscripción posteriores y la publicación en el periódico oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".
2. Previo al inicio de cualquier actividad que pueda suponer un riesgo al medio ambiente deberá presentar la Resolución Favorable en Materia de la Evaluación del Impacto Ambiental y presentarla ante la Secretaria de Ecología y la Dirección de Desarrollo Urbano municipal además de una Copia digital e impresa del proyecto firmada por un Técnico que posea Inscripción en el Padrón de Prestadores de Servicios Ambientales en la SEDESU; observando las actividades y restricciones que presenta la UGA de la que forma parte su proyecto, que corresponde a la UGA 61(sesenta y uno) de nombre "La Vega", de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local.

3. Realizar cada una de las acciones contempladas en el "Estudio Ambiental" para el Proyecto Denominado "Tequisquiapan", donde consideran todas las poligonales del proyecto. Elaborado por "BCA Consultoría Ambiental, SC", con No. de Registro: SEDESU/RPPSA/391-13 ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
4. 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.
5. La ubicación donde se emplaza el predio corresponde a una zona inundable, así contemplada en el 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. Por lo que deberá implementar las medidas hidrológicas y de ingeniería hidráulica pluvial derivadas de un estudio hidrológico basado en los retornos históricos para el diseño del futuro proyecto a establecer considerando los Niveles de Agua Máximos Extraordinarios que resulten de dicho estudio y de lo que resulte en materia de manejo de riesgos ante fenómenos naturales de cualquier naturaleza.
6. Respetar los derechos de paso o pasos de servidumbre 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.
7. Debido a la ubicación del predio, este mismo posee acceso próximo a una instalación de infraestructura hidráulica sanitaria Municipal, 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 (residual) generada por cualquier etapa del "Proyecto" deberá tener autorización de la descarga por parte de la autoridad competente (CONAGUA / CEA) y el 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 de los ramos pretendidos que cumpla con la Normatividad Aplicable Vigente. Por lo que dicho desarrollo habitacional mixto en caso de ser favorable, deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales para la etapa de operación del proyecto.
8. Una vez evaluado el Impacto Ambiental ante la Autoridad Competente y presentada la resolución o dictamen correspondiente; deberá respetar los lineamientos e instrumentos aplicables que sean vinculantes respecto a su "Proyecto" con la Secretaría de Ecología Municipal, en cuanto a las formas de evaluar el impacto ambiental, considerando las limitantes que las UGA presenten en toda la poligonal y área del proyecto como desplantes, rodamientos, áreas comunes y las franjas de amortiguación requeridas.
9. Integrar al futuro proyecto las medidas de drenaje hidráulico pluvial que permitan respetar la hidrología superficial del predio con el fin de evitar anegación de agua dentro y fuera del predio y de promover técnicas de manejo e infraestructura para la conservación de suelo y agua, tanto las oficiales sancionadas por SEMARNAT, SAGARPA o CONAGUA, como otras sugeridas por el Municipio, instituciones académicas y tecnológicas nacionales o internacionales.
10. 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 Estatales y Municipales que le aplican al predio y al proyecto, con base en su actividad y el plan de manejo de vegetación.

11. Presentar un Plan de Manejo de Vegetación de acuerdo a 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 la gaceta del periódico Estatal "La Sombra de Arteaga" el 18 de noviembre de 2022.
12. Toda vez que dicho proyecto no ha sido resuelto en materia de impacto ambiental, además de no estar apegado a las condiciones bióticas del predio.
13. 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 Evaluación del Impacto Ambiental por la autoridad competente y en los procesos de Inscripción a la Calificación Registral que le Corresponda.

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 las autoridades municipales, estatales y 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 municipales encargadas de vigilar el cumplimiento de Leyes, Reglamentos, Códigos o Normas de tipo ambiental, de salud o urbana que le apliquen de tipo Federal, Estatal o Municipal.

ATENTAMENTE

LIC. PABLO EMILIO PÉREZ ZARCO
SECRETARIO DE ECOLOGÍA

CCP. 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 adherido a la solicitud realizada por el C. Oscar Zepeda Sotomayor, Representante Legal de la Persona Moral Campestre Manantiales TX, 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 C. Oscar Zepeda Sotomayor, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral Campestre Manantiales TX, S.A. de C.V., mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de Espacios Verdes y Abiertos (EVA) a Habitacional Mixto Densidad Media (HM, Md) para el predio ubicado en Calle Paseo de los Chopos S/N, Barrio de San Juan, identificado con la clave catastral 17 01 001 05 002 001 el cual cuenta con una superficie de 109,544.00 m²".

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 109,544.00 metros cuadrados de EVA (ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS) a HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD MEDIA (HM Md),

PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE PASEO DE LOS CHOPOS NÚMERO 1, BARRIO DE SAN JUAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.

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 05 002 001 cuya superficie es de 109,544.00 M2.

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 **C. Oscar Zepeda Sotomayor**, en su carácter de **Representante Legal de la Persona Moral Campestre Manantiales TX, 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**

**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 cinco días del mes de septiembre de dos mil veinticuatro.

ATENTAMENTE

"Todos por Tequisquiapan"

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