



Gaceta Municipal

LA RAZA

Órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Colón 2018-2021

15 de enero de 2019

Responsable de la Publicación

Lic. Daniel López Castillo
Secretario del H. Ayuntamiento

Tomo I No. 7

ÍNDICE

Pág.

Tema

- 1-12 ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL 20% EN EL PAGO DEL IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO A FAVOR DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "ROCK STATES S.A.P.I DE C.V., RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA ESTATAL 100, COLÓN-HIGUERILLAS, KILOMETRO 7 EN EX HACIENDA GALERAS EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO, CON CLAVE CATASTRAL 050302201028002.**
- 12-14 ACUERDO POR EL QUE SE TIENE POR PRESENTADO EL INFORME DEL C. JOSÉ ALEJANDRO OCHOA VALENCIA EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL DE COLÓN, QRO., EN CUMPLIMIENTO AL ACUERDO POR EL QUE SE DELEGA AL PRESIDENTE MUNICIPAL LA REPRESENTACIÓN LEGAL DEL AYUNTAMIENTO DE ESTE ENTE MUNICIPAL A EFECTO DE QUE PUEDA SUSCRIBIR EN SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN TODOS LOS CONVENIOS, CONTRATOS Y DEMÁS ACTOS JURÍDICOS EN DONDE EL MUNICIPIO TOMA PARTE DURANTE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL 2018-2021 APROBADO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 02 DE OCTUBRE DE 2018.**

EL LIC. DANIEL LÓPEZ CASTILLO, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,

CERTIFICA

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 13 de diciembre del año dos mil dieciocho, en el Ayuntamiento de Colón, Qro., se aprobó por Mayoría Absoluta de votos el **ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL 20% EN EL PAGO DEL IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO A FAVOR DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "ROCK STATES S.A.P.I DE C.V., RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA ESTATAL 100, COLÓN-HIGUERILLAS, KILOMETRO 7 EN EX HACIENDA GALERAS EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO, CON CLAVE CATASTRAL 050302201028002**, el cual se señala textualmente:

Miembros del Ayuntamiento de Colón, Qro.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II y IV y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 1, 2, 9, 11, 12, 15, 59, 62 y 64 fracción II de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, corresponde a este H. Cuerpo Colegiado conocer y resolver el **Acuerdo por el que se autoriza el 20% en el pago del Impuesto de Traslado de Dominio a favor de la persona moral denominada "Rock States S.A.P.I DE C.V., respecto del predio ubicado en la Carretera Estatal 100, Colón-Higuerillas, Kilometro 7 en Ex Hacienda Galerías en el Municipio de Colón, Querétaro, con clave catastral 050302201028002, y;**

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es facultad de este Municipio manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.

-
-
3. Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone en su artículo 134 que: *"Los recursos económicos de que dispongan la Federación, los estados, los municipios, el Distrito Federal y los órganos político-administrativos de sus demarcaciones territoriales, se administrarán con eficiencia, eficacia, economía, transparencia y honradez para satisfacer los objetivos a los que estén destinados"*.
 4. Que por su parte el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro refiere que el patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.
 5. Que los Municipios tienen como facultad percibir en cada ejercicio fiscal los impuestos, derechos, productos, aprovechamientos, contribuciones especiales y participaciones que establezcan en su favor las leyes respectivas, para lo cual, dichas contribuciones deberán estar previstas en la Ley Anual de Ingresos o en una Ley posterior a la misma.
 6. Que el artículo 9 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro refiere que las obligaciones tributarias se originan cuando se realicen los hechos o circunstancias a los cuales las leyes condicionan su nacimiento, aun cuando esos hechos o circunstancias impliquen infracción a otras leyes o reglamentos, pero sin que este cobro legitime, en forma alguna, tales actividades.
 7. Que el artículo 11 de la Ley mencionada señala que los Ayuntamientos organizarán en sus respectivas jurisdicciones territoriales, la recaudación de sus distintos ingresos.
 8. Que el artículo 12 de la Ley en comento señala que los Presidentes Municipales serán solidariamente responsables con los titulares de las dependencias encargadas de las finanzas públicas municipales, respecto de la vigilancia y control que deben ejercer para lograr la mayor recaudación en sus jurisdicciones y también para conseguir que los ayuntamientos obtengan las percepciones que legítimamente les correspondan.
 9. Que el artículo 14 de la legislación en cita manifiesta que la hacienda pública de los municipios del Estado de Querétaro, para erogar los gastos de la administración y las demás obligaciones a su cargo, percibirán en cada ejercicio fiscal, que principia el día primero de enero y termina el día treinta y uno de diciembre de cada año, los impuestos, derechos, productos, aprovechamientos e ingresos extraordinarios que procedan, sujetándose a los principios generales establecidos en esta Ley. Igualmente, tendrán derecho los municipios a percibir las participaciones y aportaciones que a los municipios otorguen el Gobierno del Estado y el Gobierno Federal.
 10. Que el artículo 15 del ordenamiento legal referido establece que es obligación de todos los contribuyentes pagar en tiempo y forma sus contribuciones. La dependencia encargada de las finanzas públicas municipales, tendrá la obligación de recaudar las contribuciones que se causen, así como las que se causaron en ejercicios fiscales anteriores, previendo estas últimas en una sección específica en la correspondiente Ley de Ingresos.
 11. Que en ese sentido el artículo 16 de la Ley de la materia señala que la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de Querétaro, establecerá anualmente el monto de los

