

Gaceta Municipal

Órgano oficial de difusión
del H. Ayuntamiento de El Marqués

Responsable de la publicación:
Secretaría del Ayuntamiento
Lic. Gaspar Arana Andrade

GOBIERNO MUNICIPAL

ACUERDO QUE AUTORIZA LA SOLICITUD DEL LIC. MIGUEL ÁNGEL VEGA CABRERA, ROBERTO CLEMENTE ROCHA LÓPEZ COMO APODERADOS LEGALES DE PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I DE C.V Y EL LIC. NORBERTO ALVARADO ALEGRÍA COMO REPRESENTANTE DE "BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER (COMO CAUSAHABIENTE DE BBVA BANCOMER SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA ESTA ÚLTIMA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO Y EN REPRESENTACIÓN DEL FIDEICOMISO DE DESARROLLO INMOBILIARIO CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL Y DERECHO DE REVERSIÓN NÚMERO F/403853-5 DENOMINADO PARA EFECTOS FISCALES F"403853-5 BBVA BANCOMER SERVICIOS ZIBATA CONSISTENTE EN EL RECONOCIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CAUSAHABIENTIA DE TODOS LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES, LICENCIAS, PERMISOS, AUTORIZACIONES, FACTIBILIDADES EMITIDAS RESPECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERÉS MEDIO CON UNA DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN DE 400 HAB/HA, COMERCIO Y SERVICIOS DENOMINADO ZIBATA II UBICADO EN ESTE MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QRO., OTORGADOS A PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA, S.A.P.I. DE C.V., PARA QUE EN ADELANTE SEAN RECONOCIDOS A FAVOR DEL FIDEICOMISO DE DESARROLLO INMOBILIARIO CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL Y DERECHO DE REVERSIÓN NÚMERO F/403853-5 DENOMINADO PARA EFECTOS FISCALES F"403853-5 BBVA BANCOMER SERVICIOS ZIBATA, ASÍ COMO LA RENOVACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA VENTA DE LOTES Y RATIFICACIÓN DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN, ASÍ COMO EL OTORGAMIENTO DE GARANTÍAS PARA CAUCIONAR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL FRACCIONAMIENTO. (SEGUNDA PUBLICACION)

2

ACUERDO QUE AUTORIZA LA SOLICITUD DEL C. JORDI SANZ CRESPO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V., CONSISTENTE EN LA AUTORIZACIÓN DEL PAGO EN EFECTIVO RESPECTO AL ÁREA DE DONACIÓN DEL 10% QUE SE DEBERÍA DONAR DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 156 DEL CÓDIGO URBANO VIGENTE DEL ESTADO DE QUERÉTARO, DE CONFORMIDAD AL CONVENIO DE DONACIÓN ANTICIPADA Y PAGO EN EFECTO O EN OBRA PÚBLICA RESPECTO DEL ÁREA DE DONACIÓN A FAVOR DEL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS. (UNICA PUBLICACION)

12



El Marqués
Gobierno Municipal
2015 -2018



ACUERDO QUE AUTORIZA LA SOLICITUD DEL LIC. MIGUEL ÁNGEL VEGA CABRERA, ROBERTO CLEMENTE ROCHA LÓPEZ COMO APODERADOS LEGALES DE PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I DE C.V Y EL LIC. NORBERTO ALVARADO ALEGRÍA COMO REPRESENTANTE DE "BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER (COMO CAUSAHABIENTE DE BBVA BANCOMER SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA ESTA ÚLTIMA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO Y EN REPRESENTACIÓN DEL FIDEICOMISO DE DESARROLLO INMOBILIARIO CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL Y DERECHO DE REVERSIÓN NÚMERO F/403853-5 DENOMINADO PARA EFECTOS FISCALES F"403853-5 BBVA BANCOMER SERVICIOS ZIBATA CONSISTENTE EN EL RECONOCIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CAUSAHABIENTIA DE TODOS LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES, LICENCIAS, PERMISOS, AUTORIZACIONES, FACTIBILIDADES EMITIDAS RESPECTO DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERÉS MEDIO CON UNA DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN DE 400 HAB/HA, COMERCIO Y SERVICIOS DENOMINADO ZIBATA II UBICADO EN ESTE MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QRO., OTORGADOS A PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA, S.A.P.I. DE C.V., PARA QUE EN ADELANTE SEAN RECONOCIDOS A FAVOR DEL FIDEICOMISO DE DESARROLLO INMOBILIARIO CON ACTIVIDAD EMPRESARIAL Y DERECHO DE REVERSIÓN NÚMERO F/403853-5 DENOMINADO PARA EFECTOS FISCALES F"403853-5 BBVA BANCOMER SERVICIOS ZIBATA, ASÍ COMO LA RENOVACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA VENTA DE LOTES Y RATIFICACIÓN DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN, ASÍ COMO EL OTORGAMIENTO DE GARANTÍAS PARA CAUCIONAR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL FRACCIONAMIENTO. (SEGUNDA PUBLICACION)

C. Mario Calzada Mercado, en uso de las facultades que me confiere el artículo 31, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago de su conocimiento que:

En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de Diciembre de 2015, el H. Ayuntamiento de El Marqués aprobó el Acuerdo que autoriza la solicitud del Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, Roberto Clemente Rocha López como apoderados legales de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V y el Lic. Norberto Alvarado Alegría como representante de "BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER (como causahabiente de BBVA BANCOMER SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA esta última en su carácter de fiduciario y en representación del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F"403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA consistente en el reconocimiento administrativo de la CAUSAHABIENTIA de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto del Fraccionamiento Habitacional de Interés Medio con una densidad máxima de población de 400 Hab/Ha, comercio y servicios denominado Zibata II ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., otorgados a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., para que en adelante sean reconocidos a favor del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad

Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F"403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA, así como la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para venta de Lotes y ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías para caucionar las obras de urbanización de la totalidad del Fraccionamiento, de la forma siguiente:

"...DE CONFORMIDAD EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN V, INCISOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7, Y 35, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, FRACCIÓN II, INCISOS A) Y D), 38, FRACCIÓN VIII, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 2 FRACCION VI, 8 FRACCION V, 11 PARRAFO SEGUNDO, 93 FRACCION IV, DEL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO PARA EL MUNICIPIO DE EL MARQUES, QRO.; 48, Y 55, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE ÉSTE AYUNTAMIENTO, Y EN BASE A LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante escrito de fecha 30 de noviembre del 2015, los CC. Miguel Angel Vega Cabrera y Roberto Clemente Rocha López, Apoderados Legales de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V. y Norberto Alvarado Alegría, Apoderado legal del Fideicomiso F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata, solicitan reconocimiento administrativo de CAUSAHABIENTIA de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto del fraccionamiento habitacional de interés medio con una densidad de población de 400 hab/ha, comercio y servicios denominado Zibata II ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., otorgados a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., para que en adelante sean reconocidos a favor del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F"403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA, así como la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, autorización provisional para venta de lotes, ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías para caucionar las obras de urbanización.

2.- A través del oficio SAY/285/2015-2016, de fecha 02 de Diciembre del 2015, el Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Gaspar Arana Andrade, remitió a la Dirección de desarrollo Urbano Municipal, la solicitud presentada por los CC. Miguel Angel Vega Cabrera, Apoderado Legal de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V., Roberto Clemente Rocha López, Apoderado Legal de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V. y Norberto Alvarado Alegría, Apoderado legal del Fideicomiso F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata, mediante la cual solicitan reconocimiento administrativo de CAUSAHABIENTIA de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto del fraccionamiento habitacional de interés medio con una densidad de población de 400 hab/ha, comercio y servicios denominado Zibata II, así como la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, autorización provisional para venta de lotes, ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías para caucionar las obras de urbanización, del Fraccionamiento Zibata II ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., otorgados a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., para que en adelante sean reconocidos a favor del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F"403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA; ello a fin de que se emitiera la Opinión técnica correspondiente.

3.- Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento Dictámenes Técnicos con folios 45/2015 y 46/2015, suscritos por el C. Manuel Alfredo Bustos Chávez, Director de Desarrollo Urbano Municipal, respecto de la petición presentada por los CC. Miguel Angel Vega Cabrera y

Roberto Clemente Rocha López, Apoderados Legales de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V. y Norberto Alvarado Alegria, Apoderado legal del Fideicomiso F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata, solicitan reconocimiento administrativo de CAUSAHABIENTIA de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto del fraccionamiento habitacional de interés medio con una densidad de población de 400 hab/ha, comercio y servicios denominado Zibata II ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., otorgados a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., para que en adelante sean reconocidos a favor del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F"403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA, así como la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, autorización provisional para venta de lotes, ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías para caucionar las obras de urbanización; y citan:

"...

DICTAMEN TECNICO							
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO	FOLIO:49/2015						
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL COORDINACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS							
INTERESADO: LIC. MIGUEL ANGEL VEGA CABRERA, ROBERTO CLEMENTE ROCHA LOPEZ COMO APODERADOS LEGALES DE PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V. Y LIC NORBERTO ALVARADO ALEGRIA COMO REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO F/403853-5 BBVA BANCOMER SERVICIOS ZIBATA							
DIRECCION: AVENIDA DE LOS INDUSTRIALES NO. 110 INTERIOR 106 COLONIA AMPLIACION JURICA	<table border="1"> <tr> <td>NOTA DE TURNO:</td> <td>1627/15</td> </tr> <tr> <td>FECHA DE SOLICITUD:</td> <td>02 de diciembre del 2015.</td> </tr> <tr> <td>FECHA DE ATENCION:</td> <td>04 de diciembre del 2015.</td> </tr> </table>	NOTA DE TURNO:	1627/15	FECHA DE SOLICITUD:	02 de diciembre del 2015.	FECHA DE ATENCION:	04 de diciembre del 2015.
NOTA DE TURNO:	1627/15						
FECHA DE SOLICITUD:	02 de diciembre del 2015.						
FECHA DE ATENCION:	04 de diciembre del 2015.						

ASUNTO:

El Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, Roberto Clemente Rocha López como apoderados legales de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V y el Lic. Norberto Alvarado Alegria como representante de "BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER (como causahabiente de BBVA BANCOMER SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA esta última en su carácter de fiduciario y en representación del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F"403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA solicitan el reconocimiento administrativo de la CAUSAHABIENTIA de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto del Fraccionamiento Habitacional de Interés Medio con una densidad máxima de población de 400 Hab/Ha, comercio y servicios denominado Zibata II ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., otorgados a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., para que en adelante sean reconocidos a favor del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F"403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA, así como la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para venta de Lotes y ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías para caucionar las obras de urbanización de la totalidad del Fraccionamiento.

DIAGNOSTICO:

A. Mediante oficio SAY/285/2015-2016, de fecha 02 de Diciembre del 2015, el Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Gaspar Arana Andrade, remitió a esta Dirección la solicitud presentada por los CC. Miguel Angel Vega Cabrera, Apoderado Legal de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V., Roberto Clemente Rocha López, Apoderado Legal de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V. y Norberto Alvarado Alegria, Apoderado legal del Fideicomiso F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata, mediante la cual solicitan reconocimiento administrativo de CAUSAHABIENTIA de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto del fraccionamiento

habitacional de interés medio con una densidad de población de 400 hab/ha, comercio y servicios denominado Zibata II ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., otorgados a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., para que en adelante sean reconocidos a favor del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F"403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA, así como la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, autorización provisional para venta de lotes, ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías para caucionar las obras de urbanización, del Fraccionamiento Zibata II, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro.

