

17 de Agosto de 2018

Año 03

No. 82 **Tomo II**

Órgano de Comunicación del Gobierno Municipal de El Marqués

# Gaceta Municipal

Órgano oficial de difusión del  
H. Ayuntamiento de El Marqués

Responsable de la publicación:

**Secretaría del Ayuntamiento**

Lic. Gaspar Arana Andrade

Publicación Ordinaria

## GOBIERNO MUNICIPAL

- ACUERDO RELATIVO A LA SOLICITUD DEL ING. AXEL MORFÍN WOOFOLK, REPRESENTANTE LEGAL DE CONSTRUCTORA MARÍA TERESA, S. A. DE C. V., CONSISTENTE EN LA AUTORIZACIÓN DE LA RELOTIFICACIÓN DE LAS ETAPAS 1, 3, 4, 5, 6, 8 Y 10; LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, NOMENCLATURA OFICIAL DE VIALIDADES Y AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA VENTA DE LOTES TODO ELLO DE LAS ETAPAS 6, 7 Y 8 DEL FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE RESIDENCIAL CON UNA DENSIDAD DE POBLACIÓN DE 200 HAB./HA. Y SERVICIOS DENOMINADO "MALLORCA RESIDENCE" UBICADO EN UN PREDIO IDENTIFICADO COMO RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE DOS FRACCIONES DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO EL DURAZNO, MISMO QUE FORMÓ PARTE DE LA ANTIGUA HACIENDA DE MIRANDA, UBICADOS EN LA CARRETERA A HUIMILPAN KM. 8, DESVIACIÓN A LOS CUES KM. 0.5, PERTENECIENTE A ESTE MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QRO., CON UNA SUPERFICIE DE 349,034.038 M2 (PRIMERA PUBLICACION)

2

- LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN PARA EL ORGANISMO OPERADOR "POLO Y SKI, S.A. DE C.V.", PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, SANEAMIENTO Y REUSO DE AGUAS RESIDUALES EN EL POLÍGONO DENOMINADO "POLO & SKI CLUB" CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 690,482.56 M2, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS DEL ESTADO DE QUERÉTARO. (UNICA PUBLICACION)

10



**El Marqués**  
Gobierno Municipal  
2015 -2018



ACUERDO RELATIVO A LA SOLICITUD DEL ING. AXEL MORFÍN WOOLFOLK, REPRESENTANTE LEGAL DE CONSTRUCTORA MARÍA TERESA, S. A. DE C. V., CONSISTENTE EN LA AUTORIZACIÓN DE LA RELOTIFICACIÓN DE LAS ETAPAS 1, 3, 4, 5, 6, 8 Y 10; LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, NOMENCLATURA OFICIAL DE VIALIDADES Y AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA VENTA DE LOTES TODO ELLO DE LAS ETAPAS 6, 7 Y 8 DEL FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE RESIDENCIAL CON UNA DENSIDAD DE POBLACIÓN DE 200 HAB./HA. Y SERVICIOS DENOMINADO "MALLORCA RESIDENCE" UBICADO EN UN PREDIO IDENTIFICADO COMO RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE DOS FRACCIONES DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO EL DURAZNO, MISMO QUE FORMÓ PARTE DE LA ANTIGUA HACIENDA DE MIRANDA, UBICADOS EN LA CARRETERA A HUMILPAN KM. 8, DESVIACIÓN A LOS CUES KM. 0.5, PERTENECIENTE A ESTE MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QRO., CON UNA SUPERFICIE DE 349,034.038 M2 (**PRIMERA PUBLICACION**)

**GOBIERNO MUNICIPAL**  
**H. AYUNTAMIENTO DE EL MARQUÉS**  
2015-2018

**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 15 de agosto de 2018, el H. Ayuntamiento de El Marqués, aprobó el Acuerdo relativo a la solicitud del Ing. Axel Morfín Woolfolk, Representante Legal de Constructora María Teresa, S. A. de C.V., consistente en la Autorización de la Relotificación de las Etapas 1, 3, 4, 5, 6, 8 y 10; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para Venta de Lotes todo ello de las Etapas 6, 7 y 8 del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence" ubicado en un predio identificado como resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Humilpan Km. 8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m2; de la forma siguiente:

**"... CON FUNDAMENTO 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, DEL 121, AL 128, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, FRACCIÓN III; DEL 156 AL 165; DEL 184 AL 196, DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 48, Y 55, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE ÉSTE AYUNTAMIENTO, Y EN BASE A LOS SIGUIENTES:**

**ANTECEDENTES:**

1.- Que mediante escrito ingresado ante la Secretaria del Ayuntamiento en fecha 13 de julio del 2018, el Ing. Axel Morfín Woolfolk, Representante Legal de Constructora María Teresa, S. A. de C. V., solicitó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para la Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado "Mallorca Residence" para las Etapas 6, 7 y 8, ubicado en la Carretera a Humilpan km 8, desviación a Los Cues Km. 0.5, perteneciente a este municipio de El Marqués, Qro.

2.- Mediante Oficio SAY/DT/1378/2017-2018, el Lic. Gaspar Arana Andrade, Secretario del Ayuntamiento remitió a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, el escrito presentado por el Ing. Axel Morfín Woolfolk, Representante Legal de Constructora María Teresa, S. A. de C. V., solicitó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para la Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado "Mallorca Residence" para las Etapas 6, 7 y 8, ubicado en la Carretera a Humilpan km 8, desviación a Los Cues Km. 0.5, perteneciente a este municipio de El Marqués, Qro.; a fin de que se emitiera opinión técnica en el ámbito de su competencia.

3.- Que se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento Opinión Técnica con número de folio 12/2018 suscrito por el C. Manuel Alfredo Bustos Chávez, Director de Desarrollo Urbano Municipal, respecto de la petición presentada por el Ing. Axel Morfín Woolfolk, Representante Legal de Constructora María Teresa, S. A. de C. V., solicitó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para la Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado "Mallorca Residence" para las Etapas 6, 7 y 8, ubicado en la Carretera a Humilpan km 8, desviación a Los Cues Km. 0.5, perteneciente a este municipio de El Marqués, Qro., mismo que se transcribe a continuación:

"...

|  |                            |                      |
|--|----------------------------|----------------------|
| <b>OPINION TECNICA</b>   |                            | <b>FOLIO:12/2018</b> |
| <b>COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO</b>   |                            |                      |
| <b>DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL<br/>COORDINACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS</b>                        |                            |                      |
| <b>INTERESADO:</b><br>ING. AXEL MORFÍN WOOLFOLK<br>REPRESENTANTE LEGAL DE<br>CONSTRUCTORA MARÍA TERESA, S.A. DE C.V. |                            |                      |
| <b>DIRECCIÓN:</b><br>CARRETERA HUMILPAN KM 8, DESVIACIÓN A LOS CUES KM. 0.5, MUNICIPIO EL MARQUÉS, QRO.              | <b>NOTA DE TURNO:</b>      | 1320/18 y 1365/18    |
|  | <b>FECHA DE SOLICITUD:</b> | 17 DE JULIO DEL 2018 |
|  | <b>FECHA DE ATENCIÓN:</b>  | 25 DE JULIO DEL 2018 |

**ASUNTO:**

El Ing. Axel Morfín Woolfolk, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., solicita Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para la Venta de Lotes de las Etapas 6, 7 y 8 del Fraccionamiento denominado "Mallorca Residence" ubicado en la Carretera a Humilpan km 8, desviación a Los Cues Km. 0.5, perteneciente a este municipio de El Marqués, Qro.

**DIAGNOSTICO:**

1. Mediante oficio SAY/DT/1378/2017-2018, el Secretario del Ayuntamiento, Lic. Gaspar Arana Andrade, remitió el escrito presentado por el Ing. Axel Morfín Woolfolk, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., referente a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para la Venta de Lotes de las Etapas 6, 7 y 8 del Fraccionamiento denominado "Mallorca Residence" ubicado en la Carretera a Humilpan km. 8, desviación a Los Cues Km. 0.5, perteneciente a este municipio de El Marqués, Qro.

2. Mediante escrito ingresado ante la secretaria del Ayuntamiento en fecha 13 de julio del 2018, el Ing. Axel Morfín Woolfolk, Representante Legal de Constructora María Teresa, S.A. de C.V., solicitó la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para la Venta de Lotes del Fraccionamiento denominado "Mallorca Residence" para las Etapas 6, 7 y 8, ubicado en la Carretera a Humilpan km 8, desviación a Los Cues Km. 0.5, perteneciente a este municipio de El Marqués, Qro., para lo cual anexa copia de la siguiente información:

- Copia de la escritura pública No. 62,833 de fecha 24 de enero del 2017, mediante la cual manifiesta la CANCELACIÓN TOTAL DE LA RESERVA DE DOMINIO, respecto de las ETAPAS 4, 5, 6, 7 y 8 del Fraccionamiento Campestre Residencial denominado "MALLORCA RESIDENCE", ubicado en el inmueble resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado el "Durazno", mismo que formó parte de la antigua Hacienda de "Miranda", Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro., dicho instrumento público se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo los Folios Inmobiliarios 00507854/0004, 00507855/0004, 00507856/0004, 00507858/0004, 00507859/0004, en fecha 27 de febrero del 2017.

- Mediante escritura pública No. 91,310 de fecha 5 de diciembre de 2017, se protocolizó y formalizó los acuerdos tomados mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Mercantil denominada "CONSTRUCTORA MARÍA TERESA, S.A. DE C.V.", celebrada el 21 de noviembre del año 2017, dentro de la cual entre otras cosas se otorgó poder en favor del señor AXEL MORFIN WOOLFOLK, dicho instrumento público se encuentra inscrito ante el Registro Público del Comercio, bajo el folio mercantil electrónico No. 1066.
- Copia de la identificación oficial del C. Axel Morfin Woolfolk.

3. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha de fecha 06 de julio de 2016, el H. Ayuntamiento del Municipio de El Marqués, aprobó la Relotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para Venta de Lotes todo ello de las Etapa 2 y 3 del Fraccionamiento Campestre Residencial con densidad de población de 200 Hab./Ha. y Servicios denominado "Mallorca Residence", ubicado en un predio identificado como resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda Miranda, ubicados en la Carretera a Humilpan Km. 8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m2. mismo que cuenta con la publicación en la Gaceta Municipal de fecha 05 y 19 de agosto del 2016, y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fechas 26 de agosto del 2016 y 02 de septiembre del 2016, así como en los diarios Noticias de fecha 09 de agosto del 2016 y el AM de Querétaro de fecha 08 de agosto del 2016; dicho Acuerdo se encuentra protocolizado mediante escritura pública No. 61,352 de fecha 07 de septiembre del 2016, y debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha 05 de diciembre del 2016, todo ello en seguimiento a lo establecido dentro del ACUERDO SEPTIMO y OCTAVO de la autorización antes citada.

4. Que una vez revisado el Acuerdo de Cabildo arriba señalado, a efecto de verificar el cumplimiento de las condicionantes señaladas dentro del mismo, se verificó lo siguiente:

- En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO TERCERO, Numeral 3.1, el interesado acredita su desahogo presentando la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de las escrituras públicas No. 60,388 y la No. 60,389, llevadas a cabo los días 27 de octubre del 2016 y 28 de octubre del 2016 respectivamente.
- En seguimiento a lo establecido dentro del ACUERDO TERCERO, Numeral 3.2.1, se hace la aclaración que hasta este momento no se ha detonado las Etapas 9 y 10 del fraccionamiento que nos ocupa, por lo que dicha condicionante persiste y deberá subsanarse en el momento establecido.
- En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO TERCERO, Numeral 3.2.2, el interesado acredita su desahogo mediante escritura pública No. 62,833 de fecha 24 de enero del 2017, mediante la cual manifiesta la CANCELACIÓN TOTAL DE LA RESERVA DE DOMINIO, respecto de las ETAPAS 4, 5, 6, 7 y 8 del Fraccionamiento Campestre Residencial denominado "MALLORCA RESIDENCE".
- En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO TERCERO, Numeral 3.2.3, el interesado acredita su desahogo mediante recibo oficial de ingresos con No. de Folio y Serie C42-19076 de fecha 21 de octubre del 2016.
- En seguimiento a lo establecido dentro del ACUERDO TERCERO, Numeral 3.5 el interesado acredita contar con los oficios VE/0725/2018 y VE/0348/2018 mediante los cuales la Comisión Estatal de Aguas emitió prórroga de las factibilidades para los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 30 y 250 viviendas, de igual forma presenta los oficios VE/0921/2018 y VE/01603/2017 mediante los cuales dicha Comisión emitió factibilidad de los servicios hidrosanitarios y pluviales para 100 viviendas; 11 viviendas y 10 lotes comerciales, cubriendo con ellos, un total de 391 viviendas y 11 Lotes Comerciales.

- En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO CUARTO, Numeral 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 y 4.5 el interesado acredita su desahogo mediante los recibos de ingresos con No. de Serie y Folio C42-17122, C42-17123, C42-17124, C42-17128, C42-17125, C42-17126, C42-17127, todos de fecha 19 de agosto del 2016.
- En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO CUARTO, Numeral 4.6, el interesado acredita su desahogo mediante el oficio SEDESU/236/2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable en fecha 12 de junio de 2018.
- En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO CUARTO, Numeral 4.7, el interesado acredita su desahogo mediante la escritura pública No. 61,353 de fecha 07 de septiembre de 2016, debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real No. 551764, el día 05 de diciembre del 2016, dando fe de lo expuesto la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 31.
- En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO QUINTO, el interesado presenta copia de las Fianzas No. 10286-00048-5 y 10286-00047-8, ambas emitidas por Afianzadora Insurgentes, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta en fecha 26 de agosto del 2016 y 22 de agosto de 2016 respectivamente.
- En cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO SEXTO, el interesado acredita su desahogo mediante los recibos de ingresos con Nos. de Serie y Folio C43-20881 y C43-20880 ambos de fecha 22 de julio del 2016.

