



SISTEMA BATÁN AGUA PARA QUERÉTARO



PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE
QUERÉTARO



QUERÉTARO
GOBIERNO DEL ESTADO
Juntos. Adelante.



QUERÉTARO
Comisión Estatal de Agua

Desincorporación, Adquisición o Afectación de los bienes inmuebles que se requieran para el Proyecto

Artículo 22 fracción VI de la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado de Querétaro.



Lic. Luis Alberto Vega Ricoy
Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas



Lic. Arturo Cevallos Molina
Coordinador de Proyectos Especiales y Administrador de Proyecto

ÍNDICE

I. Objetivo del documento.....	4
II. Componentes generales del Proyecto Sistema Batán.....	5
III. Desincorporación de bienes actuales.....	6
IV. Adquisiciones de Bienes	9
V. Adquisiciones de Servidumbres	11
VI. Procedimiento de adquisiciones.....	12
VII. Inversiones Estimadas.....	15
VIII. Conclusiones.....	17
IX. Glosario.....	18
X. Tabla de Cuadros, Gráficas e Ilustraciones.....	19

I. Objetivo del documento

El presente documento consiste en la *desincorporación, adquisición o afectación de los bienes inmuebles que se requieran para realizar el Proyecto*, que se elabora en cumplimiento a lo establecido por los artículos 22 fracción VI de la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado de Querétaro (Ley de APP) y 27 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado de Querétaro (Reglamento de APP); y tiene como objetivo establecer los bienes inmuebles a utilizar en el Proyecto Sistema Batán, así como las descripciones generales de los bienes y derechos a adquirir.

Para lo anterior, se revisarán las ubicaciones generales del Proyecto Sistema Batán que han sido propuestas para el desarrollo de la infraestructura que formará parte del mismo; de dicha revisión se desprenden los bienes inmuebles que actualmente forman parte del patrimonio de la CEA o del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, y de aquellos bienes inmuebles y servidumbres respecto de las cuales se requiere la adquisición u obtención de permisos, autorizaciones o concesiones para su uso, de acuerdo a quien o quienes ostenta derechos reales sobre los mismos.

Dentro del apartado de los bienes actuales con los que se cuenta, se establecerán los mecanismos a través de los cuales se realizará la desincorporación de estos para su aportación al patrimonio del Proyecto Sistema Batán. Por lo que respecta a los bienes inmuebles, sobre las cuales se deberá obtener la titularidad, se revisarán los aspectos generales de los mismos, como lo son, la ubicación, su titularidad, la existencia o no de gravámenes sobre los mismos, la factibilidad para la adquisición de estos y, la superficie de cada uno de ellos.

En cuanto a las servidumbres necesarias para el acceso y paso de infraestructuras, de acuerdo a los levantamientos topográficos previamente realizados se establecerá los mecanismos a través de los cuales deberán de plantearse los escenarios de negociación, de acuerdo con aspectos como la transición de tipos de tierra, el régimen de tenencia, el uso de suelo y la existencia de bienes distintos a la tierra (BDT's) o infraestructura en la zona que pueda influir en la valuación de las áreas afectadas.

De acuerdo con lo ya referido, el presente análisis aborda como últimos puntos el procedimiento o procedimientos mediante los cuales se deberá llevar a cabo la adquisición de los inmuebles, bienes y derechos necesarios para la ejecución del Proyecto Sistema Batán, así como la inversión estimada para ello.

Por último, se precisa que, para la elaboración del presente documento, se tomó en consideración las viabilidades y documentos elaborados por la CEA conforme al artículo 15 de la Ley de APP, así como cualquier otra documentación que obre en su expediente relativa a la integración del Proyecto Sistema Batán.

II. Componentes generales del Proyecto Sistema Batán

Un elemento relevante del Proyecto Sistema Batán es la identificación de los predios que serán utilizados para la ejecución del proyecto de APP. Considerando los elementos de este proyecto se determinó que se requieren 16 (dieciséis) predios ubicados en la ZMQ. A continuación, se enlistan los terrenos necesarios, superficie requerida aproximada y titularidad.