B. Mediante escrito de fecha 30 de noviembre del 2015, los CC. Miguel Angel Vega Cabrera y Roberto Clemente Rocha López, Apoderados Legales de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V. y Norberto Alvarado Alegria, Apoderado legal del Fideicomiso F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata, solicitan reconocimiento administrativo de CAUSAHABIENTIA de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto del fraccionamiento habitacional de interés medio con una densidad de población de 400 hab/ha, comercio y servicios denominado Zibata II ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., otorgados a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., para que en adelante sean reconocidos a favor del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F"403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA, así como la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, autorización provisional para venta de lotes, ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías para caucionar las obras de urbanización, para lo cual anexa la presente documentación:

- Copia simple de la escritura pública No. 20,322 de fecha 13 de Octubre del 2008, mediante al cual se hace constar el Contrato de Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario y Actividad Empresarial y Derecho de Reversión No. F/403853-5 denominado para efectos fiscales Fideicomiso "F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata", misma que se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro mediante folio inmobiliario 00302102/0004, de fecha 28 de enero del 2009.
- Copia simple de la escritura pública No. 100,227 de fecha 08 de febrero del 2011, mediante la cual otorga "BBVA Bancomer", Sociedad Anonima, Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como causahabiente de "BBVA Bancomer Servicios" Sociedad Anonima, Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y fiduciario en el Fideicomiso identificado como F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata poder especial en favor de Norberto Alvarado Alegria.
- Copia simple de la escritura pública No. 17,061, de fecha 20 de noviembre del 2007, mediante la cual se hace constar la Constitución de la sociedad mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S. de R.L. de C.V., misma que se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro mediante folio mercantil electrónico No. 33988-1 de fecha 06 de diciembre del 2007.
- Copia simple de la escritura pública No. 65,089 de fecha 16 de diciembre del 2011, mediante la cual se hace constar la transformación de la sociedad mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S. de R.L. de C.V., a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V.
- Copia simple de la escritura pública No. 44,391 de fecha 19 de febrero del 2015, mediante la cual se protocolizó las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea de fecha 23 de diciembre del 2014 de la sociedad mercantil denominada Pangea Desarrolladora

Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V., dentro de la cual se otorgó a favor de los CC. Miguel Angel Vega Cabrera y Roberto Clemente Rocha López poder especial para actos de dominio, mismo que se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro mediante folio mercantil No. 33988-1 de fecha 25 de febrero del 2015.

- Copia simple de la escritura pública No. 20,440 de fecha 23 de noviembre del 2015, mediante la cual se hace constar la Transmisión de propiedad en aportación al fideicomiso de desarrollo inmobiliario con actividad empresarial y derecho de reversión número F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibatá, que celebran por una parte Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V. y por la otra "BBVA Bancomer Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como causahabiente de BBVA Bancomer Servicios Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, respecto a la plena propiedad Ad Corpus del Fraccionamiento "Zibata II", misma que se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad a lo establecido en la Constancia de notarialde fecha 27 de noviembre del 2015, emitida por el Lic. Arturo Saldaña Coéllar Notario Titular de la Notaría Pública No. 2 de esta demarcación notarial.

- Copia simple de la Identificación oficial del Lic. Norberto Alvarado Alegria No. 0404054226913.

- Copia simple de la Identificación oficial del Lic. Miguel Angel Vega Cabrera No. 0441054072324.

C. Que de acuerdo a los datos e información proporcionados, así como al análisis técnico correspondiente, se verificó que:

1. Mediante oficio No. DDU/DPUP/1814/2009, DUS/163/2009 de fecha 17 de junio del 2009, esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió el Dictamen de Uso de Suelo para un predio resultante de la fusión de los predios identificados como Fracción 2 resultante de la subdivisión de predios rústicos y fracción primera de San José El Alto, ubicado sobre la Carretera Estatal No. 540 (Querétaro – Estación de Chichimequillas), perteneciente a este municipio de El Marqués, Qro., con una superficie actual de 4'542,171.122m², para un FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERES MEDIO CON UNA DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN DE 400 hab./ha CON COMERCIO Y SERVICIOS.

2. Mediante oficio No. DDU/DPUP/2123/2009 de fecha 17 de julio del 2009, esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió la Autorización del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento Habitacional de interés medio con una densidad de población de 400 hab./ha., con comercio y servicios, denominado "Zibata II"; dicha autorización se encuentra protocolizada mediante escritura pública No. 65,227 de fecha 03 de junio del 2013, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha 24 de septiembre del 2013.

3. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 05 de Agosto del 2009, se autorizó la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización, Venta Provisional de Lotes y Nomenclatura Oficial de Vialidades de la totalidad del Fraccionamiento habitacional de interés medio con una densidad máxima de población de 400 hab./ha, con comercio y servicios, denominado "Zibata II"; dicho Acuerdo cuenta con sus respectivas publicaciones en la Gaceta Municipal en fechas 19 de agosto y 02 de septiembre del 2009, y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" en fecha 06 y 13 de septiembre del 2009, asimismo se encuentra protocolizado mediante escritura pública No. 65,227 de fecha 03 de junio del 2013, la cual se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la

Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 0032302/0009 de fecha 24 de septiembre del 2013.

4. Mediante oficio No. DDU/DPUP/1420/2013 de fecha 17 de abril del 2013, esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió la Autorización el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación Administrativa para el fraccionamiento Habitacional de interés medio con una densidad de población de 400 hab./ha., con comercio y servicios, denominado "Zibata II"; dicha autorización que se encuentra protocolizada mediante escritura pública No. 65,227 de fecha 03 de junio del 2013, la cual se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 0032302/0009 de fecha 24 de septiembre del 2013.

D. Es opinión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, que se autorice previo a la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para venta de Lotes y ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías para caucionar las obras de urbanización de la totalidad del Fraccionamiento la Causahabencia Administrativa solicitada por el interesado.

E. Considerando el antecedente legal con el que cuenta el Fraccionamiento Zibatá II, la normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano para el mismo es el Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992.

OPINIÓN:

En base a los antecedentes descritos, y considerando las autorizaciones que en su momento se otorgaron para la realización del fraccionamiento en cuestión, así como considerando que la citada causahabencia, es producto de la transmisión de propiedad en aportación al Fideicomiso del Desarrollo Inmobiliario con actividad empresarial y derecho de reversión No F/403853-5 denominado para efectos fiscales Fideicomiso "F403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata" que celebraron Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V. en su carácter de "Fideicomitente A y Fideicomisario A y por la otra "BBVA Bancomer, Sociedad Anónima, Institucion de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer (como causahabiente de "BBVA BANCOMER SERVICIOS" S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER) en su carácter de institución fiduciaria en el referido fideicomiso respecto de las áreas que conforman la totalidad del Fraccionamiento habitacional de interes medio con una densidad máxima de población de 400 hab./ha., con comercio y servicios denominado "Zibata II", así como considerando que dicho fraccionamiento cuenta actualmente con todas y cada una de sus autorizaciones para su ubicación; esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, considera VIABLE que el H. Ayuntamiento autorice la solicitud presentada por los CC. Miguel Angel Vega Cabrera, Apoderado Legal de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V., Roberto Clemente Rocha López, Apoderado Legal de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V. y Norberto Alvarado Alegria, Apoderado legal del Fideicomiso F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata, referente al Reconocimiento administrativo de CAUSAHABENCIA de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto del fraccionamiento habitacional de interés medio con una densidad de población de 400 hab/ha, comercio y servicios denominado Zibata II, ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., otorgados a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., para que en adelante sean reconocidos a favor del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F"403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA.

Lo anterior, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- Remitir a la Secretaria del Ayuntamiento previo a la protocolización del Acuerdo de Cabildo que en su caso autorice la solicitud señalada, la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del instrumento marcado con el número 20,440 de fecha 23 de noviembre del 2015 emitido por el titular de la Notaría Pública No. 02 del Estado de Querétaro, señalado el inciso B punto 6 del diagnóstico del presente documento.

- El causahabiente deberá dar cabal cumplimiento a todos y cada uno de los procedimientos y requisitos que tanto esta Dirección de Desarrollo Urbano le establezca, como a los propios establecidos en las diferentes normatividades vigentes de carácter municipal, estatal y federal para la consolidación y conclusión del fraccionamiento referido.

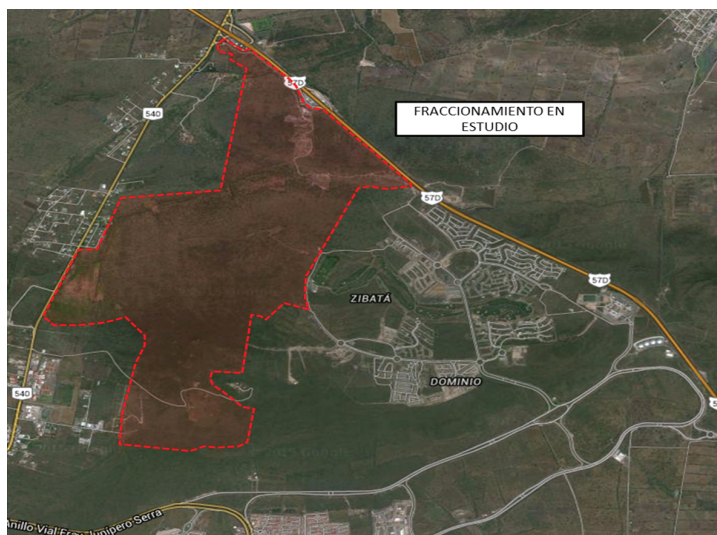
- La empresa causahabiente será el único responsable ante las diferentes autoridades que se vean involucradas durante el proceso de consolidación y conclusión del fraccionamiento referido; debiendo dar cabal cumplimiento a las Autorizaciones ya emitidas para el Fraccionamiento en estudio.

- Cubrir ante la Tesorería Municipal, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico para la Causahabencia del fraccionamiento señalado, la cantidad de \$8,762.50 (Ocho mil setecientos sesenta y dos pesos 50/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 69, Fracción VI, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Dictamen Técnico para la Causahabencia de Fraccionamientos	
125.00 X \$70.10	\$8,762.50
	\$8,762.50

\$8,762.50 (Ocho mil setecientos sesenta y dos pesos 50/100 M.N.)

- A continuación se muestra gráficamente el croquis con la ubicación del fraccionamiento que nos ocupa.



La Opinión de esta Dirección, se deja a consideración de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano; para que, de considerarlo procedente se someta a Sesión de Cabildo para su autorización definitiva.

***Se anexa copia de documentos..."

DICTAMEN TECNICO	
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO	FOLIO: 46/2015
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL COORDINACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS	
INTERESADO: LIC. MIGUEL ANGEL VEGA CABRERA, ROBERTO CLEMENTE ROCHA LOPEZ COMO APODERADOS LEGALES DE PANGEA DESARROLLADORA INMOBILIARIA S.A.P.I. DE C.V. Y LIC NORBERTO ALVARADO ALEGRIA COMO REPRESENTANTE DEL FIDEICOMISO F/403853-5 BBVA BANCOMER SERVICIOS ZIBATA	
DIRECCION: AVENIDA DE LOS INDUSTRIALES NO. 110 INTERIOR 106 COLONIA AMPLIACION JURICA	NOTA DE TURNO: 1627 Y 1642/15
FECHA DE SOLICITUD: 02 de diciembre del 2015.	
FECHA DE ATENCIÓN: 04 de diciembre del 2015.	

ASUNTO:

El Lic. Miguel Ángel Vega Cabrera, Roberto Clemente Rocha López como apoderados legales de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V y el Lic. Norberto Alvarado Alegria como representante de "BBVA BANCOMER SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER (como causahabiente de BBVA BANCOMER SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA esta última en su carácter de fiduciario y en representación del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F°403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA solicitan el reconocimiento administrativo de la CAUSAHABIENCIA de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto del Fraccionamiento Habitacional de Interés Medio con una densidad máxima de población de 400 Hab/Ha, comercio y servicios denominado Zibata II ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., otorgados a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., para que en adelante sean reconocidos a favor del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F°403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA, así como la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para venta de Lotes y ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías para caucionar las obras de urbanización de la totalidad del Fraccionamiento.

DIAGNOSTICO:

A. Mediante oficio SAY/285/2015-2016, de fecha 02 de Diciembre del 2015, el Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Gaspar Arana Andrade, remitió a esta Dirección la solicitud presentada por los CC. Miguel Angel Vega Cabrera, Apoderado Legal de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V., Roberto Clemente Rocha López, Apoderado Legal de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V. y Norberto Alvarado Alegria, Apoderado legal del Fideicomiso F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata, mediante la cual solicitan reconocimiento administrativo de CAUSAHABIENCIA de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto del fraccionamiento habitacional de interés medio con una densidad de población de 400 hab/ha, comercio y servicios denominado Zibata II, así como la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, autorización provisional para venta de lotes, ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías para caucionar las obras de urbanización, del Fraccionamiento Zibata II ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., otorgados a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., para que en adelante sean reconocidos a favor del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F°403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro.