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

6. Mediante oficio DDU/CDI/1611/2018 de fecha 19 de julio de 2018, esta Dirección emitió el Visto Bueno a Proyecto de Relotificación mismo que obedece a:

- Cambio del uso de los Lotes 1 y 2, Manzana 04 de uso "Comercial y de Servicios" a uso "Comercial", y del Lote 3, Manzana 04 de uso "Mixto" a uso "Comercial", todo ello de la Etapa 1.
- Cambio del uso del Lote 26, Manzana 21 de uso "Mixto" a uso "Comercial"; y del Lote 1, Manzana 23 de uso "Mixto" a uso "Comercial", de la Etapa 3.
- Cambio de uso del Lote 45, Manzana 17 de uso "Mixto" a uso "Comercial", de la Etapa 4.
- Reconfiguración en la delimitación de la Etapa 5 generándose con ello la disminución de la Superficie de Vialidades.
- Cambio de uso del Lote 6, Manzana 18 de uso "Comercial y de Servicios" a uso "Servicios Propios"; y del Lote 1, Manzana 15 de uso "Mixto" a uso "Comercial", todo ello de la Etapa 6; así como la reconfiguración en la delimitación de dicha Etapa, generándose con ello el aumento de la Superficie de Vialidades.
- Reconfiguración de la Etapa 8 generándose con ello la modificación de la Superficie Vendible, Vialidades, Servicios Propios y Área Verde Reserva del Desarrollador.
- Cambio de uso del Lote 136, Manzana 24 de uso "Mixto" a uso "Comercial", de la Etapa 10.

Como parte del soporte correspondiente a la presente opinión, se anexa las tablas comparativas de superficies, respecto a la lotificación anterior y la actual relotificación en caso de aprobarse, a fin de que sean remitidas en su momento a la Dependencia encargada de las Finanzas Públicas Municipales para lo conducente a lo establecido dentro del Artículo 15, Fracción IV, de la Ley de Ingresos del municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018.

7. Que el interesado presenta un presupuesto para la totalidad de las obras de urbanización de la Etapa 6, por un monto total de \$9,348,127.45 (Nueve millones trescientos cuarenta y ocho mil ciento veintisiete pesos 45/100 M.N.) del cual se tiene pendiente por ejercer la cantidad de \$6,356,726.66 (Seis millones trescientos cincuenta y seis mil setecientos veintiseis pesos 66/100 M.N.).

8. Que el interesado presenta un presupuesto para la totalidad de las obras de urbanización de la Etapa 7, por un monto de \$8,747,997.55 (Ocho millones setecientos cuarenta y siete mil novecientos noventa y siete pesos 55/100 M.N.) del cual se tiene pendiente por ejercer \$5,948,638.33 (Cinco millones novecientos cuarenta y ocho mil seiscientos treinta y ocho pesos 33/100 M.N.).

9. Que el interesado presenta un presupuesto para la totalidad de las obras de urbanización de la Etapa 8, por un monto de \$1,849,486.38 (Un millón ochocientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y seis pesos 38/100 M.N.) del cual se tiene pendiente por ejercer \$1,257,650.73 (Un millón doscientos cincuenta y siete mil seiscientos cincuenta pesos 73/100 M.N.).

10. Que de acuerdo al reporte fotográfico y a la inspección realizada al lugar por personal de la Cordinación de Inspección el día 31 de julio de 2018 al fraccionamiento de referencia se verificó que en sus etapas 6, 7 y 8, cuenta con un avance en sus obras de urbanización de aproximadamente el 30%, restando por ejecutarse un aproximado del 70%. Cabe mencionar que la urbanización realizada careció de los permisos emitidos por parte del H. Ayuntamiento para su construcción.

11. Que el interesado cuenta con los proyectos de Línea de Baja y Media Tensión Subterránea, y Red de Alumbrado Público de la totalidad del fraccionamiento denominado "Real de Mallorca" debidamente autorizado por la Comisión Federal de Electricidad en fecha 22 de enero del 2014, mediante Aprobación de Proyecto No. 50502/2014.

12. Que el interesado presenta copia simple de los proyectos de urbanización correspondientes a diseño de banquetas y pavimentos, señalética vertical y dispositivos de control de tránsito plano de mobiliario urbano, paisajismo, telefonía, proyecto geométrico de acceso, perfiles longitudinales y rasantes.

13. Que la propuesta presentada por el interesado para la Nomenclatura Oficial de la vialidades generadas dentro de las Etapas 6, 7 y 8, del fraccionamiento que nos ocupa es la siguiente:

| NOMENCLATURA OFICIAL DE VIALIDADES ETAPA 6 |                 |
|--|-----------------|
| VIALIDAD                                   | LONGITUD        |
| BLVD. REAL DE MALLORCA                     | 341.53          |
| AV. REAL DE CASTILLA                       | 246.77          |
| PRIV. REAL DE CASTILLA                     | 58.08           |
| AV. REAL DE MALAGA                         | 280.79          |
| AV. REAL MADRID                            | 130.93          |
| AV. REAL DE LA RIOJA                       | 150.62          |
| <b>TOTAL (ML)</b>                          | <b>1,208.72</b> |

| NOMENCLATURA OFICIAL DE VIALIDADES ETAPA 7 |               |
|--|---------------|
| VIALIDAD                                   | LONGITUD      |
| AV. REAL DE LA RIOJA                       | 76.70         |
| AV. REAL DE GRANADA                        | 277.68        |
| AV. REAL DE MADRID                         | 93.12         |
| AV. REAL DE BARCELONA                      | 126.99        |
| <b>TOTAL (ML)</b>                          | <b>574.49</b> |

| NOMENCLATURA OFICIAL DE VIALIDADES ETAPA 8 |               |
|--|---------------|
| VIALIDAD                                   | LONGITUD      |
| AV. REAL DE BARCELONA                      | 321.12        |
| AV. REAL MADRID                            | 116.46        |
| <b>TOTAL (ML)</b>                          | <b>437.58</b> |

14. Se reitera que la poligonal del predio sobre el cual se pretende ubicar el fraccionamiento referido, tiene una superficie de 58,653.27 m2. con uso de suelo forestal pendiente de obtener el Cambio de Uso de Suelo correspondiente por parte de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, sin embargo dicho polígono que se encuentra contenido dentro de las Etapas 9 y 10 del proyecto de lotificación autorizado, no viéndose afectado por la autorización de las Etapas solicitadas.

Con respecto a la obligación por parte del desarrollador de cumplir con lo establecido dentro del Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992, el promotor acredita haber obtenido la autorización para cumplir con dicha obligación, a través del Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de julio del 2008, mediante el cual se aprobó entre otras cosas, el pago en efectivo del equivalente al 10% de la superficie total del predio antes descrito, sobre el cual en su momento se ubicaría el fraccionamiento de referencia, por concepto de Área de Donación, dicho Acuerdo se encuentra protocolizado mediante escritura pública No 53,708 de fecha 23 de julio del 2014.

#### OPINIÓN:

En base a la documentación presentada, a los antecedentes descritos y considerando que el interesado ha dado seguimiento a todas y cada una de las condicionantes y obligaciones que le han sido establecidas en las autorizaciones emitidas para la conformación del fraccionamiento en estudio; así como, se acredita por parte de la coordinación de inspección adscrita a esta Dirección que las obras de urbanización de las Etapas 6, 7 y 8 del fraccionamiento cumplen con lo establecido en el artículo 154, fracción III del Código Urbano para el Estado de Querétaro esta Dirección de Desarrollo Urbano considera PROCEDENTE la petición del Ing. Axel Morfín Woolfolk para la Autorización de la Relotificación de las Etapas 1, 3, 4, 5, 6, 8 y 10; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para Venta de Lotes todo ello de las Etapas 6, 7 y 8 del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence" ubicado en un predio identificado como resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km.8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m2.; siempre y cuando se considere lo siguiente:

1. De conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018", Artículo 23, Fracción IV, Numeral 3, deberá cubrir ante la Tesorería Municipal, el importe por concepto de Inspección, verificación, física y/o documental (análisis técnico) por la cantidad de **\$1,508.83 (Mil quinientos ocho pesos 83/100 M.N.)**, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

| Verificación Física y/o Documental |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Otros no especificados 18.72 UMA   | \$1,508.83        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>\$1,508.83</b> |

2. Cubrir ante la Tesorería Municipal, por concepto de Derechos por Supervisión de las Obras de Urbanización, según el presupuesto presentado de las obras de urbanización para las Etapas 6, 7 y 8, del fraccionamiento señalado, la cantidad de **\$299,184.17 (Doscientos noventa y nueve mil ciento ochenta y cuatro pesos 17/100 M.N.)**, de acuerdo al Artículo 23, Fracción XVII, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

| Derechos por Supervision de las Obras de Urb. |              |
|---|--------------|
| Presupuesto Etapas 6 = \$9'348,127.45 X 1.50% | \$140,221.91 |

| Derechos por Supervision de las Obras de Urb. |              |
|---|--------------|
| Presupuesto Etapas 7 = \$8,747,997.55 X 1.50% | \$131,219.96 |

| Derechos por Supervision de las Obras de Urb. |             |
|---|-------------|
| Presupuesto Etapas 8 = \$1,849,486.38 X 1.50% | \$27,742.30 |

3. Cubrir ante la Tesorería Municipal, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos, la cantidad de **\$9,955.71 (Nueve mil novecientos cincuenta y cinco pesos 71/100 M.N.)**, de acuerdo al Artículo 23, Fracción VI, Numeral 2 de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018, de acuerdo al siguiente desglose:

| Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos |                   |
|---|-------------------|
| OTROS NO ESPECIFICADOS  | \$9,955.71        |
|   | <b>\$9,955.71</b> |

4. 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 Venta de Lotes de Fraccionamientos, la cantidad de **\$9,955.71 (Nueve mil novecientos cincuenta y cinco pesos 71/100 M.N.)**, de acuerdo al Artículo 23, Fracción VI, Numeral 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2016, de acuerdo al siguiente desglose:

| Dictamen Técnico referente a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de Fraccionamientos. |                   |
|---|-------------------|
| OTROS NO ESPECIFICADOS  | \$9,955.71        |
|   | <b>\$9,955.71</b> |

5. Cubrir ante la Tesorería Municipal el Impuesto sobre Fraccionamientos el cual causa cobro por m<sup>2</sup>. de área susceptible de venta según el tipo de fraccionamiento, de acuerdo al Artículo 15, Fracción I, Numeral 1, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018, le corresponde la cantidad de **\$1,062,597.77 (Un millón sesenta y dos mil quinientos noventa y siete pesos 77/100 M.N.)**, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

| IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 6 |                     |
|---|---------------------|
| 0.22 UMA (\$80.60) X 20,950.098 M2.                     | \$371,487.14        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>\$371,487.14</b> |

| IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL ETAPA 6 |                    |
|--|--------------------|
| 0.19 UMA (\$80.60) X 1,397.172 M2.                   | \$21,396.29        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>\$21,396.29</b> |

| IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL ETAPA 7 |                     |
|---|---------------------|
| 0.22 UMA (\$80.60) X 25,850.210 M2.                     | \$458,375.92        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>\$458,375.92</b> |

| IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL ETAPA 8 |                     |
|--|---------------------|
| 0.19 UMA (\$80.60) X 13,800.341 M2.                  | \$211,338.42        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>\$211,338.42</b> |

6. Cubrir en los plazos y formas establecidos por el área jurídica adscrita a esta Dirección, en base a la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Querétaro la(s) multa(s) e infracciones que esta Dirección de Desarrollo Urbano le imponga por haber dado inicio a las obras de urbanización de las Etapas 6, 7 y 8, sin los permisos correspondientes por parte del H. Ayuntamiento.

7. De igual manera, en caso de aprobarse la Relotificación solicitada por el interesado, se deberá considerar lo establecido dentro del Artículo 15, Fracción IV, de la Ley de Ingresos del municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018.

8. Presentar ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y ante la Secretaría del Ayuntamiento en un plazo no mayor a 15 días naturales contados a partir de la fecha de la notificación del Acuerdo de Cabildo que en su caso autorice lo solicitado por el interesado los recibos oficiales de pago que acrediten estar al corriente del pago de impuesto predial.

9. Asimismo, para cumplir con el uso y destino del Fraccionamiento, se deberá indicar en el Acuerdo de Cabildo que en su caso apruebe la presente solicitud, lo señalado en el Artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992, referente a que 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.

10. En caso de autorizarse la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización solicitada, correspondiente a las Etapas 6, 7 y 8, del fraccionamiento denominado "Mallorca Residence"; 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.

11. Con respecto de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 6, 7 y 8, del fraccionamiento referido, y considerando que este cuenta con un avance en su urbanización en dicha etapa del 30%, cumpliendo el porcentaje establecido por Artículo 154, Fracción III, del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992, el interesado deberá depositar ante la Secretaría del Ayuntamiento los originales de las fianzas emitidas a favor de "Municipio El Marqués, Querétaro", en un plazo no mayor de 30 DÍAS HÁBILES contados a partir de la primer fecha de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" del Acuerdo que en su caso, autorice la presente solicitud por las cantidades de: **Etapa 6 \$8,263,744.66 (Ocho millones doscientos sesenta y tres mil setecientos cuarenta y cuatro pesos 66/100 M.N.)**, **Etapa 7 \$7,733,229.83 (Siete millones setecientos treinta y tres mil doscientos veintinueve pesos 83/100 M. N.)** y **Etapa 8 \$1,634,945.95 (Un millón seiscientos treinta y cuatro mil novecientos cuarenta y cuatro pesos 95/100 M. N.)** de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 154, Punto V, del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992; la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las citadas obras de urbanización, y sólo será liberada bajo autorización expresa y por escrito de la Tesorería Municipal, previo Dictamen Técnico emitido por esta misma Dirección de Desarrollo Urbano, siendo necesario cubra las primas correspondientes para mantenerla vigente, hasta en tanto sean concluidas dichas obras previo cumplimiento de los procedimientos establecidos en la normatividad vigente. Asimismo, el Promotor será responsable de la operación y mantenimiento de la totalidad de la urbanización y servicios de dichas etapas del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo dicha entrega-recepción ante este municipio de El Marqués, Qro. El cálculo del importe de la citada garantía queda integrado de la siguiente manera:

| Cálculo para depósito de Fianza                         |  | Importes       |
|---|--|----------------|
| Presupuesto de obras pendientes por ejecutar en Etapa 6 |  |                |
| \$6,356,726.66 X 130%                                   |  | \$8,263,744.66 |
| Cálculo para depósito de Fianza                         |  | Importes       |
| Presupuesto de obras pendientes por ejecutar en Etapa 7 |  |                |
| \$5,948,638.33 X 130%                                   |  | \$7,733,229.83 |
| Cálculo para depósito de Fianza                         |  | Importes       |
| Presupuesto de obras pendientes por ejecutar en Etapa 8 |  |                |
| \$1,257,650.73 X 130%                                   |  | \$1,634,945.95 |

12. Transmitir a favor de este municipio de El Marqués, Qro., la superficie de 22,432.451 m<sup>2</sup>, por concepto de VIALIDADES contenidas dentro de la Etapa 6, la superficie de 10,565.820 m<sup>2</sup>. Por concepto de VIALIDADES contenida dentro de la Etapa 7, y la superficie de 6,057.398 m<sup>2</sup>, por concepto de VIALIDADES contenida dentro de la Etapa 8, del fraccionamiento que nos ocupa.

