



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

LA QUINGUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 17, FRACCIÓN XIX, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 81 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. Que de acuerdo con los artículos 25 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 22 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, corresponde al Titular del Poder Ejecutivo la rectoría del desarrollo estatal para garantizar que éste sea equilibrado, integral y sustentable, fomentando el crecimiento económico y el empleo. Siendo posible lo anterior, mediante la implementación y fomento de políticas públicas que promuevan la inversión y detonen el desarrollo industrial de la Entidad, conforme a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando la conservación del patrimonio territorial del Estado y el medio ambiente.

2. Que en el Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016–2021, el Eje rector II “Querétaro Próspero”, está orientado a impulsar el círculo virtuoso de la inversión, el empleo y las necesidades de consumo y ahorro de la población queretana, a través de atender de manera sustentable las vocaciones y necesidades económicas regionales; destacándose la Estrategia II.1 “Promoción del crecimiento económico equilibrado por sectores y regiones del Estado de Querétaro”, bajo las siguientes líneas de acción: fortalecer la integración de las cadenas productivas de la entidad; el impulso de mecanismos de fomento a la inversión, la generación de empleo en el Estado, estimular el crecimiento y permanencia de los sectores estratégicos agrupados en la Entidad.

De igual manera el Plan Estatal referido, contiene el Eje rector III “Querétaro con Infraestructura para el Desarrollo”, mismo que en su Estrategia III.1 “Impulso al desarrollo sustentable en el patrón de ocupación y utilización del territorio estatal”, comprende como líneas de acción: el impulso del uso y aplicación de la planeación estratégica para el desarrollo de proyectos, así como la creación de mecanismos de coordinación y consenso entre la sociedad y gobierno para el aprovechamiento eficiente del suelo, buscando impulsar la conectividad y competitividad entre las regiones, desarrollando la infraestructura y el



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

equipamiento que incidan en la mejora de las condiciones de vida de los queretanos.

3. Que el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, es el facultado para regular, fortalecer y fomentar la actividad industrial, así como para realizar los estudios y autorización de asentamientos industriales en el Estado, teniendo como uno de sus principales objetivos, el ubicar el desarrollo industrial de manera congruente con la infraestructura establecida o la proyectada a futuro, optimizando y consolidando su utilización, así como propiciando el incremento de ésta, de conformidad con los artículos 2, fracción I y 28, de la Ley Industrial del Estado de Querétaro.

4. Que acorde a lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, atendió la propuesta presentada por la empresa ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V., en la que manifiesta su intención por realizar de manera conjunta con el Estado un proyecto para diseñar, construir, desarrollar y operar un Parque Industrial con infraestructura de vanguardia, en una fracción propiedad del Estado, que se encuentra al interior del perímetro del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro.

La empresa ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V., es una persona moral creada conforme a la legislación mexicana, tal como consta en el instrumento notarial número 50,414 de fecha 20 de septiembre de 2013, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Titular de la Notaría Pública número 31, de la demarcación notarial de Querétaro, Qro.; y entre cuyos objetos se destaca la edificación, operación y administración de parques industriales así como toda clase de obras y trabajos de construcción, mantenimiento, urbanización y similares, en toda clase de bienes inmuebles.

5. Que el Estado de Querétaro es propietario de un predio cuya superficie es de 103-74-79.95 hectáreas, el cual está ubicado en el Municipio de El Marqués, Qro.; propiedad que se acredita con la escritura pública número 78944, de fecha 28 de mayo de 2003, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Rodríguez, titular de la Notaría Pública Número 8 de esta Ciudad, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro bajo el Folio Real número 147263/1.



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

6. Que bajo este contexto, el 14 de Diciembre de 2016, el Estado de Querétaro, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo, suscribió un Acuerdo de Entendimiento con ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V., con la intención de que la empresa elaborara un documento a través del cual se determinaría objetivamente la viabilidad y pertinencia del Proyecto Ejecutivo presentado para el desarrollo de un Parque Industrial, al interior del perímetro del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, sujetándose además, a diversas condiciones que las partes habrían de cumplir para el desarrollo del proyecto.

7. Que la empresa ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V. con fecha 15 de Marzo de 2017, en atención al referido Acuerdo de Entendimiento, presentó el Proyecto Ejecutivo a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, quien considerando las opiniones de instancias competentes en la materia, Aeropuerto Intercontinental de Querétaro (AIQ), Comisión Estatal de Infraestructura (CEI), Comisión Federal de Electricidad (CFE), la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), Comisión Estatal de Aguas (CEA) y la Dirección del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro), realizó un análisis de la propuesta presentada y determinó, la viabilidad, conveniencia y pertinencia del mismo, previendo que este desarrollo no afecte o se contraponga con las operaciones de la infraestructura que existan alrededor, tomando en cuenta que la oferta de desarrollos y espacios industriales disponible actualmente por parte del Estado resulta insuficiente para atender las demandas de potenciales proyectos de inversión que, de no atenderse oportunamente, buscarían asentarse en otras entidades federativas.

