



Estado de Querétaro  
Poder Ejecutivo



## H. Sexagésima Legislatura del Estado de Querétaro Presente

**Mauricio Kuri González, Gobernador del Estado de Querétaro**, en ejercicio de la facultad que me confiere lo dispuesto en el artículo 18, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, y

### Considerando

1. El derecho de las personas a gozar de un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar se encuentra plasmado en los artículos 4 quinto párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro. Dichos preceptos están ligados necesariamente con el desarrollo sustentable, la conservación de los elementos naturales y la preservación del equilibrio ecológico para lograr de manera proporcionada la satisfacción de las diversas necesidades de las personas como lo son, entre otros aspectos: económico, social y de vivienda para las presentes y futuras generaciones.
2. Lo anterior implica la obligación del Estado para adoptar políticas públicas que propicien por un lado la conservación de los ecosistemas con la finalidad de evitar que elementos como la contaminación y el crecimiento habitacional descontrolado, afecten el derecho de todas las personas a desarrollarse en un ambiente adecuado y por otro lado la participación activa de la comunidad en los procesos de dialogo para tomar las mejores decisiones para su cuidado y subsistencia.
3. Por su parte, los artículos 40, 41 primer párrafo y 134 primer párrafo de la Constitución Federal, respectivamente, dan potestad a los Estados de administrar sus bienes y el gasto público con autonomía financiera, en función de las atribuciones conferidas a fin de atender entre otras, las necesidades colectivas, sociales y de servicios. Asimismo, advierten las bases normativas fundamentales más importantes de las finanzas públicas de nuestro país, al ordenar que los recursos económicos de los cuales disponga cualquier orden de gobierno, siendo en este caso, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, deban administrarse con eficiencia, eficacia, economía, transparencia y honradez para satisfacer los objetivos a los que estén destinados.
4. Con el propósito de contar con un bien inmueble con fines de vivienda, diversas personas físicas y la persona moral denominada Colonos Ciudad Paraíso Asociación Civil, adquirieron en copropiedad pro-indiviso una superficie de 10-00-46 hectáreas del predio que perteneció al Rancho El Durazno de la exhacienda de Miranda de la ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., según consta en la escritura pública número 16,892 del 14 de diciembre de 2001, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaria Pública No. 20 de la Demarcación Notarial de Querétaro, con clave catastral 110210866330031 e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Querétaro bajo el folio real 113769/2 el 10 de mayo de 2002.
5. Mediante Acuerdo de Cabildo publicado el 27 de agosto de 2004 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el Ayuntamiento de El Marqués autorizó el cambio de uso de suelo de preservación ecológica a uso habitacional con densidad de población



de 100 HAB/ HA de un predio con superficie de 99, 837.762 m<sup>2</sup> ubicado en el Rancho "El Durazno" de la exhacienda de Miranda, municipio de El Marqués, Qro., para ubicar un desarrollo habitacional.

6. Sin embargo, el 22 de marzo de 2005, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", la **Declaratoria del área natural protegida, con categoría de Zona Sujeta a Conservación Ecológica, el área denominada "El Tángano", con una superficie de 855-27-37 ha.**

Según lo referido en el Artículo Primero de la Declaratoria, la descripción limítrofe del polígono general abarca superficies pertenecientes a los municipios de El Marqués, Huimilpan y Querétaro, como se desprende del Anexo 7 del estudio técnico justificativo de la Zona Sujeta a Conservación Ecológica "El Tángano", es de destacar que, dentro de la referida Zona Sujeta a Conservación Ecológica, no se autoriza la fundación de centros de población según se desprende de la fracción VIII del Artículo Quinto de la citada Declaratoria.

7. Por lo anterior, el 01 de junio de 2012 y el 25 de julio de 2013, respectivamente, el Estado de Querétaro, representado por el entonces Secretario de Gobierno, celebró con los representantes de los copropietarios del predio referido previamente, un convenio de permuta, así como una adenda, con la finalidad de:

I. **Salvaguardar el Área Natural Protegida, con categoría de Zona Sujeta a Conservación Ecológica, denominada "El Tángano" y evitar el desarrollo de viviendas.**

II. Cumplir con el compromiso de llevar a cabo la permuta del inmueble identificado como Fracción 1 con clave catastral 110107404998995, resultante de la fusión y subdivisión de las parcelas 71 Z-2 P-2 y 76 Z-2 P-2, ubicado en ejido El Paraíso, perteneciente al municipio de **EL MARQUÉS, QRO.**, con superficie de 120,000.00 metros cuadrados, el cual no está urbanizado, así como transmitir la posesión y propiedad de éste, a cambio del terreno descrito en el considerando 4 del presente instrumento.