13. El desarrollador deberá llevar a cabo la Modificación de la escritura pública No. 55,598 de fecha 15 de enero del 2015, a efecto de que se establezca la superficie actual de donación por concepto de Vialidades contenidas dentro de la Etapa I, por una superficie de 30,229.093 m<sup>2</sup>.

14. Deberá cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas dentro de las factibilidades condicionadas de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial emitidas por la Comisión Estatal de Aguas, mediante oficios VE/0725/2018, VE/0348/2018, VE/0921/2018 y VE/01603/2017, así como las que se le indiquen dentro de las renovaciones de las mismas.

15. Con respecto a la Nomenclatura Oficial de las vialidades contenidas dentro de las Etapas 6, 7 y 8, del fraccionamiento de referencia, no se tiene inconveniente se autoricen bajo la propuesta presentada por el interesado, siendo ésta la que a continuación se describe, debiendo para ello cubrir ante la Tesorería Municipal los montos correspondientes de acuerdo a lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018, Artículo 23, Fracción III, Punto 2, de acuerdo al siguiente desglose:

Por derechos de Nomenclatura Oficial de Validades de fraccionamientos y condominios, se pagará por cada metro lineal:

| NOMBRE                 | LONGITUD EN METROS LINEALES | FÓRMULA PARA COBRO    | SUBTOTAL           |  |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------|--|
| <b>ETAPA 6</b>         |                             |                       |                    |  |
| BLVD. REAL DE MALLORCA | 341.53                      | (0.09 UMA X LONGITUD) | \$2,477.459        |  |
| AV. REAL DE CASTILLA   | 246.77                      |                       | \$1,790.070        |  |
| PRIV. REAL DE CASTILLA | 58.08                       |                       | \$421.312          |  |
| AV. REAL DE MALAGA     | 280.79                      |                       | \$2,036.851        |  |
| AV. REAL MADRID        | 130.93                      |                       | \$949.766          |  |
| AV. REAL DE LA RIOJA   | 150.62                      |                       | \$1,092.597        |  |
| <b>ETAPA 7</b>         |                             |                       |                    |  |
| AV. REAL DE LA RIOJA   | 76.70                       |                       | \$556.382          |  |
| AV. REAL DE GRANADA    | 277.68                      |                       | \$2,014.291        |  |
| AV. REAL DE MADRID     | 93.12                       |                       | \$675.492          |  |
| AV. REAL DE BARCELONA  | 126.99                      | \$921.185             |                    |  |
| <b>ETAPA 8</b>         |                             |                       |                    |  |
| AV. REAL DE BARCELONA  | 321.12                      | \$2,329.404           |                    |  |
| AV. REAL MADRID        | 116.46                      | \$844.801             |                    |  |
| <b>TOTAL</b>           |                             |                       | <b>\$16,109.61</b> |  |

**\$16,109.61 (Dieciséis mil ciento nueve pesos 61/100 M.N.)**

16. Al momento de pretender detonar las etapas 9 y 10 del fraccionamiento de referencia deberá primeramente contar con el Cambio de Uso de Suelo por parte de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales de la superficie de 58,653.27 m2. con uso de suelo forestal pendiente por liberar.

17. Al momento de pretender detonar las etapas subsecuentes del fraccionamiento que nos ocupa, deberá primeramente acreditar mediante documento notariado el cumplimiento de los pagos acordados dentro del Acuerdo de Voluntades celebrado mediante escritura pública No. 60388, así como la liberación de la reserva de dominio de la etapa que se desee desarrollar dentro de dicho fraccionamiento, de acuerdo a las superficies y etapas que correspondan de conformidad con el proyecto autorizado, las cuales quedaron ya establecidas dentro de dicho Acuerdo.

18. Por otro lado, los cuadros de resumen de las Etapas que conforman el fraccionamiento, así como 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 de dichas etapas debido a su extensión, se detallan dentro del anexo gráfico del presente documento.

| RESUMEN DE ETAPA 1                   |                   |                |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                          | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL     | 29,184.716        | 44.64%         |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL        | 3,878.349         | 5.93%          |
| ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR | 495.863           | 0.76%          |
| SERVICIOS PROPIOS                    | 1,587.658         | 2.43%          |
| VIALIDADES                           | 30,229.093        | 46.24%         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>65,375.679</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>          | 105               |                |
| <b>LOTES COMERCIALES</b>             | 3                 |                |

| RESUMEN DE ETAPA 2                   |                   |                |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                          | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL     | 21,934.364        | 63.87%         |
| SERVICIOS PROPIOS                    | 963.659           | 2.81%          |
| ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR | 306.454           | 0.89%          |
| VIALIDADES                           | 11,135.228        | 32.43%         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>34,339.705</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>          | 82                |                |

| RESUMEN DE ETAPA 3               |                   |                |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                      | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL | 9,538.545         | 45.80%         |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL    | 1,681.263         | 8.07%          |
| DERECHO DE PASO                  | 100.005           | 0.48%          |
| VIALIDADES                       | 9,508.120         | 45.65%         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>20,828.933</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>      | 34                |                |
| <b>LOTES COMERCIALES</b>         | 2                 |                |

| RESUMEN DE ETAPA 4                   |                   |                |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                          | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL     | 8,646.691         | 29.75%         |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL        | 11,161.982        | 38.40%         |
| SERVICIOS PROPIOS                    | 540.175           | 1.86%          |
| SERVICIOS CEA                        | 506.140           | 1.74%          |
| ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR | 317.938           | 1.09%          |
| ÁREA VERDE                           | 118.645           | 0.41%          |
| VIALIDADES                           | 7774.753          | 26.75%         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>29,066.324</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>          | 31                |                |
| <b>LOTE COMERCIAL</b>                | 1                 |                |

| RESUMEN DE ETAPA 5                   |                   |             |
|--------------------------------------|-------------------|-------------|
| DESCRIPCIÓN                          | SUPERFICIE        | PORCENTAJE  |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL     | 23,938.480        | 67.026%     |
| ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR | 316.677           | 0.887%      |
| VIALIDADES                           | 11,459.837        | 32.087%     |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>35,714.994</b> | <b>100%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>          | 85                |             |

| RESUMEN DE ETAPA 6                   |                   |                |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                          | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL     | 20,950.098        | 46.09%         |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL        | 1,397.172         | 3.07%          |
| ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR | 260.301           | 0.57%          |
| SERVICIOS PROPIOS                    | 418.43            | 0.92%          |
| <b>VIALIDADES</b>                    | <b>22,432.451</b> | <b>49.35%</b>  |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>45,458.452</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>          | 75                |                |
| <b>LOTES COMERCIAL</b>               | 1                 |                |

| RESUMEN DE ETAPA 7               |                   |                |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                      | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL | 25,850.210        | 70.99%         |
| VIALIDADES                       | 10,565.820        | 29.01%         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>36,416.030</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>      | 95                |                |

| RESUMEN DE ETAPA 8                   |                   |                |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                          | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL        | 13,800.341        | 64.47%         |
| ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR | 565.210           | 2.64%          |
| SERVICIOS PROPIOS                    | 982.379           | 4.59%          |
| VIALIDADES                           | 6,057.398         | 28.30%         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>21,405.328</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES COMERCIALES</b>             | 2                 |                |

| RESUMEN DE ETAPA 9               |                   |                |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                      | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL | 16,734.293        | 57.97%         |
| DERECHO DE PASO                  | 2,012.140         | 6.97%          |
| ÁREA VERDE                       | 523.637           | 1.81%          |
| VIALIDADES                       | 9,595.608         | 33.24%         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>28,865.678</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>      | 57                |                |

| RESUMEN DE ETAPA 10              |                   |                |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                      | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL | 20,769.468        | 65.80%         |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL    | 1,269.806         | 4.02%          |
| DERECHO DE PASO                  | 1,334.916         | 4.23%          |
| VIALIDADES                       | 8,188.725         | 25.95%         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>31,562.915</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>      | 73                |                |
| <b>LOTE COMERCIAL</b>            | 1                 |                |

| CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES        |                    |                |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                          | SUPERFICIE         | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL     | 177,546.865        | 50.87%         |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL        | 33,188.913         | 9.51%          |
| SERVICIOS PROPIOS                    | 4,492.301          | 1.29%          |
| DERECHO DE PASO                      | 3,447.061          | 0.99%          |
| ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR | 2,262.443          | 0.65%          |
| ÁREA VERDE                           | 642.282            | 0.18%          |
| SERVICIOS CEA                        | 506.140            | 0.15%          |
| VIALIDADES                           | 126,948.033        | 36.37%         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>349,034.038</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>          |                    | 637            |
| <b>LOTES COMERCIALES</b>             |                    | 10             |

4.- Por instrucciones del C. Mario Calzada Mercado, Presidente Municipal, el Lic. Gaspar Arana Andrade, Secretario del Ayuntamiento, mediante oficio número SAY/DT/1564/2017-2018, turnó a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., la solicitud relativa a la Autorización de la Relotificación de las Etapas 1, 3, 4, 5, 6, 8 y 10; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para Venta de Lotes todo ello de las Etapas 6, 7 y 8 del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence" ubicado en un predio identificado como resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km. 8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m<sup>2</sup>.; para su análisis, discusión y posterior emisión de dictamen.

#### CONSIDERANDO

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.

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.

Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.

Que las modificaciones a los Planes Subregionales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, y Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

Que una vez realizado el análisis del expediente relativo al caso en concreto, se realiza el presente, en base a la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, dependencia que considera PROCEDENTE, se apruebe la Autorización de la Relotificación de las Etapas 1, 3, 4, 5, 6, 8 y 10; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para Venta de Lotes todo ello de las Etapas 6, 7 y 8 del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence" ubicado en un predio identificado como resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km.8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m<sup>2</sup>.; ello conforme a lo dispuesto por el artículo 8 fracciones IV, y IX, y último párrafo, del Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominios para el Municipio de El Marqués, que señalan:

"...**ARTÍCULO 8.** La Dirección podrá elaborar las siguientes opiniones técnicas para la ubicación de fraccionamientos y desarrollos en condominio:

I. ...

II. Opinión técnica para la licencia de ejecución de obras de urbanización;

III. a V. ...

VI. Opinión técnica para la nomenclatura oficial de vialidades;

VII. Opinión técnica para la ubicación de las áreas para equipamiento urbano en fraccionamientos y desarrollos en condominio;

VIII. ...

IX. Opinión técnica para la autorización para la venta provisional de lotes.

X. A XIV. ..."

Asimismo la Dirección podrá elaborar aquellas opiniones que considere necesarias y que tengan relación directa con el proyecto del fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate, para el debido cumplimiento del presente ordenamiento.

Las opiniones técnicas enumeradas anteriormente, se remitirán a la Comisión para la emisión del dictamen correspondiente..."

Concatenado a lo establecido en el artículo 57 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de El Marqués, mismo que a la letra dice: "...Las comisiones, contarán con la información y el apoyo administrativo que precisen para el desarrollo de sus trabajos, podrán igualmente solicitar la presencia de Servidores Públicos, miembros de la Administración Municipal para que informen sobre asuntos relacionados con sus respectivas competencias..." en consecuencia, el presente Dictamen se elabora en base a lo señalado técnicamente por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, área especializada en los asuntos urbanísticos..."

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó por parte del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., en fecha 15 de agosto del 2018, el siguiente:

#### "...ACUERDO:

**PRIMERO.-** El H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., otorga la Autorización de la Relotificación de las Etapas 1, 3, 4, 5, 6, 8 y 10; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Nomenclatura Oficial de Vialidades y Autorización Provisional para Venta de Lotes todo ello de las Etapas 6, 7 y 8 del Fraccionamiento Campestre Residencial con una densidad de población de 200 hab./Ha. y servicios denominado "Mallorca Residence" ubicado en un predio identificado como resultante de la fusión de dos fracciones del predio rústico denominado El Durazno, mismo que formó parte de la Antigua Hacienda de Miranda, ubicados en la Carretera a Huimilpan Km. 8, desviación a los Cues Km. 0.5, perteneciente a este Municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 349,034.038 m<sup>2</sup>., en términos del Dictamen Técnico transcrito en el ANTECEDENTE 3 (TRES) del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.-** En base a la Autorización realizada en el resolutivo anterior, el desglose de superficies y los cuadros de resumen de las Etapas que conforman el fraccionamiento, así como 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 de dichas etapas debido a su extensión, se detallan dentro del anexo gráfico del Dictamen Técnico transcrito en el ANTECEDENTE 3 (TRES) del presente Acuerdo.

