



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

# GACETA MUNICIPAL

Órgano Informativo Oficial  
TEQUISQUIAPAN



**Responsable:**  
Secretaría General del Ayuntamiento

**Director:**  
Lic. Alonso Landeros Tejeida





**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 EXTRAORDINARIA 15 de agosto de 2024

### ACUERDOS DEL H. AYUNTAMIENTO

NO. PAG.

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 178 SOLAR 5 MANZANA 83 ZONA 5 DEL NÚCLEO EJIDAL BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.

604

#### SEGUNDA PUBLICACIÓN

SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 178 Y PARCELA 150, SOLAR 1 MANZANA 83 ZONA 5 DEL NÚCLEO EJIDAL BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO

622

#### SEGUNDA PUBLICACIÓN

## ACUERDOS QUE DEBEN PUBLICAR LOS PARTICULARES

NO. PAG

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO HABITACIONAL DENOMINADO "BOREAL" UBICADO EN CALLE PASEO DEL GIRASOL NO. 91, BARRIO DE SAN JUAN, EN ESTE MUNICIPIO, LA CUAL FUERA SOLICITADA POR LA C.P. NORMA MEJÍA LIRA, ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA PERSONA MORAL "CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC, S.A. DE C.V."

640

SEGUNDA PUBLICACIÓN

### Honorable Ayuntamiento 2021 – 2024

Lic. José Antonio Mejía Lira  
Presidente Municipal

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

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

Regidor Mario Ávila Arredondo  
Presidente de la Comisión de  
Asuntos Indígenas

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

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

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

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

Lic. Mario Dorantes Nieto  
Síndico Municipal y

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

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

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

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

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

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

# ACUERDOS DEL H. AYUNTAMIENTO

## SEGUNDA PUBLICACIÓN

DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

SECCIÓN: ACUERDOS DE CABILDO

RAMO: CERTIFICACIONES

Nº. DE OFICIO: SGA/7054/2024

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

## CERTIFICO

Que mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de julio de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **cuarto punto inciso d)** emitió el siguiente:

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES con NUEVE VOTOS A FAVOR, DOS ABSTENCIONES, UNA FALTA JUSTIFICADA** y con fundamento en los artículos 115 fracciones I, Primer Párrafo, II y V incisos A, D, F y G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 3 fracción IV, 7, 8 fracción XIII, 10 fracción XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 30 fracción II incisos a, c, d y e, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracción I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 fracción II, 25 y 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 93 fracción V de la Ley Agraria; 1, 2, 8, 13 fracciones I, III, IV y XII, 14 fracciones IV y VII, 28 fracciones IV y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 24 y 63 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO “VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I” Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 178 SOLAR 5 MANZANA 83 ZONA 5 DEL NÚCLEO EJIDAL BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

## ANTECEDENTES

1.- Con fecha 17 de junio de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el “oficio número **DDUYV-715/17/06/2024** suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, adjunto al cual remite el expediente del Asentamiento Humano que habrá de ser denominado “Valle del Lago Tequisquiapan I” municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con la finalidad de que se sometan a consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, las etapas de regularización”.

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

a.- Copia simple de la escritura pública número 18,253 de fecha 25 de marzo de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la Demarcación Notarial

de San Juan del Río, Querétaro, en la que hace constar la Constitución de la Asociación Civil que lleva por nombre “Valle de Lago Tequisquiapan, A.C.”, en la que intervienen los señores FABIOLA PÉREZ VALENZUELA, ELIZABETH CASTREJÓN MENDOZA Y HÉCTOR RICARDO GONZÁLEZ FLORES, teniendo por objeto social, señalando de manera enunciativa más no limitativa los siguientes: “Coordinar con el Ayuntamiento de Tequisquiapan, Estado de Querétaro y todas sus dependencias, así como, en su caso con las autoridades estatales y federales, la cooperación de esfuerzos para que se proporcionen a los habitantes de la Colonia “Valle del Lago Tequisquiapan”, los servicios públicos en forma eficiente y oportuna, no solo en lo material, sino también en lo moral, lo cultural y en lo necesario para el progreso, desarrollo y conservación de la comunidad en condiciones óptimas, así como para brindar la seguridad y el mejoramiento cultural de los habitantes de la comunidad, con la preservación de todos sus derechos como habitantes del País, del Estado y del Municipio. La defensa de los intereses generales y particulares de los asociados y la representación de los mismos ante las autoridades federales, estatales o municipales, así como ante toda clase de instituciones públicas y privadas o personas físicas, en todos los asuntos que se relacionen con la Colonia “Valle del Lago Tequisquiapan”, en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, incluyendo la regularización de la propiedad de los inmuebles ubicados en dicha comunidad.” El domicilio de la Asociación será en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, dirigida por un Consejo Directivo quien representará legalmente a la Asociación, ante toda clase de autoridades, sociedades, instituciones y personas físicas o morales.

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

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

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

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

b.- Copia simple de la Escritura Pública número 18,407 de fecha 05 de julio de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que hace constar que comparece la señora Fabiola Pérez Valenzuela para otorgar y al efecto otorga Poder General para Actuar en Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio en favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

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

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

“A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO

2021 - 2024

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

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Julio de 2024

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

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

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

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

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

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

- Contar con cajones de estacionamiento conforme al Artículo 371 y 374 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Tequisquiapan.

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

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

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

C.c.p. Archivo.-

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

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

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

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Julio de 2024

**VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN A.C.**  
**REPRESENTANTE FABIOLA PEREZ VALENZUELA.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo, mediante el cual se solicita el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación** consistente en Asentamiento Humano Irregular con **75 lotes para vivienda, denominado “VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I”,** ubicado en Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5 CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 24,518.984 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

| Cuadro de Área Total |              |          |
|----------------------|--------------|----------|
| Superficie m2        | Área         | %        |
| 16,986.64            | Habitacional | 69.28 %  |
| 7,309.894            | Vialidades   | 29.81 %  |
| 222.45               | Áreas Verdes | 0.91 %   |
| 24,518.984           | Total        | 100.00 % |

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

- Solicitud por escrito (original y copia) dirigida al Director de Desarrollo Urbano, Vivienda "C. Arq. Marco Polo Ramírez Valencia. nombre o razón social del quien promueve, representante legal en su caso, domicilio para recibir notificaciones, nombres autorizados para recibirlas.
- Solicitud de convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.
- 3 copias de planos aprobados del proyecto de lotificación del Asentamiento, tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del asentamiento humano irregular. (Impreso y en archivo electrónico).
- 3 copias de Plano de ejes de calles y manzanas (impreso y en archivo electrónico)
- Copia de la cedula profesional del director responsable de obra (D.R.O.) y credencial vigente al colegio de ingenieros y/o arquitectos al que esté inscrito.
- 2 copias del proyecto de agua potable y alcantarillado debidamente autorizado por C.E.A. (impreso y en archivo electrónico).
- 2 copias del proyecto de drenaje pluvial con memoria técnica avalado por D.R.O. y aprobado por la dirección de desarrollo urbano y vivienda del Municipio
- 2 copias del proyecto electrificación y alumbrado debidamente autorizado por la C.F.E (impreso y en archivo electrónico).
- Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura
- Solicitud del Acuerdo que declare procedente la regularización, que deberá de contener:

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

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

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

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

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

**"VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I"**

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

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

Sin más por el momento quedo a sus distinguidas órdenes.

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

C.c.p. Archivo"

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

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

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 0826-11/07/2024

ASUNTO: Se emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización  
Para el Asentamiento Humano "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I"

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Julio de 2024

**VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN A.C.**  
**REPRESENTANTE FABIOLA PEREZ VALENZUELA.**  
**P R E S E N T E.**

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Asentamiento Humano "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" con 75 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5 CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 24,518.984 m<sup>2</sup> al respecto le informo con base en los siguientes:

**ANTECEDENTES**

1.- Visto Bueno al proyecto de Lotificación y Denominación, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0822-11/07/2024 de fecha 11 de Julio de 2024, para el Asentamiento Humano "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" con 75 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5

CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 24,518.984 m<sup>2</sup>.

2. Plano de: Plano lotificación.

3. En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Asentamiento Humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" los lotes aun no cuentan en con los Servicio de Energía Eléctrica, Servicio de Agua Potable, y conexión a Drenaje, dichos servicios como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo, los deberá dotar la Asociación Civil, conforme vaya aumentando la ocupación de los lotes.

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

Para construir un Asentamiento Humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" con 75 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5 CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 24,518.984 m<sup>2</sup>.

| Cuadro de Área Total |              |          |
|----------------------|--------------|----------|
| Superficie m2        | Área         | %        |
| 16,986.64            | Habitacional | 69.28 %  |
| 7,309.894            | Vialidades   | 29.81 %  |
| 222.45               | Áreas Verdes | 0.91 %   |
| 24,518.45            | Total        | 100.00 % |

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

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

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

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

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

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

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

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

La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Asentamiento Humano, contienen la conformación del Asentamiento "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" con 75 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5 CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 24,518.984 m<sup>2</sup>.

#### Fundamento Marco Jurídico

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

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

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

A T E N T A M E N T E

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

C.c.p. ARCHIVO".

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

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

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 0830-11/07/2024  
Asunto: Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Julio de 2024

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

En atención a lo mandatado por el artículo 8 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro que regula la substanciación del procedimiento y regularización, en específico en su fracción IV de elaborar y presentar al Ayuntamiento el dictamen de viabilidad y en respuesta a su solicitud de número de oficio SGA/5971/24 de fecha 20 de Junio del presente año, de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en **Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5 CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 24,518.984 m<sup>2</sup>, denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I", al respecto le informo lo siguiente:**

#### ANTECEDENTES

1.- Mediante oficio número DDUYV-715/17/06/2024 de fecha 17 de Junio de 2024 dirigido al Lic. Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento, en mi calidad de Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares de Municipio de Tequisquiapan, solicite se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento, la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano para quedar como **"VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I"**, descrito en el proemio del presente.

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

3.- Se hace del su conocimiento que en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda obra expediente del Asentamiento Humano denominado **"VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I"**, conformado por los documentos: copia de Sentencia de convenio con número de expediente 0252/2017 del tribunal unitario agrario Dto. 42, Escritura donde se formaliza la constitución de la Asociación Civil, Escritura Pública de Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable a favor de Municipio de Tequisquiapan, Plano de Lotificación, Listado de Posesionarios y demás expediente técnico.

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

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

6.- Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, mediante inspección que realizó el personal de esta Dirección de Desarrollo Urbano y

Vivienda, se determina que el Asentamiento Humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I", cuenta con servicios cercanos de Electrificación, Agua Potable.