B. Mediante escrito de fecha 30 de noviembre del 2015, los CC. Miguel Angel Vega Cabreray Roberto Clemente Rocha López, Apoderados Legales de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I de C.V. y Norberto Alvarado Alegria, Apoderado legal del Fideicomiso F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata, solicitan reconocimiento administrativo de CAUSAHABIENCIA de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto del fraccionamiento habitacional de interés medio con una densidad de población de 400 hab/ha, comercio y servicios denominado Zibata II ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., otorgados a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., para que en adelante sean reconocidos a favor del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F°403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA, así como la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, autorización provisional para venta de lotes, ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de

garantías para caucionar las obras de urbanización, para lo cual anexa la presente documentación:

- Copia simple de la escritura pública No. 20,322 de fecha 13 de Octubre del 2008, mediante al cual se hace constar el Contrato de Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario y Actividad Empresarial y Derecho de Reversión No. F/403853-5 denominado para efectos fiscales Fideicomiso "F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata", misma que se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro mediante folio inmobiliario 00302102/0004, de fecha 28 de enero del 2009.
- Copia simple de la escritura pública No. 20,322 de fecha 13 de Octubre del 2008, mediante al cual se hace constar el Contrato de Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario y Actividad Empresarial y Derecho de Reversión No. F/403853-5 denominado para efectos fiscales Fideicomiso "F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata", misma que se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro mediante folio inmobiliario 00302102/0004, de fecha 28 de enero del 2009.
- Copia simple de la escritura pública No. 100,227 de fecha 08 de febrero del 2011, mediante la cual otorga "BBVA Bancomer", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como causahabiente de "BBVA Bancomer Servicios" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer y fiduciario en el Fideicomiso identificado como F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata poder especial en favor de Norberto Alvarado Alegria.
- Copia simple de la escritura pública No. 17,061, de fecha 20 de noviembre del 2007, mediante la cual se hace constar la Constitución de la sociedad mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S. de R.L. de C.V., misma que se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro mediante folio mercantil electrónico No. 33988-1 de fecha 06 de diciembre del 2007.
- Copia simple de la escritura pública No. 65,089 de fecha 16 de diciembre del 2011, mediante la cual se hace constar la transformación de la sociedad mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S. de R.L. de C.V., a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V.
- Copia simple de la escritura pública No. 44,391 de fecha 19 de febrero del 2015, mediante la cual se protocolizó las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea de fecha 23 de diciembre del 2014 de la sociedad mercantil denominada Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V., dentro de la cual se otorgó a favor de los CC. Miguel Angel Vega Cabrera y Roberto Clemente Rocha López poder especial para actos de dominio, mismo que se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro mediante folio mercantil No. 33988-1 de fecha 25 de febrero del 2015.
- Copia simple de la escritura pública No. 20,440 de fecha 23 de noviembre del 2015, mediante la cual se hace constar la Transmisión de propiedad en aportación al fideicomiso de desarrollo inmobiliario con actividad empresarial y derecho de reversión número F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibatá, que celebran por una parte Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V. y por la otra "BBVA Bancomer Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como causahabiente de BBVA Bancomer Servicios Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, respecto a la plena propiedad Ad Corpus del Fraccionamiento "Zibata II", misma que se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad a lo establecido en la Constancia de notarialde fecha 27 de noviembre del 2015, emitida por el Lic. Arturo Saldaña Coéllar Notario Titular de la Notaría

Pública No. 2 de esta demarcación notarial.

- Copia simple de la Identificación oficial del Lic. Norberto Alvarado Alegria No. 0404054226913.
 - Copia simple de la Identificación oficial del Lic. Miguel Angel Vega Cabrera No. 0441054072324.
- C. Que de acuerdo a los datos e información proporcionados, así como al análisis técnico correspondiente, se verificó que:
1. Mediante oficio No. DDU/DPUP/1814/2009, DUS/163/2009 de fecha 17 de junio del 2009, esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió el Dictamen de Uso de Suelo para un predio resultante de la fusión de los predios identificados como Fracción 2 resultante de la subdivisión de predios rústicos y fracción primera de San José El Alto, ubicado sobre la Carretera Estatal No. 540 (Querétaro – Estación de Chichimequillas), perteneciente a este municipio de El Marqués, Qro., con una superficie actual de 4'542,171.122m2, para un FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERES MEDIO CON UNA DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN DE 400 hab./ha CON COMERCIO Y SERVICIOS.
 2. Mediante oficio No. DDU/DPUP/2123/2009 de fecha 17 de julio del 2009, esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió la Autorización del Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el fraccionamiento Habitacional de interés medio con una densidad de población de 400 hab./ha., con comercio y servicios, denominado "Zibata II"; dicha autorización se encuentra protocolizada mediante escritura pública No. 65,227 de fecha 03 de junio del 2013, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 0032302/0009 de fecha 24 de septiembre del 2013.
 3. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 05 de Agosto del 2009, se autorizó la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización, Venta Provisional de Lotes y Nomenclatura Oficial de Vialidades de la totalidad del Fraccionamiento habitacional de interés medio con una densidad máxima de población de 400 hab./ha, con comercio y servicios, denominado "Zibata II"; dicho Acuerdo cuenta con sus respectivas publicaciones en la Gaceta Municipal en fechas 19 de agosto y 02 de septiembre del 2009, y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" en fecha 06 y 13 de septiembre del 2009, asimismo se encuentra protocolizado mediante escritura pública No. 65,227 de fecha 03 de junio del 2013, la cual se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 0032302/0009 de fecha 24 de septiembre del 2013.
 4. Mediante oficio No. DDU/DPUP/1420/2013 de fecha 17 de abril del 2013, esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal emitió la Autorización el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación Administrativa para el fraccionamiento Habitacional de interés medio con una densidad de población de 400 hab./ha., con comercio y servicios, denominado "Zibata II"; dicha autorización que se encuentra protocolizada mediante escritura pública No. 65,227 de fecha 03 de junio del 2013, la cual se encuentra debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio inmobiliario 0032302/0009 de fecha 24 de septiembre del 2013.
- D. Que una vez revisado el Acuerdo de Cabildo señalado en el inciso C punto 3 del presente diagnóstico, a efecto de verificar el cumplimiento de las condicionantes señaladas dentro del mismo, se encontró lo siguiente:
- Respecto al cumplimiento del Resolutivo Tercero, tocante al punto de los pago por los conceptos de Impuesto sobre Fraccionamientos, Derechos por supervisión de obras de

urbanización de la totalidad del Fraccionamiento, por elaboración de Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento, por elaboración de Dictamen Técnico para Autorización para la Venta de Lotes de Fraccionamiento, por pago de Derechos de Nomenclatura, el interesado remitió en su momento a esta Dirección copia del convenio SFT/D-I-003/2001 Zibata, así como copia de los recibos de pago C4-60064 de fecha 30 de abril del 2010, C4-58113 de fecha 10 de marzo del 2010, C4-61149 de fecha 09 de junio del 2010, C4-60692 de fecha 19 de mayo del 2010, C4-64674 de fecha 06 de agosto del 2010, C4-61885 de fecha 06 de julio del 2010, C4-65386 de fecha 06 de octubre del 2010, C4-64991 de fecha 08 de septiembre del 2010 y C4-65928 de fecha 05 de noviembre del 2010, mismos que ya se encuentran en el archivo de esta autoridad por lo cual dicha condicionante se tiene por cumplida.

- Respecto al cumplimiento del Resolutivo Tercero, en cuanto al punto del otorgamiento a favor de Municipio El Marqués, Qro., una o varias garantías hipotecarias, por un valor de \$136'443,032.75 (Ciento treinta y seis millones cuatrocientos cuarenta y tres mil treinta y dos pesos 75/100 M.N.) para lo cual se estableció que deberá de presentar ante la esta Dirección de Desarrollo Urbano para su respectivo Visto Bueno, y ante la Secretaría del Ayuntamiento para su constancia la ubicación de los predios, avalúo comercial, escritura de propiedad y certificados de no gravamen actualizados sobre los predios que se pretendan dar en garantía, el interesado presenta avalúos comerciales que se describen a continuación:

a. Avalúo comercial No. 042112015, elaborado por el Ing. Jorge Octavio López Ortiz, Perito Valuador con Registro en el Estado No. 036, respecto del predio identificado como Lote 02 Manzana XXXI con una superficie de 28,387.112m2 del Fraccionamiento en estudio; el cual arroja un valor comercial Actual de \$71'029,000.00 (Setenta y un millones veintinueve mil pesos 00/100 M.N.).

b. Avalúo comercial No. 043112015, elaborado por el Ing. Jorge Octavio López Ortiz, Perito Valuador con Registro en el Estado No. 036, respecto del predio identificado como Lote 03 Manzana XXXI con una superficie de 23,417.641m2 del Fraccionamiento en estudio; el cual arroja un valor comercial Actual de \$61'063,000.00 (Sesenta y un millones sesenta y tres mil pesos 00/100 M.N.).

c. Avalúo comercial No. 044122015, elaborado por el Ing. Jorge Octavio López Ortiz, Perito Valuador con Registro en el Estado No. 036, respecto del predio identificado como Lote 15 Manzana XXX con una superficie de 19,054.282m2 del Fraccionamiento en estudio; el cual arroja un valor comercial Actual de \$49'685,000.00 (Cuarenta y nueve millones seiscientos ochenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.)

De los cuales también presenta los Certificados de Libertad de Gravamen No. 980910 respecto del Lote 02 Manzana XXXI y No. 980844 respecto del Lote 03 Manzana XXXI ambos del Fraccionamiento en estudio, de fecha 20 de noviembre del 2015 suscritos por la Lic. Vanessa Montes Alvarado Subdirectora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Con la finalidad de que los mismos sean autorizados de conformidad al presupuesto de obra presentado para esos efectos.

- Respecto al cumplimiento del Resolutivo Tercero, en su punto 5, el interesado presenta copia simple de la escritura pública No. 65,230 de fecha 03 de junio del 2013 por medio de la cual se hace constar la transmisión a favor del Municipio de El Marqués la superficie de 133,604.586 m2 por concepto de áreas verdes y la superficie de 116,864.474 m2 por concepto de áreas de equipamiento del Fraccionamiento en estudio, la cual esta inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo los folios reales No. 00470261/0003, 00470277/0003, 00470289/0003, 00470294/003, 00470295/0003, 00470296/0003, 00470298/0003, 00470306/0003, 00470308/0003, 00470313/0003, 00470322/0003, 00470328/0003, 00470335/0003, 00470336/0003, 00470337/0003, 00470338/0003, 00470339/0003, 00470340/0003, 00470341/0003, 00470342/0003, 00470343/0003, 00470344/0003 y 00470345/0003 de fecha 24 de septiembre del 2013; así

como copia simple de la escritura pública No. 69,337 de fecha 15 de diciembre del 2015 por medio de la cual se hace constar la transmisión a favor del Municipio de El Marqués la superficie de 388,626.603 m2 por concepto de vialidades del Fraccionamiento en estudio, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio real No. 00470345/0004 de fecha 30 de noviembre del 2015.

- Respecto al cumplimiento del Resolutivo Tercero, en su punto 10, el interesado presenta copia simple de la escritura pública No. 65,301 de fecha 10 de junio del 2013 por medio de la cual se hace constar la transmisión a favor del Municipio de El Marqués de la Fracción 1 con una superficie de 43,824.168m2 y la fracción B-1 con una superficie de 19,267.972m2, las cuales suman una superficie de 06-30-92.14 has., misma que se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad a lo establecido en la constancia notarial de fecha 30 de noviembre del 2015, emitida por el Lic. Luis Felipe Ordaz Gonzáles, Notario Titular de la Notaría Pública No. 05 de esta demarcación notarial.

- Así mismo, presenta copia simple de los oficios de fecha 25 de marzo del 2015, por medio de los cuales presenta a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales el Programa de Manejo del área de Conservación Ecológica Zibatá el cual considerará dentro del mismo las Fracciones transmitidas a favor del Municipio de El Marqués.

- El interesado presenta los presupuestos actualizados de las obras de urbanización pendientes por ejecutarse dentro del fraccionamiento, por total de \$121'488,837.69 (Ciento veintinueve millones cuatrocientos ochenta y ocho mil ochocientos treinta y siete pesos 69/100 M.N.).

- El interesado presenta oficio de cobertura de servicios de suministro de agua potable y de saneamiento de aguas residuales, de fecha 12 de diciembre del 2011, otorgado por el Organismo Operador, Operadora Querétaro Moderno S.A. de C.V. para el Fraccionamiento en estudio.

- Que el interesado presenta los siguientes proyectos del Fraccionamiento en estudio:

- Planos generales de Telefonía, cable y datos.
- Plan maestro de riego.
- Proyecto de urbanización de vialidades que contienen las secciones, perfiles, diseño de guarniciones, banquetas y estructura de pavimentos.
- Proyecto de señalética vial horizontal y vertical.
- Plan Maestro de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial registrado para trámites ante otras dependencias por parte de la Comisión Estatal de Aguas de fecha 24 de febrero del 2009.
- Proyecto de Red Eléctrica Media Tensión y Alumbrado Público aprobado por CFE para trámites ante otras dependencias.

