



PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE
QUERÉTARO

Poder Legislativo de Querétaro



OP60 45909

09/02/24 12:47

201075-47EID2T47AL09

Sistema de Control de Asun

- USB

- Anexos certificados

**H. Sexagésima Legislatura
del Estado de Querétaro
Presente**

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

Considerando

1. Que, en fecha 17 de noviembre del 2021, la Sociedad Cooperativa de Producción Tzibanzá S.C. de R.L. de C.V., presentó a través de la presidenta del Consejo de Administración, la C. Antonia Biais Trejo, escrito dirigido al Gobernador del Estado de Querétaro, solicitando la donación de los inmuebles ubicados en el poblado de Tzibanzá, municipio de Cadereyta de Montes, Qro., en los que actualmente se ubica el Hotel "El Anzuelo" y que se identifican como lote 1, manzana 20, zona 1, con superficie de 25,044.508 metros cuadrados, con clave catastral 040615001020001 y lote 6, manzana 15, zona 1, con superficie de 9,361.152 metros cuadrados con clave catastral 040615001015008, señalando que los predios seguirán destinados para la operación, administración y en su caso, ejecución de obras de construcción del hotel.
2. Que en el escrito citado refiere que la donación que solicita tendrá un carácter social, ya que con ello se beneficiará tanto a los agremiados de la Sociedad solicitante, como a la población en general de Tzibanzá y poblados aledaños, al generarse fuentes de empleo permanente, lo que desalentará la migración, propiciará el arraigo de los habitantes del medio rural en el lugar, incentivará y detonará la participación de dicha población en actividades turísticas, convirtiéndose dicha obra en la palanca para hacer crecer la actividad económica de la región, la cual se vio afectada con la pandemia y las fuertes lluvias que se dieron en esa época.
3. Que, la constitución de la Sociedad Cooperativa de Producción Tzibanzá S.C. de R.L. de C.V., se encuentra debidamente acreditada con la escritura pública 4,440 de fecha 15 de junio de 1998, otorgada ante la Notaría Pública número 1 de la demarcación notarial de Tolimán, documento inscrito bajo la partida número 31 del libro 22, tomo I, de Comercio del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro.



4. Que, con la escritura pública 21,509 de fecha 11 de febrero del 2020, otorgada ante la Notaría Pública número 1 del municipio de Cadereyta, Qro., se protocolizó el acta de asamblea extraordinaria de fecha 6 de enero de 2020, por la que se adiciona el objeto social para considerar, entre otros, la *“prestación de servicios de hotelería, hospedaje, restaurante, bar, prestación de paquetes turísticos de todo tipo, recorridos guiados por la presa, prestadores de servicio como guías de pesca, reservaciones, organización de eventos deportivos con torneos de pesca deportiva, acuáticos y terrestres, renta de cayac, bicicletas y coches acuáticos”*, de igual manera, en dicha acta de designa al nuevo Consejo de Administración, quedando como presidenta la señora Antonia Biais Trejo, a quien se le otorgan las facultades contenidas en el artículo 37 de sus estatutos.

5. Que, el ejido Tziquia mediante asamblea general de formalidades especiales de fecha 26 de noviembre de 2017, aprobó el cambio de destino de una fracción de tierras de uso común a tierras de asentamientos humanos, para la creación de los dos solares objeto de la presente iniciativa, emitiéndose por parte del Registro Agrario Nacional los títulos de propiedad a favor de Gobierno del Estado de Querétaro, con el objeto de ofrecer y generar servicios a través de una Unidad de Desarrollo Turístico en ese lugar, lo que se acredita con la siguiente documentación:

a) Título de propiedad número 1004010, de fecha 22 de julio de 2019, emitido por el Registro Agrario Nacional a favor del Gobierno del Estado de Querétaro respecto del solar urbano con superficie de 25,044.508 metros cuadrados que corresponden al lote 1, manzana 20, zona 1 ubicado en el poblado de Tziquia, municipio de Cadereyta de Montes, Qro., inscrito ante la Subdirección de Cadereyta del Registro Público de la Propiedad, bajo el folio 38379, con clave catastral 040615001020001.

b) Título de propiedad número 1004009, de fecha 22 de julio de 2019, emitido por el Registro Agrario Nacional a favor del Gobierno del Estado de Querétaro respecto del solar urbano con superficie de 9,361.152 metros cuadrados que corresponden al lote 6, manzana 15, zona 1 ubicado en el poblado de Tziquia, municipio de Cadereyta de Montes, Qro., inscrito ante la Subdirección de Cadereyta del Registro Público de la Propiedad, bajo el folio 38378, con clave catastral 040615001015008.