III. Reubicar el proyecto inmobiliario denominado "Ciudad Paraíso".

8. Cabe resaltar que mediante escritura pública 15,032 del 20 de abril de 2015, pasada ante la fe del Lic. Felipe de Jesús Muñoz Gutiérrez, Notario Público de la Notaría 8 de la demarcación Notarial de San Juan del Río, Qro., quedó protocolizada el Acta de Asamblea General de Copropietarios del predio que perteneció al Rancho "El Durazno" de la exhacienda de Miranda, municipio de El Marqués, Estado de Querétaro, celebrada el 20 de diciembre de 2014, la cual advierte en el Acuerdo del Punto Quinto que dicho órgano resolvió viable por unanimidad de votos aceptar la reubicación de los copropietarios a las parcelas 71 y 76 de el ejido El Paraíso, en el municipio de El Marqués, estado de Querétaro.

9. El predio identificado con clave catastral 110210866330031 cuenta con los certificados de propiedad, inscripción y libertad de gravamen a favor de diversos copropietarios de una porción del terreno rústico denominado "El Durazno" con superficie de 10-00-46 Has., que perteneció a la antigua Hacienda de Miranda, ubicada en el municipio de El Marqués, Qro., todos expedidos con el folio real



113769/2, de fecha 2 de febrero de 2022 expedidos por el Director del Registro Público de la Propiedad en Querétaro.

10. Del oficio OD/03419/2020 del 14 de diciembre de 2020, expedido por el Director de Catastro de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro se desprende que la Declaratoria mediante la cual se declara área natural protegida, con categoría de Zona Sujeta a Protección Ecológica, el área denominada "El Tángano", afectó entre otros, el 93.83% de la superficie que perteneció al Rancho "El Durazno" de la exhacienda de Miranda.

11. Con recibo de pago de fecha 28 de febrero de 2022 y oficio DIN/2022/326 se emite la constancia de fecha 2 de marzo de 2022 expedida por el Director de Ingresos de la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal de El Marqués, Querétaro, con lo que se acredita que el predio con clave catastral 110210801061001 se encuentra registrado a favor de Ciudad Paraíso A.C. y Copropietarios, asimismo se realizó el pago del impuesto predial del periodo comprendido del bimestre 01/2022 al bimestre 06/2022.

12. Con el oficio OMCP/647/2021 del 07 de abril de 2021 emitido por el Director de Control Patrimonial de la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, y con base en el Avalúo Hacendario B133887 del 18 de marzo de 2021, el M.C.I. Ing. H. Gerardo Ángeles Rocha valuador con número de registro en el Estado de Querétaro 007, se dictaminó que el valor del inmueble que perteneció al Rancho "El Durazno" de la exhacienda de Miranda, municipio de El Marqués, estado de Querétaro, con clave catastral 110210801061001 con superficie de 99,897.6581 metros cuadrados es de \$48,000,000.00 (Cuarenta y Ocho Millones de pesos 00/100 M.N.).

13. Por su parte, el Estado de Querétaro es propietario del inmueble identificado como Fracción 1 con clave catastral 110107404998995, resultante de la fusión y subdivisión de las parcelas 71 Z-2 P-2 y 76 Z-2 P-2, ubicado en ejido El Paraíso, perteneciente al municipio de **EL MARQUÉS, QRO.** con superficie de 120,000.00 metros cuadrados lo cual acredita con:

I. Escritura Pública número 18,980 del 10 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Lic. Arturo Maximiliano García Pérez, Notario Público de la Notaría Pública No. 18 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Querétaro bajo el folio real 532783/0003 el 03 de julio de 2017, mediante la cual se acredita la compraventa de la parcela 71 Z-2 P-2 del ejido El Paraíso, municipio de El Marqués, Querétaro, con superficie de 24-19-16.114 hectáreas.