- Quedando pendiente por presentar los siguientes proyectos del Fraccionamiento en estudio:

- Plano de Diseño de Áreas Verdes y Mobiliario Urbano.
- Plano de Diseño de Nomenclatura y Ubicación de las mismas dentro del Proyecto.

E. El fraccionamiento referido, se encuentra actualmente inmerso dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades del Municipio de El Marqués, Qro., documento Técnico-Jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 04 de marzo del 2015, Acta No. AC/013/2014-15, Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", número 12, tomo CXLVII, de fecha 13 de marzo del 2015, e

inscrito en la Oficina de Planes de Desarrollo Urbano, y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio No.46 el día de junio de 2015; el cual lo prevé en su totalidad, en Zona Habitacional 400 hab./ha. con Servicios a corto Plazo (H4S-CP).

F. Es opinión de esta Dirección de Desarrollo Urbano, que se deberá de Protocolizar e Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la autorización que en su caso se otorgue respecto a la Causahabencia Administrativa solicitada por el interesado previo a la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para venta de Lotes y ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías para caucionar las obras de urbanización de la totalidad del Fraccionamiento.

G. Considerando el antecedente legal con el que cuenta el fraccionamiento Zibatá II, la normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano para el mismo es el Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992.

OPINIÓN:

En base a la documentación presentada, a los antecedentes descritos y considerando que el interesado ha dado cumplimiento parcial a las condicionantes y obligaciones que le han sido establecidas para la conformación del fraccionamiento así como considerando que en el caso de que sea autorizada por parte del H. Ayuntamiento la causahabencia de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto del Fraccionamiento habitacional de interes medio con una densidad máxima de población de 400 hab./ha., con comercio y servicios denominado "Zibata II" ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., otorgados a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., para que en adelante sean reconocidos a favor del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F°403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA; esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, emite la presente opinión respecto a la información presentada y que en caso de así considerarlo la Comisión de Desarrollo Urbano, el H. Ayuntamiento autorice la solicitud presentada por el C. Norberto Alvarado Alegria, Apoderado legal del Fideicomiso F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibata, referente a la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Ratificación de la Venta Provisional de Lotes previamente emitida, Ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías sobre los Lotes 02 y 3 de la Manzana XXXI y Lote 15 Manzana XXX todos del Fraccionamiento Zibata II para caucionar las obras de urbanización, todo ello para el Fraccionamiento en estudio,

Lo anterior, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

1. Protocolizar e Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la autorización que en su caso se otorgue respecto a la Causahabencia Administrativa solicitada por el interesado previo a la Protocolización de la autorización que en su caso se otorgue de la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para venta de Lotes y ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías para caucionar las obras de urbanización de la totalidad del Fraccionamiento.
2. Presentar la Factibilidad de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial para el total de las viviendas del Fraccionamiento emitida por el Organismo Operador de la zona en un plazo no mayor a SESENTA DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha en que sea aprobado el Acuerdo de Cabildo de esta petición.
3. Debera presentar la validación que en su caso emita la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales respecto al Programa de Manejo del área de Conservación

Ecológica Zibatá en un plazo no mayor a SESENTA DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha en que sea aprobado el Acuerdo de Cabildo de esta petición.

4. Toda vez que el interesado solicita que se autorice la Garantía Hipotecaria sobre los lotes 02,03 ambos de la Manzana XXXI y lote 15 Manzana XXX, los cuales de conformidad a los avalúos descritos en el inciso 5 punto dos del presente diagnostico suman un monto total de \$181'777,000.00 (Ciento ochenta y un millones setecientos setenta y siete mil pesos 00/100 M.N.) y que de acuerdo al presupuesto presentado por el solicitante el cual asciende a un monto de \$121,488,837.69 (Ciento veintiún millones cuatrocientos ochenta y ocho mil ochocientos treinta y siete pesos 69/100 M.N.); el monto que se deberá de cubrir para garantizar las obras de urbanización del fraccionamiento es de \$157,935,489.00 (Ciento cincuenta y siete millones novecientos treinta y cinco mil cuatrocientos ochenta y nueve pesos 00/100 M.N.) de conformidad al desglose que se describe en la siguiente tabla:

CALCULO PARA OTORGAMIENTO DE GARANTÍA	
	PRESUPUESTO DE OBRAS DE URB.
FRACCIONAMIENTO ZIBATA II	\$121,488,837.69
(+ 30%)	\$36,446,651.31
TOTAL DE GARANTÍA	\$157,935,489.00

Y como dicho monto cubre con la totalidad de la garantía requerida, esta Dirección considera, que en caso de que la Comisión de Desarrollo Urbano así lo autorice, el interesado deberá formalizar por medio de escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio la garantía hipotecaria de los lotes descritos en el inciso D punto dos del presente diagnostico; en un plazo no mayor a SESENTA DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha en que sea aprobado el Acuerdo de Cabildo de esta petición.

5. Deberá de presentar la escritura descrita en el inciso D punto 4 del presente diagnóstico, debidamente inscritas en el registro público de la propiedad y del Comercio, en un plazo no mayor a SESENTA DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha en que sea aprobado el Acuerdo de Cabildo de esta petición, con la finalidad de dar cabal cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo de Cabildo de fecha 05 de Agosto del 2009, por el cual se autorizó la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización, Venta Provisional de Lotes y Nomenclatura Oficial de Vialidades de la totalidad del Fraccionamiento habitacional de interés medio con una densidad máxima de población de 400 hab./ha, con comercio y servicios, denominado "Zibata II".
6. Deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en un plazo no mayor a SESENTA DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha en que sea aprobado el Acuerdo de Cabildo de esta petición, los planos autorizados por el Organismo Operador de la Zona, de los proyectos de Redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, Planos de Diseño de áreas verdes y Plano de Diseño de Placas de Nomenclatura y ubicación de las mismas para el Fraccionamiento materia del presente, descritos en el inciso D punto 9 del presente diagnostico.
7. Deberán presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en un plazo no mayor a SESENTA DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha en que sea aprobado el Acuerdo de Cabildo de esta petición, los planos autorizados por la Dirección de Seguridad Publica y Tránsito Municipal del Municipio de El Marqués.
8. Asimismo, para cumplir con el uso y destino del Fraccionamiento, se deberá indicar en el Acuerdo de Cabildo que Apruebe la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización, lo señalado en el Artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año de 1992, en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en

Fraccionamiento Autorizado, se incluirán las cláusulas restrictivas necesarias para asegurar por parte de los compradores, que los lotes NO SE SUBDIVIDIRÁN en otros de dimensiones menores que las autorizadas y, que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

9. En caso de autorizarse la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización solicitada, para la totalidad del fraccionamiento habitacional de interés medio con una densidad máxima de población de 400 hab./Ha., con comercio y servicios, denominado “Zibatá II”; esta tendrá una vigencia de DOS AÑOS, contados a partir de la fecha de publicación en el periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” del Acuerdo de Cabildo que la autorice.

10. Cubrir ante la Tesorería Municipal, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico para la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamiento, la cantidad de \$5,047.20 (Cinco mil cuarenta y siete pesos 20/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 69, Fracción IX de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Dictamen Técnico para la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamiento	
72 X \$70.10	\$5,047.20
	\$5,047.20

\$5,047.20 (Cinco mil cuarenta y siete pesos 20/100 M.N.)

11. Cubrir ante la Tesorería Municipal, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico referente a los Avances de Obras de Urbanización o Autorización Provisional para la Venta de Lotes de Fraccionamiento, la cantidad de \$5,047.20 (Cinco mil cuarenta y siete pesos 20/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 69, Fracción III de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Dictamen Técnico al Avance de Obras de Urbanización de Fraccionamiento	
72 X \$70.10	\$5,047.20
	\$5,047.20

\$5,047.20 (Cinco mil cuarenta y siete pesos 20/100 M.N.)

12. Cubrir ante la Tesorería Municipal, los derechos correspondientes por concepto de supervisión de obras de urbanización en Fraccionamiento, la cantidad de \$1'822,332.57 (Un millón ochocientos veinti dos mil trescientos treinta y dos pesos 57/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 69, Fracción XVI de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

POR SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN FRACCIONAMIENTO	
121'488,837.69 X 1.50%	\$1,822,332.57
	\$1,822,332.57

\$1'822,332.57 (Un millón ochocientos veinti dos mil trescientos treinta y dos pesos 57/100 M.N.)

13. Por otro lado, el cuadro general de superficies de la totalidad del fraccionamiento, quedan descritos de la siguiente manera, haciendo la aclaración que los

cuadros de lotes por manzana debido a su extensión, se detallan dentro del anexo gráfico del presente documento:

CUADRO DE AREAS POLIGONO II		
DESCRIPCION	SUP. EN m²	%
AREA VENDIBLE	3,799,057.712	83.640
SUP. USO HABITACIONAL	2,236,480.857	49.238
SUP. COMERCIOS Y SERVICIOS	1,562,576.855	34.402
DONACIONES	250,469.060	5.514
SUP. DONACION AREAS VERDES	133,604.586	2.941
SUP. DONACION EQUIPAMIENTO	116,864.474	2.573
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	33,429.479	0.736
SUP. PLANTAS DE TRATAMIENTO	19,054.282	0.419
SUP. TANQUES	5,280.188	0.116
INFRAESTRUCTURA TELECOMUNICACIONES	724.542	0.016
SUP. SERVIDUMBRE DE PASO	8,370.467	0.184
AFECTACIONES	70,588.268	1.554
SUP. LAGUNA RESERVA DEL PROPIETARIO	47,560.996	1.047
SUP. ZONA DE INFLUENCIA DE ARROYO EXISTENTE	23,027.272	0.507
VALIDAD Y BANQUETAS	388,626.603	8.556
TOTAL	4,542,171.122	100.000

A continuación se muestra gráficamente el croquis con la ubicación del fraccionamiento que nos ocupa.



La Opinión de esta Dirección, se deja a consideración de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano; para que, de considerarlo procedente se someta a Sesión de Cabildo para su autorización definitiva...”

4.- Por instrucciones del C. Mario Calzada Mercado, Presidente Municipal, el Lic. Gaspar Arana Andrade, Secretario del Ayuntamiento, mediante oficios números SAY/DT/187/2015-2016, SAY/DT/188/2015-2016 y SAY/DT/189/2015-2016, turnó a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., la solicitud de los CC. Miguel Angel Vega Cabrera y Roberto Clemente Rocha López, Apoderados Legales de Pangea Desarrolladora Inmobiliaria S.A.P.I. de C.V. y Norberto Alvarado Alegria, Apoderado legal del Fideicomiso F/403853-5 BBVA Bancomer Servicios Zibatá, consistente en el reconocimiento administrativo de CAUSAHABIENCIA de todos los derechos y obligaciones, licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades emitidas respecto del fraccionamiento habitacional de interés medio con una densidad de población de 400 hab/ha, comercio y servicios denominado Zibatá II ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., otorgados a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., para que en adelante sean reconocidos a favor del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F°403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATÁ, así como la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, autorización

provisional para venta de lotes, ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías para caucionar las obras de urbanización; para su análisis, discusión y posterior emisión de dictamen.

CONSIDERANDO

1.- Que es competencia del H. Ayuntamiento autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo que se encuentra ubicado dentro del territorio de su jurisdicción, así como participar en la formulación, expedición y modificación de los planes de desarrollo urbano municipal.

2.- Que el Plan Municipal de Desarrollo y los planes parciales de Desarrollo Urbano expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

3.- Que es competencia del H. Ayuntamiento, en términos de la normatividad municipal y Legislación Estatal vigente, la autorización, modificación, ejecución, control, vigilancia y regularización de los desarrollos inmobiliarios, tales como fraccionamientos, condominios, conjuntos habitacionales y comerciales, así como de fusiones y subdivisiones de predios urbanos y rústicos.

4.- Que la autorización de desarrollos inmobiliarios deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro aplicable, y demás normatividad aplicable de acuerdo a las condiciones y características que prevalezcan en el predio, atendiendo lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y los Reglamentos Municipales.

5.- Que existe Causahabencia cuando una persona física o moral se subroga en los derechos y obligaciones de otro en caso de novación.

6.- Que en los casos en que exista causahabencia respecto de algún predio con autorización para el desarrollo de fraccionamientos, el causahabiente se subrogará en las obligaciones, derechos, condiciones y requisitos que se hayan señalado en la autorización del proyecto. Asimismo deberá otorgar las garantías ciertas y suficientes que le fueron señaladas al causante, para poder continuar con la ejecución del fraccionamiento.