6. Que los inmuebles referidos en el numeral que antecede, a los que en la presente se les mencionará como *“LOS INMUEBLES”*, fueron asignados por el Ejido Tziquia a



favor del Gobierno del Estado de Querétaro, con el objeto de dar continuidad a los proyectos que, desde 2005, éste llevó para fortalecer el desarrollo económico y social de esa zona, mediante la construcción de cabañas y un restaurante contiguo a la presa, debido a que la demanda de hospedaje incrementó considerablemente superando la oferta.

7. Que en virtud de lo anterior, el 26 de febrero del 2018, el Estado de Querétaro suscribió con el Gobierno Federal convenio de coordinación en el marco del "Programa de Desarrollo Regional Turístico Sustentable y Pueblos Mágicos" y el "Programa Especial Concurrente" para la obtención recursos que serían aplicados, entre otros, para los proyectos de desarrollo turístico denominados "Hotel Eco Turístico Tzibanzá", así como el "Equipamiento y renovación del Hostal y Restaurante El Anzuelo", cuyas edificaciones se realizaron en "LOS INMUEBLES".

8. Que, la solicitud de donación de la Sociedad Cooperativa de Producción Tzibanzá S.C. de R.L. de C.V., es coincidente con la política pública del presente gobierno orientada a generar las condiciones que permitan mantener los empleos existentes, así como propiciar las condiciones para la creación de nuevas fuentes de empleo y autoempleo formal, tal como lo establece el Plan Estatal de Desarrollo 2021-2027, en su eje rector 3 denominado "Economía Dinámica y Prosperidad Familiar" cuyo objeto, entre otros, es propiciar condiciones, oportunidades y apoyos para mantener el ritmo de crecimiento económico dinámico, sostenible, equilibrado y equitativo que incremente la prosperidad de las familias queretanas y estimule la competitividad de los sectores económicos, aunado a la responsabilidad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro en generar la infraestructura necesaria y suficiente para el desarrollo y crecimiento de las actividades sociales y económicas.

9. Que, la Sociedad Cooperativa solicitante, según consta en la escritura constitutiva referida en el considerando 3 del presente, se fundó con 150 socios con domicilio en las comunidades de Tzibanzá y Tziquia, poblados vecinos cuyos habitantes, en su mayoría, son ejidatarios del Ejido Tziquia que, según consta en el expediente de obra SDUOP-SPC-FED-040-LP-0-OP-04-2018, se vieron afectados por la construcción de la Presa Zimapán en el año de 1995, lo que provocó el desplazamiento de los pobladores a las zonas aledañas a ésta y un cambio radical en su forma de vida, ya que de ser un pueblo agrícola pasaron a ser un pueblo dedicado a la pesca y al turismo, por la cantidad importante de personas que acudían a conocer la presa.



10. Que, conforme al estudio sociodemográfico de Tzibanzá elaborado por el Consejo Estatal de Población (COESPO), de acuerdo al Censo de población y vivienda 2020, en Tzibanzá vivían 460 personas, referenciando el crecimiento poblacional de 1990 al 2000 que va de 261 a 330 personas, respectivamente, y al 2010 ascendió a 372 personas. La tasa de crecimiento de la población de Tzibanzá, incrementó a mayor velocidad en el quinquenio de 1990 a 1995, con una tasa de 5.1% anual, y en la década de 2010 a 2020, creció en promedio a 2.2% anual. (Consejo Estatal de Población del Estado de Querétaro [COESPO], 2023).

Según el estudio referido, si se toma en cuenta que Tzibanzá tiene una extensión de 0.185 kilómetros cuadrados, se puede estimar que la densidad de habitantes alcanza 2,484.6 personas por kilómetro cuadrado superando más de 10 veces la del estado, lo que implica una muy alta concentración de personas en un espacio limitado, y considerando su ubicación a un costado de la presa, sus principales fuentes de empleo están relacionadas con el comercio y el turismo, siendo la infraestructura existente en "LOS INMUEBLES", factor determinante de su economía, la que obviamente requiere ser ampliada, adecuada y mantenida de manera constante.