Cuadro 1. Terrenos

Componente del Proyecto Sistema Batán	Superficie requerida aproximada	Titularidad
1. PTAR SPM	100,005.5 m ²	CEA
2. PTAR Sur	66,719.12 m ²	Estado de Querétaro
3. PTAR Sur - Cárcamo	4,692.19 m ²	CEA
4. PTAR AH	20,000 m ²	Propiedad Privada
5 Humedales	38,000 m ²	Federal CONAGUA
6. Planta Potabilizadora	70,000 m ²	Propiedad Privada
7. Tanque 1 Distribución	6,000 m ²	Propiedad Privada
8. Tanque 2 Distribución	2,500 m ²	Propiedad Privada
9. Tanque 3 Distribución	6,000 m ²	Propiedad Privada
10. PTAR Sur - Tanque / Bombeo	10,750 m ²	Propiedad Privada
11. PTAR Sur - Cárcamo 1	3,500 m ²	Propiedad Privada
12. PTAR Sur - Cárcamo 2	4,000 m ²	Propiedad Privada
13. PTAR Sur - Cárcamo 3	5,000 m ²	Propiedad Privada
14. Cárcamo Plaza de Toros	3,000 m ²	Federal SICT
15. PTAR AH - Cárcamo 1	1,000 m ²	Propiedad Privada
16. PTAR AH Cárcamo 2	5,000 m ²	Propiedad Privada

Fuente: CEA.

III. Desincorporación de bienes actuales

En este apartado, se hace referencia a los 3 (tres) inmuebles que son propiedad del Estado de Querétaro o de la CEA, por lo que no serán materia u objeto de adquisición para la realización del Proyecto Sistema Batán; esto es:

1. La PTAR Sur, cuya propiedad corresponde al Estado de Querétaro;
2. La PTAR Sur Cárcamo, propiedad de la CEA; y
3. La PTAR SPM, que, de igual manera, corresponde en propiedad a la CEA.

Por lo que se refiere a la PTAR Sur, por tratarse de un inmueble propiedad del Estado de Querétaro, a efecto de poder aportarlo como parte de los inmuebles del Proyecto Sistema Batán, se requiere llevar a cabo su desincorporación del régimen de dominio público, conforme a lo que disponen los artículos 65 y 65 Bis de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, para que, posteriormente, su propiedad pueda ser transmitida de manera gratuita a la CEA, para que esta, a su vez, pueda conceder su posesión derivada, uso y/o aprovechamiento total o parcial al desarrollador que se encargue de la ejecución del Proyecto Sistema Batán.

Para tal efecto, los referidos artículos disponen que la transmisión de la propiedad que bajo cualquier forma se realice de los bienes inmuebles propiedad de los Poderes del Estado y entidades públicas, sólo podrá efectuarse previa autorización de la Legislatura del Estado de Querétaro. Esto quiere decir que deberá realizarse el trámite correspondiente, contemplado en el artículo 65 Bis de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, que señala los requisitos que deben presentarse a efecto de poder llevar a cabo dicha desincorporación.

Con fecha 27 (veintisiete) de noviembre de 2024 (dos mil veinticuatro), el Vocal Ejecutivo de la CEA, a través del oficio VE/01469/2024, solicitó al Gobernador del Estado de Querétaro, realizar los trámites necesarios para incluir en la solicitud de autorización del Proyecto Sistema Batán al Congreso del Estado de Querétaro, la desincorporación de la PTAR Sur. En consecuencia, la Entidad Promovente ha iniciado el proceso necesario correspondiente para poder obtener la propiedad de dicho inmueble y otorgar su posesión derivada, uso y/o aprovechamiento total o parcial al desarrollador para la ejecución del Proyecto Sistema Batán, una vez que sea adjudicado el contrato de APP respectivo.

De acuerdo con el artículo 32 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, el trámite y gestiones correspondientes a la desincorporación de la PTAR Sur deben ser realizados por la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro,

quien es la encargada de administrar y asegurar la posesión, propiedad, conservación y mantenimiento del patrimonio del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

Asimismo, conforme al inciso b), de la fracción II del artículo 65 Bis, de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro deberá sesionar para emitir el dictamen en el que conste la racionalización de la desincorporación de la PTAR Sur, y poder continuar con el trámite ante la Legislatura local.