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

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

9.- Mediante oficio número DDUYV- 0825-11/07/2024, se otorgó el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, Denominación del Asentamiento Humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I"**, ubicado en **Parcela No. 178, SOLAR NÚMERO 5 CINCO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con una superficie 24,518.984 m<sup>2</sup>**, del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano, se desglosan de la siguiente manera:

| Cuadro de Área Total |              |          |
|----------------------|--------------|----------|
| Superficie m2        | Área         | %        |
| 16,986.64            | Habitacional | 69.28 %  |
| 7,309.894            | Vialidades   | 29.81 %  |
| 222.45               | Áreas Verdes | 0.91 %   |
| 24,518.984           | Total        | 100.00 % |

10.- Queda a consideración del H. Ayuntamiento, el de Autorizar, Acepta o recibir, **CON O SIN Áreas Verdes y Área de Equipamiento Urbano** del asentamiento humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I".

11.- Se acepta recibir por concepto de **Vialidades** del Asentamiento Humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I", la **superficie 7,309.894 m<sup>2</sup>**, dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro a título gratuito, para lo cual, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, habrá vigilar su cumplimiento debiendo remitir copia certificada de dicha escritura pública a la Secretaría General del Ayuntamiento, Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos y, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

15.- La Asociación del Asentamiento Humano "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura por cuenta propia, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda municipal.

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

17.- Con fecha 15 de Mayo de 2024, mediante oficio número **DDUYV-826-11/07/2024**, se expidió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

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

**DICTAMEN DE VIABILIDAD Y  
OPINIÓN TÉCNICA  
FACTIBLE**

la cual comprende:

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

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

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

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

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

Sello y rúbrica

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

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

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

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

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

Introducción:

El presente dictamen tiene como finalidad evaluar los riesgos asociados al asentamiento humano denominado "LAGO I" PARCELA 178, SUPERFICIE 24518.984 M2 ZONA 5 MANZANA 83, SOLAR 5 del Ejido de BORDO BLANCO, Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, y proporcionar recomendaciones para llevar a cabo la regularización del mismo sin poner en peligro la seguridad y el bienestar de sus habitantes.

Evaluación del asentamiento:

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

a. Ubicación geográfica: Se ha identificado que "LAGO I" PARCELA 178, SUPERFICIE 24518.984 M2, ZONA 5, MANZANA 83, SOLAR 5 del Ejido de BORDO BLANCO Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro

- Georreferencia:
- Información del punto:

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

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

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

Evaluación de riesgos:

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

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

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

c. Riesgos de desastres naturales: La ubicación geográfica del asentamiento lo hace susceptible a eventos naturales relacionados con fenómenos hidrometeorológicos como Lluvias tormentosas,

granizadas, heladas y altas temperaturas. Sin representar impedimento para establecer un asentamiento humano.

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

Recomendaciones para regularización sin riesgos:

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

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

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

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

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

Conclusiones:

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

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

Atentamente,

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

f.- Copia simple de la Identificación oficial de los integrantes de la Asociación:

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

g.- Carta compromiso, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por la C. Fabiola Pérez Valenzuela, propietaria de la Parcela ubicada en el Ejido de Bordo Blanco, en la que manifiesta que no tiene ningún inconveniente en coadyuvar en el proceso del Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan.

h.- Copia simple de la solicitud de inicio de procedimiento suscrita por la C. Fabiola Pérez Valenzuela, Representante de la Asociación de Colonos denominada "Valle del Lago Tequisquiapan, A.C.", en la cual solicitan la incorporación de sus representados al Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan y coadyuvar con los trámites correspondientes.

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

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

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

Por lo anteriormente expuesto y

#### CONSIDERANDO

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

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

3.- El artículo 1 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la

regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social; en el que, además se desprende que la regularización de los asentamientos humanos irregulares ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el artículo 93 fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.

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

5.- Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, los artículos del 3 al 13, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento proveer lo relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado **"VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" ubicado en la Parcela 178 Solar 5 manzana 83 Zona 5 del núcleo ejidal Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 24,518.984 m2.**

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

7.- Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado **"VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" ubicado en la Parcela 178 Solar 5 manzana 83 Zona 5 del núcleo ejidal Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 24,518.984 m2,** cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentra que el origen de su conformación no sea el de un Fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; a consideración de la autoridad competente, la ocupación mayor al treinta por ciento, se difiere hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables, de acuerdo a las opiniones, licencia y vistos buenos emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, suscritas por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia.

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

9.- Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la Secretaría General del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SGA/5971/2024 de fecha 20 de junio de 2024, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

"Artículo 73...

- I. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales reglamentarias;
- V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio;"

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

#### DICTAMEN

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN I" ubicado en la Parcela 178 Solar 5 manzana 83 Zona 5 del núcleo ejidal Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 24,518.984 m<sup>2</sup> de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el antecedente 3-d del presente Dictamen.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, APRUEBA y propone a este H. Ayuntamiento APRUEBE Y AUTORICE PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 178 SOLAR 5 MANZANA 83 ZONA 5 DEL NÚCLEO EJIDAL BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, lo siguiente:

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

**RESOLUTIVO TERCERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, APRUEBA y propone a este H. Ayuntamiento APRUEBE Y AUTORICE imponer las siguientes condicionantes a la Asociación Civil denominada "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN":

- 1.- Deberá instalar por cuenta propia las placas de nomenclatura de vialidades, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, corriendo los gastos a cargo de la asociación y una vez que estas hayan sido autorizadas por el Honorable Ayuntamiento.
- 2.- Deberá celebrar el convenio referido en el Dictamen de Viabilidad emitido por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda.
3. La Asociación Civil será responsable del costo, de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al

Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, lo anterior de conformidad con el convenio de participación celebrado entre ésta y el Municipio de Tequisquiapan, Qro.

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

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

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

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

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

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

#### TRANSITORIOS

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

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

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

**A T E N T A M E N T E**

"Todos por Tequisquiapan"

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.  
Rúbrica

## SEGUNDA PUBLICACIÓN

DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

SECCIÓN: ACUERDOS DE CABILDO

RAMO: CERTIFICACIONES

Nº. DE OFICIO: SGA/7055/2024

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

## CERTIFICO

Que mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 18 de julio de 2024,** el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el cuarto punto inciso e) emitió el siguiente:

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA DE LOS PRESENTES con NUEVE VOTOS A FAVOR, DOS ABSTENCIONES, UNA FALTA JUSTIFICADA** y con fundamento en los artículos 115 fracciones I, Primer Párrafo, II y V incisos A, D, F y G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 3 fracción IV, 7, 8 fracción XIII, 10 fracción XV, 11 fracción XV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 30 fracción II incisos a, c, d y e, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2 fracción I, 3, 9, 10, 12, 14, 15, 18 fracción II, 25 y 29 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro; 93 fracción V de la Ley Agraria; 1, 2, 8, 13 fracciones I, III, IV y XII, 14 fracciones IV y VII, 28 fracciones IV y VI, 61, 62, 143, 144, 145, 146, 148 y 326 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 24 y 63 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA PROCEDENCIA DE REGULARIZACIÓN, LOTIFICACIÓN, LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, LA VENTA DE LOTES, LA DENOMINACIÓN PARA QUEDAR COMO “VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II” Y LA TRANSMISIÓN AL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, A TÍTULO GRATUITO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DE LAS SUPERFICIES DE VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, EN SU CASO, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO EN LA PARCELA 178 Y PARCELA 150, SOLAR 1 MANZANA 83 ZONA 5 DEL NÚCLEO EJIDAL BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

## ANTECEDENTES

1.- Con fecha 17 de junio de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el “oficio número DDUYV-716/17/06/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, adjunto al cual remite el expediente del Asentamiento Humano que habrá de ser denominado “Valle del Lago Tequisquiapan II” municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con la finalidad de que se sometan a consideración y aprobación del Honorable Ayuntamiento, las etapas de regularización”.

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

a.- Copia simple de la escritura pública número 18,273 de fecha 04 de abril de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que hace constar la Constitución de la Asociación Civil que lleva por nombre “JARDINES DE TEQUISQUIAPAN, A.C.”, en la que intervienen los señores PATRICIA ANGELES MARTINEZ, JOSÉ ANTONIO GOMEZPEZUELA ANGELES Y SARAI GOMEZPEZUELA ANGELES, de conformidad con los antecedentes y cláusulas siguientes, teniendo por objeto social, señalando de manera enunciativa más no limitativa los siguientes:

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

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

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

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

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

b.- Copia simple de la Escritura Pública número 18,406 de fecha 05 de julio de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Ramón Juárez Álvarez, Notario Titular de la Notaría Pública número 8 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que hace constar que comparece la señora Patricia Ángeles Martínez para otorgar y al efecto otorga Poder General para Actuar en Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio en favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

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

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

“A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan

PRESIDENCIA MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO

2021 - 2024

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

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Julio de 2024

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

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

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

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

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

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

- Contar con cajones de estacionamiento conforme al Artículo 371 y 374 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Tequisquiapan.

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

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

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

C.c.p. Archivo.-

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

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

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

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Julio de 2024.

**JARDINES DE TEQUISQUIAPAN, A.C.**  
**REPRESENTANTE PATRICIA ANGELES MARTINEZ.**  
**P R E S E N T E**

En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo, mediante el cual se solicita el **Visto Bueno al Proyecto de Lotificación** consistente en Asentamiento Humano Irregular con **46 lotes para vivienda**, denominado “**VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II**”, ubicado en Parcela No. **178 y Parcela 150, SOLAR NÚMERO 1 UNO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 10,000.086 m<sup>2</sup>.**

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

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

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

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

| Cuadro de Área Total |                 |          |
|----------------------|-----------------|----------|
| Superficie m2        | Área            | %        |
| 7,280.90             | Habitacional    | 72.81    |
| 318.06               | Comercio        | 3.18     |
| 125.00               | Estacionamiento | 1.25     |
| 1,979.476            | Vialidades      | 19.79    |
| 296.65               | Áreas Verdes    | 2.97     |
| 10,000.086           | Total           | 100.00 % |

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

- Solicitud por escrito (original y copia) dirigida al Director de Desarrollo Urbano, Vivienda "C. Arq. Marco Polo Ramírez Valencia. nombre o razón social del quien promueve, representante legal en su caso, domicilio para recibir notificaciones, nombres autorizados para recibirlas.
- Solicitud de convenio a través del cual se establezca la participación de los colonos, para la dotación de los servicios básicos e infraestructura que requiera el asentamiento humano irregular.
- 3 copias de planos aprobados del proyecto de lotificación del Asentamiento, tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del asentamiento humano irregular. (Impreso y en archivo electrónico).
- 3 copias de Plano de ejes de calles y manzanas (impreso y en archivo electrónico)
- Copia de la cedula profesional del director responsable de obra (D.R.O.) y credencial vigente al colegio de ingenieros y/o arquitectos al que esté inscrito.
- 2 copias del proyecto de agua potable y alcantarillado debidamente autorizado por C.E.A. (impreso y en archivo electrónico).
- 2 copias del proyecto de drenaje pluvial con memoria técnica avalado por D.R.O. y aprobado por la dirección de desarrollo urbano y vivienda del Municipio
- 2 copias del proyecto electrificación y alumbrado debidamente autorizado por la C.F.E (impreso y en archivo electrónico).
- Las propuestas de los programas y acciones para dotar al asentamiento humano irregular de los servicios básicos e infraestructura
- Solicitud del Acuerdo que declare procedente la regularización, que deberá de contener:

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

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

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

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

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

**"VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II"**

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

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

Sin más por el momento quedo a sus distinguidas órdenes.