11. Por lo anterior, se concluye que la enajenación que se pretende llevar a cabo es acorde al Plan Estatal de Desarrollo, y permitirá que la Cooperativa solicitante continúe operando, como hasta ahora, el Hotel "El Anzuelo", a beneficio no sólo de esa persona moral sino de la comunidad de Tzibanzá y poblados aledaños, al mantener y generar nuevas fuentes de empleo y autoempleo en torno a ese proyecto ecoturístico, considerando que "LOS INMUEBLES", originalmente pertenecían al Ejido Tziquia en el que se ubican los poblados de Tziquia y Tzibanzá precisamente.

12. Que, el Estado tiene potestad para administrar sus bienes y el gasto público con autonomía financiera, en función de sus atribuciones a fin de atender, entre otras, las necesidades colectivas, sociales y de servicios, cuyos recursos deben administrarse con eficiencia, eficacia, economía, transparencia y honradez, para satisfacer los objetivos a los que estén destinados, en términos de lo que establecen los artículos 40, 41, primer párrafo y 134, primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

13. Que, "LOS INMUEBLES" se encuentran libres de gravámenes, como se acredita con los certificados expedidos en fechas 08 y 13 de noviembre de 2023 emitidos por la



Subdirectora de Cadereyta de Montes, del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro.

14. Que, en "LOS INMUEBLES" no se tiene proyecto o programa de Desarrollo Urbano y Obras Públicas a ejecutar, lo que consta en el oficio ST. 021/2023 de fecha 05 de junio de 2023, emitido por el Secretario Técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

15. Que, "LOS INMUEBLES" se encuentran localizados en zona de uso Turístico Urbano (TU), lo que consta en los oficios OP/CDU/334/2023 y OP/CDU/335/2023, ambos de fecha 22 de junio de 2023, signados por el Coordinador de Desarrollo Urbano del municipio de Cadereyta de Montes, Qro.

16. Que, "LOS INMUEBLES" no tienen adeudo por concepto de pago de impuesto predial respecto del ejercicio fiscal 2023, lo que se acredita con la constancia de fecha 19 de junio del 2023, emitida por la Tesorera Municipal del municipio de Cadereyta de Montes, Qro.

17. Que, la Directora de Control Patrimonial de la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, con base a los avalúos hacendarios número B217411 y B217412, ambos de fecha 12 de junio del 2023, realizados por el M. C. I. Ing. H. Gerardo Ángeles Rocha, con registro de perito valuador ante la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro número 007, dictamina el valor de "LOS INMUEBLES" identificados como lote 1, manzana 20, zona 1 y lote 6, manzana 15, zona 1, con claves catastrales 040615001020001 y 040615001015008, en las cantidades de \$38,318,150.00 (treinta y ocho millones trescientos dieciocho mil ciento cincuenta pesos 00/100 M.N.) y \$1,572,674.00 (un millón quinientos setenta y dos mil seiscientos setenta y cuatro pesos 00/100 M.N.), como consta en los oficios OMCP/INM/1994/2023 y OMCP/INM/1995/2023, ambos de fecha 13 de junio del 2023, respectivamente.

18. Que, la Directora de Control Patrimonial de la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio OMCP/INM/1654/2023, de fecha 25 de mayo del 2023, informó que "LOS INMUEBLES" se encuentran debidamente integrados en el inventario de bienes inmuebles del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, bajo los números de inventario G2015 y G2016.



PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE
QUERÉTARO

19. Que, en términos de lo dispuesto en los artículos 1 y 19 de la Ley Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, se emitió el criterio de racionalización favorable para la enajenación a título gratuito de "LOS INMUEBLES", a favor de la Sociedad Cooperativa de Producción Tzibanzá S.C. de R.L. de C.V., lo que quedó asentado en el Acta Circunstanciada de la Sesión Extraordinaria del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, de fecha 23 de noviembre de 2023.

20. Que, en términos de los artículos 65 y 65 bis, de la Ley Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, se solicita a esa H. Sexagésima Legislatura del Estado de Querétaro, la desincorporación del régimen de dominio público, de "LOS INMUEBLES" propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y se autorice la enajenación a título gratuito a favor Sociedad Cooperativa de Producción Tzibanzá S.C. de R.L. de C.V.

Por lo expuesto, someto a consideración de esa H. Sexagésima Legislatura del Estado de Querétaro, la presente iniciativa de:

DECRETO QUE AUTORIZA AL TITULAR DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO, A DESINCORPORAR DEL RÉGIMEN DEL DOMINIO PÚBLICO Y A ENAJENAR A TÍTULO GRATUITO BAJO LA FIGURA DE DONACIÓN, LOS INMUEBLES PROPIEDAD DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO QUE EN ÉL SE DESCRIBEN, UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE CADEREYTA DE MONTES, QRO., A FAVOR DE LA SOCIEDAD COOPERATIVA DE PRODUCCIÓN TZIBANZÁ S.C. DE R.L. DE C.V.