Por ello, para la desincorporación de bienes inmuebles propiedad de los entes públicos del Estado, el artículo 65 bis de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, señala que deberá presentarse ante la Legislatura del Estado, escrito dirigido al Presidente de la Mesa Directiva, en donde se adjunte y demuestre lo siguiente:

a. **Propiedad del inmueble:** acompañado de escrituras públicas, certificado de libertad de gravamen, oficio suscrito por el titular de la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, donde se manifieste que el inmueble se encuentra integrado en el inventario o padrón de bienes inmuebles.

b. **Desahogo del procedimiento administrativo** correspondiente a través de la integración de:

- b.1) Sesión del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro en donde se determine la realización de la desincorporación;
- b.2) Copia certificada u original del dictamen de uso de suelo o su equivalente;
- b.3) Original o copia certificada del plano de lotificación o, en su caso, de ubicación del inmueble;
- b.4) Original o copia certificada de la protocolización de la subdivisión del inmueble, en su caso;
- b.5) Desarrollo descriptivo del destino que se pretende otorgar al inmueble con la desincorporación solicitada, cuando ésta sea de carácter gratuito;
- b.6) Original o copia certificada del oficio en el cual el titular de la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro o dirección correspondiente que dictamine el valor del inmueble a desincorporar; y
- b.7) Original o copia certificada reciente del avalúo fiscal del bien inmueble a desincorporar.

c. **Comprobar la existencia de los beneficiarios de la desincorporación**, cuando ésta sea a título gratuito, mediante la exhibición de:

- c.1) Original o copia certificada de la solicitud de donación del inmueble, dirigida al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro como propietaria del bien a desincorporar, con la justificación del beneficio.
- c.2) Copia del documento de creación de la CEA.
- c.3) Original o copia certificada de la representación legal de quien solicita la donación respectiva.

IV. Adquisiciones de Bienes

Considerando la lista de los principales bienes inmuebles que forman parte del Proyecto Sistema Batán, así como los análisis que se realizan a continuación, respecto al uso de suelo y sus modificaciones según las disposiciones de planeación urbana respectiva y, por último, el desglose de los bienes con permisos, autorizaciones, concesiones, etc., que resultan necesarios para el Proyecto Sistema Batán, con la previsión de que este es un análisis preliminar por lo que las negociaciones de los predios con personas físicas o morales está sujeta a las condiciones mismas de la negociación.

En este sentido, se llevó a cabo la revisión de valores circulantes y vigentes del metro cuadrado en la zona del Proyecto Sistema Batán, con base en la información de sitios especializados en bienes inmuebles que incluyen la determinación de factores de venta por zona.

A su vez se llevó a cabo la revisión de antecedentes de avalúos maestros efectuados en la zona del Proyecto, que otorgan el valor general de la tierra sin considerar construcciones.

Dentro del análisis de la viabilidad técnica para el Proyecto Sistema Batán, encontramos la identificación de los predios necesarios para desarrollar el proyecto de APP y, que para el rubro de adquisición de terrenos, permisos y concesiones se tiene contemplado un presupuesto de \$368,518,150.00 (trescientos sesenta y ocho millones quinientos dieciocho mil ciento cincuenta pesos 00/100 M.N.).

El Código Urbano del Estado de Querétaro establece como el informe de uso de suelo, el documento administrativo mediante el cual la autoridad competente hace del conocimiento de la persona que lo solicite, la información relativa al uso de suelo que tiene asignado un predio conforme a los programas de desarrollo urbano aplicables, mientras que el dictamen de uso de suelo es el documento administrativo emitido por la autoridad competente, en el que se mencionan las condiciones y términos que fijan los programas de desarrollo urbano respecto de un predio, en materia de vialidad, estacionamiento, áreas abiertas, áreas de maniobras, densidad de población y cualesquiera otras, mismos que para los efectos de observancia, serán asentados en la licencia de construcción correspondiente.

A este respecto, debemos enfatizar que el artículo 325 del mismo Código Urbano establece que se requiere del dictamen de uso de suelo para la construcción, reconstrucción, adaptación y modificación de las edificaciones que pretendan realizarse en las localidades del Estado.

Cabe señalar que los montos indicados en este apartado son estimaciones preliminares y están sujetos a cambios conforme avancen las negociaciones y se formalicen las adquisiciones de inmuebles. Los valores presentados han sido obtenidos a partir de ejercicios comparativos y fuentes de información pública, tales como el valor catastral, por lo que no deben considerarse como definitivos hasta que se concluyan los estudios y procesos de adquisición correspondientes.

V. Adquisiciones de Servidumbres

Como resultado del análisis y trazo realizado para el desarrollo del Proyecto Sistema Batán, se han identificado diversas **servidumbres de paso** necesarias para la ejecución de la infraestructura. Estas servidumbres han sido determinadas con base en los esquemas hidráulicos, levantamientos topográficos, el deslinde de predios y las especificaciones técnicas del diseño del Proyecto Sistema Batán. Más adelante se presentan las servidumbres requeridas, señalando las áreas específicas en las que será necesario gestionar los permisos correspondientes para el cruce, uso o afectación de predios de terceros.