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

Sello y rúbrica

C.c.p. Archivo"

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

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

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

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

Tequisquiapan, Querétaro, a 11 de Julio de 2024.

**JARDINES DE TEQUISQUIAPAN A.C.**  
**REPRESENTANTE PATRICIA ANGELES MARTINEZ.**  
**P R E S E N T E.**

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Asentamiento Humano "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" con 46 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 178 y Parcela 150, SOLAR NÚMERO 1 UNO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO FIIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 10,000.086 m<sup>2</sup> al respecto le informo con base en los siguientes:

## ANTECEDENTES

- 1.- Visto Bueno al proyecto de Lotificación y Denominación, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV- 0827-11/07/2024 de fecha 11 de Julio de 2024, para el Asentamiento Humano "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" con 46 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 178 y Parcela 150, SOLAR NÚMERO 1 UNO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 10,000.086 m<sup>2</sup>.
2. Plano de: Plano lotificación.
3. En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Asentamiento Humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" los lotes aun no cuentan en con los Servicio de Energía Eléctrica, Servicio de Agua Potable, y conexión a Drenaje, dichos servicios como la infraestructura complementaria que genere la autosuficiencia del mismo, listado enunciativo mas no limitativo, los deberá dotar la Asociación Civil, conforme vaya aumentando la ocupación de los lotes.

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

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

| Cuadro de Área Total |                 |          |
|----------------------|-----------------|----------|
| Superficie m2        | Área            | %        |
| 7,280.90             | Habitacional    | 72.81    |
| 318.06               | Comercio        | 3.18     |
| 125.00               | Estacionamiento | 1.25     |
| 1,979.476            | Vialidades      | 19.79    |
| 296.65               | Áreas Verdes    | 2.97     |
| 10,000.086           | Total           | 100.00 % |

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

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

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

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

Las obras de urbanización se deberán realizar conforme al proyecto de distribución y Lotificación autorizado, a los presupuestos de: las obras de urbanización y de construcción presentados, a los planos de los proyectos constructivos aprobados de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y electrificación, que contienen las

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

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

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

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

La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Asentamiento Humano, contienen la conformación del Asentamiento denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" con 46 lotes para vivienda, ubicado en Parcela No. 178 y Parcela 150, SOLAR NÚMERO 1 UNO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 10,000.086 m<sup>2</sup>.

#### Fundamento Marco Jurídico

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

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

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

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

C.c.p. ARCHIVO".

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

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

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV- 0829-11/07/2024  
Asunto: Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica

Tequisquiapan, Querétaro a 11 de Julio de 2024

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

En atención a lo mandatado por el artículo 8 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro que regula la substanciación del procedimiento y regularización, en específico en su fracción IV de elaborar y presentar al Ayuntamiento el dictamen de viabilidad y en respuesta a su solicitud de número de oficio SGA/5972/24 de fecha 20 de Junio del presente año, de emitir Opinión Técnica respecto del Asentamiento Humano ubicado en **Parcela No. 178 y Parcela 150, SOLAR NÚMERO 1 UNO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 10,000.086 m<sup>2</sup>**, denominado **"VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II"**, al respecto le informo lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

1.- Mediante oficio número DDUYV-716/17/06/2024 de fecha 17 de Junio de 2024 dirigido al Lic. Alonso Landeros Tejeida, Secretario General del Ayuntamiento, en mi calidad de Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares de Municipio de Tequisquiapan, solicite se sometiera a la consideración del Honorable Ayuntamiento, la Regularización, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Lotificación, Autorización de la Venta de Lotes y la Denominación del Asentamiento Humano denominado **"VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II"**, descrito en el proemio del presente.

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

3.- Se hace del su conocimiento que en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda obra expediente del Asentamiento Humano denominado **"VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II"**, conformado por los documentos: copia de Sentencia de convenio con número de expediente 0252/2017 del tribunal unitario agrario Dto. 42, Escritura donde se formaliza la constitución de la Asociación Civil, Escritura Pública de Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio Irrevocable a favor de Municipio de Tequisquiapan, Plano de Lotificación, Listado de Posesionarios y demás expediente técnico.

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

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

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

6.- Con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, mediante inspección que realizó el personal de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se determina que el Asentamiento Humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II", cuenta con servicios cercanos de Electrificación, Agua Potable.

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

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

9.- Mediante oficio número DDUYV- 0827-11/07/2024, se otorgó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación, Denominación del Asentamiento Humano "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II", ubicado en Parcela No. 178 y Parcela 150, SOLAR NÚMERO 1 UNO, MANZANA 83 OCHENTA Y TRES, ZONA 5 CINCO, UBICADO EN EL NÚCLEO EJIDAL DE BORDO BLANCO, MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, con una superficie 10,000.086 m<sup>2</sup>, del cual el proyecto de lotificación y las superficies del Asentamiento Humano, se desglosan de la siguiente manera:

| Cuadro de Área Total |                 |          |
|----------------------|-----------------|----------|
| Superficie m2        | Área            | %        |
| 7,280.90             | Habitacional    | 72.81    |
| 318.06               | Comercio        | 3.18     |
| 125.00               | Estacionamiento | 1.25     |
| 1,979.476            | Vialidades      | 19.79    |
| 296.65               | Áreas Verdes    | 2.97     |
| 10,000.086           | Total           | 100.00 % |

10.- Queda a consideración del H. Ayuntamiento, el de Autorizar, Acepta o recibir, CON O SIN Áreas Verdes y Área de Equipamiento Urbano del asentamiento humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II".

11.- Se acepta recibir por concepto de Vialidades del Asentamiento Humano denominado "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II", la superficie 1,979.476 m<sup>2</sup>, dicha transmisión deberá protocolizarse mediante Escritura Pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro a favor del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro a título gratuito, para lo cual, esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, habrá vigilar su cumplimiento debiendo remitir copia certificada de dicha escritura pública a la Secretaría General del Ayuntamiento, Secretaría de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos y, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas.

12.- La Asociación del Asentamiento Humano "VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II" debe instalar y dar mantenimiento a las placas de nomenclatura por cuenta propia, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que indique la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda municipal.

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

14.- Con fecha 15 de Mayo de 2024, mediante oficio número **DDUYV-828-11/07/2024**, se expidió la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, por parte de esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

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

**DICTAMEN DE VIABILIDAD Y  
OPINIÓN TÉCNICA  
FACTIBLE**

la cual comprende:

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

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

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

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

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

Sello y rúbrica

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

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

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

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

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

Introducción:

El presente dictamen tiene como finalidad evaluar los riesgos asociados al asentamiento humano denominado “LAGO I” PARCELA 150 y 178, SUPERFICIE 10000.086 M2, ZONA 5, MANZANA 83, SOLAR 5 del ejido de BORDO BLANCO, Tequisquiapan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, y proporcionar recomendaciones para llevar a cabo la regularización del mismo sin poner en peligro la seguridad y el bienestar de sus habitantes.

Evaluación del asentamiento:

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

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

- Georreferencia:
- Información del punto:

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

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

Evaluación de riesgos:

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

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

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

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

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

Recomendaciones para regularización sin riesgos:

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

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

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

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

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

Conclusiones:

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

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

Atentamente,

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

f.- Copia simple de la Identificación oficial de los integrantes de la Asociación:

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

g.- Carta compromiso de fecha 24 de abril de 2024, dirigida al Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal de Tequisquiapan, Querétaro, suscrita por la C. Patricia Ángeles Martínez, propietaria de la Parcela, en la que manifiesta que no tiene ningún inconveniente en coadyuvar en el proceso del Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan.

h.- Copia simple de la solicitud de inicio de procedimiento suscrita por los CC. Patricia Ángeles Martínez, José Antonio Gomezpezuela Ángeles y Saraf Gomezpezuela Ángeles, Presidente, Secretario y Tesorera, respectivamente, de la Asociación de Colonos denominada "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN, A.C.", en la cual solicitan la incorporación de sus representados al Programa de Regularización de Predios del Municipio de Tequisquiapan y coadyuvar con los trámites correspondientes.

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

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

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

Por lo anteriormente expuesto y

#### CONSIDERANDO

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

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

3.- El artículo 1 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, tiene por objeto promover, proteger y garantizar los derechos humanos en materia de acceso a la vivienda digna, reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, estableciendo las bases normativas y procedimientos a que debe ajustarse en el Estado de Querétaro, la regularización de los predios urbanos, predios rústicos, los asentamientos humanos irregulares y los inmuebles de carácter social; en el que, además se desprende que la regularización de los asentamientos humanos irregulares

ubicados en tierras ejidales, se realizará conforme al artículo 1° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el artículo 93 fracción V de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural.

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

5.- Que atendiendo a lo indicado en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, los artículos del 3 al 13, establecen que corresponde al Honorable Ayuntamiento proveer lo relativo a la autorización de regularización del Asentamiento Humano denominado **“VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II” ubicado en la Parcela 178 y Parcela 150, Solar 1 manzana 83 Zona 5 del núcleo ejidal Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 10,000.086 m<sup>2</sup>.**

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

7.- Que desprendiéndose de las constancias que obran en el expediente del Asentamiento Humano denominado **“VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II” ubicado en la Parcela 178 y Parcela 150, Solar 1 manzana 83 Zona 5 del núcleo ejidal Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 10,000.086 m<sup>2</sup>,** cumple con los requisitos que establecen los artículos 9 y 15 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, entre los cuales se encuentra que el origen de su conformación no sea el de un Fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; a consideración de la autoridad competente, la ocupación mayor al treinta por ciento, se difiere hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización y que el uso de suelo de la zona en que se ubica el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en los términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables, de acuerdo a las opiniones, licencia y vistos buenos emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, suscritas por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia.