II. Escritura Pública 560 del 12 de agosto de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Fernando González Rivas, Notario Público de la Notaría Pública No. 36 de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Querétaro bajo el folio real 532782/0002 el 15 de mayo de 2017, mediante la cual se acredita la compraventa de la parcela 76 Z-2 P2-2 del ejido El Paraíso, municipio de El Marqués, Querétaro, con superficie de 24-82-45.199 hectáreas.

III. Escritura Pública 21,944 del 15 de junio de 2018, pasada ante la fe de la Lic. Sonia Alcántara Magos, Notaria Pública Titular de la Notaría Pública No. 18 de la Demarcación Notarial de Querétaro,



en la cual consta la formalización de los actos inscritos en el Registro Público de la Propiedad, Subdirección Querétaro, identificados con los folios reales 590352/0001 y 590353/0001 del 29 de junio de 2018, relativos a:

a. La fusión de la parcela 71 Z-2 P-2 con superficie de 241,916.144 metros cuadrados y parcela 76 Z-2 P-2 con superficie de 248,245.199 metros cuadrados ambas ubicadas en el ejido El Paraíso, municipio de El Marqués, Querétaro, de la cual resulta una superficie total de 490,161.313 metros cuadrados.

b. La subdivisión de la superficie fusionada de la cual resultan entre otras la **Fracción F1**, con superficie de 120,000.00 metros cuadrados y clave catastral 110107404998995, materia de la presente iniciativa.

14. Respecto del predio referido en el considerando 7 fracción II, el Estado de Querétaro cuenta con los certificados de propiedad, inscripción y libertad de gravamen con números de prelación 20449/2022, 20454/2022 y 20443/2022 respectivamente, expedidos a su favor, el 2 de febrero de 2022, por el Subdirector de Certificación del Registro Público de la Propiedad, Subdirección Querétaro.

15. Con el oficio OMCP/982/2020 del 24 de junio de 2020, el Director de Control Patrimonial de la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, informa al Director Jurídico y Consultivo de la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, que el inmueble conocido como fracción 1 resultante de la fusión y subdivisión de las parcelas 71 y 76 del ejido El Paraíso, del municipio de El Marqués, tiene asignado el número de inventario G2004 y el uso es de Reserva Territorial.

16. Mediante oficio DJJ/148/2020 del 30 de junio de 2020, el Director Jurídico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, remite al Director Jurídico y Consultivo de la Secretaría de Gobierno la Opinión Técnica, identificada mediante el Memorandum número M-DPDU/034/2020 del 26 de junio del año 2020, emitida por el Director de Planeación y Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, instrumento del cual se desprende que el uso del predio identificado con clave catastral 110107404998995 materia de la presente iniciativa es Habitacional Mixto (HM).

17. Mediante oficio SEDESU/DDU/CPT/0094/2021 del 26 de enero de 2021, el Subsecretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués, Querétaro, informa que el uso de suelo de los predios resultantes de la fusión y subdivisión de las parcelas P71 Z-2 P2/2 y P76 Z-2 P2/2 del ejido El Paraíso, municipio de El Marqués, Querétaro, es Habitacional Mixto (HM-4-30-At).

18. Con los oficios SFT/75/2022 y SFT/76/2022 del 2 de febrero de 2022, emitidos por la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal de El Marqués, Qro., se declara respectivamente la exención del impuesto predial, correspondiente al ejercicio fiscal 2022 y se emite la constancia de no adeudo del impuesto predial respecto del predio identificado con clave catastral 110107404998995,



correspondiente a la Fracción 1 resultante de la fusión de las parcelas 71 y 76 del Ejido El Paraíso en El Marqués, Querétaro.

19. Mediante acta circunstanciada de la Sesión Extraordinaria del 29 de junio de 2021, el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió el criterio de racionalización favorable para la enajenación bajo la figura de la permuta del inmueble propiedad del Estado materia de la presente iniciativa.

20. A través del oficio OMCP/1513/2021 del 03 de agosto de 2021 emitido por el Director de Control Patrimonial de la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, con base en el avalúo hacendario con número de folio B147328 del 27 de julio de 2021 emitido por el M.C.I. Ing. H. Gerardo Ángeles Rocha, dictamina que el valor del inmueble identificado como Fracción 1 resultante de la fusión y subdivisión de las parcelas 71 Z-2 P-2 y 76 Z-2 P-2 del ejido El Paraíso, municipio de El Marqués, Gro., con superficie de 120,000.00 metros cuadrados y clave catastral 110107404998995, es de \$54,000,000.00 (Cincuenta y cuatro millones de pesos 00/100 M.N.).