El Proyecto Ejecutivo considera que:

- a) Una vez desarrollado en su totalidad el nuevo Parque Industrial, contará con más de ochocientos cinco mil metros cuadrados de superficie disponible para la instalación de nuevas industrias.
- b) El Parque Industrial contará con todos los servicios e infraestructura orientada a proyectos industriales con el distintivo "Triple A", relativo a los más altos estándares de seguridad, sustentabilidad, calidad y funcionalidad.
- c) La infraestructura y servicios propuestos se ajustan a la normatividad aplicable para el desarrollo y operación de un Parque Industrial.



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

d) Es afín al Programa Maestro de Desarrollo vigente del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, que contempla el desarrollo de una zona industrial, por lo que no interferiría, contrapondría o afectaría negativamente a éste.

8. Que es necesario que el Estado apoye el desarrollo de la industria en la Entidad, lo cual se puede llevar a cabo con la celebración de diversos instrumentos legales, en los que se incluye la creación de un fideicomiso, en el que el Estado participará aportando el uso y goce, de un predio de su propiedad.

9. Que un fideicomiso constituye el mecanismo idóneo a fin de que se pueda poner en marcha este proyecto, donde el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro conservará, en todo momento, la propiedad de la superficie aportada, y corresponderá al desarrollador inmobiliario que, por su experiencia y vocación en la edificación, operación y administración de parques industriales, la encomienda de desarrollar dicho proyecto, en los términos que acuerde con el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

10. Que la Secretaría de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SPF/00110/2017, de fecha 13 de junio de 2017, informa que se cuenta con una provisión presupuestaria para el proyecto contemplado en el presente documento, haciendo del conocimiento además que, una vez autorizados los recursos, éstos se aplicaran bajo la exclusiva administración y responsabilidades del Ejecutor Responsable.

Por lo expuesto, la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro expide el siguiente:

DECRETO POR EL CUAL SE AUTORIZA AL TITULAR DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A SUSCRIBIR TODOS LOS INSTRUMENTOS NECESARIOS PARA LA INSTALACIÓN Y OPERACIÓN DE UN PARQUE INDUSTRIAL EN EL INTERIOR DEL PERÍMETRO DEL AEROPUERTO INTERCONTINENTAL DE QUERÉTARO.

Artículo Primero. Se autoriza al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, o al servidor público que éste designe, para que, en nombre y representación del Estado de Querétaro, suscriba todos los instrumentos



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

necesarios para el diseño, construcción, desarrollo y operación de un Parque Industrial en el Interior del perímetro del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, así como los demás instrumentos que se suscriban y deriven del mismo, incluido la creación de un fideicomiso público, en el cual tanto el Poder ejecutivo del Estado de Querétaro como la empresa ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V., participarán como fideicomitentes y como fideicomisarios, en tanto que el carácter de fiduciaria lo tendrá la institución bancaria que en su momento elija el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

Artículo Segundo. En el contrato de fideicomiso, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro tendrá, por lo menos, los siguientes derechos:

- I. Designar a la mayoría de los miembros titulares y sus respectivos suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso que al efecto se celebre, de acuerdo al presente Decreto;
- II. Exigir que ninguna de las construcciones que realice la empresa, restrinjan o afecten los accesos a otros predios del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro o adyacentes a éste que sean propiedad o en posesión del Estado;
- III. Coordinar y vigilar la correcta conexión de la Infraestructura con el Parque Industrial;
- IV. Recibir al término o extinción, por cualquier causa, del contrato de fideicomiso, todos los derechos y activos, incluyendo la infraestructura y los bienes inmuebles edificados en el terreno durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;
- V. Someter a la jurisdicción de los tribunales del Estado de Querétaro, la resolución de cualquier disputa derivada del contrato;
- VI. Otorgar, sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a las autoridades competentes conforme a la normatividad aplicable, la aprobación al proyecto de construcción del Parque Industrial;
- VII. Validar conforme al destino del Parque Industrial, que los contratos de arrendamiento o de cualquier otra figura jurídica que implique el uso y disfrute respecto de aprovechamientos del mismo, sean coincidentes con la naturaleza y vocación de la rama de la industria autorizada para el mismo; y

VIII. Los demás que se desprendan del contrato de fideicomiso y de la legislación aplicable.

Asimismo, tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Aportar y transmitir al fideicomiso, el uso y goce de una superficie de 103-74-79.95 hectáreas, ubicada en el Interior del perímetro del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, en el Municipio de El Marqués, Qro., que es de su propiedad;
- II. Determinar la construcción de la infraestructura que le corresponderá realizar, conforme al contrato de fideicomiso y demás instrumentos que se suscriban y deriven del mismo, atendiendo en todo momento la suficiencia presupuestaria con que se cuente;
- III. Respetar a la empresa, el plazo de construcción y en su caso operación que al efecto se pacte en el Fideicomiso, salvo el caso de incumplimiento de las obligaciones a su cargo; y
- IV. Respetar las concesiones otorgadas al Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, para que pueda continuar con sus operaciones de manera normal, dentro de lo que se incluyen no constituir gravámenes, cargas o limitaciones de dominio distintas a las contenidas en el Título de Concesión de dicho Aeropuerto.