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

9.- Por tanto, en atención a la solicitud presentada por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y Encargado del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos irregulares del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, la Secretaría General del Ayuntamiento en cumplimiento a lo que establece el artículo 8, 9, 10 y 11 de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio SGA/5972/2024 de fecha 20 de junio de 2024, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitiera opinión técnica debidamente fundada y motivada, toda vez que esa dependencia forma parte de la estructura administrativa del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro al ser la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y le corresponde, entre otros, el despacho de los siguientes asuntos:

“Artículo 73...

- II. Ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consignan en favor de los municipios la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Código Urbano vigente en el Estado, el presente Código y demás disposiciones legales reglamentarias;
- V. Participar en la elaboración de dictámenes sobre planes, programas y lineamientos de desarrollo urbano, así como en proyectos de fraccionamientos, edificaciones y otros elementos que se realicen en el municipio;”

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

#### DICTAMEN

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del expediente del Asentamiento Humano denominado “**VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II**” ubicado en la Parcela 178 y Parcela 150, Solar 1 manzana 83 Zona 5 del núcleo ejidal Bordo Blanco, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con superficie de 10,000.086 m<sup>2</sup>, de conformidad a lo estipulado en el Dictamen de Viabilidad y Opinión Técnica transcrito en el antecedente 3-d del presente Dictamen.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, APRUEBA y propone a este H. Ayuntamiento APRUEBE Y AUTORICE PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO “**VALLE DEL LAGO TEQUISQUIAPAN II**” UBICADO EN LA PARCELA 178 Y PARCELA 150, SOLAR 1 MANZANA 83 ZONA 5 DEL NÚCLEO EJIDAL BORDO BLANCO, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, lo siguiente:

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

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

- 1.- Deberá instalar por cuenta propia las placas de nomenclatura de vialidades, de acuerdo a las especificaciones y al diseño que se indique por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, corriendo los gastos a cargo de la asociación y una vez que estas hayan sido autorizadas por el Honorable Ayuntamiento.
- 2.- Deberá celebrar el convenio referido en el Dictamen de Viabilidad emitido por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 3.- La Asociación Civil será responsable del costo, de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del asentamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, lo anterior de conformidad con el convenio de participación celebrado entre ésta y el Municipio de Tequisquiapan, Qro.

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

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

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

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

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

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

#### TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.-** El Acuerdo correspondiente deberá ser notificado, para su conocimiento y cumplimiento al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda; al Secretario de Finanzas Públicas Municipales; al Secretario de Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio; a la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal; a la Secretaría de

Gobierno Municipal; al Secretario de Desarrollo Social y Humano; a la Dirección de Servicios Públicos Municipales; a la Dirección de Catastro Municipal y a la Asociación denominada "JARDINES DE TEQUISQUIAPAN, A.C.", para su conocimiento, cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

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

**ATENTAMENTE**

"Todos por Tequisquiapan"

**LIC. ALONSO LANDEROS TEJEIDA**  
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO  
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.  
Rúbrica

# ACUERDOS QUE DEBEN PUBLICAR LOS PARTICULARES

## SEGUNDA PUBLICACIÓN

DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

SECCIÓN: ACUERDOS DE CABILDO

RAMO: CERTIFICACIONES

Nº. DE OFICIO: SGA/7154/2024

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

### CERTIFICO

Que mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de agosto de 2024**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **séptimo punto inciso c)** emitió el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.-** Por **MAYORÍA con NUEVE VOTOS A FAVOR, DOS VOTOS EN CONTRA, UNA ABSTENCIÓN** y con fundamento en lo previsto por los artículos 115 fracción V inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 11 y 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 9 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos; 156, 197, 198, 199, 200, 224, 225, 226 fracciones V y VI, 237, 238, 239 y 240 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 115 del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Tequisquiapan; 30, 38 fracción VIII, 49, 85, 95 y 110 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro; **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITIÓ LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO "BOREAL" UBICADO EN CALLE PASEO DEL GIRASOL NO. 91, BARRIO DE SAN JUAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, EL CUAL FUERA SOLICITADO POR LA C.P. NORMA MEJÍA LIRA, ADMINISTRADOR ÚNICO DE CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC, S.A. DE C.V.;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus antecedentes, resolutivos y transitorios:

### ANTECEDENTES

I.- Con fecha 06 de mayo de 2024, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Querétaro, el "**escrito suscrito por la C.P. Norma Mejía Lira, Administrador Único de la persona moral "Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V."**, mediante el cual solicita se autorice la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas del Condominio a desarrollarse en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, identificada con la clave catastral 17 01 001 05 008 024, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro".

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

1.- Copia simple de la escritura pública número 40,114 de fecha 15 de enero de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Público Adscrito de la Notaría número 2 de la demarcación Notarial de la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro, de la que es Titular el Licenciado Jesús Delfino Garduño Salazar, en la que se hace constar que comparecen los señores Antonio Aquilino Mejía Chávez y Norma Mejía Lira, con la finalidad de formalizar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "**CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC**" seguida de las palabras Sociedad Anónima de Capital Variable o de sus abreviaturas S.A. de C.V., de nacionalidad mexicana, con domicilio en la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro, con una duración indefinida cuyo objeto es, entre otros: "**construcción, ejecución y administración de todo tipo de obras públicas y privadas, estudio proyectos y desarrollo de**

conjuntos habitacionales, fraccionamientos y urbanizaciones de conformidad con las leyes vigentes; compraventa y arrendamiento de maquinaria y refacciones para la construcción; adquirir, construir, poseer, fraccionar, urbanizar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, fideicomisar, hipotecar y enajenar a título individual o en condominio toda clase de terrenos, casas o edificios y compraventa de toda clase de bienes objeto de comercio; la construcción de todo tipo de obras de agua, drenaje, alcantarillado, excavaciones, conformaciones, pavimentaciones, sellos, recarpeteo y electrificación, en fin todo tipo de obras civiles; asesoría y construcción de todo tipo de obras habitacionales, residenciales, comerciales, industriales y campestres; comercialización, importación exportación de todo tipo de materiales para construcción". En fecha 29 de diciembre de 2019, mediante escritura pública número 7,893 pasada ante la fe del mismo Notario, la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 2020 en el que se designa como escrutador al señor José Antonio Mejía Lira, quien a esta fecha cuenta con 606 acciones; la administración de la sociedad estará a cargo de un Administrador único, designándose a la señora Norma Mejía Lira.

2.- Copia simple de la escritura pública número 7,894 de fecha 29 de diciembre de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Titular asignado para ejercer en la Notaría número 2 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que se lleva a cabo la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 07 de septiembre de 2021 de la persona moral denominada Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el NCI 202200013469 y en la que se hace constar que mediante escritura pública número 1,018 pasada ante la fe del mismo Notario, se llevó a cabo la protocolización del acta de asamblea de fecha 01 de abril de 2019 en la que se tomaron diversos acuerdos, entre ellos, la **entrada de nuevos socios**; asimismo mediante escritura pública número 1,173 se protocolizó el acta de asamblea de fecha 19 de julio de 2019 se aprobó, entre otros, el **aumento de capital en la parte fija** y de igual manera, mediante escritura pública número 7,893 se protocoliza el acta de asamblea de fecha 30 de junio de 2020, en la cual se tomó el acuerdo, entre otros, el **aumento de capital en la parte variable**. Instrumentos públicos inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, bajo los Folios Mercantiles No. 201902575 y N-2019012575 y, de igual manera, se protocoliza el **aumento de capital variable** por parte del señor José Antonio Mejía Lira, quien paga una parte proporcional con los siguientes inmuebles: "a). Fracción I de la Parcela 298 Z-2 P1/2 Ejido Tequisquiapan, con una superficie de 385.28 m2, folio de Registro 167157/1 y las siguientes medidas y colindancias: Noroeste en 07.32 metros, linda con resto de la parcela 298; Noreste en 47.92 metros, linda con resto de la parcela 298; Sureste en 09.00 metros linda con derecho de paso; al Suroeste en 51.48 metros linda con Fracción 2, con un valor de \$169,000.00 y clave catastral 170200303037036 b). Fracción 2 de la Parcela 298 Z-2 P1/2 Ejido Tequisquiapan, con una superficie de 860.351 m2, folio de Registro 167158/1 y las siguientes medidas y colindancias: Al Noroeste en 7.37 metros, linda con resto de la parcela 298; al Noreste en 51.48 metros linda con Fracción 1; al Sureste en 15.45 metros linda con derecho de paso; al Suroeste en 57.60 metros linda con resto del predio; con un valor de \$318,000.00 y clave catastral 170200303037035."

3.- Copia simple de la escritura pública número 15 de fecha 09 de marzo de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Titular asignado para ejercer en la Notaría número 2 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que se hace constar el **contrato de compraventa a plazos y con reserva de dominio** que celebran por una parte los señores Joaquín Martín Gamero Castillo y María Dolores Vergara Galdos como parte vendedora y por otra parte la persona moral denominada "Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V. representada por la señora Norma Mejía Lira, a quien en lo sucesivo se le denominará como compradora, cuyos objetos son los siguientes:

a.- Lote de Terreno número 22, manzana 1 Paseo del Girasol s/n, predio ubicado en el Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro con una superficie de 4,124.17 m2 y las siguientes medidas y colindancias:

- Al Noreste en 155.023 m linda con predio de Bertha Martínez;
- Al Suroeste en 156.888 m linda con predio de los vendedores;
- Al Sureste en 26.013 m linda con Calle Paseo del Girasol;
- Al Noroeste en 28.910 m linda con propiedad vecina.

Inmueble identificado con la clave catastral 170100105008024 y folio real 100645.

b.- Lote de Terreno número 22, manzana 1 Paseo del Girasol s/n ubicado en el Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro con una superficie de 9,456.77 m2 y las siguientes medidas y colindancias:

- Al Noreste en 156.888 m linda con predio de los vendedores;
- Al Suroeste en 172.872 m linda con predio de Joaquín Naguerrebere;
- Al Sureste en 42.031 m linda con Calle Paseo del Girasol;

- Al Noroeste en tres trazos de 17.680 m; 45.404 m y 1.150 m linda con propiedad vecina.

Inmueble identificado con la clave catastral 170100105008025 y folio real 100647.