21. Con el acta circunstanciada de la Sesión Extraordinaria del 25 de agosto de 2021, el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, autorizó la modificación del acta señalada en el considerando 20 anterior, únicamente en cuanto a la actualización del avalúo hacendario y dictamen de valor correspondientes en los términos señalados en dicho instrumento.

22. Como se aprecia, existe una diferencia de valor entre los inmuebles materia de la presente iniciativa; sin embargo, es importante destacar respecto del avalúo del inmueble identificado como terreno rústico denominado "EL DURAZNO" con clave catastral anterior 110210866330031, actual 110210801061001 lo siguiente:

Según se desprende del Avalúo Hacendario B133887, el valor se determinó derivado del análisis de los índices obtenidos del estudio, en función de las características físicas y especiales del área protegida, factores de comercialización solo en el U.D. (uso directo) aplicable y los valores intangibles que benefician al medio ambiente, razonando mediante método autorizado los resultados, para concluir con el valor total de área protegida.

Intangibilidad que no lo hace apto para que sea afectado y exige su conservación, en sus elementos materiales e inmateriales como parte del medio ambiente y de un bien jurídico de valor incalculable, como lo es el derecho a un medio ambiente adecuado, cuya relación con otros hace posible la calidad de vida que los seres humanos requieren para la satisfacción de sus necesidades actuales y de las generaciones futuras en la Entidad.

Aspectos que son determinantes en las decisiones que conlleva la administración de los recursos públicos de que dispone el Estado de Querétaro, al ponderar el beneficio ecológico en favor de los habitantes de la Entidad y de las futuras generaciones, al pretender conservar el área natural protegida, con categoría de Zona Sujeta a Conservación Ecológica, el área denominada "El Tángano" con la permuta de los predios materia de la presente iniciativa.



Con la presente iniciativa se busca principalmente preservar el equilibrio ecológico y la conservación de los ecosistemas de la Entidad, así como aprovechar de manera racional y sustentablemente los recursos naturales.

Resulta necesario hacer efectiva la participación corresponsable del Estado y la sociedad en la preservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección del medio ambiente y el desarrollo sustentable.

Por ello, es de suma importancia para los habitantes de la entidad que el Estado asuma la responsabilidad de **preservar y proteger aquellas superficies declaradas como áreas naturales protegidas, como lo es “El Tángano”, la cual tiene la categoría de Zona Sujeta a Conservación Ecológica (ASCE)**, y por tanto, se debe:

- Conservar un relicto de bosque tropical caducifolio con toda su biodiversidad.
- Proteger una zona captadora de agua y de infiltración para la zona.
- Proteger una superficie moderadora del clima.
- Proteger un área productora de oxígeno.
- Constituir un sitio para la recuperación de especies disminuidas.
- Servir como espacio de educación ambiental, recreación y turismo.
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona conurbada.
- Fomentar la investigación y la tecnología aplicada.

Para tal efecto, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, busca implementar acciones que conlleven el ejercicio efectivo de las personas de gozar con un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, la preservación y protección de las zonas naturales protegidas, conlleva mejorar la calidad de vida de los habitantes de la Entidad, inclusive para futuras generaciones, por ello, la necesidad de que el Estado cumpla con lo pactado en el convenio señalado en los antecedentes de la presente iniciativa, de salvaguardar el **Área Natural Protegida, con categoría de Zona Sujeta a Conservación Ecológica, denominada “El Tángano”**.

Lo anterior se concreta con la adquisición del terreno rústico denominado “El Durazno” con superficie de 10-00-46 Has., que perteneció a la antigua Hacienda de Miranda, ubicada en el municipio de El Marqués, Qro., ubicada dentro del polígono de **Declaratoria del área natural protegida, con categoría de Zona Sujeta a Conservación Ecológica, el área denominada “El Tángano”**.