Artículo Primero. Se desincorporan del régimen del dominio del Poder Público los inmuebles ubicados en el poblado de Tziquia, municipio de Cadereyta de Montes, Querétaro, que se describen a continuación:

a) Lote 1, manzana 20, zona 1, con superficie de 25,044.508 metros cuadrados, clave catastral 040615001020001, cuyo título de propiedad número 1004010 emitido por el Registro Agrario Nacional se encuentra inscrito en la Subdirección de Cadereyta del Registro Público de la Propiedad, bajo el folio 38379.



b) Lote 6, manzana 15, zona 1, con superficie de 9,361.152 metros cuadrados, clave catastral 040615001015008, cuyo título de propiedad número 1004009 emitido por el Registro Agrario Nacional, se encuentra inscrito en la Subdirección de Cadereyta del Registro Público de la Propiedad, bajo el folio 38378.

Artículo Segundo. En términos de lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, se autoriza al titular del Poder Ejecutivo del Estado a enajenar a título gratuito los inmuebles descritos en el Artículo Primero del presente, a favor de la Sociedad Cooperativa de Producción Tzibanzá S.C. de R.L. de C.V.

Artículo Tercero. La Sociedad Cooperativa de Producción Tzibanzá S.C. de R.L. de C.V., deberá destinar "LOS INMUEBLES" para los usos consistentes en prestación de servicios de hotelería, hospedaje, restaurante, bar y servicios turísticos, de no ser así, y si el beneficiario los dejara de utilizar, o les diera un uso distinto, la enajenación será revocada y la propiedad de los inmuebles se revertirá a favor del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, con sus mejoras y accesorios.

Artículo Cuarto. La enajenación autorizada deberá llevarse a cabo en los términos que señala la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, así como lo dispuesto en el Código Civil del Estado de Querétaro.

Artículo Quinto. "LOS INMUEBLES" cuya desincorporación y enajenación se autoriza, quedarán sujetos a las disposiciones que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano federales, estatales y municipales, así como las disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

Artículo Sexto. Concluida la formalización de las enajenaciones autorizadas, la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, procederá a cancelar el registro e inventario de "LOS INMUEBLES".

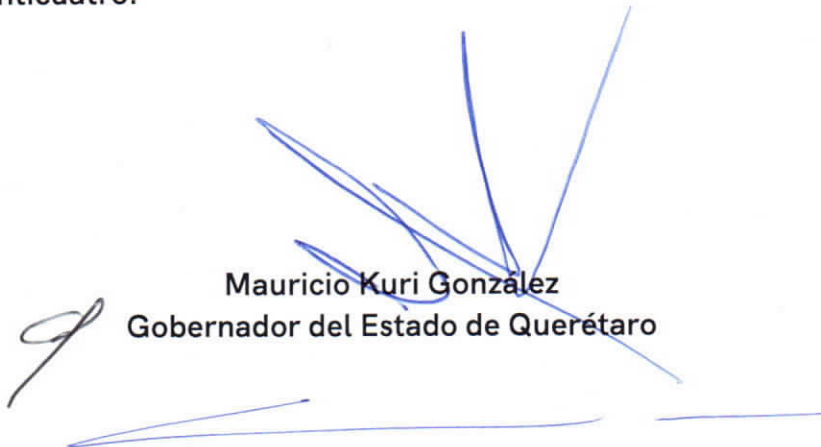


PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE
QUERÉTARO

Transitorios

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

Dado en el Palacio de La Corregidora, sede del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Querétaro, en la Ciudad de Santiago de Querétaro a los 16 días del mes de enero de 2024 dos mil veinticuatro.



Mauricio Kuri González
Gobernador del Estado de Querétaro

Carlos Alberto Alcaraz Gutiérrez
Secretario de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro



Hoja de firmas que corresponde a la Iniciativa de Decreto que autoriza al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, a desincorporar del régimen del dominio público y enajenar a título gratuito bajo la figura de donación, los inmuebles propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro que en él se describen, ubicados en el municipio de Cadereyta de Montes, Qro., a favor de la Sociedad Cooperativa de Producción Tzibanzá S.C. de R.L. de C.V., de fecha 16 de enero de 2024.