Mediante escritura Pública número 14 de fecha 9 de marzo de 2019 pasada ante la fe del miso notario, los señores Joaquín Martín Gamero Castillo y María Dolores Vergara Galdos, llevaron a cabo la protocolización de fusión de predios, los cuales se transcribieron líneas arriba, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Fusión de Predios en el Folio Inmobiliario 00159123/0001 en fecha 20 de marzo de 2019 a las 11:46:26 hrs. en San Juan del Río, Querétaro, dando como resultado un predio con una superficie de 13,580.94 m<sup>2</sup>, con las siguientes medidas y colindancias:

- Al Noreste en 155.023 m, linda con Predio de Bertha Martínez;
- Al Suroeste en 172.872 m linda con Predio de Joaquín Aguerrebere;
- Al Sureste en 26.013 m, 42,031 m y 17.050 m linda con Calle del Girasol;
- Al Noroeste en 28.910 m, en 1.150 m, 45.404 m y 17.680 m linda con Propiedad Vecina.

Identificado con clave catastral 170100101008024. Instrumento público inscrito en el Registro Público de la Propiedad, compraventa de b. inmuebles con reserva de dominio en el folio inmobiliario: 00159123/0003, el 13 de febrero de 2020 a las 14:41:53 horas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro.

4.- Copia simple de la escritura pública número 4,513 de fecha 28 de noviembre de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Guasco, Notario Titular asignado para ejercer en la Notaría número 2 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la que se hace constar la **cancelación de reserva de dominio** que otorgan los señores Joaquín Martín Gamero Castillo y María Dolores Vergara Galdos a favor de la persona moral denominada "Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V. representada por la señora Norma Mejía Lira, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cancelación de reserva de dominio de bienes inmuebles en el folio inmobiliario 00159123/0004 el 15 de enero de 2021 a las 13:05:38.

5.- Copia simple de la escritura pública número 122,973 de fecha 18 de febrero de 2021 pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4 de este partido judicial del centro en la que se hace constar la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V., representada por la señora Nohemí Godínez Ávalos, para efecto de llevar a cabo la protocolización del oficio de deslinde catastral con número DT/04284/2020, expediente DE/DT/2020/038 de fecha 07 de diciembre de 2020, así como su plano elaborado y autorizado por la Secretaría de Planeación y Finanzas, Dirección de Catastro del Estado de Querétaro con número de folio DT2020038 producto del Acta de Junta de Avenencia de fecha 19 de noviembre de 2020, respecto del inmueble ubicado en **Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, el cual cuenta con una superficie de 13,813.148 m<sup>2</sup>, predio identificado con clave catastral 1701 001 05 008 024, instrumento público inscrito en el Registro Público de la Propiedad, protocolización de deslinde catastral en el folio inmobiliario 00159123/0005 el 27 de enero de 2023 a las 15:37:47 horas.**

6.- Copia simple de la escritura pública número 127,322 de fecha 22 de diciembre de 2022 pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 4 de este partido judicial del centro en la que se hace constar la comparecencia de la sociedad mercantil denominada Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V., representada por la señora Nohemí Godínez Ávalos, quien comparece para manifestar que la presente acta es complemento de la escritura pública número 122,973 de fecha 18 de febrero de 2021 pasada ante la fe del propio Notario, en virtud de que se omitió agregar una clausula en el contenido del acta que se protocolizó, quedando de la siguiente forma: "CUARTA.- Derivado del área de sobre posición con el ejido de Tequisquiapan, se acepta y reconoce que los linderos del predio de su propiedad abarca lo que corresponden en medidas al polígono 1 uno que es un área de 13813.148 metros cuadrados." Superficie que se encuentra "debidamente delimitada y plasmada dentro del plano autorizado por la dirección de catastro con folio CT2020038, dejando fuera de su dominio al polígono 2 dos toda vez que el área identificada como sobre posición, la cual pertenece al ejido hasta entando (sic) no se lleve a cabo la transmisión a favor del Municipio de Tequisquiapan, para el estado de Querétaro. **DECLARA LA SEÑORA NOHEMÍ GODINEZ ÁVALOS EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUE EN LOS TÉRMINOS EN QUE FUE AUTORIZADO EL PLANO, POR LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y FINANZAS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, DIRECCIÓN DE CATASTRO ESTATAL, SE ACEPTA EL LÍMITE DE LA SOBREPOSICIÓN DEL PLANO DE DESLINDE CATASTRAL, CON EL EJIDO TEQUISQUIAPAN QUE APUNTA EL POLÍGONO 1 UNO Y EL POLÍGONO 2 DOS, DONDE SE ACEPTA Y RECONOCE LOS LINDEROS DEL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD HASTA ANTES DE LA SOBREPOSICIÓN."**

7.- Copia simple del recibo oficial número D 616444 de fecha 25 de enero de 2024, expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales de Tequisquiapan, Qro., por el que se ampara el pago del Impuesto Predial Urbano del predio ubicado en Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Tequisquiapan, Qro., identificado con la clave catastral 170100105008024.

8.- Copia simple de la credencial para votar con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Mejía Lira Norma, con domicilio en Prof. Francisco Martínez Elías No. 61, Barrio de San Juan, Tequisquiapan, Qro., con número de identificación mexicana 2540120466.

9.- Copia simple del oficio número DDUYV-0412-29/04/2024 DUS-076/2024 de fecha 29 de abril de 2024, por el cual se expide el Dictamen de Uso de Suelo a Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V., identificado con la clave catastral 170100105008024 al que se le asigna un uso de suelo HM Md (Habitacional mixto, Media Densidad) con compatibilidad permitida para un Desarrollo Habitacional. Y copia simple del recibo oficial número 627959 de fecha 08 de mayo de 2024 expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales en concepto de pago de derechos por modificación del Dictamen de Uso de Suelo.

10.- Copia simple de la autorización de estudios técnicos expedida por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante oficio número DDUYV-419-2904/2024, el cual se transcribe a la letra:

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

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
OFICIO NO. DDUYV-419-29/04/2024  
ASUNTO: se OTORGA Visto Bueno Estudios Técnicos.  
Tequisquiapan, Querétaro a 29 de Abril de 2024.

CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC S.A DE C.V.  
CONT. NORMA MEJIA LIRA  
REPRESENTANTE LEGAL  
PRESENTE

En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mi cargo el día 26 de Abril de 2024, mediante el cual se solicita el actualización de Autorización de Estudios Técnicos para el Condominio Tipo Residencial Horizontal con 42 áreas privativas, denominado, Condominio Residencial "BOREAL", ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con Clave Catastral 170 100 105 008 024, el cual tiene una superficie de 13,813.148 m3., le notifico lo siguiente:

Comunico a usted que una vez revisando los Estudios Técnicos del proyecto de referencia, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la:

#### AUTORIZACIÓN DE ESTUDIOS TÉCNICOS

Para Fraccionamiento Residencial Habitacional, en el predio antes descrito; dichos estudios consisten en:

- 1.- Estudio de Impacto Urbanístico.
- 2.- Estudio de Impacto Vial.
- 3.- Estudio Hidrológico.
- 4.- informe preventivo de impacto Ambiental.
- 5.-Anteproyecto de Lotificación.

Lo Anterior con fundamento en lo dispuesto por el Capítulo Sexto, Sección Segunda, Artículos 230 y 190 incisos I, II, III, IV, V, VI del Código Urbano del Estado de Querétaro cuya actualización fue aprobada por la LIX Legislatura del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha el 31 de Junio de 2019.

El presente documento sustituye a los oficios: OFICIO NO, DDUYV-257-15/03/2021 de fecha 15 de Marzo de 2021.

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

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

CCP. ARCHIVO"

Se adjunta el recibo oficial número 627957 expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, con fecha 08 de mayo de 2024, en concepto pago de derechos Desarrollo Urbano, modificación de visto bueno de estudios técnicos DDUYV-419-29/04/2024.

11.- Copia simple del estudio de impacto vial y urbano realizado por Mora, Ingeniería y Construcción, Ing. Saúl Montaña Camacho, con RFC MOC861115AX1, cédula profesional 6637613 con fecha 19 de enero de 2020, para el Condominio Residencial "Boreal", ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Tequisquiapan, Querétaro

12.- Copia simple del estudio hidrológico de predio urbano para el Condominio "Boreal" ubicado en Paseo del Girasol, Barrio de San Juan, Tequisquiapan, Querétaro, presentado por el Ing. Saúl Montaña Camacho.

13.- Copia simple del oficio número DDUYV-416-29/04/2024 de fecha 29 de abril de 2024, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual otorga el Visto Bueno del Proyecto de Distribución y Denominación de Condominio dirigido a Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V., respecto del Desarrollo Habitacional Condominal, tipo residencial denominado "BOREAL", consistente en 42 áreas para vivienda a desarrollar en una superficie total de 13,813.148 m2 ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Tequisquiapan, Querétaro e identificado con la clave catastral 17 01 001 05 008 024, con el siguiente cuadro de áreas:

| SUPERFICIE M2 | ÁREA             | %          |
|---------------|------------------|------------|
| 8,568.447 M2  | ÁREAS PRIVATIVAS | 62.0310953 |
| 110.375 M2    | ESTACIONAMIENTO  | 0.79905754 |
| 109.345 M2    | ÁREAS VERDES     | 0.79160087 |
| 873.946 M2    | ÁREA COMÚN       | 6.32691404 |
| 4,151.035 M2  | VIALIDADES       | 30.0513323 |
| 13,813.148 M2 | TOTAL            | 100.00     |

Se adjunta el recibo oficial número 627958 expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, con fecha 08 de mayo de 2024, en concepto pago de derechos Desarrollo Urbano, modificación de visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio DDUYV-416-19/04/2024.

14.- Copia simple del oficio número DDUYV-0423-02/05/2024 de fecha 02 de mayo de 2024, suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual emite la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para Condominio Residencial "BOREAL", misma que se transcribe a la letra:

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

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
 VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA  
 OFICIO NO. DDUYV-0423-02/05/2024

Asunto: Se emite la Licencia de ejecución de obras de urbanización  
Para Condominio Residencial "BOREAL".

Tequisquiapan, Querétaro, a 02 de Mayo de 2024.

C. CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC S. A DE C.V  
C. NORMA MEJIA LIRA.  
REPRESENTANTE LEGAL  
PRESENTE.