| RESUMEN DE ETAPA 1                   |                   |                |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                          | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL     | 29,184.716        | 44.64%         |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL        | 3,878.349         | 5.93%          |
| ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR | 495.863           | 0.76%          |
| SERVICIOS PROPIOS                    | 1,587.658         | 2.43%          |
| VIALIDADES                           | 30,229.093        | 46.24%         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>65,375.679</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>          |                   | 105            |
| <b>LOTES COMERCIALES</b>             |                   | 3              |

| RESUMEN DE ETAPA 2                   |                   |                |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                          | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL     | 21,934.364        | 63.87%         |
| SERVICIOS PROPIOS                    | 963.659           | 2.81%          |
| ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR | 306.454           | 0.89%          |
| VIALIDADES                           | 11,135.228        | 32.43%         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>34,339.705</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>          |                   | <b>82</b>      |

| RESUMEN DE ETAPA 3               |                   |                |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                      | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL | 9,538.545         | 45.80%         |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL    | 1,681.263         | 8.07%          |
| DERECHO DE PASO                  | 100.005           | 0.48%          |
| VIALIDADES                       | 9,509.120         | 45.65%         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>20,828.933</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>      |                   | <b>34</b>      |
| <b>LOTES COMERCIALES</b>         |                   | <b>2</b>       |

| RESUMEN DE ETAPA 4                   |                   |                |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                          | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL     | 8,646.691         | 23.75%         |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL        | 11,161.982        | 38.40%         |
| SERVICIOS PROPIOS                    | 540.175           | 1.86%          |
| SERVICIOS CEA                        | 506.140           | 1.74%          |
| ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR | 317.938           | 1.03%          |
| ÁREA VERDE                           | 118.645           | 0.41%          |
| VIALIDADES                           | 7,774.753         | 26.75%         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>29,066.324</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>          |                   | <b>31</b>      |
| <b>LOTE COMERCIAL</b>                |                   | <b>1</b>       |

| RESUMEN DE ETAPA 5                   |                   |             |
|--------------------------------------|-------------------|-------------|
| DESCRIPCIÓN                          | SUPERFICIE        | PORCENTAJE  |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL     | 23,938.480        | 67.026%     |
| ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR | 316.677           | 0.887%      |
| VIALIDADES                           | 11,459.837        | 32.087%     |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>35,714.994</b> | <b>100%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>          |                   | <b>85</b>   |

| RESUMEN DE ETAPA 6                   |                   |                |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                          | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL     | 20,950.098        | 46.09%         |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL        | 1,397.172         | 3.07%          |
| ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR | 260.301           | 0.57%          |
| SERVICIOS PROPIOS                    | 418.43            | 0.92%          |
| <b>VIALIDADES</b>                    | <b>22,432.451</b> | <b>49.35%</b>  |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>45,458.452</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>          |                   | <b>75</b>      |
| <b>LOTES COMERCIAL</b>               |                   | <b>1</b>       |

| RESUMEN DE ETAPA 7               |                   |                |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                      | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL | 25,850.210        | 70.99%         |
| VIALIDADES                       | 10,565.820        | 29.01%         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>36,416.030</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>      |                   | <b>95</b>      |

| RESUMEN DE ETAPA 8                   |                   |                |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                          | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL        | 13,800.341        | 64.47%         |
| ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR | 565.210           | 2.64%          |
| SERVICIOS PROPIOS                    | 982.379           | 4.59%          |
| VIALIDADES                           | 6,057.398         | 28.30%         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>21,405.328</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES COMERCIALES</b>             |                   | <b>2</b>       |

| RESUMEN DE ETAPA 9               |                   |                |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                      | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL | 16,734.293        | 57.97%         |
| DERECHO DE PASO                  | 2,012.140         | 6.97%          |
| ÁREA VERDE                       | 523.637           | 1.81%          |
| VIALIDADES                       | 9,595.608         | 33.24%         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>28,865.678</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>      |                   | <b>57</b>      |

| RESUMEN DE ETAPA 10              |                   |                |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                      | SUPERFICIE        | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL | 20,769.468        | 65.80%         |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL    | 1,269.806         | 4.02%          |
| DERECHO DE PASO                  | 1,334.916         | 4.23%          |
| VIALIDADES                       | 8,188.725         | 25.95%         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>31,562.915</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>      |                   | <b>73</b>      |
| <b>LOTE COMERCIAL</b>            |                   | <b>1</b>       |

| CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES        |                    |                |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|
| DESCRIPCIÓN                          | SUPERFICIE         | PORCENTAJE     |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL     | 177,546.865        | 50.87%         |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL        | 33,188.913         | 9.51%          |
| SERVICIOS PROPIOS                    | 4,492.301          | 1.29%          |
| DERECHO DE PASO                      | 3,447.061          | 0.99%          |
| ÁREA VERDE RESERVA DEL DESARROLLADOR | 2,262.443          | 0.65%          |
| ÁREA VERDE                           | 642.282            | 0.18%          |
| SERVICIOS CEA                        | 506.140            | 0.15%          |
| VIALIDADES                           | 126,948.033        | 36.37%         |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>349,034.038</b> | <b>100.00%</b> |
| <b>LOTES HABITACIONALES</b>          |                    | <b>637</b>     |
| <b>LOTES COMERCIALES</b>             |                    | <b>10</b>      |

**TERCERO.-** El solicitante de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018", Artículo 23, Fracción IV, Numeral 3, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, el importe por concepto de Inspección, verificación, física y/o documental (análisis técnico) por la cantidad de **\$1,508.83 (Mil quinientos ocho pesos 83/100 M.N.)**, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

| Verificación Física y/o Documental |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Otros no especificados 18.72 UMA   | \$1,508.83        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>\$1,508.83</b> |

Lo anterior deberá acreditar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

**CUARTO.-** El solicitante deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, por concepto de Derechos por Supervisión de las Obras de Urbanización, según el presupuesto presentado de las obras de urbanización para las Etapas 6, 7 y 8, del fraccionamiento señalado, la cantidad de **\$299,184.17 (Doscientos noventa y nueve mil ciento ochenta y cuatro pesos 17/100 M.N.)**, de acuerdo al Artículo 23, Fracción XVII, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

| Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos |                   |
|---|-------------------|
| OTROS NO ESPECIFICADOS  | \$9,955.71        |
|   | <b>\$9,955.71</b> |

Lo anterior deberá acreditar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

**SEXTO.-** El solicitante deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Dictamen Técnico referente a los Avances de Obras de Urbanización o Autorización Provisional para Venta de Lotes de Fraccionamientos, la cantidad de **\$9,955.71 (Nueve mil novecientos cincuenta y cinco pesos 71/100 M.N.)**, de acuerdo al Artículo 23, Fracción VI, Numeral 3 de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2016, de acuerdo al siguiente desglose:

| Dictamen Técnico referente a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de Fraccionamientos. |                   |
|---|-------------------|
| OTROS NO ESPECIFICADOS  | \$9,955.71        |
|   | <b>\$9,955.71</b> |

Lo anterior deberá acreditar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

**SEPTIMO.-** El solicitante deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal el Impuesto sobre Fraccionamientos el cual causa cobro por m2. de área susceptible de venta según el tipo de fraccionamiento, de acuerdo al Artículo 15, Fracción I, Numeral 1, de la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018, le corresponde la cantidad de **\$1,062,597.77 (Un millón sesenta y dos mil quinientos noventa y siete pesos 77/100 M.N.)**, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

| IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL<br>ETAPA 6 |                     |
|--|---------------------|
| 0.22 UMA (\$80.60) X 20,950.098 M2.                        | \$371,487.14        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>\$371,487.14</b> |

| IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL<br>ETAPA 6 |                    |
|---|--------------------|
| 0.19 UMA (\$80.60) X 1,397.172 M2.                      | \$21,396.29        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>\$21,396.29</b> |

| IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL<br>ETAPA 7 |                     |
|--|---------------------|
| 0.22 UMA (\$80.60) X 25,850.210 M2.                        | \$458,375.92        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>\$458,375.92</b> |

| IMPUESTO SOBRE SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL<br>ETAPA 8 |                     |
|---|---------------------|
| 0.19 UMA (\$80.60) X 13,800.341 M2.                     | \$211,338.42        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>\$211,338.42</b> |

Lo anterior deberá acreditar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

**OCTAVO.-** El solicitante deberá cubrir en los plazos y formas establecidos por el área jurídica adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, en base a la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Querétaro la(s) multa(s) e infracciones que dicha Dirección de Desarrollo Urbano le imponga por haber dado inicio a las obras de urbanización de las Etapas 6, 7 y 8, sin los permisos correspondientes por parte del H. Ayuntamiento.

**NOVENO.-** De igual manera, al aprobarse la Relotificación solicitada por el interesado, se deberá considerar lo establecido dentro del Artículo 15, Fracción IV, de la Ley de Ingresos del municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2018.

**DECIMO.-** El solicitante deberá presentar ante esta Dirección de Desarrollo Urbano y ante la Secretaría del Ayuntamiento en un plazo no mayor a 15 días naturales contados a partir de la fecha de la notificación del presente Acuerdo de Cabildo que autoriza lo solicitado por el interesado los recibos oficiales de pago que acrediten estar al corriente del pago de impuesto predial.

**DECIMO PRIMERO.-** Asimismo, para cumplir con el uso y destino del Fraccionamiento, se deberá acatar lo señalado en el Artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992, referente a que 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.

**DECIMO SEGUNDO.-** Al autorizarse la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización solicitada, correspondiente a las Etapas 6, 7 y 8, del fraccionamiento

denominado "Mallorca Residence"; esta tendrá una vigencia de DOS AÑOS, contados a partir de la fecha de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" del Acuerdo de Cabildo que se autoriza.

**"DECIMO TERCERO.-** Con respecto de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 6, 7 y 8, del fraccionamiento referido, y considerando que este cuenta con un avance en su urbanización en dicha etapa del 30%, cumpliendo el porcentaje establecido por Artículo 154, Fracción III, del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992, el interesado deberá depositar ante la Secretaría del Ayuntamiento los originales de las fianzas emitidas a favor de "Municipio El Marqués, Querétaro", en un plazo no mayor de 30 DÍAS HÁBILES contados a partir de la primer fecha de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" del Acuerdo que se autoriza por las cantidades de: **Etapa 6 \$8,263,744.66 (Ocho millones doscientos sesenta y tres mil setecientos cuarenta y cuatro pesos 66/100 M.N.)**, **Etapa 7 \$7,733,229.83 (Siete millones setecientos treinta y tres mil doscientos veintinueve pesos 83/100 M. N.)** y **Etapa 8 \$1,634,945.95 (Un millón seiscientos treinta y cuatro mil novecientos cuarenta y cuatro pesos 95/100 M. N.)** de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 154, Punto V, del Código Urbano para el Estado de Querétaro del año 1992; la cual servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las citadas obras de urbanización, y sólo será liberada bajo autorización expresa y por escrito de la Tesorería Municipal, previo Dictamen Técnico emitido por esta misma Dirección de Desarrollo Urbano, siendo necesario cubra las primas correspondientes para mantenerla vigente, hasta en tanto sean concluidas dichas obras previo cumplimiento de los procedimientos establecidos en la normatividad vigente. Asimismo, el Promotor será responsable de la operación y mantenimiento de la totalidad de la urbanización y servicios de dichas etapas del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo dicha entrega-recepción ante este municipio de El Marqués, Qro. El cálculo del importe de la citada garantía queda integrado de la siguiente manera:

| Calculo para depósito de Fianza  | Importes       |
|--|----------------|
| Presupuesto de obras pendientes por ejecutar en Etapa 6<br>\$6,356,726.66 X 130% | \$8,263,744.66 |

| Calculo para depósito de Fianza  | Importes       |
|--|----------------|
| Presupuesto de obras pendientes por ejecutar en Etapa 7<br>\$5,948,638.33 X 130% | \$7,733,229.83 |

| Calculo para depósito de Fianza  | Importes       |
|--|----------------|
| Presupuesto de obras pendientes por ejecutar en Etapa 8<br>\$1,257,650.73 X 130% | \$1,634,945.95 |

Lo anterior deberá acreditar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

**DECIMO CUARTO.-** Transmitir a favor de este municipio de El Marqués, Qro., la superficie de 22,432.451 m2., por concepto de VIALIDADES contenidas dentro de la Etapa 6, la superficie de 10,565.820 m2. Por concepto de VIALIDADES contenida dentro de la Etapa 7, y la superficie de 6,057.398 m2., por concepto de VIALIDADES contenida dentro de la Etapa 8, del fraccionamiento que nos ocupa.

**DECIMO QUINTO.-** El desarrollador deberá llevar a cabo la Modificación de la escritura pública No. 55,598 de fecha 15 de enero del 2015, a efecto de que se establezca la superficie actual de donación por concepto de Vialidades contenidas dentro de la Etapa I, por una superficie de 30,229.093 m2.

**DECIMO SEXTO.-** El desarrollador deberá cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas dentro de las factibilidades condicionadas de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial emitidas por la Comisión Estatal de Aguas, mediante oficios VE/0725/2018, VE/0348/2018, VE/0921/2018 y VE/01603/2017, así como las que se le indiquen dentro de las renovaciones de las mismas.

| NOMBRE                 | LONGITUD EN METROS LINEALES | FÓRMULA PARA COBRO    | SUBTOTAL           |  |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------|--|
| <b>ETAPA 6</b>         |                             |                       |                    |  |
| BLVD. REAL DE MALLORCA | 341.53                      | (0.09 UMA X LONGITUD) | \$2,477.459        |  |
| AV. REAL DE CASTILLA   | 246.77                      |                       | \$1,790.070        |  |
| PRIV. REAL DE CASTILLA | 58.08                       |                       | \$421.312          |  |
| AV. REAL DE MALAGA     | 280.79                      |                       | \$2,036.851        |  |
| AV. REAL MADRID        | 130.93                      |                       | \$949.766          |  |
| AV. REAL DE LA RIOJA   | 150.62                      |                       | \$1,092.597        |  |
| <b>ETAPA 7</b>         |                             |                       |                    |  |
| AV. REAL DE LA RIOJA   | 76.70                       |                       | \$556.382          |  |
| AV. REAL DE GRANADA    | 277.68                      |                       | \$2,014.291        |  |
| AV. REAL DE MADRID     | 93.12                       |                       | \$675.492          |  |
| AV. REAL DE BARCELONA  | 126.99                      |                       | \$921.185          |  |
| <b>ETAPA 8</b>         |                             |                       |                    |  |
| AV. REAL DE BARCELONA  | 321.12                      |                       | \$2,329.404        |  |
| AV. REAL MADRID        | 116.46                      |                       | \$844.801          |  |
| <b>TOTAL</b>           |                             |                       | <b>\$16,109.61</b> |  |

**\$16,109.61 (Dieciséis mil ciento nueve pesos 61/100 M.N.)**

Lo anterior deberá acreditar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

**DECIMO OCTAVO.-** Al momento de pretender detonar las etapas 9 y 10 del fraccionamiento de referencia deberá primeramente contar con el Cambio de Uso de Suelo por parte de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales de la superficie de 58,653.27 m2. con uso de suelo forestal pendiente por liberar.

**DECIMO NOVENO.-** Al momento de pretender detonar las etapas subsecuentes del fraccionamiento que nos ocupa, el desarrollador deberá primeramente acreditar mediante documento notariado el cumplimiento de los pagos acordados dentro del Acuerdo de Voluntades celebrado mediante escritura pública No. 60388, así como la liberación de la reserva de dominio de la etapa que se desee desarrollar dentro de dicho fraccionamiento, de acuerdo a las superficies y etapas que correspondan de conformidad con el proyecto autorizado, las cuales quedaron ya establecidas dentro de dicho Acuerdo.

**VIGESIMO.-** 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, deberá publicarse la presente autorización a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación.

El plazo para que el desarrollador realice la publicación será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización.

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.

**VIGESIMO PRIMERO.-** Una vez cumplimentado lo anterior, en un plazo no mayor a sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la presente autorización, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a costa del interesado el presente acuerdo, 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.

**VIGESIMO 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 su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro.

2.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique el presente Acuerdo a los Titulares de la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, Desarrollo Urbano Municipal, y al solicitante para su cumplimiento..."

ASÍ LO TENDRÁ ENTENDIDO LA CIUDADANA PRESIDENTA MUNICIPAL DE EL MARQUÉS, QRO., Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y SE PUBLIQUE.