Para la determinación de estas servidumbres, se ha considerado la afectación a derechos de vía, así como la necesidad de accesos y paso de infraestructura en zonas específicas. Asimismo, se han solicitado los avalúos catastrales y comerciales de los predios involucrados con el objetivo de contar con una referencia clara para posibles negociaciones. Obtenidos los valores preliminares y verificada su concordancia con los avalúos autorizados, se realizarán ejercicios para plantear distintos escenarios de negociación, tomando en cuenta aspectos como la transición de tipos de tierra, el régimen de tenencia, el uso de suelo y la existencia de bienes distintos a la tierra (BDT's) o infraestructura en la zona que pueda influir en la valuación de las áreas afectadas.

Previo a la formalización de las servidumbres de paso, se deberán elaborar los presupuestos de adquisición de derechos de uso y ocupación, así como los montos por indemnización de BDT's y los gastos asociados a la escrituración. La negociación con los propietarios deberá llevarse a cabo de manera homogénea, asegurando que los montos acordados sean justos y equitativos. Además, será fundamental informar a los involucrados sobre la naturaleza del Proyecto Sistema Batán, los beneficios que conlleva y la documentación requerida para la formalización del derecho de paso.

En los casos en que existan irregularidades en la documentación de los predios involucrados, se podrá contar con una empresa que coadyuve con la CEA en la gestión de servidumbre, la cual podrá brindar asesoría a los propietarios y gestionará, ante las instancias correspondientes, la regularización de la tenencia de la tierra con el fin de agilizar los trámites, cuya contratación se realizará en términos de la legislación aplicable.

VI. Procedimiento de adquisiciones

Toda vez que a la fecha se han realizado labores de identificación de predios, la elaboración de expedientes técnicos, la obtención de los documentos legales respectivos, así como el inicio de negociaciones convencionales, de modo que puedan generarse anticipos que garanticen que los predios puedan formar parte del Proyecto Sistema Batán. En estos casos, se deberá integrar la documentación respectiva, a fin de que se pueda adquirir y/o continuar con el finiquito de los inmuebles y estar en condiciones de llevar a cabo los actos necesarios para la escrituración ante notario, a favor de la CEA. Estas acciones permiten prever los mejores resultados en el momento de iniciar con los procesos de liberación y adquisición, entre otros.

En aquellos casos en que no sea posible concretar la adquisición de los inmuebles requeridos mediante negociación convencional, la CEA podrá recurrir, en su carácter de Entidad Promovente, al procedimiento de expropiación conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en la Ley de Expropiación del Estado de Querétaro y demás disposiciones aplicables. Dicho procedimiento deberá fundarse en la causa de utilidad pública que representa el Proyecto Sistema Batán, seguir el debido proceso legal y garantizar la indemnización correspondiente. Esta posibilidad deberá contemplarse como una medida subsidiaria, sujeta al cumplimiento de los principios de legalidad, proporcionalidad y razonabilidad económica, y con apego al marco normativo local en materia de asociaciones público-privadas y prestación de servicios públicos de agua.

Además de que los predios que se tienen identificados están bien delimitados, lo que permite su negociación individual, considerando aquellos que son propiedad ejidal. Para el caso de las plantas que no existen en este momento, esto es, Arroyo Hondo y la Potabilizadora, se tiene una propuesta de ubicación para poder llevar a cabo los trámites de negociación y estar en condiciones de desarrollar las obras para contar con estos componentes.

Por lo anterior, por lo que respecta a los predios donde se ubicarán estas plantas, es importante reiterar que en ambos casos se requiere de las negociaciones respectivas, las cuales serán realizadas directamente con los dueños de dichos predios, ya sea persona moral o física. Lo mismo en cuanto a los 3 (tres) tanques de distribución, se encuentran en lotes vacíos que son propiedad de personas físicas. También es la situación del tercer cárcamo de la PTAR Sur cuyo propietario es un privado. Finalmente, los 2 (dos) cárcamos considerados para la PTAR AH son propiedad privada.

En cuanto a los 3 (tres) cárcamos de la PTAR Sur, debe enfatizarse que, para los casos de ejidos que se tienen identificados, algunos requieren actos de asamblea ejidal para poder lograr su adquisición, por lo que deberán realizarse los actos de asamblea necesarios

para la desincorporación del bien y su subsecuente adquisición. En todo caso en el contrato respectivo deberá establecer el mecanismo de adquisición de la propiedad ejidal, existiendo la posibilidad de observar las figuras de los artículos 29 y 46 de la Ley Agraria.