Aunado a lo anterior, el Estado ejerce sus facultades de administrar, vigilar, proteger las áreas naturales protegidas y ecosistemas dentro del territorio de la Entidad, lo anterior, en los términos de los artículos 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 7 fracción V de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Todo ello se podrá concretar dando cumplimiento al compromiso que el Estado y los particulares asumieron en el convenio señalado, de generar acciones conjuntas para conservar el **Área Natural Protegida, con categoría de Zona Sujeta a Conservación Ecológica, denominada “El Tángano”**



Estado de Querétaro  
Poder Ejecutivo

Llevar a cabo la permuta de los inmuebles descritos en la presente iniciativa implica, solicitar a la Legislatura del Estado la desincorporación del dominio público del Estado del predio identificado con clave catastral 110107404998995 para poder destinarlo a la satisfacción de las necesidades de vivienda de un sector de la población.

Con base en lo expuesto, he tenido a bien someter a la consideración de esa H. Sexagésima Legislatura del Estado de Querétaro, la siguiente Iniciativa de:

**DECRETO QUE AUTORIZA AL TITULAR DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO, A DESINCORPORAR DEL RÉGIMEN DEL DOMINIO PÚBLICO Y ENAJENAR A TÍTULO ONEROSO BAJO LA FIGURA DE LA PERMUTA EL INMUEBLE PROPIEDAD DEL ESTADO DE QUERÉTARO QUE EN ÉL SE DESCRIBE, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QRO.**

**Artículo Primero.** Conforme a lo establecido en el artículo 65 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, se autoriza al Titular del Poder Ejecutivo del Estado a:

1. Desincorporar del régimen del dominio público, y
2. Enajenar a título oneroso bajo la figura de la permuta.

El inmueble identificado como Fracción 1 con clave catastral 110107404998995, resultante de la fusión y subdivisión de las parcelas 71 Z-2 P-2 y 76 Z-2 P-2, ubicado en Ejido El Paraíso, perteneciente al municipio de **EL MARQUÉS, QRO.** con superficie de 120,000.00 metros cuadrados.

**Artículo Segundo.** El predio descrito en el Artículo Primero se permutará por la superficie de 10-00-46 hectáreas del predio que perteneció al Rancho El Durazno de la Ex hacienda de Miranda de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., con clave catastral actual 11 02 108 01 061 001.

**Artículo Tercero.** El inmueble descrito en el Artículo Primero deberá destinarse al uso habitacional.

**Artículo Cuarto.** El inmueble descrito en el Artículo Segundo deberá preservarse por el Estado en términos de la **Declaratoria del área natural protegida, con categoría de Zona Sujeta a Conservación Ecológica, el área denominada “El Tángano”**

**Artículo Quinto.** La desincorporación y enajenación autorizada deberá celebrarse en los términos que señala la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamiento y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, así como lo dispuesto y aplicable del Código Civil del Estado de Querétaro, con los respectivos representantes legales, quienes la formalizarán en los términos de los anteriores ordenamientos.

**Artículo Sexto.** El inmueble cuya desincorporación y enajenación autoriza el presente Decreto, quedará sujeto a los usos, destinos reservas y sugerencias que establezcan los programas de Desarrollo Urbano federales, estatales y municipales, así como las disposiciones jurídicas que resulten aplicables.



Estado de Querétaro  
Poder Ejecutivo

**Artículo Séptimo.** Concluida la titulación de la enajenación, el titular de la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, procederá a cancelar el registro e inventario de dicho bien inmueble descrito en el Artículo Primero y procederá al registro y asignación del número de inventario del inmueble adquirido.

### Transitorios

**Primero.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga".

**Segundo.** Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Decreto.

Dado en el Palacio de La Corregidora, sede del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Querétaro, en la Ciudad de Santiago de Querétaro a los 4 días del mes de marzo del año 2022 dos mil veintidós.



**Mauricio Kuri González**  
Gobernador del Estado de Querétaro

**María Guadalupe Murguía Gutiérrez**  
Secretaria de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado

Hoja de firmas que corresponde a la Iniciativa de Decreto que autoriza al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, a desincorporar del régimen del dominio público y enajenar a título oneroso bajo la figura de la permuta el inmueble propiedad del Estado de Querétaro que en él se describe, ubicado en el municipio de El Marqués, Qro., de fecha 4 de marzo de 2022.