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

ATENTAMENTE

**C. MARIO CALZADA MERCADO**  
PRESIDENTE  
RÚBRICA

**LIC. GASPAR ARANA ANDRADE.**  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.  
RÚBRICA

(PRIMERA PUBLICACION)

LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN PARA EL ORGANISMO OPERADOR "POLO Y SKI, S.A. DE C.V."; PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, SANEAMIENTO Y REUSO DE AGUAS RESIDUALES EN EL POLÍGONO DENOMINADO "POLO & SKI CLUB" CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 690,482.56 M2, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS DEL ESTADO DE QUERÉTARO. (UNICA PUBLICACION)

LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN PARA EL ORGANISMO OPERADOR "POLO Y SKI, S.A. DE C.V."; PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, SANEAMIENTO Y REUSO DE AGUAS RESIDUALES EN EL POLÍGONO DENOMINADO "POLO & SKI CLUB" CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 690,482.56 M2, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

#### INDICE

##### Antecedentes

- I. Personalidad del Operador.
- II. Domicilio.
- III. Representación Legal.
- IV. Personalidad de El Municipio.
- V. Domicilio.
- VI. Dependencia Encargada.
- VII. Servicio Regulado.
- VIII. Autorización del Organismo Operador.
- IX. Definiciones.

Capítulo I  
**Disposiciones Generales**

- Primera.**  
Legislación aplicable.
- Segunda.**  
Derechos reales.
- Tercera.**  
Servicios Regulados.
- Cuarta.**  
Zona de Influencia de la Operación.
- Quinta.**  
Cesiones y Gravámenes.

Capítulo II  
**Operación y Calidad del servicio**

- Sexta.**  
Inicio de Operaciones.
- Séptima.**  
Recursos Hídricos.
- Octava.**  
Abasto de agua.
- Novena.**  
Costo de las Fuentes, pozos y puntos de extracción.
- Décima.**  
Prestación de servicios.
- Décima Primera.**  
Eficacia y calidad en el servicio.
- Décima Segunda.**  
Características de los servicios.
- Décima Tercera.**  
Responsabilidades.

Capítulo III  
**Regulación tarifaria, seguros y garantías**

- Décima Cuarta.**  
Contratación de los servicios a los usuarios.
- Décima Quinta.**  
Seguros.

Capítulo IV  
**Infracciones e Incumplimiento del Organismo**

- Décima Sexta.**  
Condiciones para obtener la concesión de servicios.
- Décima Séptima.**  
Incumplimiento del Operador.
- Décima Octava.**  
Infracciones.

Capítulo V  
**Vigilancia y Supervisión**

- Décima Novena.**  
Vigilancia y Supervisión por parte de "EL MUNICIPIO".
- Vigésima.**  
Informes.

Capítulo VI  
**Disposiciones Finales**

- Vigésima Primera.**  
Tribunales competentes.
- Vigésima Segunda.**  
Permisos y Trámites.

- Vigésima Tercera.**  
Aceptación incondicional.
- Vigésima Cuarta.**  
Publicación.
- Vigésima Quinta.**  
Derechos subsistentes.

**Transitorios**

**LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN QUE ESTABLECE EL H. MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, DEL ESTADO DE QUERETARO (EL "MUNICIPIO") AL ORGANISMO OPERADOR DENOMINADO "POLO Y SKI, S.A. DE C.V." (EL "OPERADOR") PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, SANEAMIENTO Y REUSO DE AGUAS RESIDUALES EN EL POLÍGONO DENOMINADO "POLO & SKI CLUB" CON UNA SUPERFICIE DE 690,482.56 M2 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE EL MARQUES, DEL ESTADO DE QUERETARO.**

**ANTECEDENTES**

• **Personalidad del Operador.**

1.1.- "Polo y Ski, S.A. de C.V." es una persona moral constituida con arreglo a las leyes mexicanas, lo cual acredita mediante testimonio de la escritura pública número 14,287, de fecha 20 de mayo de 2010, pasada ante la fe de la Licenciada María Patricia Lorena Sibaja López, Notario Adscrito a la Notaría número 34 de Querétaro, Querétaro, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Querétaro.

1.2.- Que mediante escritura pública número 20,321, otorgada ante la fe de la Lic. María Patricia Lorena Sibaja López, Notario Adscrito a la Notaría Pública Número 34 de la Ciudad de Querétaro, Querétaro, se realiza la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 26 de febrero de 2015, en la cual se autoriza la ampliación del objeto social para incluir, entre otros, la prestación de manera comercial del servicio de suministro de agua y tratamiento de aguas residuales a terceros, así como de diseñar, construir, ser propietario y operar comercialmente, directa o a través de empresas filiales y/o subcontratadas, cualquier sistema y/o instalaciones, en general, relacionadas con el negocio de aguas.

1.3.- Su Registro Federal de Contribuyentes es **PSK100520HU0**, lo cual acredita con copia simple de su documento de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes, mismo que se agrega e integra a éste instrumento legal.

1.4.- Bajo protesta de decir verdad manifiesta que dispone de los elementos técnicos, humanos y materiales necesarios para la operación de los servicios regulados en éste lineamiento; y que conoce las disposiciones de tipo administrativo, técnico y legal que los norman, y acepta someterse a las mismas sin reserva alguna, lo cual acredita con su currículum actualizado, mismo que se agrega al presente instrumento legal.

• **Domicilio.**

2.1.- Señala como domicilio para los efectos del presente instrumento el ubicado en Privada de los Industriales, número 110 interior 601, Colonia Jurica, Querétaro, Querétaro. Código Postal 76100.

• **Representación Legal.**

3.1.- Su Apoderada Legal, la LIC. ALEJANDRA ANAYA CHAVEZ, se identifica con su credencial de elector, emitida por el Instituto Federal Electoral, quien tiene facultades suficientes para suscribir el presente instrumento, como se desprende de la escritura pública número 17,916, de fecha 11 de septiembre de 2013, otorgada ante la fe de la licenciada María Patricia Lorena Sibaja López, Notario Adscrito a la Notaría Pública número 34 de Querétaro, Querétaro.

3.2.- Su Apoderada Legal cuenta con la capacidad suficiente para suscribir el presente instrumento, signando en conformidad y pleno conocimientos de su contenido; facultades que manifiesta bajo protesta de decir verdad, no haberle sido revocadas, limitadas ni modificadas de manera alguna a la fecha de firma del presente instrumento.

3.3.- Conviene desde ahora que en caso de que su representada llegare a cambiar de nacionalidad, se seguirá considerando como mexicana para lo relacionado con la prestación de los servicios que aquí se regulan, y no invocará la protección de ningún gobierno extranjero, bajo la pena de perder el beneficio de la nación mexicana, así como cualquier derecho derivado del presente.

#### • Personalidad de El Municipio.

4.1.- 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 del Estado de Querétaro.

#### • Domicilio.

5.1.- Señala como domicilio el ubicado en Calle Emiliana Zapata número 75, La Cañada, El Marqués, Querétaro.

#### • Dependencia Encargada.

6.1.- Para todo lo relacionado con este instrumento, se designa al Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano, como **ORGANO NORMATIVO**, para vigilar el cabal cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente instrumento; misma que deberá informar anualmente al H. Ayuntamiento, de la forma, términos, condiciones y circunstancias en las que se viene realizando la prestación de los servicios objeto de los presentes Lineamientos, en tanto no sea otorgada la concesión de los servicios.

#### • Servicio Regulado.

7.1.- La Prestación de servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales en el polígono de 690,482.56 m<sup>2</sup>, denominado "Polo & Ski Club", ubicada en Carretera Estatal 500Km. 7, Municipio El Marqués, del Estado de Querétaro, con las siguientes especificaciones:

7.1.1.- La prestación del servicio público de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento y Reúso de Aguas Residuales, dentro del polígono de denominado "Polo & Ski Club";

7.1.2.- Expedir factibilidades para los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales dentro de la zona de su competencia.

7.1.3.- Realizar el cobro a usuarios por la prestación del servicio mencionado anteriormente.

#### • Autorización del Organismo Operador.

8.1.- En cesión ordinaria de cabildo de fecha 23 de Septiembre de 2015, y en base a la necesidad inmediata, así como a las características particulares necesarias, de suministro de agua en el polígono denominado "Polo & Ski Club", el Municipio de El Marqués aprobó el Acuerdo mediante el cual, el H. Ayuntamiento de El Marqués autorizó la constitución del organismo operador "Polo y Ski, S.A. de C.V.", así como la emisión de la concesión correspondiente para la prestación del servicio de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales en el desarrollo denominado "Polo & Ski Club", en atención a principio Constitucional de autonomía municipal; por lo que se instruyó a la Dirección de Desarrollo Urbano y a la Dirección Jurídica, elaborar el contrato de concesión respectivo.

8.2.- Que dicho Acuerdo de Cabildo determina como condicionante para el otorgamiento de la concesión de los servicios que "Polo y Ski, S.A. de C.V." obtenga y exhiba un oficio, emitido por la Comisión Estatal de Aguas de

Querétaro, en donde ésta determine su no inconveniencia en que los servicios del polígono sean prestados por "Polo y Ski, S.A. de C.V." o, en su caso, de no competencia para pronunciarse sobre dicha concesión.

8.3.- Que dicho Acuerdo de Cabildo fue publicado en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de El Marqués.

#### 8.4.- Controversia Constitucional

Para efectos del presente instrumento, es importante señalar lo establecido en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, misma que en su artículo 80 a la letra dice:

"Los ayuntamientos previo acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes, de conformidad con lo que establezcan las leyes, el reglamento respectivo y en su caso, previa autorización de la Legislatura, aprobarán los siguientes actos:

V. Celebrar contratos de administración de obras y de prestación de servicios públicos, cuyas obligaciones excedan el término constitucional de la gestión municipal...."

En la misma tesitura, el Municipio de El Marqués, fue parte actora en la Controversia Constitucional número 25/2001 en donde se demandó la invalidez de la aprobación, sanción, promulgación, expedición, publicación y vigencia del Decreto de la LIII Legislatura del Estado de Querétaro de Areteaga, que contenía la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publicada en el periódico oficial del gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" en fecha 25 de mayo de 2001, y en lo particular diversos artículos de dicha normatividad.

Dicha controversia constitucional se resolvió mediante sentencia de fecha 07 de julio de 2005, dictaminándose, entre otros, en beneficio de éste Ayuntamiento, la invalidez relativa al artículo 80 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, de lo que deviene la inaplicabilidad del citado numeral.

#### • Definiciones.

9.1.- Para los efectos de estos Lineamientos se entenderá por:

9.1.1.- **AGUA POTABLE:** Se refiere al agua que se sirve para su aplicación y uso para consumo humano en centros de población urbana o rural o en porciones de éstos.

9.1.2.- **ALCANTARILLADO:** Se refiere tanto a la red que colecta las aguas residuales resultantes del uso del agua potable servida, así como a la prestación del servicio para alejar o coleccionar dichas aguas residuales.

9.1.3.- **COMISIÓN:** La Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro.

9.1.4.- **LAN:** A la Ley de Aguas Nacionales.

9.1.5.- **LINEAMIENTOS:** Instrumento de regulación de operaciones que emite el Municipio de El Marqués a **EL OPERADOR** para reglar su funcionamiento y operación para la prestación integral de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, la expedición de factibilidades, así como para realizar el cobro que se derive de la prestación de los servicios respectivos, en tanto que ésta obtenga el oficio de la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, en términos del Acuerdo Tercero del Acuerdo de Cabildo.

9.1.6.- **MEDIDOR:** Dispositivo para medición de los servicios prestados de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, que cumpla con la NOM-012-SCFI-1994, o la que en un futuro la sustituya.

9.1.7.- **MUNICIPIO:** Al Municipio de El Marqués, Estado de Querétaro.

9.1.8.- **OPERADOR:** La empresa denominada Polo y Ski, S.A. de C.V., que realiza la prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado y saneamiento.

9.1.9.- **SANEAMIENTO:** Tratamiento de las aguas residuales conforme a la Ley de Aguas Nacionales.

9.1.10.- **REÚSO DE AGUAS RESIDUALES:** La explotación, uso o aprovechamiento de aguas residuales con o sin tratamiento previo.

9.1.11.- **SISTEMA DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, SANEAMIENTO Y REÚSO DE AGUAS RESIDUALES:** Conjunto de obras y acciones que permiten la prestación de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, entendiendo como tales las relativas a la captación de aguas claras, potabilización, transporte y distribución de agua potable, así como la recolección de aguas residuales, su tratamiento, disposición y reúso.

9.1.12.- **USUARIO:** Propietario, poseedor o residente de los inmuebles que contraten el servicio de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales.

En virtud de lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 4, párrafo sexto, 115, y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 44 de la Ley de Aguas Nacionales, 222 y 223 apartado B, inciso b, de la Ley Federal de Derechos, 394 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, y en el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio El Marqués, Querétaro, **“EL MUNICIPIO”**:

#### **EMITE E INSTRUYE A POLO Y SKI, S.A. DE C.V. LOS SIGUIENTES:**

#### **LINEAMIENTOS DE FUNCIONAMIENTO Y OPERACIÓN PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, SANEAMIENTO Y REÚSO DE AGUAS RESIDUALES PARA EL POLIGONO DENOMINADO “POLO & SKI CLUB” UBICADO EN LA CARRETERA ESTATAL 500 KM. 7 DEL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, QUERÉTARO.**

Dichos Servicios incluirán las siguientes facultades y obligaciones, las cuales se detallan en el cuerpo del presente instrumento:

- Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales dentro del polígono denominado “Polo & Ski Club” ubicado en la Carretera Estatal 500 Km.7 del municipio de El Marqués, exclusivamente en el área cuya demarcación geográfica queda contenida en los presentes Lineamientos.
- Expedir factibilidades para los servicios de agua potable, alcantarillado saneamiento y reúso de aguas residuales dentro del denominado “Polo & Ski Club” ubicado en la Carretera Estatal 500 Km.7 del municipio de El Marqués.
- Realizar el cobro a **“LOS USUARIOS”** por la prestación de los servicios mencionados en los numerales anteriores, con base en las disposiciones contenidas en el presente Instrumento.

El presente instrumento no habilita a **“LA CONCESIONARIA”** para realizar el vertido final de aguas residuales a colectores municipales o estatales u otros medios determinados, incluyendo cuerpos receptores federales, ya que para ello deberá solicitar los permisos correspondientes, con apego a la normatividad vigente para este caso específico.

Los presentes lineamientos para la prestación de servicios públicos y para la expedición de factibilidades de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales dentro de dentro del polígono denominado “Polo & Ski Club” ubicado en Carretera Estatal 500 Km.7 del municipio de El Marqués, cuya demarcación geográfica se especifica en el presente instrumento, se entiende que se emiten sin perjuicio de derechos de terceros y a la vez sin menoscabo de la autoridad, funciones y atribuciones Constitucionales a cargo del Municipio de El Marqués, del Estado de Querétaro; y se sujeta a las Condiciones contenidas en el presente instrumento y en la legislación aplicable.