7.- Que es facultad del Ayuntamiento, la autorización de causahabencia administrativa conforme a lo dispuesto en el artículo 93, fracción IV, del Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio para el Municipio de El Marqués, Qro.

8.- Que una vez realizado el análisis del expediente relativo al caso en concreto, en base a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, otorgada en términos del artículo 8 fracción V del Reglamento antes referido...”

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó por Mayoría del Pleno del Ayuntamiento de El Marqués, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de diciembre del 2015, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO.- El H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., autoriza en términos del Dictamen Técnico número 45/2015, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal descrito en el ANTECEDENTE 3 (tres) del presente Acuerdo, la CAUSAHABIENCIA DE TODOS LOS

DERECHOS Y OBLIGACIONES, LICENCIAS, PERMISOS, AUTORIZACIONES Y FACTIBILIDADES EMITIDAS respecto del Fraccionamiento habitacional de interes medio con una densidad máxima de población de 400 hab./ha., con comercio y servicios denominado “Zibata II” ubicado en este municipio de El Marqués, Qro., otorgados a Pangea Desarrolladora Inmobiliaria, S.A.P.I. de C.V., para que en adelante sean reconocidos a favor del Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario con Actividad Empresarial y Derecho de Reversión número F/403853-5 denominado para efectos fiscales F”403853-5 BBVA Bancomer servicios ZIBATA.

SEGUNDO.- El Causahabiente deberá Remitir a la Secretaria del Ayuntamiento previo a la protocolización del presente Acuerdo de Cabildo, la inscripción ante el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio del instrumento marcado con el número 20,440 de fecha 23 de noviembre del 2015 emitido por el titular de la Notaría Pública No. 02 del Estado de Querétaro, señalado el inciso B punto 6 de la opinión técnica inserta en el ANTECEDENTE 3 (tres) del presente Acuerdo.

TERCERO.- El causahabiente deberá dar cabal cumplimiento a todos y cada uno de los procedimientos y requisitos que tanto la Dirección de Desarrollo Urbano le establezca, como a los propios establecidos en las diferentes normatividades vigentes de carácter municipal, estatal y federal para la consolidación y conclusión del fraccionamiento referido.

CUARTO.- La empresa causahabiente será el único responsable ante las diferentes autoridades que se vean involucradas durante el proceso de consolidación y conclusión del fraccionamiento referido; debiendo dar cabal cumplimiento a las Autorizaciones ya emitidas para el Fraccionamiento en estudio.

QUINTO.- El causahabiente deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, dentro de los diez días naturales siguientes a la notificación del presente acuerdo, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico para la Causahabencia del fraccionamiento señalado, la cantidad de \$8,762.50 (Ocho mil setecientos sesenta y dos pesos 50/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 69, Fracción VI, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Dictamen Técnico para la Causahabencia de Fraccionamientos	
125.00 X \$70.10	\$8,762.50
	\$8,762.50

\$8,762.50 (Ocho mil setecientos sesenta y dos pesos 50/100 M.N.)

SEXTO.- Los Solicitantes en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la aprobación del presente acuerdo, deberán protocolizar e Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la presente autorización de Causahabencia Administrativa, debiendo presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, las constancias que así lo acrediten.

SEPTIMO.- En caso de que el causahabiente pretenda modificar las condiciones, planos, dimensiones o condiciones señaladas en la autorización respectiva, se revocará la autorización de CAUSAHABIENCIA objeto del presente.

OCTAVO.- El H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Ratificación de la Venta Provisional de Lotes previamente emitida, Ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías sobre los Lotes 02 y 3 de la Manzana XXXI y Lote 15 Manzana XXX todos del Fraccionamiento Zibata II para caucionar las obras de urbanización, todo ello para el

Fraccionamiento en estudio, en términos del Dictamen Técnico con folio 46/2015, transcrito en el ANTECEDENTE 3 (tres) del presente Acuerdo.

El cuadro general de superficies de la totalidad del fraccionamiento, quedan descritos de la siguiente manera, haciendo la aclaración que los cuadros de lotes por manzana debido a su extensión, se detallan dentro del anexo gráfico del Dictamen Técnico con folio 46/2015, transcrito en el ANTECEDENTE 3 (tres) del presente Acuerdo:

CUADRO DE AREAS POLIGONO II		
DESCRIPCION	SUP. EN m²	%
AREA VENDIBLE	3,799,057.712	83.640
SUP. USO HABITACIONAL	2,236,480.857	49.238
SUP. COMERCIOS Y SERVICIOS	1,562,576.855	34.402
DONACIONES	250,469.060	5.514
SUP. DONACION AREAS VERDES	133,604.586	2.941
SUP. DONACION EQUIPAMIENTO	116,864.474	2.573
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	33,429.479	0.736
SUP. PLANTAS DE TRATAMIENTO	19,054.282	0.419
SUP. TANQUES	5,280.188	0.116
INFRAESTRUCTURA TELECOMUNICACIONES	724.542	0.016
SUP. SERVIDUMBRE DE PASO	8,370.467	0.184
AFECCIONES	70,588.268	1.554
SUP. LAGUNA RESERVA DEL PROPIETARIO	47,560.996	1.047
SUP. ZONA DE INFLUENCIA DE ARROYO EXISTENTE	23,027.272	0.507
VIALIDAD Y BANQUETAS	388,626.603	8.556
TOTAL	4,542,171.122	100.000

NOVENO.- El fraccionador deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

9.1.- Protocolizar e Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la autorización de la Causahabiente Administrativa solicitada por el interesado previo a la Protocolización de la autorización que se otorgue de la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para venta de Lotes y ratificación del plano de lotificación, así como el otorgamiento de garantías para caucionar las obras de urbanización de la totalidad del Fraccionamiento.

9.2.- Presentar la Factibilidad de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial para el total de las viviendas del Fraccionamiento emitida por el Organismo Operador de la zona en un plazo no mayor a SESENTA DÍAS HÁBILES contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

9.3.- Debera presentar la validación que en su caso emita la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales respecto al Programa de Manejo del área de Conservación Ecológica Zibatá en un plazo no mayor a SESENTA DÍAS HÁBILES contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

9.4.- Toda vez que el interesado solicita que se autorice la Garantía Hipotecaria sobre los lotes 02, 03 ambos de la Manzana XXXI y lote 15 Manzana XXX, los cuales de conformidad a los avalúos descritos en el inciso 5 punto dos del presente diagnostico suman un monto total de \$181'777,000.00 (Ciento ochenta y un millones setecientos setenta y siete mil pesos 00/100 M.N.) y que de acuerdo al presupuesto presentado por el solicitante el cual asciende a un monto de \$121,488,837.69 (Ciento veintiún millones cuatrocientos ochenta y ocho mil ochocientos treinta y siete pesos 69/100 M.N.); el monto que se deberá de cubrir para garantizar las obras de urbanización del fraccionamiento es de \$157,935,489.00 (Ciento cincuenta y siete millones novecientos treinta y cinco mil cuatrocientos ochenta y nueve pesos 00/100 M.N.) de conformidad al desglose que se describe en la siguiente tabla:

CALCULO PARA OTORGAMIENTO DE GARANTÍA	
	PRESUPUESTO DE OBRAS DE URB.
FRACCIONAMIENTO ZIBATA II	\$121,488,837.69
(+ 30%)	\$36,446,651.31
TOTAL DE GARANTÍA	\$157,935,489.00

Y como dicho monto cubre con la totalidad de la garantía requerida en base a la opinión de la Dirección de Desarrollo Urbano, el interesado deberá formalizar por medio de escritura pública debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio la garantía hipotecaria de los lotes descritos en el inciso D punto dos del Dictamen Técnico 46/2015 descrito en el ANTECEDENTE 3 (TRES) del presente acuerdo; en un plazo no mayor a SESENTA DÍAS HÁBILES contados a partir de la aprobación de éste Acuerdo.

9.5.- Deberá de presentar la escritura descrita en el inciso D punto 4 del Dictamen Técnico 46/2015 descrito en el ANTECEDENTE 3 (TRES) del presente acuerdo, debidamente inscrita en el registro público de la propiedad y del Comercio, en un plazo no mayor a SESENTA DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha de aprobación de éste acuerdo, con la finalidad de dar cabal cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo de Cabildo de fecha 05 de Agosto del 2009, por el cual se autorizó la Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización, Venta Provisional de Lotes y Nomenclatura Oficial de Vialidades de la totalidad del Fraccionamiento habitacional de interés medio con una densidad máxima de población de 400 hab./ha, con comercio y servicios, denominado "Zibata II".

9.6.- Deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en un plazo no mayor a SESENTA DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha en que sea aprobado el Acuerdo de Cabildo de esta petición, los planos autorizados por el Organismo Operador de la Zona, de los proyectos de Redes de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Drenaje Pluvial, Planos de Diseño de áreas verdes y Plano de Diseño de Placas de Nomenclatura y ubicación de las mismas para el Fraccionamiento materia del presente, descritos en el inciso D punto 9 del presente diagnostico.

9.7.- Deberán presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, en un plazo no mayor a SESENTA DÍAS HÁBILES contados a partir de la fecha de aprobación del presente acuerdo, los planos autorizados por la Dirección General de Seguridad Publica y Tránsito Municipal de El Marqués.

9.8.- Asimismo, para cumplir con el uso y destino del Fraccionamiento, conforme a lo señalado en el Artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año de 1992, en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en Fraccionamiento Autorizado, se incluirán las cláusulas restrictivas necesarias para asegurar por parte de los compradores, que los lotes NO SE SUBDIVIDIRÁN en otros de dimensiones menores que las autorizadas y, que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

9.9.- La Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la totalidad del fraccionamiento habitacional de interés medio con una densidad máxima de población de 400 hab./Ha., con comercio y servicios, denominado "Zibatá II"; tendrá una vigencia de DOS AÑOS, contados a partir de la fecha de la primer publicación en el periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" del presente Acuerdo.

9.10.- Cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, en un plazo no mayor a diez días naturales contados a partir de la notificación del presente acuerdo, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico para la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamiento, la cantidad de \$5,047.20 (Cinco mil cuarenta y siete pesos 20/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 69, Fracción IX de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Dictamen Técnico para la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamiento	
72 X \$70.10	\$5,047.20
	\$5,047.20

\$5,047.20 (Cinco mil cuarenta y siete pesos 20/100 M.N.)

El interesado deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal los recibos que acrediten su cumplimiento.

9.11.- Cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, en un plazo no mayor a diez días naturales contados a partir de la notificación del presente acuerdo, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico referente a los Avances de Obras de Urbanización o Autorización Provisional para la Venta de Lotes de Fraccionamiento, la cantidad de \$5,047.20 (Cinco mil cuarenta y siete pesos 20/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 69, Fracción III de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Dictamen Técnico al Avance de Obras de Urbanización de Fraccionamiento	
72 X \$70.10	\$5,047.20
	\$5,047.20

\$5,047.20 (Cinco mil cuarenta y siete pesos 20/100 M.N.)

El interesado deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal los recibos que acrediten su cumplimiento.

9.12.- Cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, en un plazo no mayor a diez días naturales contados a partir de la notificación del presente acuerdo, los derechos correspondientes por concepto de supervisión de obras de urbanización en Fraccionamiento, la cantidad de \$1'822,332.57 (Un millón ochocientos veintidos mil trescientos treinta y dos pesos 57/100 M.N.), de acuerdo al Artículo 69, Fracción XVI de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2015, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

POR SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN FRACCIONAMIENTO	
121'488,837.69 X 1.50%	\$1,822,332.57
	\$1,822,332.57

\$1'822,332.57 (Un millón ochocientos veintidos mil trescientos treinta y dos pesos 57/100 M.N.)

El interesado deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal los recibos que acrediten su cumplimiento.

DECIMO.- Una vez aprobado el presente dictamen por parte del Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro., y acreditado haber realizado los pagos de los derechos generados por la presente autorización, dentro de los plazos establecidos en el presente acuerdo, la Secretaría del Ayuntamiento deberá remitir la documentación correspondiente ante las instancias competentes, en un plazo no mayor de 30 días naturales contados a partir de la aprobación de éste acuerdo, para su publicación en dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", a costa del solicitante.

Así mismo, deberá publicarse el presente Acuerdo en dos de los diarios de mayor circulación en el Municipio, con un intervalo de cinco días entre cada publicación, a costa del solicitante.