En atención a su escrito mediante el cual solicita se emita la licencia de ejecución de obras de urbanización para el Condominio Residencial Horizontal con 42 áreas privativas, "Boreal", ubicado en la Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de Condominio Horizontal Residencial, de áreas para vivienda, conformado con 42 unidades privativas áreas comunes consistentes en barda, jardinera, servicios y vigilancia, circulación, banquetas y estacionamiento; al respecto le informo con base en los siguientes:

#### ANTECEDENTES

1. Asignación de número oficial y Alineamiento con número de control 386-2018 de fecha 12 Diciembre del 2018, con nomenclatura Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

2. Licencia de Bardeo con número de autorización 77/2019, para 480.00 ML, con fecha 14 de Marzo de 2019, por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

3. Con oficio DDUYV-211-12/03/2020, DUS-010/2020 de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda con fecha de 12 de Marzo de 2020, se autoriza de actualización de Dictamen de uso de suelo Factible.

4. Presenta Protocolo del oficio del Deslinde Catastral, numero de oficio DT/04284/2020, Expediente Des/DT/2020/038 de fecha 7 de Diciembre de 2020, en escritura 122,973 pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario Público de la Notaria número 4.

5. Con oficio DDUYV-248-12/03/2020, DUS-027/2021 de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda con fecha de 12 de Marzo de 2021, se autoriza actualización de Dictamen de uso de suelo Factible.

6. Con oficio DDUYV-257-15/03/2021, 03/2021 de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda con fecha de 15 de Marzo de 2021, se autorizan los Estudios Técnicos para 42 lotes para casa habitación Condominio Residencial Horizontal denominado "Boreal", estos estudios técnicos corresponde a:

Estudio Técnico Hidrológico, Estudio Técnico Urbano, Estudio Técnico Vial, Informe preventivo de Impacto Ambiental y Anteproyecto de Lotificación y Memoria descriptiva del proyecto,

7. Visto Bueno al proyecto de distribución y Lotificación, emitido por la Dirección Desarrollo Urbano, y Vivienda, con oficio No. DDUYV-276-19/03/2021 de fecha 19 de Marzo de 2021, para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de Condominio Horizontal habitacional Residencial de áreas para vivienda conformado por 42 unidades privativas, barda, jardinera, circulación, banquetas y estacionamiento; ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

8. Presupuesto de obras de urbanización para el proyecto de Condominio Residencial "Boreal", ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Tequisquiapan, Qro., por un valor de \$3,255,770.52, para la ejecución de los conceptos de: preliminares (despalme y trazo), drenaje sanitario, agua potable, pozos de visita, instalación de tubería, pavimentos, banquetas y guarniciones. Firmado por el Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

9. Programa de obras de urbanización Firmado por el Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031

10. Planos de: Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

Plano Infraestructura Drenaje Sanitario Detalles, Firmado por el Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

Plano Hidráulico, Planta de Conjunto de agua Potable y Conexión a la red, Firmado por el Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

Plano Cimentación, Mampostería, Rasantes, Firmado por el Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

Plano de Lotificación Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

Plano de Levantamiento topográfico, Firmado por el Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031

Plano Pluvial Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

Plano Eléctrico Baja Tensión Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

Plano de Detalles Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031

11. En visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Condominio Residencial Horizontal denominado "Boreal", ubicado Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, tiene un avance en las Obras de Urbanización del 30%.

Deriva del análisis y revisión con base a la normativa vigente aplicable, de los antecedentes señalados, del proyecto de distribución y Lotificación presentado y de la inspección física realizada, a efecto de poder integrar y establecer de manera clara las obligaciones y montos, entre otros factores, que permitan proceder con la Licencia de ejecución de obras de urbanización a favor del CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC S.A DE C.V; y cumplir conforme a lo dispuesto en el Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, comunico a Usted que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda no tiene inconveniente en emitir la siguiente:

#### AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Para construir un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de Condominio Horizontal Residencial, de áreas para vivienda, conformado por 42 unidades privativas denominado "Condominio Residencial Boreal", ubicado en la Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

La conformación del proyecto del que se desprenden los conceptos, superficies y usos de cada una de las áreas siguientes: se indican en el plano complemento del presente, el cual consiste en: 42 unidades privativas siendo las siguientes:

| SUPERFICIE M2 | ÁREA             | %          |
|---------------|------------------|------------|
| 8,568.447 M2  | ÁREAS PRIVATIVAS | 62.0310953 |
| 110.375 M2    | ESTACIONAMIENTO  | 0.79905754 |
| 109.345 M2    | ÁREAS VERDES     | 0.79160087 |
| 873.946 M2    | ÁREA COMÚN       | 6.32691404 |
| 4,151.035 M2  | VIALIDADES       | 30.0513323 |
| 13,813.148 M2 | TOTAL            | 100.00     |

Cualquier diferencia de superficies o afectaciones, que resulte posterior al proyecto presentado, será responsabilidad del Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CCQ P52-03L, como directo responsable de obra de urbanización.

El artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que el Desarrollador del Condominio Residencial "Boreal" con facultades de transmisión de dominio, debe transmitir gratuitamente a favor del Municipio de Tequisquiapan, Oro, 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 Condominio 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.

La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio Residencial "Boreal"; tendrá vigencia conforme a los artículos 146 y 226 del Código Urbano del Estado de Querétaro de dos años, contados a partir del día siguiente de su otorgamiento. En caso de que el Desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a esta Dependencia, previamente a su vencimiento, la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización, con la finalidad de emitir la autorización correspondiente de conformidad a las condicionantes técnicas y jurídicas que prevalezcan en el momento.

Así mismo, 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 mencionados en los antecedentes que contienen las recomendaciones de las acciones de mitigación, que deberán llevarse a cabo.

En la Bitácora de ejecución de obras de urbanización deberán referirse los asuntos importantes que se desarrollen durante la ejecución de las mismas y estará vigente durante la ejecución de los trabajos. La ejecución de las obras de urbanización se convierte en una obligación de carácter civil para ejecutarlas y concluir las, en los términos establecidos, mismos que sirven de base para la presente autorización que se otorga, de Licencia de ejecución de obras de urbanización del Condominio "Boreal".

Para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., para el ejercicio fiscal del año 2021, CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC S. A DE C.V., deberá de cubrir ante a Tesorería Municipal la siguiente cantidad por concepto de Impuesto Sobre Condominio por Área susceptible de Venta del Condominio Horizontal Habitacional Residencial denominado "Boreal", aplicando el Artículo 16, la tarifa por tipo de desarrollo y el factor procede:

#### AREA VENDIBLE HABITACIONAL

Superficie (8,569.189 m2) x \$22.405 TOTAL-\$191,992.68

(Ciento noventa y un mil, novecientos noventa y dos pesos 68/100)

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 2021 y del Presupuesto de las Obras de Urbanización presentado, para dar cumplimiento, procede la determinación del monto de los

Derechos de Supervisión, por lo anterior la CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC S. A DE CV, deberá enterar a la Secretaría de Finanzas del Publicas Municipales del Municipio de Tequisquiapan, Qro, por concepto de Derechos por Supervisión de las Obras de Urbanización del Condominio Residencial "Boreal" la siguiente cantidad:

## DERECHOS POR SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Presupuesto de obras de urbanización (53,255,770.52) x 1.5% -\$48,836.56

TOTAL - \$ 48,836.56

(Cuarenta y Ocho Mil ochocientos Treinta y Seis Pesos 56/100 M.N.)

El pago de los derechos de supervisión por concepto de electrificación, agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, se realizarán ante los organismos operadores de dichos servicios

La supervisión al Condominio Residencial denominado "Boreal", es un servicio que la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, presta durante el plazo otorgado en la Licencia de ejecución de obras de urbanización, los derechos de supervisión están establecidos en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la forma y términos en el Código Fiscal y la Ley General de Hacienda, Ordenamientos para el Estado de Querétaro.

Considerándose que en términos del artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, a Empresa CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC SA DE CV como Desarrollador del Condominio Residencial denominado "Boreal", 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 la Asamblea General del Condominio.

La presente Autorización de Licencia de ejecución de obras de urbanización de Condominio y el Plano del Proyecto de distribución, sembrado y lotificación, como anexo gráfico que lo complementa, contienen la conformación del Condominio Residencial denominado "Boreal", con la descripción de los conceptos, superficies y usos de cada una de las áreas, la cual consiste en: 42 Unidades privativas, por lo que son documentos relacionados.

Para el trámite de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, deberá anexar la presente autorización, así como también la siguiente documentación:

1. Números oficiales interiores, para cada unidad privativa.
2. Escritura pública de la superficie de transmisión para equipamiento urbano, inscrita en el Registro
3. Público de la Propiedad y del Comercio.
4. Recibo de pago de impuesto por superficie vendible.
5. Recibo de pago de derechos de supervisión de obras de urbanización.
6. Planos que describan cada una de las unidades privativas así como las de uso común.
7. Relación de Indivisos, memoria y plano de matematización.
8. Reglamento de Condominio y Administración.
9. Plano del Proyecto de Distribución y Denominación.
10. Tener un avance mínimo del 30% en las obras de urbanización registrado en la Bitácora de ejecución de obras de urbanización.
11. Asignación de claves catastrales

#### Fundamento Marco Jurídico

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 224 al 310 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Este documento administrativo se emite de conformidad con lo dispuesto con los artículos 146, 232 al 136 del Código Urbano del Estado de Querétaro, Además el presente documento sustituye al oficio: NO. DDUYV-319- 02/05/2021 de fecha 02 de Mayo de 2021.

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

ATENTAMENTE

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

Cc.p. ARCHIVO.”

Se adjunta el recibo oficial número 627956 expedido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, con fecha 08 de mayo de 2024, en concepto pago de derechos Desarrollo Urbano, modificación de licencia de ejecución de obras de urbanización ara condominio residencial Boreal DDUYV-319/05/2021.