Artículo Tercero. La empresa ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. de C.V., de conformidad con lo establecido en el Artículo Primero del presente ordenamiento, tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Realizar la construcción del Parque Industrial objeto de este Decreto, de conformidad con el Proyecto Ejecutivo aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, con base en la viabilidad y pertinencia del mismo;

- II. Llevar a cabo la construcción de la infraestructura que le corresponda, conforme al contrato de fideicomiso y demás instrumentos que se suscriban y deriven del mismo;
- III. Atender las indicaciones que le formule el Estado, derivado de las funciones de coordinación y vigilancia que se determine para la correcta conexión de la Infraestructura con el Parque Industrial;
- IV. Cumplir con las obligaciones, plazos y condiciones derivados del Proyecto Ejecutivo aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y las demás que se desprenden del contrato de fideicomiso y de la legislación aplicable;
- V. Ejecutar y ejercer por sí misma, el contrato de fideicomiso derivado del presente Decreto, por lo que no podrá ceder o transmitir sus derechos y obligaciones a terceros sin previo consentimiento por escrito del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro;
- VI. Cumplir con los requisitos, condiciones, plazos y obligaciones derivados de la normatividad aplicable, en materia de construcciones, permisos, autorizaciones, licencias o actos a realizar en el inmueble aportado al Fideicomiso;
- VII. Entregar gratuitamente al Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, al término o extinción por cualquier causa del fideicomiso, todos los derechos y activos, incluyendo la infraestructura y los bienes inmuebles edificados en el terreno durante la vigencia del Fideicomiso; y
- VIII. Las que se desprendan del contrato de fideicomiso y demás instrumentos que se suscriban y deriven del mismo, así como de la legislación aplicable.

Artículo Cuarto. En el fideicomiso a que se refiere el Artículo Primero de este Decreto, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro podrá participar aportando



PODER
LEGISLATIVO



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

el uso y goce del predio con una superficie de 103-74-79.95 hectáreas, ubicada en el interior del perímetro del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, en el Municipio de El Marqués, Qro.; propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real número 147263/1; fracción de terreno que es viable para el desarrollo del Proyecto en cuanto a sus características y su destino autorizado y adquirir los compromisos a los que se refiere el presente Decreto.

Artículo Quinto. La superficie que el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro aportará al fideicomiso, servirá para que se construya el Parque Industrial a que se refiere el Artículo Primero del presente Decreto, mismo que estará dotado por la infraestructura básica, complementaria y adicional necesarias para prestar los servicios y atender las necesidades del destino del inmueble, conforme a los instrumentos jurídicos que para el efecto se desprendan. La construcción de la infraestructura será determinada por las partes en los instrumentos legales que se deriven del presente Decreto.

Artículo Sexto. Independientemente de los instrumentos legales que se suscriban, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro conservará en todo momento la propiedad de la superficie aportada, y corresponderá a ADVANCE REAL ESTATE 2, S. DE R.L. DE C.V., por su experiencia y vocación, la inversión que corresponda para la edificación, operación y administración del Parque Industrial.

TRANSITORIO

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

Artículo Segundo. Para la operación del fideicomiso, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro deberá observar en todo momento lo dispuesto por la Ley de la Administración Pública Paraestatal del Estado de Querétaro y demás ordenamientos aplicables, así mismo, deberá informar a la Legislatura del Estado, sobre la suscripción de éste, para el trámite correspondiente.



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y OBSERVE.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES “CONSTITUYENTES 1916-1917” RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.

A T E N T A M E N T E
QUINCUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO
MESA DIRECTIVA

DIP. MA. DEL CARMEN ZÚÑIGA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA

DIP. JUAN LUIS IÑIGUEZ HERNANDEZ
PRIMER SECRETARIO

(HOJA DE FIRMAS DEL DECRETO POR EL CUAL SE AUTORIZA AL TITULAR DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A SUSCRIBIR TODOS LOS INSTRUMENTOS NECESARIOS PARA LA INSTALACIÓN Y OPERACIÓN DE UN PARQUE INDUSTRIAL EN EL INTERIOR DEL PERÍMETRO DEL AEROPUERTO INTERCONTINENTAL DE QUERÉTARO)