Con el objetivo de cumplir satisfactoriamente con la prestación de los servicios públicos y garantizar la dotación de agua potable, alcantarillado, drenaje y reúso de aguas residuales, a la población del Municipio de El Marqués, Querétaro, dentro del polígono denominado “Polo & Ski Club” ubicado en la Carretera Estatal 500 Km.7 del municipio de El Marqués, se emiten los presentes **“LINEAMIENTOS”** para asegurar que a través de **“EL OPERADOR”**, dichos servicios y sus condiciones de prestación sean de calidad similar o superior, inclusive, a los que presta la **“COMISION”**; así como deberán regirse conforme a todas y cada una de las siguientes:

#### **DISPOSICIONES:**

##### **Capítulo I Disposiciones Generales**

#### **Primera.- Legislación aplicable.**

Los servicios regulados estarán sujetos, enunciativa y no limitativamente, por las disposiciones contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los Tratados y Convenios Internacionales celebrados y que se celebren por el Presidente de la República con la aprobación del Senado, los Acuerdos Interinstitucionales, en la Ley de Aguas Nacionales, el Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, la Ley Federal de Derechos, el Código Urbano para el Estado de Querétaro, la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, el Reglamento de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Municipio de El Marqués, Querétaro; así como las Normas Oficiales Mexicanas que por su naturaleza son aplicables a estos Lineamientos, y a las demás disposiciones jurídicas y ordenamientos vigentes que por su naturaleza y objeto le son aplicables. Conforme a lo anterior, **“EL OPERADOR”** se obliga a observar y cumplir las disposiciones antes señaladas.

Por ningún motivo podrá **“EL OPERADOR”** celebrar contratos con los usuarios o con cualquier otro tercero, que no se sujeten a las Leyes Mexicanas o que permitan de algún modo la aplicación directa o indirecta de las Leyes Extranjeras o el sometimiento a autoridades distintas de las Mexicanas.

#### **Segunda.- Derechos reales.**

Los presentes Lineamientos no crean, a favor de **“EL OPERADOR”**, derechos reales sobre los bienes sujetos al régimen de dominio público del Municipio y o de la Nación que le son necesarios para la prestación de **“EL SERVICIO”**; ni le confiere acción reivindicatoria o de posesión provisional o definitiva de los mismos; sino que únicamente le otorga el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones consignados en este instrumento.

**“EL MUNICIPIO”** tiene el carácter de autoridad en materia de Prestación de **“EL SERVICIO”**, por lo que supervisará en todo momento que **“EL OPERADOR”**, se apegue a lo estipulado en estos Lineamientos y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables. **“EL OPERADOR”**, se obliga a permitir las visitas de verificación e inspección por el personal autorizado por **“EL MUNICIPIO”** y a proporcionar la información y documentación que éste le solicite, por escrito, en relación con **“EL SERVICIO”**. Asimismo, **“EL MUNICIPIO”** es de manera originaria el titular de **“EL SERVICIO”**, por lo que éste acto sólo se considera una delegación temporal de facultades para el ejercicio del mismo.

#### **Tercera.- Servicios Regulados.**

En términos del presente instrumento, **“EL MUNICIPIO”**, por conducto de sus representantes legales, emite, informa e instruye los presentes Lineamientos a **“Polo y Ski, S.A. de C.V.”** quien, a su vez, se obliga a aportar toda su experiencia, conocimientos, recursos técnicos, económicos y capacidad legal y humana para llevar a cabo la prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales en el polígono denominado “Polo & Ski Club”, con una superficie inicial de 690,482.56 m2, ubicado en la Carretera Estatal 500 Km.7 del municipio de El Marqués, y que se determina geográficamente en la Disposición **Cuarta** del presente instrumento, con las siguientes especificaciones:

- La prestación del servicio público de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento y Reúso de Aguas Residuales, dentro del polígono de polígono inicial de 690,482.56 m2 ubicado en la Carretera Estatal 500 Km.7 del municipio de El Marqués;
- Expedir factibilidades para los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales dentro del polígono autorizado; y
- Realizar el cobro de servicios a **LOS USUARIOS** (entendiéndose como tales todos los servicios que ésta preste y cobre, como contratos de servicios, medidor, conexión, instalación de tomas, instalación de caja para medidor, tarifas, intereses, gastos, mano de obra para instalación de caja para medidor, instalación de descarga de agua residual, instalaciones diversas, derechos de infraestructura para la conexión a las redes para nuevos usuarios, derechos de infraestructura por conexión en las redes para predios habitacionales, de la revisión de proyectos hidráulicos, sanitarios y pluviales, por supervisión de avance de obras de los proyectos autorizados materiales y accesorios), otorgamiento y cobro de factibilidades, incluyendo la aprobación de proyectos y la administración de infraestructura, conforme a las normas oficiales mexicanas y la normatividad aplicables.

“**EL OPERADOR**”, deberá ejecutar las obras referentes al suministro, conducción y saneamiento de las aguas, así como instalar las plantas de tratamiento de aguas temporales y definitivas que se vayan necesitando conforme al incremento del volumen de descarga.

Todas estas actividades que implican el objeto de los presentes **LINEAMIENTOS**, deberán ser ejecutadas directamente por “**EL OPERADOR**”, en circunstancias óptimas y en la misma calidad que la “**COMISION**”, dentro del polígono o zona que conforma la denominada en el presente instrumento.

#### **Cuarta.- Zona de Influencia de la Operación.**

La prestación de los servicios regulados por los **LINEAMIENTOS** comprende el territorio identificado, para fines del presente instrumento, como el polígono denominado “Polo & Ski Club” ubicado en la Carretera Estatal 500 Km.7 del municipio de El Marqués, con una superficie inicial de 690,482.56 m<sup>2</sup>, que se determina geográficamente por el territorio comprendido conforme a la siguiente demarcación, la cual se ubica en el Municipio de El Marqués, de conformidad con las coordenadas que son definidas en el **Anexo A** del presente instrumento.

#### **Quinta.- Cesiones y Gravámenes.**

“**EL OPERADOR**” no podrá ceder parcial o totalmente los derechos y obligaciones derivados del **SERVICIO** regulado por estos **LINEAMIENTOS**, ni los derechos de cobro sobre los servicios brindados; ni tampoco podrá otorgar ningún tipo de mandato cuyo ejercicio implique la administración del servicio de agua potable integral, por parte de persona alguna distinta de “**EL OPERADOR**”.

Los inmuebles de dominio público, las obras e instalaciones adheridas de manera permanente a ellos y los derechos concesionados de uso, aprovechamiento y explotación del área de influencia, no podrán ser objeto de embargos o gravámenes, pero éstos, sí podrán constituirse a favor de terceros que no sean gobiernos o estados extranjeros sobre los derechos económicos derivados de los Servicios, los cuales comprendan los activos pecuniarios, los ingresos que “**EL OPERADOR**” obtenga, o espere obtener a título de contraprestación por el uso de la infraestructura, por los contratos que celebre, por los servicios que preste a terceros o por cualquier otro concepto que no sea alguno de los derechos concesionados antes aludidos; los títulos de crédito y los documentos o efectos mercantiles que amparen estos derechos económicos; los productos financieros de sus inversiones y la parte de las obras e instalaciones construidas con sus recursos.

Si se llegare a la adjudicación o remate de los derechos gravados o embargados o si “**EL OPERADOR**” fuere declarado en quiebra, el adquirente o adjudicatario no asumirá en modo alguno el carácter de organismo operador, pero tendrá derecho a que su crédito sea pagado con las prestaciones que correspondan a la ejecutada y podrá, mientras no le sea cubierto su crédito, verificar los montos de los ingresos y egresos del depositario, interventor, administrador, liquidador o síndico, en los términos de las normas procesales correspondientes.

## Capítulo II Operación y calidad del servicio

#### **Sexta.- Inicio de operaciones.**

“**EL MUNICIPIO**” reconoce que “**EL OPERADOR**” cuenta con las autorizaciones necesarias para fungir como organismo operador de agua para uso residencial y comercial; por lo que aquel reconoce a éste como el organismo operador que es.

Asimismo, “**EL MUNICIPIO**” manifiesta que es de su conocimiento que “**EL OPERADOR**” ya se encuentra, de facto, prestando los servicios que aquí se regulan en la zona de influencia de operación de “**EL OPERADOR**” y que, derivado de dichos servicios y de la necesidad de continuar su prestación, se emite el presente instrumento.

#### **Séptima.- Recursos Hídricos.**

La fuente de abastecimiento, conforme a la demanda proyectada, para el polígono residencial, de comercio y/o servicios será aportada mediante fuentes de agua superficiales y/o subterráneas; por lo que “**EL OPERADOR**” deberá contar con la suficiencia hídrica necesaria para satisfacer la demanda del Polígono descrito en la Disposición **Cuarta** del presente, así como hacerse de los derechos y volúmenes correspondientes para tal efecto.

Para tal efecto, “**EL OPERADOR**” manifiesta que, para iniciar la prestación de los servicios públicos aquí regulados, cuenta con una fuente legal y legítima de suministro de agua, con el volumen suficiente para poder arrancar la operación y garantizar el servicio a sus usuarios actuales; y que se hará llegar del volumen necesario para atender a la población referida. Dicho volumen se encontrará amparado en los Títulos de Concesión que expida la Comisión Nacional del Agua para tal efecto. Dicho volumen será obtenido por “**EL OPERADOR**” de manera gradual. Asimismo, se autoriza que “**EL OPERADOR**” cuente también con fuentes de suministro superficiales fuera de concesión, de las cuales serán adicionales sus aportes a lo que tenga efectivamente concesionado de aguas del subsuelo o mediante concesiones de agua superficial.

Así mismo, se prevé, y el municipio autoriza en este mismo acto, que “**EL OPERADOR**” utilice tecnología que permita disminuir el volumen de extracción de aguas del subsuelo, permitiendo con ello la regeneración de los mantos acuíferos, y dotando del servicio a los usuarios a través de plantas de tratamiento, reúso y re potabilización de agua; si “**EL OPERADOR**” implementa dichas tecnologías y, a través de las mismas, comprueba que el volumen que posee en derechos es suficiente para abastecer de agua al 100% de los usuarios que se ubicaran dentro del polígono concesionado, ésta no estará obligada a adquirir más derechos de explotación de aguas del subsuelo.

Una vez que la “**EL OPERADOR**”, tenga en su poder los derechos de uso y aprovechamiento de aguas del subsuelo emitidos por la autoridad competente se compromete a mantener a efecto de garantizar los volúmenes para usar, explotar y aprovechar aguas nacionales, ya sean los iniciales o los adicionales que se vayan requiriendo para la prestación de los servicios aquí regulados.

El **SERVICIO** será prestado de manera gradual, por lo que “**EL OPERADOR**”, se compromete a gestionar y obtener los Títulos de Concesión de aguas que sean necesarios para ir atendiendo los requerimientos del servicio acreditando la suficiencia hídrica para el suministro del servicio, a efecto de prestarlo de manera adecuada, permanente y de calidad; por lo que, “**EL OPERADOR**” realizará los balances hídricos necesarios para ir atendiendo los requerimientos técnicos, al crecimiento y saturación de los servicios y número de tomas del polígono descrito en la Disposición **Cuarta**.

“**EL OPERADOR**” será la responsable de los pagos de derechos y obligaciones establecidas en la Ley de Aguas Nacionales.

#### **Octava.- Abasto de Agua.**

“**EL OPERADOR**” construirá, administrará u operará las fuentes, pozos y puntos de extracción que amparen los derechos para explotar aguas nacionales del subsuelo, o inclusive fuentes de abastecimiento superficiales necesarios para la prestación y cumplimiento de los objetivos establecidos en el presente Instrumento, así mismo se compromete a utilizar tecnologías limpias que permitan explotar los mantos lo menos posible y, por ende, ocupar menores derechos de agua para extracción.

#### **Novena.- Costos de las fuentes, pozos y puntos de extracción.**

“**EL OPERADOR**” operará, dará mantenimiento tanto preventivo como correctivo, y repondrá por su cuenta y a su costa las fuentes, pozos y puntos de extracción que amparen los derechos para explotar aguas nacionales del subsuelo; asimismo, será “**EL OPERADOR**” será responsable, pleno y único, por la calidad del líquido servido.

“**EL OPERADOR**” será el único obligado de llevar a cabo la construcción, operación, administración, rehabilitación, ampliación, mejora, conservación, desarrollo y mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, de toda la red y de toda la infraestructura hidráulica de la zona que conforma el polígono descrito en la Disposición **Cuarta** de éste instrumento, incluyendo las fuentes de donde son explotados los derechos de agua.

“**EL OPERADOR**” podrá ejecutar las obras de infraestructura, rehabilitación, ampliación, mejora, conservación, desarrollo y mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, de toda la red y de toda la infraestructura hidráulica de la zona que conforma el polígono descrito en la Disposición **Cuarta** de éste instrumento, directamente o a través de terceros, siempre y cuando estas acciones no impliquen la cesión o transmisión, total o parcial, de los servicios aquí regulados.

“**EL OPERADOR**” también será el único responsable de cumplir con las obligaciones establecidas en los permisos para descargar aguas residuales, que la Comisión Nacional del Agua otorgue con relación a las concesiones para la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales del subsuelo, con que cuenta o adquiera “**EL OPERADOR**” para la prestación del **SERVICIO** que aquí se regula.

“**EL OPERADOR**”, pudiendo ser supervisado por “**EL MUNICIPIO**”, realizará por su cuenta y a su costa la construcción, perforación y equipamiento de los puntos de extracción que amparen los derechos de agua para abastecer directamente el **SISTEMA DE AGUA POTABLE** de la zona que conforma el polígono descrito en la Disposición **Cuarta** de estos **LINEAMIENTOS**.

“**EL OPERADOR**” cumplirá con las disposiciones que establezca la Autoridad Federal del Agua, y tramitará los permisos, autorizaciones y los pagos que en términos de la “**LAN**” que correspondan ante dicha autoridad.

Asimismo “**EL OPERADOR**” estará obligado a cumplir con todas las disposiciones establecidas en la legislación de la materia, en los presentes **LINEAMIENTOS** y en la normatividad y reglamentación aplicable, incluyendo las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables en la materia.