15.- Copia simple del oficio número DDUYV-887-07/10/2020 de fecha 7 de octubre de 2020, suscrito por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, entonces Director de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual enlista la preasignación de números oficiales, quedando de la siguiente manera:

|      |    |    |     |    |
|------|----|----|-----|----|
| Lote | 1  | 91 | Int | 1  |
| Lote | 2  | 91 | Int | 2  |
| Lote | 3  | 91 | Int | 3  |
| Lote | 4  | 91 | Int | 4  |
| Lote | 5  | 91 | Int | 5  |
| Lote | 6  | 91 | Int | 6  |
| Lote | 7  | 91 | Int | 7  |
| Lote | 8  | 91 | Int | 8  |
| Lote | 9  | 91 | Int | 9  |
| Lote | 10 | 91 | Int | 10 |
| Lote | 11 | 91 | Int | 11 |
| Lote | 12 | 91 | Int | 12 |
| Lote | 13 | 91 | Int | 13 |
| Lote | 14 | 91 | Int | 14 |
| Lote | 15 | 91 | Int | 15 |
| Lote | 16 | 91 | Int | 16 |
| Lote | 17 | 91 | Int | 17 |
| Lote | 18 | 91 | Int | 18 |
| Lote | 19 | 91 | Int | 19 |
| Lote | 20 | 91 | Int | 20 |
| Lote | 21 | 91 | Int | 21 |

|      |    |    |     |    |
|------|----|----|-----|----|
| Lote | 22 | 91 | Int | 22 |
| Lote | 23 | 91 | Int | 23 |
| Lote | 24 | 91 | Int | 24 |
| Lote | 25 | 91 | Int | 25 |
| Lote | 26 | 91 | Int | 26 |
| Lote | 27 | 91 | Int | 27 |
| Lote | 28 | 91 | Int | 28 |
| Lote | 29 | 91 | Int | 29 |
| Lote | 30 | 91 | Int | 30 |
| Lote | 31 | 91 | Int | 31 |
| Lote | 32 | 91 | Int | 32 |
| Lote | 33 | 91 | Int | 33 |
| Lote | 34 | 91 | Int | 34 |
| Lote | 35 | 91 | Int | 35 |
| Lote | 36 | 91 | Int | 36 |
| Lote | 37 | 91 | Int | 37 |
| Lote | 38 | 91 | Int | 38 |
| Lote | 39 | 91 | Int | 39 |
| Lote | 40 | 91 | Int | 40 |
| Lote | 41 | 91 | Int | 41 |
| Lote | 42 | 91 | Int | 42 |

16.- Copia simple del oficio número SCG-19133-21 número SCG-19133-21 de fecha 04 de noviembre del 2021 suscrito por el Lic. Luis Alberto Vega Ricoy, Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas mediante el cual resuelve que es factible a la Comisión Estatal de Aguas otorgar el servicio de agua potable al Condominio “Boreal”, el cual tiene una vigencia hasta el día 04 de mayo de 2022 para el cumplimiento de las condiciones estipuladas en el considerando sexto del dictamen, reservándose la Comisión el derecho de prorrogar su vigencia y el dictamen no da autorización de conexión con la infraestructura hidráulica, una vez que el peticionario acredite el cumplimiento de las condicionantes, se procederá a emitir factibilidad definitiva.

17.- Copia simple del oficio número SZSJR-148/2021 de fecha 16 de agosto de 2021, suscrito por el Ing. Héctor Jesús Barrios Merino, Superintendente Zona San Juan del Río, de la Comisión Federal de Electricidad, mediante el cual informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica en el Condominio Boreal, ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, coordenadas 20.512918°-99.879122°, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, manifestando que las obras necesarias para suministrar el servicio deben ser a cargo del solicitante y solo podrán determinarse una vez que se reciba la información de las necesidades específicas.

18.- Copia simple de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio expedida a favor de “CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC, S.A. DE C.V.” en fecha 02 de mayo de 2024, mediante oficio número DDUYV – 0435 – 02/05/2024 suscrito por el Arq. Marco Polo Ramírez Valencia, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, misma que se transcribe a la letra, en virtud de solicitar su autorización:

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO No. DDUYV-0435-02/05/2024

ASUNTO: Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio  
y Visto bueno de Venta de Lotes del desarrollo inmobiliario "Boreal"

Tequisquiapan, Querétaro a 02 de Mayo de 2024

**CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC, S.A DE C.V**  
**REPRESENTANTE LEGAL CONT. NORMA MEJIA LIRA.**  
**P R E S E N T E.**

En atención a su petición mediante la cual solicita se emita la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para constituir el desarrollo inmobiliario en condominio, denominado "**BOREAL**" con dirección en **Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro**, con Clave Catastral **170 100 105 008 024**, 42 áreas privativas para vivienda, áreas verdes y áreas Comunes (barda, jardinera, servicios y vigilancia, circulación y banquetas; al respecto le informo con base en los siguientes:

#### ANTECEDENTES

1. Asignación de número oficial y Alineamiento, predio al que se le asignó el número oficial, **No. 91 en Calle Paseo del Girasol, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro**, otorgado en fecha 19 de diciembre de 2018, por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio de Tequisquiapan, Querétaro.
2. Dictamen de uso de Suelo OFICIO No. DDUYV-0412, DUS-076/2024 de fecha 29 de Abril del 2024 para un DESARROLLO HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL DE 42 Áreas Privativas.
3. Dictamen de Factibilidad de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial No. Oficio DDDF/0244/2020 Expediente TX-001-20-D, de fecha 17 de FEBRERO del 2020 emitido por la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro.
4. Con oficio DDUYV-419-29/04/2024 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda fecha de 29 de Abril de 2024, se autorizan los Estudios Técnicos para 1 Condominio Habitacional Residencial con 42 áreas privativas para vivienda, áreas verdes y áreas Comunes, denominado "**BOREAL**" ubicado en **Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro**, con Clave Catastral **170 100 105 008 024**. Dichos estudios técnicos corresponden al Estudio Hidrológico, impacto Urbano, impacto Vial, informe Preventivo de impacto Ambiental, Reporte Geotécnico, Opinión de Caracterización de uso de suelo del predio, Programa de Manejo Pluvial, Programa de Manejo de Vegetación.
5. Visto Bueno al proyecto de distribución y denominación del condominio, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, con oficio y plano No. DDUYV-416-29/04/2024 de fecha 29 de Abril de 2024, para un desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de Condominio Habitacional Residencial con 42 áreas privativas para vivienda, áreas verdes y áreas Comunes, denominado "**BOREAL**" ubicado en **Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro**, con Clave Catastral **170 100 105 008 024**, **13,813.148 m<sup>2</sup>**.
6. Presupuesto de obras de urbanización para el proyecto de un desarrollo inmobiliario denominado "**BOREAL**" ubicado en **Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro**, con

Clave Catastral **170 100 105 008 024**, para la ejecución total de la obra. Firmado por el D.R.O. Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

7. Programa de obras de urbanización Firmado por el D.R.O. Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031
8. Recibo Oficial DU-512157, de fecha 12 de Abril de 2021, emitido por la Tesorería Municipal de Tequisquiapan, Qro., por un importe de \$191,993.00 (Ciento noventa y un mil novecientos noventa y tres pesos00/100 M.N), por concepto de pago del Impuesto por Superficie Vendible del condominio horizontal habitacional denominado "Boreal".
9. Recibo Oficial DU-512158, de fecha 12 de Abril de 2021, emitido por la Tesorería del Municipio de Tequisquiapan, Qro., por un importe de \$ 48,837.00 (Cuarenta y Ocho mil ochocientos treinta y siete pesos 00/100 M.N), por concepto de pago de los Derechos de Supervisión de obras de urbanización que incluye al Condominio Comercial Horizontal denominado "Boreal".
10. Memoria descriptiva para el Condominio citado; elaborada por el ING. ARQ. JORGE JUAN LANDEROS CAMPOS, Valuador con Cédula profesional 216126.
11. Reglamento Interno de Construcción y Reglamento de Administración del Condominio denominado "BOREAL" ubicado en **Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro**, con Clave Catastral **170 100 105 008 024**.
12. Plano del Proyecto de Distribución y Denominación, el cual incluye: la distribución y sembrado de unidades privativas y áreas de uso común, detalles constructivos, descripción de áreas privativas, cuadro de áreas comunes y cuadro general de áreas.
13. Licencia de obras de urbanización para condominio residencial "Boreal", emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, con oficio y plano No. DDUYV-0423-02/05/2024 de fecha 02 de Mayo de 2024,
14. Proyecto ejecutivo que contiene:

Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

Plano Infraestructura Drenaje Sanitario Detalles, Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

Plano Hidráulico, Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

Plano Pluvial Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

Plano Eléctrico Baja Tensión Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

Plano Cimentación, Mampostería y Losa, Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

Plano de Detalles Plano de Vialidades y Andadores, Firmado por el D.R.O. Ing. David Alejandro Padilla Martínez, Con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

De la visita física de inspección coordinada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el Condominio Habitacional Residencial con 42 áreas privativas para

vivienda, áreas verdes y áreas Comunes, denominado "BOREAL" ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con Clave Catastral 170 100 105 008 024, tiene un avance del 75% del presupuesto presentado.

Derivado del análisis y revisión con base a la normatividad vigente aplicable, de los antecedentes señalados, del proyecto de distribución y denominación presentado y de la inspección física realizada al desarrollo inmobiliario ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con Clave Catastral 170 100 105 008 024, a efecto de poder integrar y establecer las obligaciones, montos, y demás factores, que permitan continuar con el proceso de autorización del mismo, con base en lo dispuesto en los artículos 224 al 226, 237 y 238 del Código Urbano del Estado de Querétaro, comunico a Usted que esta Dirección no tiene inconveniente en emitir la siguiente:

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

A favor del desarrollador " **CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC S.A DE C.V**", para constituir el desarrollo inmobiliario, en la modalidad de Condominio Horizontal, Habitacional Residencial con 42 áreas privativas para vivienda, áreas verdes y áreas Comunes, denominado "BOREAL" ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con Clave Catastral 170 100 105 008 024, conforme a lo dispuesto en el Sección Tercera del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

| SUPERFICIE M <sup>2</sup> | ÁREA             | %          |
|---------------------------|------------------|------------|
| 8,568.447 M <sup>2</sup>  | AREAS PRIVATIVAS | 62.0310953 |
| 110.375 M <sup>2</sup>    | ESTACIONAMIENTO  | 0.79905754 |
| 109.345 M <sup>2</sup>    | AREAS VERDES     | 0.79160087 |
| 873.946 M <sup>2</sup>    | AREA COMÚN       | 6.32691404 |
| 4,151.035 M <sup>2</sup>  | VIALIDADES       | 30.0513323 |
| 13,813.148 M <sup>2</sup> | TOTAL            | 100.00     |

Cualquier diferencia de superficies o afectaciones, que resulte posterior con el proyecto presentado es responsabilidad del D.R.O. Ing. David Alejandro Padilla Martínez, con cedula profesional 163691 CICQ P91-031.

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

La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización es una etapa dentro del procedimiento para un condominio, una responsabilidad de cumplimiento de la ejecución de los trabajos, por parte del desarrollador; se constituye en una obligación de carácter administrativa y civil para ejecutar las obras de urbanización y concluir las, en los términos establecidos, mismos que sirven de base para la presente Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio del condominio "BOREAL".

Considerándose que en términos del artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la **C. NORMA MEJIA LIRA, Representante Legal de CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC S.A DE C.V.** como Desarrollador del Condominio "BOREAL", es responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a los condóminos.