El solicitante deberá acreditar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las constancias que acrediten el cumplimiento de lo establecido en éste Punto de Acuerdo.

DECIMO PRIMERO.- Una vez cumplimentado lo anterior, en un plazo no mayor a seis meses

contados a partir de la segunda publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a costa del interesado, lo que deberá acreditar el solicitante ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal remitiendo las constancias que así lo confirmen.

DECIMO SEGUNDO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

1.- El presente Acuerdo surtirá los efectos legales correspondientes a partir del día siguiente de la aprobación del presente Acuerdo.

2.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, notificar el contenido de este Acuerdo al solicitante, a la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, y a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para su conocimiento e irrestricto cumplimiento...."

ASÍ LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL DE EL MARQUÉS, QRO., Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y SE PUBLIQUE.

DADO EN EL RECINTO OFICIAL DEL EJECUTIVO MUNICIPAL EL DÍA DIECISEIS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE.

ATENTAMENTE

C. MARIO CALZADA MERCADO
PRESIDENTE

RÚBRICA

LIC. GASPAR ARANA ANDRADE.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

RÚBRICA

SEGUNDA PUBLICACIÓN

ACUERDO QUE AUTORIZA LA SOLICITUD DEL C. JORDI SANZ CRESPO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V., CONSISTENTE EN LA AUTORIZACIÓN DEL PAGO EN EFECTIVO RESPECTO AL ÁREA DE DONACIÓN DEL 10% QUE SE DEBERÍA DONAR DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 156 DEL CÓDIGO URBANO VIGENTE DEL ESTADO DE QUERÉTARO, DE CONFORMIDAD AL CONVENIO DE DONACIÓN ANTICIPADA Y PAGO EN EFECTO O EN OBRA PÚBLICA RESPECTO DEL ÁREA DE DONACIÓN A FAVOR DEL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS. (UNICA PUBLICACION)

C. Mario Calzada Mercado, en uso de las facultades que me confiere el artículo 31,

fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago de su conocimiento que:

En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de Diciembre de 2015, el H. Ayuntamiento de El Marqués aprobó el Acuerdo que autoriza la solicitud del C. Jordi Sanz Crespo, en su carácter de Representante Legal de la SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V., consistente en la autorización del pago en efectivo respecto al área de donación del 10% que se debería donar de conformidad a lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano vigente del Estado de Querétaro, de conformidad al convenio de donación anticipada y pago en efecto o en obra pública respecto del área de donación a favor del Municipio de El Marqués, de la forma siguiente:

“...DE CONFORMIDAD EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN V, INCISOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7, Y 35, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 48, Y 55, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE ÉSTE AYUNTAMIENTO, Y EN BASE A LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante escrito dirigido al Secretario del Ayuntamiento, el C. Mauricio Solana Lucero, solicita le sea autorizado el pago en efectivo respecto al área de donación del 10% que la SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V. debería donar de conformidad a lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano vigente del Estado de Querétaro, de conformidad al convenio de donación anticipada y pago en efecto o en obra pública respecto del área de donación a favor del Municipio de El Marqués. Siendo dicho contrato el siguiente:

“...CONVENIO DE DONACION ANTICIPADA Y PAGO EN EFECTIVO DEL ÁREA DE DONACION A FAVOR DEL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QRO., RESPECTO DE LAS PARCELAS 61, 62, 63 Y 64 TODAS SEGUIDAS DE Z-1 P1/1 DEL EJIDO NAVAJAS, QUE CONFORMARÁN UN FRACCIONAMIENTO DENOMINADO “PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO” (PIAQ), QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V. , REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JORDI SANZ CRESPO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “LA EMPRESA”; Y POR LA OTRA EL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. MARIO CALZADA MERCADO, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL, ASISTIDO POR EL LIC. GASPAR ARANA ANDRADE, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, C. MARÍA GUADALUPE CÁRDENAS MOLINA, SÍNDICO MUNICIPAL, CON LA PARTICIPACIÓN DEL C. MANUEL ALFREDO BUSTOS CHAVEZ, DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y C.P. ALEJANDRO ANGELES ARELLANO, SECRETARIO DE FINANZAS, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ “EL MUNICIPIO”; AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES.

PRIMERO.- El Plan Municipal de Desarrollo 2012 – 2015 dentro de sus directrices establece que el Desarrollo Urbano requiere una correcta planeación de las ciudades, lo cual está vinculado a las acciones que tengan como fin diseñar, adecuar y construir, en su caso, la infraestructura que permita contar con un sistema de vialidades que facilite la circulación al tránsito de la ciudadanía, respetando en todo momento la imagen urbana y el medio ambiente.

SEGUNDO.- En atención a las necesidades de ingresar recursos a la administración

municipal para su funcionamiento, “LAS PARTES”, acuerdan celebrar el presente convenio en los términos que más adelante se detallan.

TERCERO.- En congruencia a los proyectos y metas trazadas tanto en el Plan Municipal de Desarrollo de la presente Administración del Municipio de El Marqués, Qro., como en el objetivo planteado por la propia administración municipal de coadyuvar y sumar esfuerzos con la iniciativa privada para detonar acciones que permitan la generación de empleos y la derrama económica en este municipio, se toman las acciones que se consideran viables y procedentes para lograr dicho fin.

CUARTO.- “LA EMPRESA” es propietaria en pleno goce de dominio y posesión de los inmuebles detallados en las Declaraciones “II.3, II.4 y II.5” de este Convenio, en los cuales se pretende desarrollar un Fraccionamiento que se denominará “PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO”, motivo por el cual se celebra el presente convenio que tiene por objeto formalizar el pago anticipado en efectivo respecto a la DONACIÓN; que en su momento se desprenderá de la constitución del Fraccionamiento propiedad de “LA EMPRESA”, como cumplimiento de la obligación establecida en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente del 2015, y la Ley que reforma, deroga y adiciona diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro, el cual se ubicará sobre las Parcelas 61, 62, 63 y 64 Z-1 P1/1 del Ejido Navajas, Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie total de 298,066.242 m2.

QUINTO.- En este contexto, y toda vez que es facultad del Ayuntamiento autorizar convenios para realizar el pago en efectivo de la obligación por concepto de DONACIÓN de un Desarrollo Inmobiliario, es que “EL MUNICIPIO” y “LA EMPRESA”, han convenido, que se lleve a cabo de manera anticipada el pago en efectivo equivalente al 10 % del área que se deberá de transmitir del Fraccionamiento “PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO”.

SEXTO.- Bajo este tenor, las partes deciden celebrar el presente convenio, mismo que tiene por objeto formalizar y definir los alcances, obligaciones y compromisos que adquieren “LAS PARTES” para lograr los objetivos antes mencionados.

DECLARACIONES:

I. DECLARA “EL MUNICIPIO” QUE:

I.1. Es un organismo público investido de personalidad jurídica y patrimonio propio en los términos del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 25, fracción I del Código Civil para el Estado de Querétaro.

I.2. Sus representantes están facultados para la celebración del presente convenio, en términos de lo dispuesto en los artículos 30, fracción XVIII, 31 fracción VIII, 33 fracción XII, 47 fracción V y 48 fracción XV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y del acuerdo emitido en la sesión ordinaria de cabildo celebrada el 07 de octubre del 2015, con número de acta AC/002/2015-2016, en el que se autorizan conjuntamente al Presidente Municipal, al Secretario del Ayuntamiento, al Síndico Municipal y al Secretario del Ramo en su caso, para suscribir los contratos y convenios que se requieran, dicha acta esta publicada en gaceta municipal de El Marqués, Qro., número 02 con fecha 16 de octubre de 2015.

I.3. Para dar seguimiento y cabal cumplimiento del presente acuerdo designa como responsables directos a la Secretaria del H. Ayuntamiento, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, y a la Secretaria de Finanzas, para que de manera coordinada y complementaria se avoquen en la atención del mismo.

I.4. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes MMQ4110013J5.

I.5. Para los efectos del presente convenio señala como domicilio el ubicado en Venustiano Carranza #2, la Cañada, El Marqués, Qro., código postal 76240.

II. DECLARA "LA EMPRESA" QUE:

II.1. Que es una sociedad mercantil conforme a las leyes de la República Mexicana, acreditándolo mediante el Testimonio de la Escritura Pública No. 50,414 de fecha 20 de septiembre de 2013, otorgada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaria Pública No. 31 de esta demarcación notarial, cuyo testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Querétaro, Estado de Querétaro, en el Folio Mercantil 45376-1 el día 30 de septiembre del 2013, por lo que cuenta con capacidad jurídica para contratar y obligarse en los términos del presente convenio conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

II.2. La sociedad se encuentra debidamente representada por el C. Jordi Sanz Crespo, tal como lo acredita mediante escritura pública número 54,843 de fecha 28 de octubre del 2014, pasada ante la fe de la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaria Pública No. 31 de esta demarcación notarial y declara que dicho poder no le ha sido revocado ni limitado.

II.3. Que mediante escritura pública número 53,803 de fecha 06 de agosto del 2014, dicha sociedad adquirió la Parcela número 61, Z-1 P1/1 del Ejido Navajas, en el municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 4-88-97.330 ha., con clave catastral No. 110405601096007, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 00486432/0003 de fecha 23 de septiembre del 2014.

II.4. Que mediante escritura pública número 50,915 de fecha 18 de octubre del 2013, dicha sociedad adquirió las Parcelas número 62 y 63 Z-1 P1/1 del Ejido Navajas, en el municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 7-77-02.64 y 9-43-73.82 ha., con claves catastrales No. 110405666145141 y 110405601095001 respectivamente, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Real 328124 de fecha 24 de marzo del 2014.

II.5. Que mediante escritura pública número 53,834 de fecha 11 de agosto del 2014, dicha sociedad adquirió la Parcela número 64, Z-1 P1/1 del Ejido Navajas, en el municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 7-70-92.40 ha., con clave catastral No. 110405601096006, la cual quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, bajo el Folio Inmobiliario 00483511/0003 de fecha 23 de septiembre del 2014.

II.6. Que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 03 de Diciembre del 2014, el H. Ayuntamiento del Municipio de El Marqués, aprobó el Cambio de Uso de Suelo de Zona Habitacional con una Densidad de Población de hasta 200 hab./ha. con Servicios (H2S) a Zona de Proyectos Detonadores Manufactura y Logística (PD-ML) para el predio identificado como la Parcela 63 Z-1, P1/1 del Ejido Navajas, Municipio de El Marqués, Qro., identificado con Clave Catastral 11040560109500, con superficie de 94,373.82 m2.

II.7. Que mediante oficio con folio DUSL-062/15 de fecha 02 de marzo de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués autorizó el Dictamen de Uso de Suelo para la Parcela 61 Z-1 P1/1 del Ejido Navajas con una superficie de 48,897.33 m2 clave catastral 110405601096007 para la construcción de Naves Industriales para renta, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Navajas – Galeras, documento

técnico – Jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 04 de mayo del 2007, Acta No. AC/022/2006-2007; Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga," número 57 de fecha 21 de septiembre del 2007 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y registrado bajo la partida 70 del Libro único No. 2 de los Planes de Desarrollo Urbano, el día 19 de octubre del 2007; en el cual se verificó que el predio se encuentra dentro del área normativa de dicho instrumento de Planeación Urbana, ubicándose en Zona de Proyectos Detonadores Manufactura y Logística (PD-ML), siendo compatible para el uso solicitado.

II.8. Que mediante oficio con folio DUSL-065/15 de fecha 02 de marzo de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués autorizó el Dictamen de Uso de Suelo para la Parcela 62 Z-1 P1/1 del Ejido Navajas con una superficie de 77,702.64 m2 clave catastral 110405666145141 para la construcción de Naves Industriales para renta, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Navajas – Galeras, documento técnico – Jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 04 de mayo del 2007, Acta No. AC/022/2006-2007; Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga," número 57 de fecha 21 de septiembre del 2007 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y registrado bajo la partida 70 del Libro único No. 2 de los Planes de Desarrollo Urbano, el día 19 de octubre del 2007; en el cual se verificó que el predio se encuentra dentro del área normativa de dicho instrumento de Planeación Urbana, ubicándose en Zona de Proyectos Detonadores Manufactura y Logística (PD-ML), siendo compatible para el uso solicitado.