#### **Décima.- Prestación de servicios.**

##### **Obligaciones.**

“**EL OPERADOR**” se obliga a realizar todos y cada uno de los siguientes actos:

- Ejecutar, administrar y vigilar las obras hidráulicas necesarias para la prestación adecuada de los **SERVICIOS** y por lo menos, en las mismas condiciones que la **COMISION** presta en el servicio que otorga en el Municipio de El Marqués.
- Desarrollar y operar la infraestructura necesaria, así como cumplir con las disposiciones legales vigentes, para el vertido final de las aguas residuales a colectores.
- “**EL OPERADOR**” realizará de manera trimestral y directa el pago a la Comisión Nacional del Agua, por los derechos por la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales del subsuelo para abastecer de agua potable a la zona determinada en la Disposición **CUARTA** del presente instrumento; así como de sus permisos de descargas, conforme a lo previsto en la normatividad aplicable.
- Cumplir con todas y cada una de las disposiciones legales vigentes, reglamentos y normas oficiales mexicanas, en cuanto a la prestación de los servicios a la población, explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales, descarga de aguas residuales, tratamiento de aguas residuales, así como aquellas relativas a salud, normas ambientales y cualquier otra aplicable en relación a los presentes **LINEAMIENTOS**.
- Ejecutar y cumplir en tiempo y forma todas y cada una de las obligaciones señaladas en el presente instrumento.
- Prestar los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, en las mismas condiciones o superiores a las realizadas por la **COMISION** en la prestación del servicio en el Municipio de El Marqués.
- Suministrar, a **LOS USUARIOS**, agua potable suficiente, con calidad, de manera regular y eficientemente en términos equivalentes o superiores a los que opera la **COMISION** en el Municipio de El Marqués.
- Aplicar tarifas conforme a las establecidas por la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, así como cumplir con todas y cada una de las directrices y lineamientos que se emitan en la materia.
- Emitir y entregar de manera oportuna el recibo que ampare el consumo y el importe por pagar por cada **USUARIO**, por la prestación de dichos servicios.
- Realizar y regular el uso eficiente del agua durante la prestación de los servicios aquí regulados.
- Realizar el pago oportuno de todos los derechos y contraprestaciones que le permita ejecutar los **SERVICIOS**.
- Entregar oportunamente a la Comisión Nacional del Agua el pago de las contraprestaciones, los derechos y demás contribuciones correspondientes por la explotación de los derechos para usar, explotar o aprovechar aguas nacionales, así como por la prestación de los servicios que lleva a cabo.
- Tramitar y obtener por su cuenta y costo las autorizaciones y contratos correspondientes ante la Comisión Federal de Electricidad, operador alterno o generador de energía para el funcionamiento de las fuentes de abastecimiento, inmuebles y demás infraestructura utilizada en la prestación de los **SERVICIOS**.
- Pagar en tiempo y forma y con recursos propios a la Comisión Federal de Electricidad, la energía consumida con motivo de la prestación de los **SERVICIOS**.
- Efectuar con recursos propios y ante la autoridad municipal que corresponda, el pago del impuesto predial respecto de los bienes inmuebles utilizados en la prestación de los **SERVICIOS**.
- Informar con toda oportunidad y suficiencia a “**EL MUNICIPIO**” a través de su **ORGANO NORMATIVO** acerca de los asuntos inherentes a los **SERVICIOS**, en los términos de estos **LINEAMIENTOS**, incluida cualquier contingencia que surja.
- Mantener actualizado el padrón de **USUARIOS** y registro de tomas de agua en la zona determinada de la prestación de los **SERVICIOS**, en el que se contendrá el nombre del usuario, ubicación del predio, giro o establecimiento y usos del agua.
- Supervisar y vigilar que la infraestructura hidráulica que construyan los desarrolladores que adquieran terrenos dentro de la zona que conforma el polígono descrito en la Disposición **Cuarta** de éste instrumento, cumpla con la normatividad que las leyes federales y sus reglamentos establezcan para tal efecto.
- Adquirir infraestructura consistente en bienes muebles e inmuebles, que cumplan con las leyes, reglamentos y normatividad aplicable.
- Garantizar que la infraestructura destinada a la prestación del servicio, sea de la misma o superior calidad a la que tiene la **COMISION** en el servicio que otorga en el municipio de El Marqués.
- Reparar por su cuenta y costo, todos y cada uno de los daños y perjuicios que con motivo de la prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, realice a terceros, de cualquier especie o índole, así como responsabilizarse frente a cualquier autoridad administrativa o jurisdiccional.
- Conservar, desarrollar, administrar y mantener, los sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, necesarios para la prestación de los **SERVICIOS** aquí regulados.
- Realizar los estudios y proyectos que sean necesarios la prestación de los **SERVICIOS** aquí regulados.
- Cobrar a los **USUARIOS** los consumos, tarifas y pagos derivados de la prestación de los **SERVICIOS** aquí regulados.
- Autorizar y cobrar la expedición, autorización, visto bueno técnico y certificación de planos y proyectos de infraestructura para fraccionamientos, condominios, industrias, comercios, viviendas y construcciones en general, conforme a las normas oficiales mexicanas aplicables y normas técnicas aplicables.
- Otorgar facultades de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, para el desarrollo de nuevos fraccionamientos, condominios, industrias, comercios, viviendas y construcciones en general, en términos del presente instrumento.
- Cobrar las tarifas y gastos por la expedición de facultades señaladas en la fracción anterior, los cuales corresponderán al tarifario autorizado por el municipio, aplicable al polígono denominado “Polo & Ski Club”, que no podrán ser superiores a las cobradas por la **COMISION**.
- Revisar, supervisar y aprobar las obras de infraestructura, planos y requisitos técnicos para la construcción de las redes de agua potable y alcantarillado, así como de los sistemas de potabilización del agua y tratamiento de aguas residuales, para el desarrollo de fraccionamientos, condominios, viviendas y construcciones en general.
- Permitir a “**EL MUNICIPIO**” las labores de supervisión y vigilancia, respecto de las obras de infraestructura que construya “**EL OPERADOR**” u otros desarrolladores que adquieran terrenos en la zona que conforma el polígono descrito en la Disposición **CUARTA** de éste instrumento, a fin de corroborar que las mismas cumplan, por lo menos, con las especificaciones y normatividad que les señale “**EL MUNICIPIO**”, mediante la normatividad municipal aplicable.

- Promover la participación ciudadana en la zona que conforma el polígono descrito en la Disposición **CUARTA** de estos **LINEAMIENTOS** para desarrollar una nueva cultura del agua.
- Permitir a **"EL MUNICIPIO"**, cada vez que éste lo requiera, el monitoreo de la calidad del agua que **"EL OPERADOR"** estará suministrando a **LOS USUARIOS**.
- No ceder en parte ni totalmente, de manera temporal o definitiva, a terceros los derechos, facultades y obligaciones derivadas de los presentes **LINEAMIENTOS**; y
- Prestar los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales directamente y no a través de terceros.

#### **Factibilidades.**

El reconocimiento de **"EL MUNICIPIO"** faculta a **"LA CONCESIONARIA"** para emitir las factibilidades para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, que soliciten **LOS USUARIOS**, tanto para uso individual como para fraccionamientos y condominios que se ubiquen en el polígono denominado "Polo & Ski Club" ubicado en el polígono descrito en la Disposición **CUARTA** del presente.

Asimismo, **"EL OPERADOR"** queda facultado para realizar los cobros de las tarifas que se causen por la expedición de las factibilidades al interior de su polígono autorizado.

Al término del plazo de prestación de servicios al que se encuentre sujeta la concesión correspondiente o, para el caso en que **"EL MUNICIPIO"** requiera la entrega de los **SERVICIOS** para su prestación pública, la infraestructura que se construya, amplíe o modernice con cargo a las referidas tarifas, deberá ser transmitida a título gratuito a **"EL MUNICIPIO"**, en los términos y condiciones que se establecen en las Disposiciones **VIGÉSIMA TERCERA** y **VIGÉSIMA CUARTA** del presente instrumento; siempre y cuando la inversión realizada allí sido recuperada por **"EL OPERADOR"**.

**"EL OPERADOR"** no podrá exentar a **LOS USUARIOS** del pago de las tarifas correspondientes por la expedición de las factibilidades, pero la primera queda facultada para convenir con los segundos, el pago en especie o la compensación mediante la entrega de derechos de uso de aguas nacionales, construcción, ampliación y modernización de la infraestructura que se requiera para la correcta prestación de los **SERVICIOS**.

**"EL OPERADOR"** queda facultado para condicionar la vigencia de las factibilidades que expida, al cumplimiento de las obligaciones que imponga a **LOS USUARIOS** y al pago de las tarifas correspondientes.

No se requerirá factibilidad para la prestación de servicios individuales de tipo doméstico y habitacional, siempre y cuando se realice el pago de derechos por infraestructura y de conexión, y cuando exista disponibilidad de los volúmenes de agua solicitados por **LOS USUARIOS**, y se cuente con infraestructura que posibilite la prestación de los servicios.

Ni **"EL OPERADOR"**, ni **"EL MUNICIPIO"** podrán negar la factibilidad de servicios a **LOS USUARIOS**, cuando se reúnan los requisitos que se establecen en los presentes **LINEAMIENTOS** y en la normatividad aplicable.

#### **Prohibiciones.**

**"EL OPERADOR"** en ningún caso podrá realizar las siguientes acciones:

- Ceder o transmitir a terceros, ni en forma alguna gravar, transferir o enajenar las facultades y obligaciones que le deriven de los presentes **LINEAMIENTOS**.
- Exentar por sí mismo a persona física o moral del pago de los derechos correspondientes.
- Afectar, transmitir o comprometer los bienes muebles, inmuebles y servicios, con los que se realiza la prestación de los **SERVICIOS**.
- Verter las aguas residuales en condiciones distintas a las establecidas en los permisos, la legislación, reglamentos y Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables.

- Verter las aguas residuales en lugares distintos a los expresamente señalados en los permisos expedidos por la autoridad competente, o sin contar con la autorización expresa.
- Cambiar de nacionalidad.

#### **Décima Primera.- Eficiencia y calidad en el servicio.**

**"EL OPERADOR"** se obliga a que **"EL SERVICIO"** se realice con la mayor eficiencia y productividad, por lo que todas las acciones, programas, las reglas de operación, los contratos para la prestación de servicios y el equipamiento, deberán estar orientados al logro de dicho objetivo.

#### **Calidad del agua.**

**"EL OPERADOR"** es responsable único de la calidad, cantidad, cumplimiento de disposiciones legales, normas o normatividad del agua potable a abastecer, la que deberá cumplir con los parámetros de las normas sanitarias que garanticen su calidad para el consumo humano, y en caso de que dicha agua no cumpla con esas disposiciones o contenga compuestos naturales o sustancias de cualquier tipo que la hagan impropia para el consumo humano, **"EL OPERADOR"** será responsable de la misma, teniendo la obligación de suministrar agua en la calidad y cantidad necesarias y conforme a las disposiciones legales en beneficio de sus usuarios.

En caso de que **"EL MUNICIPIO"** opte por comprobar la calidad del agua suministrada por **"EL OPERADOR"**, **"EL MUNICIPIO"** designará un laboratorio certificado por la Secretaría de Economía, cuyos gastos y honorarios serán cubiertos por **"EL MUNICIPIO"**, a efecto de que se tomen muestras trimestrales para acreditar la calidad del agua, y en caso de que exista incumplimiento a la norma oficial mexicana NOM-230-SSA1-2002, o la que la sustituya en lo futuro, en cuanto a la calidad del agua, lo hará saber de inmediato y por escrito a **"EL OPERADOR"**, así mismo **"EL OPERADOR"** contratará el propio para dirimir alguna controversia y se tengan resultados fieles y confiables.

Asimismo, en relación a los límites permisibles, vigilancia y valuación del control de la calidad y procedimientos para el muestreo, **"EL OPERADOR"** estará obligado a cumplir con todas las disposiciones establecidas en la legislación de la materia, en los presentes **LINEAMIENTOS**, y en las normas oficiales NOM-127-SSA1-1994, NOM-179-SSA1-1998, NOM-230-SSA1-2002, NOM-001-CONAGUA-2011, NOM-002-SEMARNAT-1996, NOM-003-SEMARNAT-1997 Y NOM-CCA-033-ECOL/1993, así como cualquiera que se encuentre vigente durante el periodo en el cual se encuentre prestando los **SERVICIOS**.

#### **Décima Segunda.- Características de los servicios.**

**"EL OPERADOR"** será responsable ante **"EL MUNICIPIO"** de que, en el polígono de referencia, los servicios se presten de manera permanente, uniforme y regular, en condiciones equitativas en cuanto a calidad, oportunidad y precio.

**"EL OPERADOR"**, instalará una oficina de quejas relativas al funcionamiento general del servicio, en un lugar de fácil acceso y dentro de las oficinas administrativas principales de **"EL OPERADOR"**. Las quejas que se reciban serán resueltas por **"EL OPERADOR"**, conforme al procedimiento que establezca para tal efecto.

#### **Décima Tercera.- Responsabilidades.**

Cualquiera que sea la forma en que se operen las áreas o instalaciones, o en la que se presten los servicios, **"EL OPERADOR"** responderá directamente ante **"EL MUNICIPIO"**, del cumplimiento de las obligaciones a las que se encuentre sujeto por concepto de su carácter de organismo operador y derivadas de los presentes **LINEAMIENTOS**; así como de los daños que, con motivo de la administración, operación, explotación y aprovechamiento de **"EL SERVICIO"** o de la prestación de los servicios, se causen a los bienes que al término de la prestación de los **SERVICIOS** deban pasar al dominio del **MUNICIPIO**, en su caso.

En virtud de que **"EL SERVICIO"** será prestado por **"EL OPERADOR"**, **"EL MUNICIPIO"**, no será responsable por los daños o perjuicios que se lleguen a causar a terceros por culpa de **"EL OPERADOR"** durante el periodo en que éste preste los **SERVICIOS**, o con motivo de éstos.

Durante el periodo de prestación de los **SERVICIOS**, **"EL OPERADOR"** se obliga al pago de los daños por responsabilidad civil que se generen a terceros con motivo de la operación de los servicios aquí regulados; liberando de cualquier responsabilidad a **"EL MUNICIPIO"**, y obligándose **"EL OPERADOR"** a eximir a los últimos, en paz y a salvo de cualquier queja, denuncia, demanda y reclamación que pudiera surgir en el futuro con motivo de este hecho.

#### **Inexistencia de relación laboral.**

La suscripción del presente instrumento no constituye, ni expresa ni tácitamente, ningún tipo de sociedad o asociación de cualquier naturaleza entre **"LAS PARTES"**, por lo que éstas no conforman una nueva persona moral o unidad económica y, en consecuencia, ninguna de ellas es o podrá ser considerada como socio de la otra parte.