En la visita física de inspección realizada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, se constató que el condominio denominado "BOREAL", presenta avance en las obras de construcción y de urbanización, cuantificándose los porcentajes de 75%, por lo que de acuerdo al **Artículo 242** Capítulo I, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el que se indica emitir Fianza a Nombre de Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, para garantizar la conclusión de la Urbanización por la cantidad de **\$394,097.11 (trescientos noventa y cuatro mil noventa y siete pesos 11/100 M.N)** por concepto de Cumplimiento de ejecución de Obras de Urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

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

Esta Declaratoria queda sujeta al pago correspondiente de emisión de la misma la cual, de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Tequisquiapan, Qro., que en Condominios de 31 a 45 unidades se causarán y pagarán 105 UMAS que equivale a:

105 x \$103.74= **\$10,892.74 (DIEZ MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 74/100)**

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

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

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

**A T E N T A M E N T E**  
**ARQ. MARCO POLO RAMIREZ VALENCIA**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**  
**MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.**  
Rúbrica y sello

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

19.- Copia simple de la memoria descriptiva para el Condominio Horizontal de áreas "BOREAL", ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, municipio de Tequisquiapan, Querétaro, propiedad de Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V., elaborada por el Ing. Arq. Jorge Juan Landeros Campos con cédula profesional 2161260 y registros: estatal P/Q/0165/PER; federal P.0775-2020, miembro del Colegio de Arquitectos de San Juan del Río, A.C. CASJRAC96-009, con fecha de elaboración el 13 de abril de 2021.

20.- Mediante sesión ordinaria de Cabildo de fecha 25 de abril de 2024 el H. Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan, Qro., en el quinto punto inciso c) tuvo a bien autorizar "ACEPTAR A FAVOR DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, LA SUPERFICIE DE 873.970 M2 EN CONCEPTO DE ÁREA DE TRANSMISIÓN GRATUITA Y QUE LA C.P. NORMA MEJÍA LIRA, ADMINISTRADOR ÚNICO DE CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC, S.A. DE C.V. O QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTE CUBRA EN MONEDA NACIONAL, EN UN PLAZO NO MAYOR A CINCO DÍAS NATURALES, A PARTIR DE LA NOTIFICACIÓN QUE DERIVE DEL ACUERDO DE CABILDO CORRESPONDIENTE, EL EQUIVALENTE A LA CANTIDAD DE \$355,741.07 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS 07/100 M.N.) A FAVOR DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, CORRESPONDIENTE A LA DIFERENCIA DEL 10% DEL ÁREA DE TRANSMISIÓN GRATUITA, RESPECTO DEL CONDOMINIO DENOMINADO "BOREAL" UBICADO EN CALLE PASEO DEL GIRASOL NO. 91, BARRIO DE SAN JUAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO; MONTO QUE HABRÁ DE SER DEPOSITADO EN LA CUENTA QUE PARA EL EFECTO ASIGNE LA SECRETARÍA DE FINANZAS PÚBLICAS MUNICIPALES DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO." Al efecto, se presenta copia simple del recibo oficial número 640520 de fecha 02 de mayo de 2024, emitido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, con el cual se acredita el pago del "complemento en efectivo del 10% del área de transmisión."

21.- Mediante sesión ordinaria de Cabildo de fecha 04 de julio de 2024 el H. Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan, Qro., en el sexto punto inciso a) tuvo a bien autorizar "MODIFICAR EL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 25 DE ABRIL DE 2024, QUINTO PUNTO INCISO C) POR EL QUE SE AUTORIZÓ ACEPTAR A FAVOR DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, LA SUPERFICIE DE 873.970 M2 EN CONCEPTO DE ÁREA DE TRANSMISIÓN GRATUITA Y, SE APRUEBA Y SE AUTORIZA QUE LA C.P. NORMA MEJÍA LIRA, ADMINISTRADOR ÚNICO DE CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC, S.A. DE C.V., O QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTE, CUBRA EN

MONEDA NACIONAL LA CANTIDAD DE \$613,184.13 (SEISCIENTOS TRECE MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS 13/100 M.N.) A FAVOR DEL MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO, CORRESPONDIENTE AL VALOR MONETARIO QUE EQUIVALE AL COMPLEMENTO DEL ÁREA DE TRANSMISIÓN DEL CONDOMINIO DENOMINADO "BOREAL" UBICADO EN CALLE PASEO DEL GIRASOL NO. 91, BARRIO DE SAN JUAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO". Al efecto, se presenta copia simple del recibo oficial número 646543 de fecha 11 de julio de 2024, emitido por la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, con el cual se acredita el pago del "complemento del área de transmisión 10% del condominio ubicado en Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan."

22.- Estudio de Mecánica de Suelos expedida por Mora, Ingeniería y Construcción, Ing. Saúl Montaña Camacho con R.F.C. MOCS861115AX1 para el proyecto Condominio Boreal ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

23.- Copia simple del oficio número UMPC/0716/2024 suscrito por el Lic. Sergio Trejo Ugalde, Director de la Unidad Municipal de Protección Civil, en fecha 03 de mayo de 2024, por el cual emite Opinión Técnica sobre visto bueno de Protección Civil, dirigido a Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V. para autorización al proyecto de Condominio Residencial "Boreal" con 42 áreas para vivienda, áreas verdes, áreas privativas, estacionamiento, área de donación y vialidades del condominio denominado "Boreal" ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con clave catastral 170100105008024 el cual cuenta con una superficie de 13,813.148 m<sup>2</sup>.

24.- Copia simple del Reglamento Condominio Boreal.

25.- Se recibió en la Secretaría General del Ayuntamiento, en fecha 19 de julio de 2024, el oficio número PM/0084/2024 suscrito por el Lic. José Antonio Mejía Lira, Presidente Municipal, mediante el cual manifiesta que con fundamento en el artículo 22 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, se encuentra impedido como Presidente Municipal y como Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología para intervenir, analizar y dictaminar respecto de la solicitud presentada por la C.P. Norma Mejía Lira, Administrador único de la persona moral denominada "Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V. y propone al Lic. Mario Dorantes Nieto, Síndico Municipal a fin de que integre la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo única y exclusivamente el estudio, análisis y resolución de la petición mencionada.

Por lo anteriormente expuesto y

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología es competente para conocer, analizar, estudiar y dictaminar respecto del expediente adherido a la solicitud presentada por la C.P. Norma Mejía Lira, Administrador Único de la persona moral "Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V.", mediante el cual solicita se autorice la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas del Condominio a desarrollarse en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, identificada con la clave catastral 17 01 001 05 008 024, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

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

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

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

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,  
VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
OFICIO DDUYV-0876/26/07/2023

Asunto: Se emite Opinión técnica.

Tequisquiapan, Querétaro a 26 de Julio 2024

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

En atención a su oficio No. SGA/5721/2024 de fecha 09 de Mayo de 2024, en el que solicita Opinión Técnica respecto del escrito ingresado por el promovente, **CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC, S.A. DE C.V., REPRESENTANTE LEGAL C.P. NORMA MEJÍA LIRA**, mediante el cual solicita se autorice la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la venta de unidades privativas del Condominio Habitacional Horizontal Denominado "BOREAL"** con dirección en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con Clave Catastral 170 100 105 008 024, 42 áreas privativas para vivienda, áreas verdes y áreas Comunes (barda, jardinera, servicios y vigilancia, circulación y banquetas, para un Desarrollo Inmobiliario bajo la modalidad de Condominio Habitacional Horizontal de áreas, Denominado "BOREAL" con 42 áreas privativas; con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V inciso D) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 150 artículo 156 Párrafo Quinto y en sus Fracc. III, IV, IX Párrafo Tercero y con base en lo dispuesto en los artículos 224 al 226, 237 y 238 del Código Urbano del Estado de Querétaro y dado que el promovente dio cumplimiento a todos los requisitos y normatividad urbana vigente, se emitió la autorización administrativa OFICIO No. DDUYV-0435-02/05/2024 de fecha 02 de Mayo del 2024 la cual se anexa al presente, en donde esta Dirección considera:

#### TÉCNICAMENTE FACTIBLE

La **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas del Condominio Habitacional Horizontal Denominado "BOREAL"**. Por lo que queda a disposición del H. Ayuntamiento para su análisis y en su caso aprobación.

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

ATENTAMENTE  
ARQ. MARCO POLO RAMÍREZ 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."

**CUARTO.-** Toda vez que lo que se pretende es la obtención de la autorización del Honorable Ayuntamiento de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la venta de unidades privativas del Condominio denominado "BOREAL" y el representante legal de la persona moral denominada "CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC, S.A. de C.V.", ha cumplido con las etapas del procedimiento de autorización de condominios de acuerdo a lo indicado en sus diferentes autorizaciones por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda quien señala que a la fecha se tiene un avance de obras de urbanización al 75% de acuerdo a lo manifestado en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y en la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio, es por lo que esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, está en posibilidades de emitir resolución al respecto.

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

#### DICTAMEN

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del "escrito suscrito por la C.P. Norma Mejía Lira, Administrador Único de la persona moral "Constructora y Desarrolladora MLC, S.A. de C.V.", mediante el cual solicita se autorice la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Venta de Unidades Privativas del Condominio a desarrollarse en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, identificada con la clave catastral 17 01 001 05 008 024, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro".

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento **APRUEBE**, del desarrollo inmobiliario denominado "BOREAL" ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 91, Barrio de San Juan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, propiedad de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC, S.A. de C.V.**, las siguientes etapas del procedimiento de **CONDOMINIO**:

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

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

**RESOLUTIVO CUARTO.-** El desarrollador deberá incluir en las escrituras de compraventa de las unidades privativas, las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las mismas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de **subdivisión** o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privativa, la asociación de condóminos, para los efectos legales establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento para que notifique la resolución que derive del presente Dictamen, a la persona moral denominada "**CONSTRUCTORA Y DESARROLLADORA MLC, S.A. DE C.V.** a través de su apoderado legal la **C.P. Norma Mejía Lira**, Administrador Único, quien a costa de su representada, deberá publicar el acuerdo que derive del presente dictamen en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, para los efectos a que haya lugar y para conocimiento general.

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

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

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

**ATENTAMENTE**

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

**Síndico Municipal Lic. Mario Dorantes Nieto  
En sustitución del Lic. José Antonio Mejía Lira  
Presidente Municipal Constitucional y  
Presidente de la Comisión de  
Desarrollo Urbano y Ecología**

**por solicitud presentada por el Presidente Municipal  
a la Secretaría General del Ayuntamiento en fecha 20 de junio de 2024.**

Rúbrica

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

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

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los **ocho** días del mes de **agosto** 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.**