En el caso del cárcamo de la Plaza de Toros, cabe mencionar que es zona federal perteneciente a la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes, lo que implica el trámite del permiso correspondiente ante dicha Dependencia, y no una adquisición por parte del Gobierno. La misma situación por lo que respecta a los humedales pertenecientes a la presa El Batán, que son propiedad de la CONAGUA y requieren tanto permiso de obra, como la concesión respectiva, por lo que no es aplicable su adquisición.

En este entendido, el Estado de Querétaro, a través de la CEA y las dependencias que se designen para efecto de adquirir los bienes inmuebles que son propiedad privada, deberá:

- a) Iniciar las negociaciones y revisión de inmuebles en coadyuvancia con el Desarrollador, a efecto de mantenerlo informado del alcance y puesta a su disposición de los bienes o derechos reales necesarios para la ejecución del Proyecto Sistema Batán, para lo cual la CEA podrá realizar pagos de anticipos de los bienes o derechos con cargo a la contraprestación única otorgada por el Desarrollador.
- b) Integrar el expediente respectivo del inmueble, el cual deberá contar al menos con la siguiente documentación:
 - i. Contrato de ocupación previa o contrato de promesa de compraventa (en caso de que se haya suscrito);
 - ii. Copia del Título de Propiedad, escritura pública o cualquier otro documento con el que se acredite la propiedad que obre en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro.
 - iii. Avalúo expedido por valuador y/o tasador con nombramiento otorgado por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, o por la autoridad competente;
 - iv. Plano de la superficie afectada con cuadro de construcción y coordenadas UTM (Universal Transverse Mercator);
 - v. Certificado de Libertad de Gravámenes (considerar un periodo suficiente y bastante para ese efecto);
 - vi. Comprobantes de pago de: (i) Impuesto predial y (ii) Derechos por servicio de agua (en caso de contar con el servicio);
 - vii. Copia de la identificación oficial del propietario, y
 - viii. En caso de ser aplicable: (i) Copia del Acta de Matrimonio (casado por régimen de sociedad conyugal, anexas copia de la identificación oficial del cónyuge); (ii)

- Copia del Nombramiento de albacea (protesta y aceptación del cargo), y (iii) En caso de que el propietario sea una persona moral, deberá exhibir Copia del Acta Constitutiva debidamente inscrita, poder e identificación oficial del representante legal.
- ix. La documentación referida deberá estar en términos de las normas aplicables al régimen de propiedad de que se trate.
 - x. Iniciar, en los casos que considere pertinente los trámites correspondientes para la adquisición de la propiedad de los predios que correspondan, debiendo notificar al área correspondiente y al Desarrollador la integración del inmueble y su entrega respectiva para la suscripción y formalización de los actos traslativos de dominio que correspondan a favor de la CEA.
 - xi. Contemplar el pago de prestaciones convenidas, indemnizaciones y demás gastos que se requieran para la adquisición de los bienes o derechos reales del Proyecto Sistema Batán, deberán de cubrirse al propietario, debiendo contar con los documentos que respalden la operación.
- c) Otro aspecto sustancial en cuanto a los bienes que formarán parte del Proyecto Sistema Batán es la restitución de dichos bienes a favor de la CEA o el Gobierno del Estado de Querétaro al terminar el plazo establecido en el contrato de APP.

VII. Inversiones Estimadas

Como se ha referido, derivado la identificación de los predios necesarios para desarrollar el Proyecto Sistema Batán bajo el esquema de asociación pública privada, considerando los elementos de este Proyecto Sistema Batán se determinó que se requieren 16 (dieciséis) predios ubicados en la ZMQ, de los cuales la titularidad de 2 (dos) corresponden a la CEA, uno del Estado de Querétaro, 11 (once) para propiedad privada, 1 (uno) CONAGUA, y 1 (uno) de la Secretaría de Infraestructura Comunicaciones y Transportes. Para este rubro se tiene contemplado un anticipo de \$ 69,196,125.94 (Sesenta y nueve millones ciento noventa y seis mil ciento veinticinco pesos 94/100 M.N.), compra de terreno PTAR Sur para tanque de regulación \$36,851,815.00 (Treinta y seis millones ochocientos cincuenta y un mil ochocientos quince pesos 00/100 M.N.) y una tenencia de la tierra de \$331,666,335.00 (Trescientos treinta y un millones seiscientos sesenta y seis mil trescientos treinta y cinco pesos 00/100 M.N.) dando un presupuesto total de \$437,714,275.94 (Cuatrocientos treinta y siete millones setecientos catorce mil doscientos setenta y cinco pesos 94/100 M.N.), es importante mencionar que estos montos son exentos de IVA.