impuestos, derechos, productos, aprovechamientos, participaciones, aportaciones e ingresos extraordinarios que tengan derecho a percibir.

12. Que el artículo 59 de la Ley de Hacienda citada refiere que están obligados al pago del Impuesto Sobre Traslado de Dominio de Inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos. El Impuesto se calculará aplicando la tasa del dos por ciento al valor del inmueble.

13. Que en ese tenor, el artículo 62 del cuerpo legal señala que se entiende por traslación de dominio de inmuebles, la que derive de los siguientes actos:

- I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones y sociedades;
- II. La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad;
- III. El contrato en el que se pacte que el futuro comprador entra en posesión de los bienes o que el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se formalice el contrato prometido;
- IV. La cesión de derechos al comprador o al futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente;
- V. La fusión y escisión de sociedades;
- VI. El pago en especie, independientemente del acto jurídico que lo origine;
- VII. La constitución de usufructo, transmisión de éste entre vivos o de la nuda propiedad, así como la extinción de usufructo temporal;
- VIII. La adquisición de inmuebles por prescripción;
- IX. La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario en la parte relativa y en proporción a los inmuebles;

Se considerará cesión de derechos hereditarios la renuncia o repudiación de la herencia o legado efectuada después de la declaratoria de herederos o legatarios, cuando se incrementen las porciones de los coherederos o legatarios, así como el repudio o cesión de derechos hereditarios hecha en favor de persona determinada cuando se realice antes de la declaratoria de herederos o legatarios;

- X. La adquisición por medio de fideicomiso, en los siguientes casos:
 - a) En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él, siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.

-
-
- b) El acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho;
- XI. En la cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:
- a) El acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos, se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.
 - b) El acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos, si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor;
- XII. La división de la copropiedad y la constitución o disolución de la sociedad conyugal, así como la modificación de las capitulaciones matrimoniales, por la parte que se adquiriera en demasía del porcentaje que le corresponda al copropietario o cónyuge;
- XIII. La adquisición, a través de permuta, caso en el que se considerará que se efectúan dos adquisiciones;
- XIV. La adquisición de la propiedad de bienes inmuebles, en virtud de remate judicial o administrativo; y
- XV. La devolución de la propiedad de bienes a consecuencia de la rescisión o terminación del contrato por mutuo acuerdo o la reversión en caso de expropiaciones, así como por procedimientos judiciales o administrativos.
- 14.** Que no obstante lo anterior, el artículo 64 de la Ley multireferida menciona que se realizarán los descuentos respectivos en el Impuesto a que se refiere este Capítulo, en los términos siguientes:
- I. Pagarán el importe de una vez el Salario Mínimo Vigente en el Estado, por concepto de Impuesto sobre Traslado de Dominio, las personas físicas que hayan adquirido algún predio mediante la regularización de los programas de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), siempre que no provengan de propiedad federal, estatal o municipal; y
 - II. Las operaciones traslativas de dominio en las que intervengan empresas de nueva creación, que inicien la construcción o adquieran instalaciones en operación para generar o mantener empleos en el Estado de Querétaro o que celebren dichas operaciones empresas que se encuentren establecidas en el Estado de Querétaro, en las que adquieran inmuebles o derechos de dominio sobre los mismos como parte de su patrimonio y propicien con ello la generación de empleos, los ayuntamientos podrán conceder reducciones de hasta el ochenta por ciento que resulten de aplicar los criterios generales que al efecto determine cada Ayuntamiento, para el pago del Impuesto sobre Traslado de Dominio que corresponda.