Así mismo, cada una de **"LAS PARTES"**, funge como patrón de sus trabajadores y cuenta con elementos propios suficientes para cumplir las obligaciones que deriven de sus relaciones con éstos, por lo que no existirá relación laboral alguna entre una de **"LAS PARTES"**, y el personal que cada parte emplee, asigne, designe, contrate, subcontrate, comisione o destine para la realización de cualquier actividad relacionada con el presente instrumento, en consecuencia los citados trabajadores permanecerán en todo momento bajo la subordinación, dirección y dependencia de la parte que los designó o contrató. De igual manera, toda vez que ninguna de **"LAS PARTES"**, ha contratado o intervenido directamente en la contratación de los trabajadores de la otra parte, tampoco operarán las figuras jurídicas de intermediario, patrón sustituto o solidario. Derivado de lo anterior cada parte asumirá por su cuenta y costo, y será responsable de todas las obligaciones en materia laboral, fiscal, seguridad social y de cualquier otra índole, relacionada con sus trabajadores.

#### **Vicios ocultos.**

**"EL OPERADOR"** se obliga al saneamiento en caso de que existieren defectos y vicios ocultos en condiciones de uso normal de las obligaciones contraídas en el presente instrumento durante un periodo de un año posterior a la aceptación del mismo por parte del **"MUNICIPIO"**, quedando obligado a responder por su cuenta cuando por negligencia de su parte se lleguen a causar daños a **"EL MUNICIPIO"** o a terceros.

### Capítulo III

#### **Regulación tarifaria, seguros y garantías**

##### **Décima Cuarta.- Contratación de los servicios a los usuarios.**

**LOS USUARIOS** que se ubiquen dentro de la zona que conforma el polígono descrito en la Disposición **Cuarta** de éste instrumento, contratarán el servicio de agua potable con **"EL OPERADOR"**, observando lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado de Querétaro.

##### **Tarifas.**

**"EL OPERADOR"**, tendrá el derecho de cobrar por **"EL SERVICIO"** de saneamiento y suministro de agua, una cantidad por cada metro cubico de agua consumido por cada uso en lo particular, las tarifas no podrán ser más altas que lo que cobra la **COMISION** por el mismo servicio que se encuentran ceñidas al acuerdo tarifario que publica dicha **COMISION**.

En el supuesto de que la **COMISION**, por cualquier circunstancia, no publicara el tarifario correspondiente, o sus actualizaciones, **"EL MUNICIPIO"** estará obligado a solicitarle a ésta dicho documento, para permitir a **"EL OPERADOR"** el cumplimiento de sus facultades y obligaciones respecto al cobro de los servicios correspondientes. En el supuesto de que dicho tarifario y/o sus actualizaciones no se encuentren a disposición de **"EL OPERADOR"**, éste estará inmediatamente autorizado para realizar sus propios cálculos de cobro de las tarifas correspondientes y sus actualizaciones correspondientes.

Las tarifas que se establezcan, así como los montos que de éstas se deriven, deberán garantizar que la prestación de los servicios y la explotación de los bienes se realice en condiciones satisfactorias de competencia, calidad, productividad, seguridad y permanencia.

Los precios y tarifas vigentes estarán siempre disponibles para la consulta de los usuarios, en las oficinas de **"EL OPERADOR"**.

##### **Décima Sexta.- Quinta.**

**"EL OPERADOR"**, durante todo el plazo de los **LINEAMIENTOS**, será responsable de que todas las instalaciones y construcciones para la prestación de **"EL SERVICIO"** se encuentren aseguradas, por sí o por los terceros cesionarios, contra riesgos derivados de incendios, colisiones o fenómenos meteorológicos, tales como tormentas, ciclones, marejadas, sismos o cualesquiera otros análogos; encontrándose también **"EL OPERADOR"** obligado a la contratación de los seguros que cubran daños a terceros en sus personas o bienes, o los que pudieran sufrir las construcciones e instalaciones.

### Capítulo IV

#### **Infracciones e Incumplimiento del Organismo.**

##### **Décima Sexta.- Condiciones para obtener la Concesión de los SERVICIOS.**

Para regularizar la obtención de la concesión de los servicios públicos, cuya prestación se regula en los presentes **LINEAMIENTOS**, **"EL OPERADOR"** estará obligado a presentar, ante la **DEPENDENCIA ENCARGADA** de **"EL MUNICIPIO"**, copia de la carta emitida por la **COMISION** mediante la cual emita su visto bueno o, en su defecto, manifieste la carencia de competencia para resolver respecto al otorgamiento de la prestación de los **SERVICIOS**.

##### **Décima Séptima.- Incumplimiento del OPERADOR.**

Con el fin de otorgar garantía de audiencia previa en caso de incumplimiento por parte de **"EL OPERADOR"** a las obligaciones derivadas de los presentes **LINEAMIENTOS**, **"EL MUNICIPIO"** notificará por escrito a **"EL OPERADOR"** el o los incumplimientos en que hubiera incurrido, sujetándose al siguiente procedimiento:

- 17.1.- **"EL MUNICIPIO"** y **"EL OPERADOR"** verificarán de común acuerdo la existencia del incumplimiento y, en su caso, fundamentarán la responsabilidad directa de **"EL OPERADOR"** de subsanarlo;
- 17.2.- Una vez notificado por **"EL MUNICIPIO"**, **"EL OPERADOR"** presentará en un plazo no mayor de tres días a partir de la notificación efectuada, un escrito mediante el cual informe a **"EL MUNICIPIO"** las razones de su incumplimiento y manifieste el tiempo razonable de acuerdo a las prácticas de la industria, que solicitará para subsanar su incumplimiento.
- 17.3.- En caso de que **"EL MUNICIPIO"** esté de acuerdo con el tiempo solicitado por **"EL OPERADOR"**, ésta estará obligada a subsanarlo en dicho tiempo.
- 17.4.- En caso de que **"EL MUNICIPIO"** no esté de acuerdo en el plazo solicitado por **"EL OPERADOR"**, le notificará a ésta el plazo que a su juicio considera razonable para que subsane su incumplimiento.
- 17.5.- El plazo referido se aceptará por parte de **"EL OPERADOR"** y podrá ser extendido o prorrogado por **"EL MUNICIPIO"** si **"EL OPERADOR"** justifica fehacientemente la imposibilidad física o material de cumplirlo.
- 17.6.- Si **"EL OPERADOR"** no está de acuerdo con el plazo fijado por **"EL MUNICIPIO"** o bien, no reconoce incumplimiento alguno, podrá acudir al procedimiento de resolución de controversias.

En caso de que **"EL OPERADOR"** no implemente las acciones necesarias, sin causa justificada, para subsanar los incumplimientos que le hubieren sido notificados, **"EL MUNICIPIO"** podrá proceder a la imposición de las penas convencionales establecidas en el presente.

##### **Décima Octava.- Infracciones.**

Se considerará como infracción cometida por **"EL OPERADOR"** a lo establecido en las Disposiciones de los presentes **LINEAMIENTOS**, los siguientes supuestos:

- I. La prestación de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, en contravención a los términos previstos en el presente instrumento. No se considerará infracción la falta de prestación de los servicios cuando derive de causas de fuerza mayor o caso fortuito no atribuible a **"EL OPERADOR"**.

II. El incumplimiento a las Normas Oficiales Mexicanas aplicables en cuanto a la calidad del agua potable para consumo humano, tratamiento de aguas residuales y descargas y la no adopción en tiempo y forma de las medidas para corregir las anomalías.

III. Verter aguas residuales fuera de los parámetros establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas, sin contar con el permiso de descarga expedido por la autoridad competente, o descargar en lugares no permitidos.

IV. Realizar cobros excesivos o improcedentes a **LOS USUARIOS**.

V. No atender las fugas dentro de las 48 cuarenta y ocho horas siguientes a los reportes que se reciban.

VI. El violentar disposiciones contenidas en el presente instrumento relativas a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, así como cualquier otra vinculada con éstos, que se encuentre vigente durante la prestación de los **SERVICIOS**.

VII. No rendir los informes de actividades a “**EL MUNICIPIO**” que éste le solicite por escrito, en términos del presente instrumento.

VIII. El ocultar información o no permitir a “**EL MUNICIPIO**” el ejercicio de sus facultades de inspección y vigilancia en relación a las condiciones en que opera, mantiene y presta los **SERVICIOS**.

IX. No mantener la infraestructura hidráulica del sistema con el cual presta los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales en buen estado operativo.

X. Dejar de operar el sistema sin causa justificada.

XI. La falta de pago de los derechos por la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales del subsuelo que sean utilizadas para la prestación de los **SERVICIOS**.

XII. Las demás que establezcan los presentes **LINEAMIENTOS** y la normatividad aplicable.

Se considerarán infracciones graves aquellas que por su naturaleza y duración comprometan la regularidad, continuidad o calidad de la prestación de los servicios.

En caso de que las autoridades normativas en materia de calidad del agua, ambientales o sanitarias, impongan multas o sanciones a “**EL MUNICIPIO**”, con motivo de la calidad del agua, o procedimientos derivados del polígono denominado “Polo & Ski Club” ubicado en la Carretera Estatal 500 Km.7 del Municipio de El Marqués, vinculados con la prestación de los **SERVICIOS** que aquí se regulan, la responsabilidad económica y administrativa de las mismas, correrá a cargo de “**EL OPERADOR**”; ello independiente de las sanciones que puedan aplicarse al amparo del presente instrumento.

## Capítulo VI

### Vigilancia y supervisión.

#### Décima Novena.- Vigilancia y Supervisión por parte de “**EL MUNICIPIO**”.

“**EL MUNICIPIO**” a través de su **ORGANO NORMATIVO**, Tendrá facultades de supervisión y vigilancia en la forma, términos y condiciones en los que se viene realizando la ejecución de la prestación de los **SERVICIOS**, pudiendo realizar inspecciones, requerimientos, toma de muestras y análisis de calidad del agua, ello conforme a la normatividad vigente, debiendo llevar necesariamente, al efecto, una bitácora de seguimiento de las observaciones que en su caso realice “**EL MUNICIPIO**” a “**EL OPERADOR**”.

“**EL MUNICIPIO**”, en todo momento, podrá supervisar y vigilar cada uno de los actos que “**EL OPERADOR**” lleve a cabo, inherentes a los servicios prestados, para que los mismos se encuentren apegados a lo estipulado en este instrumento y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, vigilando el interés social y la calidad de los servicios prestados, además de cumplir y hacer cumplir el marco jurídico vigente.

Estas facultades de supervisión y vigilancia por parte de “**EL MUNICIPIO**”, aplican respecto del actuar propiamente de “**EL OPERADOR**”, en cuanto al cabal cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en el presente instrumento, pero no aplica respecto de las obras ejecutadas por terceros desarrolladores dentro del polígono denominado “Polo & Ski Club” ubicado en la Carretera Estatal 500 Km.7 del municipio de El Marqués, dado que “**EL OPERADOR**” será el único responsable de la infraestructura que se lleve a cabo

dentro del citado polígono; esto es, “**EL MUNICIPIO**” supervisará directamente a “**EL OPERADOR**”; más no a los terceros constructores y/o desarrolladores, pues a éstos los supervisará directamente “**EL OPERADOR**”, que será el único y directo responsable de los servicios y de la infraestructura ante “**EL MUNICIPIO**”.

“**EL MUNICIPIO**” con base en lo dispuesto por la legislación aplicable, podrá iniciar procedimientos administrativos tendientes a ejercer sus facultades de investigación, verificación, inspección, supervisión y vigilancia, derivadas de las quejas presentadas por **LOS USUARIOS** respecto de los servicios públicos prestados, y ordenar la suspensión temporal y en su caso definitiva, de los actos denunciados por los quejosos, así como para aplicar las medidas preventivas y de seguridad que establece la legislación de la materia, para garantizar la correcta prestación de los servicios públicos prestados y la seguridad de **LOS USUARIOS**.

#### Vigésima.- Informes.

“**EL OPERADOR**” deberá presentar a “**EL MUNICIPIO**” todos los informe que le sean requeridos por “**EL MUNICIPIO**”, mediante oficio en el cual se detalle la información y/o documentación que se pretende revisar.

“**EL MUNICIPIO**” a solicitud de parte interesada, podrá revisar las negativas de factibilidades que expida “**EL OPERADOR**”, y en uso de sus facultades de vigilancia y supervisión, solicitar a “**EL OPERADOR**” la justificación de dicha negativa.

**INFORMACIÓN PÚBLICA.** “**EL OPERADOR**” deberá cumplir con las obligaciones establecidas en materia de acceso a la información pública y manejo de datos personales que le sean aplicables en los términos de la legislación de la materia.

## Capítulo VI

### Disposiciones Finales

**Vigésima Primera.- Tribunales competentes.** “**LAS PARTES**” se obligan a sujetarse estrictamente para la ejecución de los trabajos de éste instrumento, a todas y cada una de las disposiciones que lo integran, así como los términos, lineamientos, procedimientos y requisitos que para tal efecto establezcan las normas y disposiciones administrativas que le sean aplicables.

Para el caso de interpretación y/o cumplimiento del presente instrumento, “**LAS PARTES**” se someten a la jurisdicción de los Tribunales competentes en la Ciudad de Querétaro, Querétaro, renunciando expresamente a cualquier otra que por razón de su domicilio presente o futuro pudiere corresponderle.

#### Vigésima Segunda.- Permisos y Trámites.

“**EL OPERADOR**” deberá obtener todos los registros, licencias, permisos, autorizaciones y/o concesiones que sean requeridos para la construcción, operación, realización y prestación del **SERVICIO** y/o actividades previstas en los **LINEAMIENTOS**.

#### Vigésima Tercera.- Aceptación Incondicional.

La firma del presente instrumento, implica la aceptación incondicional e integral de sus términos por “**EL OPERADOR**”, quien conoce a cabalidad sus consecuencias y alcances.

#### Vigésima Cuarta.- Publicación.

Los presentes **LINEAMIENTOS** deberán publicarse en la Gaceta Municipal del Municipio de El Marqués, por una ocasión, a costa de “**EL OPERADOR**”.

#### Vigésima Quinta.- Derechos subsistentes

Los presentes **LINEAMIENTOS** no dejarán insubsistentes los derechos de terceros derivados de los actos administrativos y contratos que hubiesen sido expedidos o celebrados por la **COMISION**, con anterioridad a la fecha de expedición de los mismos.

**Transitorio Primero.** El presente instrumento se encuentra sujeto al cumplimiento de los Acuerdos Tercero y Quinto del Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de septiembre de 2015; sin perjuicio de su obligación de prestación de los servicios, en términos del presente, a partir de la firma del presente.

**Transitorio Segundo** El presente surtirá sus efectos legales a partir de la fecha de firma del presente.

**SIN TEXTO**

Venustiano Carranza No. 2, La Cañada, El Marqués, Querétaro  
C.P. 76240, Tel. (442) 238 84 00  
[www.elmarques.gob.mx](http://www.elmarques.gob.mx)  
Ejemplares Impresos: 15