II.9. Que mediante oficio con folio DUSL-061/15 de fecha 02 de marzo de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués autorizó el Dictamen de Uso de Suelo para la Parcela 63 Z-1 P1/1 del Ejido Navajas con una superficie de 94,373.872 m2 clave catastral 110405601095001 para la construcción de Naves Industriales para renta, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Navajas – Galeras, documento técnico – Jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 04 de mayo del 2007, Acta No. AC/022/2006-2007; Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga," número 57 de fecha 21 de septiembre del 2007 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y registrado bajo la partida 70 del Libro único No. 2 de los Planes de Desarrollo Urbano, el día 19 de octubre del 2007; en el cual se verificó que el predio se encuentra dentro del área normativa de dicho instrumento de Planeación Urbana, ubicándose en Zona de Proyectos Detonadores Manufactura y Logística (PD-ML), siendo compatible para el uso solicitado.

II.10. Que mediante oficio con folio DUSL-062/15 de fecha 02 de marzo de 2015, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de El Marqués autorizó el Dictamen de Uso de Suelo para la Parcela 64 Z-1 P1/1 del Ejido Navajas con una superficie de 77,092.40 m2 clave catastral 110405601096006 para la construcción de Naves Industriales para renta, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Navajas – Galeras, documento técnico – Jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 04 de mayo del 2007, Acta No. AC/022/2006-2007; Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga," número 57 de fecha 21 de septiembre del 2007 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y registrado bajo la partida 70 del Libro único No. 2 de los Planes de Desarrollo Urbano, el día 19 de octubre del 2007; en el cual se verificó que el predio se encuentra dentro del área normativa de dicho instrumento de Planeación Urbana, ubicándose en Zona de Proyectos Detonadores Manufactura y Logística (PD-ML), siendo compatible para el uso solicitado.

II.11. Que es de interés de la empresa constituir un Fraccionamiento Industrial en una superficie aproximada de 298,066.242 m2 según lo declara en el oficio sin número de fecha 18 de Noviembre del 2015, presentado ante la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de El Marqués, Qro., el 19 de Noviembre del 2015.

II.12. Con la finalidad de establecer el monto que deberá de cubrir "LA EMPRESA" por concepto del 10% de donación del Fraccionamiento "PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO", el cual considerando la suma de las superficies de las Parcelas que pretenden constituyan el Fraccionamiento multicitado, arroja una superficie total de 298,066.242 m²; de la cual el 10% corresponde a una superficie de 29,806.62 m²; presentando para tales efectos los avalúos comerciales que se describen a continuación:

- a. Avalúo Comercial No. A517164, emitido por el Ing. Luis Eduardo Gutiérrez Álvarez, con número de registro del gobierno del Estado de Querétaro No. 062, para la Parcela No. 61 del Ejido Navajas con una superficie de 48,897.33m² con un valor del inmueble de \$13'202,000.00 (Trece millones doscientos dos mil pesos 00/100 M.N.).
 - b. Avalúo Comercial No. A517163, emitido por el Ing. Luis Eduardo Gutiérrez Álvarez, con número de registro del gobierno del Estado de Querétaro No. 062, para la Parcela No. 62 del Ejido Navajas con una superficie de 77,702.64m² con un valor del inmueble de \$35'743,000.00 (Treinta y cinco millones setecientos cuarenta y tres mil pesos 00/100 M.N.).
 - c. Avalúo Comercial No. A517165, emitido por el Ing. Luis Eduardo Gutiérrez Álvarez, con número de registro del gobierno del Estado de Querétaro No. 062, para la Parcela No. 63 del Ejido Navajas con una superficie de 94,373.82m² con un valor del inmueble de \$50'199,000.00 (Cincuenta millones ciento noventa y nueve mil pesos 00/100 M.N.).
 - d. Avalúo Comercial sin número, emitido por el Ing. Luis Eduardo Gutiérrez Álvarez, con número de registro del gobierno del Estado de Querétaro No. 062, para la Parcela No. 64 del Ejido Navajas con una superficie de 77,092.40m² con un valor del inmueble de \$20'815,000.00 (Veinte millones ochocientos quince mil pesos 00/100 M.N.).
- Que de la suma de los mismos se desprenden una cantidad de \$11'959,000.00 (Ciento diecinueve millones novecientos cincuenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.) de los cuales el correspondiente al 10% de dicho monto sería \$11'995,900.00 (Once millones novecientos noventa y cinco mil novecientos pesos 00/100 M.N.); monto que se considerara para en su caso el monto a cubrir por concepto de donación en efectivo o en obra pública.

II.13. Que es su deseo celebrar el presente convenio con el municipio de El Marqués, Querétaro, con la finalidad de establecer las obligaciones que deberá de cumplir para poder formalizar la donación del 10% mediante pago en efectivo, respecto del Fraccionamiento "PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO"; o en caso de que así sea autorizado por el H. Ayuntamiento al ratificar el presente convenio que sea pagado con obras públicas por el monto equivalente del 10%, que asciende a una cantidad de \$11'995,900.00 (Once millones novecientos noventa y cinco mil novecientos pesos 00/100 M.N.).

II.13. Cuenta con Registro Federal de Contribuyentes ARE1309204X6

II.14. Para los efectos del presente convenio señala como domicilio el ubicado en Tecnológico Norte 950B PH1 San Pablo, Querétaro, Querétaro, 76159.

III. DECLARAN "LAS PARTES"

Bajo su más estricta responsabilidad han revisado la capacidad y personalidad de "LAS PARTES" que en este acto jurídico intervienen y que los mismos no son objeto de afectación o limitación alguna de derechos y que no ha existido ni existe lucro excesivo, dolo, error, violencia o vicio alguno de la voluntad de "LAS PARTES" que pudiese provocar la nulidad de las obligaciones que con este convenio se generen.

Expuesto lo anterior, "LAS PARTES" expresan su voluntad para obligarse en el presente convenio y se sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO. El presente convenio es para constituir el instrumento marco entre "LA EMPRESA" y "EL MUNICIPIO", el cual establecerá las bases que se requieren para la constitución del Fraccionamiento "PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO" y estar en condiciones de que sea autorizado el cumplimiento de la donación anticipada y el pago en efectivo de la misma.

SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LA EMPRESA. Acepta en este acto los siguientes compromisos:

1. Deberá de regularizar los derechos de paso entre las Parcelas descritas en las Declaraciones "II.3, II.4 y II.5" para estar en condiciones de realizar la Fusión de las mismas.
 2. Constituir a través de una Fusión de Predios una sola unidad topográfica en la cual se pretende desarrollar el Fraccionamiento "PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO"; la cual deberá de tramitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano, cumpliendo con todos los requisitos establecidos en los ordenamientos jurídicos para la materia, misma que deberá de ser Protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para estar en condiciones de constituirla formalmente como una Unidad Topográfica.
 3. Solicitar ante la Dirección de Catastro del Estado de Querétaro, el Deslinde Catastral que se desprenda de la Fusión, en el entendido que si del mismo se desprende una modificación de la superficie establecida en el presente convenio, se deberá de solicitar la modificación del Acuerdo de Cabildo que autorice el presente.
 4. De conformidad a lo establecido en las Declaraciones "II.6, II.7, II.8, II.9 y II.10", se cuenta con un uso de suelo autorizado de "Zona de Proyectos Detonadores Manufactura y Logística (PD-ML)" de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Navajas – Galeras, documento técnico – Jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 04 de mayo del 2007, Acta No. AC/022/2006-2007; Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", número 57 de fecha 21 de septiembre del 2007 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y registrado bajo la partida 70 del Libro único No. 2 de los Planes de Desarrollo Urbano, el día 19 de octubre del 2007, motivo por el cual "LA EMPRESA" deberá de respetar el uso y la tabla de compatibilidades que en el mismo se señala; en el entendido de que la firma del presente no lo exime de cumplir con las obligaciones establecidas en el Cambios de Uso de Suelo, autorizado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 03 de Diciembre del 2014, para lo cual en el momento de constituir el Fraccionamiento, deberá de presentar el cumplimiento del mismo.
 5. Gestionar todos y cada uno de los trámites establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro, el reglamento de Fraccionamientos y Condominios y todos los ordenamientos jurídicos federales, estatales y municipales aplicables en la materia, para la legal constitución del Fraccionamiento, estableciendo de una manera enunciativa mas no limitativa los siguientes:
 - a. Dictamen de Uso de Suelo.
 - b. Autorización de Estudios Técnicos.
 - c. Visto Bueno de Lotificación.
 - d. Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
 - e. Nomenclatura Oficial.
 - f. Venta provisional de Lotes.
 6. Cubrir el monto en efectivo por concepto de donación del 10% de la superficie total del Fraccionamiento "PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO", el cual de conformidad a los avalúos presentados por "LA EMPRESA" arrojan un monto de \$11'995,900.00 (Once millones novecientos noventa y cinco mil novecientos pesos 00/100 M.N.); correspondiente a los 29,806.62 m²; en el entendido de que si la Fusión de las parcelas arroja una superficie distinta a la aquí establecida se deberá de complementar la donación hasta cubrir el 10% de la superficie total que arroje la Fusión.
- Pago que deberá de ser cubierto al día siguiente de la Autorización que para tal efecto emita el H. Ayuntamiento del Municipio de El Marqués, o en su caso presentar el proyecto para su validación ante la Dirección de Obras Públicas respecto a la obra, en caso de que se autorice la donación en obra pública, la cual no podrá ser menor al monto de \$11'995,900.00 (Once

millones novecientos noventa y cinco mil novecientos pesos 00/100 M.N.); correspondiente al 10% de la superficie del Fraccionamiento.

7. Cubrir a su costa el pago por concepto de Publicación en el Periódico Oficial para el Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal del Municipio de El Marqués; del acuerdo de cabildo por medio del cual se autorice la donación anticipada y el pago en efectivo o con obra pública del 10% de donación del Fraccionamiento "PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO", así como la ratificación del presente convenio.

8. En caso de que la obligación se pretendiera cubrir con la construcción de una obra de utilidad pública, "LA EMPRESA" deberá de solicitar la validación del proyecto pretendido ante la Dirección de Obras Públicas del Municipio de El Marqués, el cual no podrá ser menor de \$11'995,900.00 (Once millones novecientos noventa y cinco mil novecientos pesos 00/100 M.N.), correspondiente al 10% de la superficie del Fraccionamiento.

9. "LA EMPRESA" acepta y se obliga a dar cabal cumplimiento a la totalidad de los compromisos establecidos dentro del presente instrumento, dentro de los plazos y tiempos establecidos dentro del mismo.

TERCERA. OBLIGACIONES DE "EL MUNICIPIO". Acepta en este acto los siguientes compromisos:

1. Aceptar la donación anticipada del Fraccionamiento "PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO", misma que se pagara en efectivo o en obra pública por parte de "LA EMPRESA", siendo por el monto de \$11'995,900.00 (Once millones novecientos noventa y cinco mil novecientos pesos 00/100 M.N.); de conformidad a lo descrito en la Declaración "II.12"; misma que deberá de ser presentada para su validación y autorización en su caso por parte de la Dirección de Obras Públicas.

2. Someter a la Aprobación del H. Ayuntamiento la autorización de la donación anticipada y el pago en efectivo o en su caso la obra pública del monto correspondiente al 10% de la donación que se desprenda del Fraccionamiento "PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO".

3. Deberá de emitir el recibo de pago a través de la Secretaría de Finanzas por concepto del pago en efectivo por la cantidad de \$11'995,900.00 (Once millones novecientos noventa y cinco mil novecientos pesos 00/100 M.N.); por concepto de donación del Fraccionamiento "PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO", en el caso de que sea aprobado el pago en efectivo.

4. Someter a la Aprobación del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., la ratificación del presente convenio y sus anexos.

Por consiguiente, una vez que el H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro. autorice y ratifique la donación anticipada del Fraccionamiento "PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO", mediante el pago en efectivo contemplado en el presente convenio, se tendrá por cumplida la obligación de donar y entregar el 10% diez por ciento de la superficie total en los términos del artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, por parte de "LA EMPRESA", por lo que "EL MUNICIPIO" (a) no podrá exigir la entrega de áreas de donación adicionales, y/o (b) no se reserva acción o derecho alguno en contra de "LA EMPRESA" respecto a la donación anticipada materia de este convenio.

CUARTA. OBLIGACIONES DE "LAS PARTES". Acuerdan que en el ámbito de su competencia vigilar el correcto destino y aplicación de los objetos fijados en el presente instrumento, asimismo se coordinarán para la obtención de los permisos y autorizaciones necesarios para la formalización del Fraccionamiento "PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO".