De los 16 (dieciséis) terrenos referidos en la sección anterior, 11 (once) predios tienen que ser adquiridos:

1. PTAR AH
2. Planta Potabilizadora
3. Tanque 1 Distribución
4. Tanque 2 Distribución
5. Tanque 3 Distribución
6. PTAR Sur - Tanque / Bombeo
7. PTAR Sur - Cárcamo 1
8. PTAR Sur - Cárcamo 2
9. PTAR Sur - Cárcamo 3
10. PTAR AH - Cárcamo 1
11. PTAR AH Cárcamo 2

Permisos y Licencias

Para el desarrollo del Proyecto Sistema Batán fueron identificadas las concesiones, asignaciones y permisos para uso de los recursos hídricos, estudios de impacto ambiental, construcciones de accesos, cruzamientos e instalaciones marginales, reconociendo de forma prioritaria los siguientes permisos que, en caso de desarrollarse el Proyecto, deberán de ser gestionados:

1. CONAGUA: 20

2. Secretaría de Comunicación y Transportes Federal: 7
3. Permisos Estatales: 9
4. Permisos Municipales: 22
5. Otros permisos: 4

VIII. Conclusiones.

De acuerdo con lo revisado dentro del presente Anexo, se desprende que los inmuebles, bienes y derechos necesarios para la ejecución del Proyecto Sistema Batán, se componen tanto de aquellos que forman parte del patrimonio actual de la CEA, del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, propiedad privada, régimen ejidal, así como bienes del dominio público de entidades de la administración pública federal.

Debido a lo anterior, se han establecido los mecanismos para la obtención de la titularidad sobre los mismos o los derechos para su uso, así como para la regularización de estos en cuanto a las características requeridas para el Proyecto Sistema Batán, como lo es, el tipo de uso de suelo. En ese sentido, se establece también, la inversión que deberá de realizarse por parte del desarrollador para la consecución de la incorporación de dichos componentes al patrimonio del Proyecto Sistema Batán.

Finalmente, queda de evidencia que, además de los aspectos legales y económicos, para la integración del patrimonio del Proyecto Sistema Batán, deberá existir una relación de coordinación entre la CEA y el Desarrollador, tanto para la integración de los expedientes de cada uno de los bienes inmuebles y servidumbres, así como la negociación ante particulares y la gestión ante instancias gubernamentales del ámbito federal y municipal por parte del desarrollador. Dicha relación de coordinación, así como el seguimiento de las pautas establecidas dentro del presente Anexo, permitirá la mitigación de riesgos para la adquisición de los bienes inmuebles que conformarán el patrimonio del Proyecto Sistema Batán.

IX. Glosario

APP: Asociación Público Privada.

CEA: Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro.

Conagua: Comisión Nacional del Agua.

L/s: Litros por Segundo.

Ley de APP: Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado de Querétaro.

M: Metro.

MBR: Reactor biológico de membrana.

Proyecto Sistema El Batán: Proyecto realizado por la CEA bajo el esquema de Asociación Público Privada, consistente en el diseño, ingeniería, elaboración del proyecto ejecutivo, procura, rehabilitación, modernización, ampliación, construcción, puesta en marcha, operación y mantenimiento de un sistema de regeneración y potabilización de aguas para uso humano en la Zona Metropolitana del estado de Querétaro, con una capacidad de hasta 1,860 litros por segundo.

PTAR Sur: Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur.

PTAR SPM: Planta de Tratamiento de Aguas Residuales San Pedro Mártir.

PROAGUA: Programa de Agua, Potable, Drenaje y Tratamiento.

PTAR AH: Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Arroyo Hondo.

Reglamento de APP: Reglamento de la Ley de Asociaciones Público Privadas para el Estado de Querétaro.

ZMQ: Zona Metropolitana de Querétaro.

X. Tabla de Cuadros, Gráficas e Ilustraciones

Índice de cuadros

Cuadro 1. Terrenos.



SISTEMA BATÁN AGUA PARA QUERÉTARO