QUINTA. RESPONSABILIDAD LABORAL. "LAS PARTES" acuerdan que el personal que comisionen, asignen o contraten para el desarrollo de las acciones que les correspondan, según los objetivos establecidos en el presente instrumento, estará bajo la dirección y responsabilidad directa de la parte que lo haya comisionado, asignado o contratado y por consiguiente, aún en los casos de trabajo realizados en forma conjunta y que se desarrollen en las instalaciones o con equipo de cualesquiera de "LAS PARTES", por lo que en ningún caso

podrá considerarse a la otra parte, como patrón sustituto o solidariamente responsable.

SEXTA. MODIFICACIONES Y ADICIONES. En caso de contingencias para la realización de los objetivos previstos en este instrumento, ambas partes acuerdan tomar las medidas o mecanismos que permitan afrontar dichas contingencias. En todo caso, las medidas y mecanismos acordados serán formalizados mediante la suscripción del convenio modificatorio correspondiente.

SÉPTIMA.- CAUSAS DE TERMINACIÓN.- El presente convenio podrá darse por terminado cuando se presente alguna de las siguientes causas:

- 1).- Por estar satisfecho el objeto para el que fue celebrado.
- 2).- Por acuerdo de "LAS PARTES".
- 3).- Por caso fortuito o fuerza mayor.
- 4).- Por incumplimiento.

OCTAVA.- INTERPRETACIÓN Y CONTROVERSIAS. "LAS PARTES" convienen que el presente instrumento es producto de la buena fe, por tanto resolverán de común acuerdo las diferencias que resultaren con motivo de la aplicación del presente convenio, los casos no previstos en el mismo serán motivo de acuerdos específicos posteriores entre éstas, y para el caso de subsistir dicha controversia, "LAS PARTES" se someten a la jurisdicción de los tribunales administrativos del Estado de Querétaro, Qro., renunciando a cualquier otro fuero que por razones de sus domicilios presentes o futuros o que por cualquier otra causa pudiera corresponderles.

NOVENA.- RENUNCIA. "LAS PARTES" acuerdan que acuden a la firma del presente convenio libre de cualquier vicio que afecte el consentimiento de ellas o el objeto del mismo, por lo que desde este momento y en el futuro renuncian a cualquier acción o excepción que se derivará de ello.

Una vez leído íntegramente el presente instrumento y enteradas "LAS PARTES" de su contenido y alcance jurídico, lo firman en La Cañada, Municipio de El Marqués, Qro., en 2 tantos para su constancia y validez, el día 07 de diciembre del 2015.

POR "LA EMPRESA"

C. JORDI SANZ CRESPO
REPRESENTANTE LEGAL.

POR "EL MUNICIPIO"

C. MARIO CALZADA MERCADO
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. GASPAR ARANA ANDRADE
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

MARÍA GUADALUPE CARDENAS MOLINA
SÍNDICO MUNICIPAL

MANUEL ALFREDO BUSTOS CHAVEZ
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

ALEJANDRO ANGELES ARELLANO
SECRETARIO DE FINANZAS..."

2.- A través del oficio No. SAY/207/2015-2016, el Secretario del Ayuntamiento turno a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, el escrito presentado por el C. Mauricio Solana

Lucero, por medio del cual solicita le sea autorizado el pago en efectivo respecto al área de donación del 10% que se debería donar de conformidad a lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano vigente del Estado de Querétaro, de conformidad al convenio de donación anticipada y pago en efecto o en obra pública respecto del área de donación a favor del Municipio de El Marqués; para su respectivo análisis y emisión de Opinión Técnica.

3.- Se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento oficio número DDU/CDI/2745/2015, suscrito por el C. Manuel Alfredo Bustos Chávez, Director de Desarrollo Urbano Municipal, mediante el cual emite Dictamen Técnico respecto de la petición realizada por el C. Mauricio Solana Lucero, consistente en la autorización del pago en efectivo respecto al área de donación del 10% que la SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V. debería donar de conformidad a lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano vigente del Estado de Querétaro, de conformidad al convenio de donación anticipada y pago en efecto o en obra pública respecto del área de donación a favor del Municipio de El Marqués; y cita:

“...ASUNTO: El que se indica

La Cañada, El Marqués, Qro., a 03 de Diciembre del 2015.

LIC. GASPAR ARANA ANDRADE,
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.
PRESENTE

En atención a su oficio No. SAY/207/2015-2016, recibido en esta Dirección en fecha 27 de noviembre de 2015, mediante el cual remite el escrito presentado por el C. Mauricio Solana Lucero, por medio del cual nos solicita le sea autorizado el pago en efectivo respecto al área de donación del 10% que se debería donar de conformidad a lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano vigente del Estado de Querétaro, de conformidad al convenio de donación anticipada y pago en efecto o en obra pública respecto del área de donación a favor del Municipio de El Marqués, para su respectivo análisis y emisión de Opinión Técnica.

Al respecto, le comunico que una vez revisado el cuerpo técnico del Convenio remitido, se verificó lo siguiente:

Diagnóstico.

I. Que la razón social señalada acredita debidamente ser propietaria de las parcelas 61 Z-1 P1/1, 62 Z-1 P1/1, 63 Z-1 P1/1 y 64 Z-1 P1/1 todas del Ejido Navajas, las cuales se pretenden fusionar para formar una sola unidad topográfica con superficie de 298,066.242 m², la cual posteriormente constituir el Fraccionamiento industrial denominado “Parque Industrial Advance Querétaro” (PIAQ).

II. Que efectivamente derivado de la conformación de Fraccionamiento mencionado el promotor estaría obligado a transmitir la superficie de 29,806.62m², por concepto del 10% de donación en favor de este municipio de El Marqués, Qro.

III. Que derivado del convenio el monto que se deberá de cubrir por concepto de 10% de donación es por la cantidad de \$11'995,900.00 (Once millones novecientos cincuenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.), el cual si así lo autorizará ayuntamiento podrá ser pagado en efectivo o en obra pública.

IV. Que en caso de que sea autorizado el pago con obra pública deberá de revisar el proyecto con la Dirección de Obras Públicas, obra que deberá de considerar el monto total correspondiente al 10%.

V. Deberá realizar los trámites establecidos en dicho convenio para la conformación del Fraccionamiento industrial denominado “Parque Industrial Advance Querétaro” (PIAQ), para que se formalice la obligación de la donación del 10%.

Opinión.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, y considerando que en el supuesto de la constitución del Fraccionamiento industrial denominado “Parque Industrial Advance Querétaro” (PIAQ), nacerá la obligación del interesado de la donación del 10% de conformidad a lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente del 2015, y la Ley que reforma, deroga y adiciona diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro, esta Dirección considera que técnicamente es viable la celebración del convenio referido siempre y cuando se cumplan con las obligaciones en el mismo establecidos, y en caso de considerarlo pertinente, sea ratificado por el pleno del H. Ayuntamiento, sin embargo es oportuno se visualicen las siguientes condicionantes para tal fin:

1. El interesado deberá continuar con el procedimiento administrativo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, para la ubicación del Fraccionamiento referido, debiendo cumplir con todos y cada uno de los requisitos establecidos tanto por dicho ordenamiento como por el resto de la normatividad federal, estatal y municipal que le sea aplicable considerando sus antecedentes administrativos y legales.

2. Que en caso de que se pretenda cubrir el pago del 10% de donación en obra pública, deberá de solicitar la validación del proyecto ante la Dirección de Obras Públicas, así como verificar la obra pretendida, para en caso de que se desprenda una vialidad que sea Municipal, realizar los trámites de reconocimiento y nomenclatura de vialidades de la misma de conformidad a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente del 2015, y la Ley que reforma, deroga y adiciona diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro.

3. Que la interesada deberá dar cabal cumplimiento a lo establecido dentro del convenio que nos ocupa, a efecto de obtener en su momento la autorización del Fraccionamiento industrial denominado “Parque Industrial Advance Querétaro” (PIAQ).

4. Es consideración de ésta Dirección, se solicite la opinión de las instancias involucradas en la celebración del convenio que nos ocupa, a efecto de que emitan, dentro sus respectivos ámbitos de competencia, los comentarios a los que haya lugar.

De igual forma, se le informa que los alcances y cuerpo legal del documento enviado, se dejan a su consideración, así como la inserción de los nombres de los funcionarios municipales que deban participar y/o firmar dicho convenio.

Agradezco de antemano la atención que se sirva brindar a la presente, y sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

C. MANUEL ALFREDO BUSTOS CHÁVEZ
Director de Desarrollo Urbano...”

4.- Por instrucciones del C. Mario Calzada Mercado, Presidente Municipal, el Lic. Gaspar Arana Andrade, Secretario del Ayuntamiento, mediante oficios números SAY/DT/187/2015-2016, SAY/DT/188/2015-2016 y SAY/DT/189/2015-2016, turnó a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., la solicitud del C. Mauricio Solana Lucero, consistente en la autorización del pago en efectivo respecto al área de donación del 10% que la SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V. debería donar de conformidad a lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano vigente del Estado de Querétaro, de conformidad al convenio de donación anticipada y pago en efecto o en obra pública respecto del área de donación a favor del Municipio de El Marqués; para su análisis, discusión y posterior emisión de dictamen.

CONSIDERANDO

Que el patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.

Que es facultad del Ayuntamiento, aprobar la adquisición de bienes y valores que incrementen el patrimonio del municipio.

Que una vez realizado el análisis del expediente relativo al caso en concreto, en base a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, dependencia que considera VIABLE se realice autorización del pago en efectivo respecto al área de donación del 10% que la SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V. debería donar de conformidad a lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano vigente del Estado de Querétaro, y como consecuencia, la ratificación del convenio de donación anticipada y pago en efecto o en obra pública respecto del área de donación a favor del Municipio de El Marqués...

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó por Unanimidad del Pleno del Ayuntamiento de El Marqués, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 16 de diciembre del 2015, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO.- El H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., autoriza en términos del Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal descrito en el ANTECEDENTE 3 (tres) del presente Acuerdo, la autorización del pago en efectivo respecto al área de donación del 10% que la SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V. debería donar de conformidad a lo establecido en el Artículo 156 del Código Urbano vigente del Estado de Querétaro, de conformidad al convenio de donación anticipada y pago en efecto o en obra pública respecto del área de donación a favor del Municipio de El Marqués.

SEGUNDO.- En consecuencia al punto de acuerdo próximo anterior, el H. Ayuntamiento de El Marqués, aprueba y ratifica el CONVENIO DE DONACION ANTICIPADA Y PAGO EN EFECTIVO DEL ÁREA DE DONACION A FAVOR DEL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QRO., RESPECTO DE LAS PARCELAS 61, 62, 63 Y 64 TODAS SEGUIDAS DE Z-1 P1/1 DEL EJIDO NAVAJAS, QUE CONFORMARÁN UN FRACCIONAMIENTO DENOMINADO “PARQUE INDUSTRIAL ADVANCE QUERETARO” (PIAQ), QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V., REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR JORDI SANZ CRESPO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “LA EMPRESA”, Y POR LA OTRA EL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL C. MARIO CALZADA MERCADO, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL, ASISTIDO POR EL LIC. GASPAR ARANA ANDRADE, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, C. MARÍA GUADALUPE CÁRDENAS MOLINA, SÍNDICO MUNICIPAL, CON LA PARTICIPACIÓN DEL C. MANUEL ALFREDO BUSTOS CHAVEZ, DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y C.P. ALEJANDRO ANGELES ARELLANO, SECRETARIO DE FINANZAS de fecha 07 de diciembre del 2015.

TERCERO.- Una vez aprobado el presente dictamen por parte del Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro., la Secretaría del Ayuntamiento deberá remitir la documentación correspondiente ante las instancias competentes, en un plazo no mayor de treinta días naturales contados a partir de la aprobación de éste acuerdo, para su publicación por una ocasión en la “Gaceta Municipal” y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, a costa del solicitante.

El solicitante deberá acreditar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las constancias que acrediten el cumplimiento de lo establecido en éste Punto de Acuerdo.

CUARTO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del Acuerdo.

TRANSITORIOS

1.- El presente Acuerdo surtirá los efectos legales correspondientes a partir de su aprobación.

2.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, notificar el contenido de este Acuerdo a la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, y al solicitante, para su conocimiento e irrestricto cumplimiento...”

ASÍ LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL DE EL MARQUÉS, QRO., Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y SE PUBLIQUE.

DADO EN EL RECINTO OFICIAL DEL EJECUTIVO MUNICIPAL EL DÍA DIECISEIS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE.

ATENTAMENTE

C. MARIO CALZADA MERCADO
PRESIDENTE

RÚBRICA

LIC. GASPAR ARANA ANDRADE.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

RÚBRICA

UNICA PUBLICACIÓN

SIN TEXTO

SIN TEXTO