En los criterios de aplicación general que establezca cada Ayuntamiento, deberán considerarse los siguientes aspectos:

-
-
- a) Importe de la inversión.
 - b) Número de empleos temporales y permanentes que se originen con la inversión.
 - c) Que las actividades a desarrollar no generen contaminación.
 - d) Que se evite el consumo de grandes volúmenes de agua.
 - e) Que se cuente con planta de tratamiento de agua.
 - f) Que el objeto de la operación traslativa de dominio no tenga como destino principal o secundario la compra venta de bienes inmuebles o transmisión de propiedad en cualquier modalidad o que tenga por objeto la construcción o arrendamiento de viviendas.

Dichos criterios generales serán aplicables a todos los interesados que reúnan los requisitos, a quienes no podrán requerirse aportaciones adicionales en efectivo o especie para obtener dicha autorización.

Las autorizaciones quedarán sujetas al cumplimiento de los requisitos establecidos en los criterios generales, dentro del plazo que al efecto se establezca, quedando sin efecto el descuento por falta de uno de ellos.

- 15.** Que mediante oficio SF/0223/2018 de fecha 03 de diciembre de 2018, suscrito por el Lic. Julián Martínez Ortiz, en su carácter de Secretario de Finanzas, solicita el apoyo y colaboración para que se someta a consideración del H. Ayuntamiento la aprobación de la solicitud de descuento por concepto de Traslado de Dominio a favor de la empresa Rock States S.A.P.I DE C.V., con fundamento en lo dispuesto por el artículo 64 fracción II de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, adjuntando la documentación presentada por la empresa multicitada.
- 16.** Que se recibió escrito por parte de la Secretaria de Finanzas a través del cual el Benjamín Mizrahi Edid, en su carácter de representante legal de la empresa denominada "Rock States S.A.P.I DE C.V.", consistente en la aprobación a la solicitud de descuento del 80% por concepto de traslado de dominio respecto del predio ubicado en la Carretera Estatal 100, Colon-Higuerillas, Kilometro 7 en Ex Hacienda Galeras en el Municipio de Colon, Querétaro, con clave catastral 050302201028002.
- 17.** Que mediante Escritura Pública número 40,657, de fecha 30 de octubre de 2018 pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Titular de la Notaría Pública número 32 de esta ciudad, la empresa denominada "Rock States S.A.P.I DE C.V.", acredita su personalidad y mediante el cual el C. Benjamín Mizrahi Edid como representante legal de la misma.
- 18.** Que mediante Escritura Pública número 40,871, de fecha 28 de noviembre de 2018 pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Titular de la Notaría Pública número 32 de esta ciudad la empresa denominada "Rock States S.A.P.I DE C.V.", acredita la propiedad predio ubicado en la Carretera Estatal 100, Colon-Higuerillas, Kilometro 7 en Ex Hacienda Galeras en el Municipio de Colon, Querétaro, con clave catastral 050302201028002.

19. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/1324/2018 de fecha 05 de diciembre de 2018 se solicitó opinión técnica financiera a la Secretaría de Finanzas sobre la procedencia de la solicitud descrita en el considerando 15 del presente Acuerdo.
20. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/1325/2018 de fecha 05 de diciembre de 2018 se solicitó opinión técnica económica a la Secretaría de Desarrollo Sustentable sobre la procedencia de la solicitud descrita en el considerando 15 del presente Acuerdo.
21. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/1324/2018 de fecha 05 de diciembre de 2018 se solicitó opinión técnica ecológica a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología sobre la procedencia de la solicitud descrita en el considerando 15 del presente Acuerdo.
22. Que con fecha 06 de diciembre se recibió oficio SFC/0225/2018 signado por el Lic. Julián Martínez Ortiz en su carácter de Secretario de Finanzas emitió opinión técnica factible sobre la solicitud planteada por la empresa denominada "Rock States S.A.P.I DE C.V.", señalando literalmente, lo siguiente:

Reciba por este medio saludos cordiales, me dirijo a usted de la manera más atenta en alcance a su oficio número MCQ/SAY/DAC/1324/2018, recibido en estas oficinas el 5 de diciembre de 2018, en el que solicita se emita un dictamen jurídico financiero respecto a la solicitud planteada por el C. Benjamín Mizrahi Edid, representante legal de la empresa ROCK STATES, S.A.P.I. de C.V., le comento lo siguiente:

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de diciembre de 2018, la empresa ROCK STATES, S.A.P.I. de C.V., hizo llegar una solicitud de descuento del 80% del valor total del Impuesto sobre el Traslado de Dominio respecto del inmueble con clave catastral 050302201028002, ubicado en Carretera estatal número 100 Colón-Higuerillas kilómetro 7, en Ex Hacienda Galeras, en el Municipio de Colón, Querétaro, y,

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señalan que es facultad del Municipio de Colón, Qro., manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan; así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.
3. El Código Fiscal del Estado de Querétaro, en su artículo 37, establece que el pago es el cumplimiento de una obligación fiscal determinada en cantidad líquida y podrá hacerse en efectivo o en especie en los casos que así lo prevengan las leyes.
4. Que el artículo 64 fracción II de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, establece que:

"Artículo 64. Se realizarán los descuentos respectivos en el Impuesto a que se refiere este Capítulo, en los términos siguientes:

- II. Las operaciones traslativas de dominio en las que intervengan empresas de nueva creación, que inicien la construcción o adquieran instalaciones en operación para generar o mantener empleos en el Estado de Querétaro o que celebren dichas operaciones empresas que se encuentren establecidas en el Estado de Querétaro, en las que adquieran inmuebles o derechos de dominio sobre los mismos como parte de su patrimonio y propicien con ello la generación de empleos, los

ayuntamientos podrán conceder reducciones de hasta el ochenta por ciento que resulten de aplicar los criterios generales que al efecto determine cada Ayuntamiento, para el pago del Impuesto sobre Traslado de Dominio que corresponda.

Toda vez que, de la información que se desprende del dictamen del beneficio de descuento en el pago del Traslado de Dominio emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, la solicitante cumple con:

- a) Ser una empresa de nueva creación.
 - b) Los aspectos de inversión con un monto inicial de más de \$ 223'500,000.00 (Doscientos veintitrés millones quinientos mil pesos 00/100 m.n.)
 - c) Proyecta la creación de 400 nuevos empleos permanentes
 - d) Que la operación traslativa de dominio no tiene por objeto o destino principal o secundario la compra venta de bienes inmuebles o transmisión de propiedad en cualquier modalidad o la construcción o arrendamiento de viviendas.
5. Que, según información proporcionada por la empresa, el predio cuenta con una superficie de 519,912.904 m2 de construcción, cuyo objeto social será la construcción de:
 - Naves industriales para manufactura
 - Naves industriales para almacenamiento y logística
 - Gasolinera
 - Hotel
 - Edificio de oficinas
 - Oficinas de gobierno
 - Agencia de autos
 - Almacén fiscal
 - Power center comercial
 - Tiendas de conveniencia
 - Tienda departamental
 - Entre otros
 6. Que, de acuerdo con la información proporcionada por parte de la empresa, tendrá una inversión inicial de \$ 223,500,000.00 (Doscientos veintitrés millones quinientos mil pesos 00/100 m.n.).
 7. Que, el predio objeto de este instrumento y descrito en el párrafo de antecedentes, se encuentra al corriente de pago por concepto de Impuesto Predial, mismo que se acredita con copia simple de recibo número 001790 D, de fecha 23 de octubre de 2018, por la cantidad de \$ 29,913.00 (Veintinueve mil novecientos trece pesos 00/100 m.n)
 8. Que, al 30 de noviembre de 2018, el Municipio de Colón, Qro., supero en un 141 % la recaudación del impuesto sobre traslado de dominio en referencia a lo estimado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el ejercicio fiscal 2018, publicado en la Sombra de Arteaga en fecha 20 de diciembre de 2017.
 9. Que la Secretaría de Finanzas, procedió al análisis financiero de la propuesta planteada por la empresa ROCK STATES, S.A.P.I. de C.V., al estudio del expediente que fue remitido para tal efecto y a la revisión del marco legal aplicable al tema en cuestión, desprendiéndose el siguiente:

DICTAMEN

ÚNICO.- En opinión de esta Secretaría de Finanzas, la empresa ROCK STATES, S.A.P.I. de C.V., justifica la aplicación de un descuento en el pago del impuesto de traslado de dominio, sobre el inmueble con clave catastral 050302201028002, ubicado en Carretera estatal número 100 Colón-Higuerillas kilómetro 7, en Ex Hacienda Galeras, en el Municipio de Colón, Querétaro, toda vez que, con proyectos de este tipo, el Municipio de Colón, tendría mayor potencial de desarrollo económico y logístico, lo que permitirá mayor inversión, derrama económica, generación de empleos y captación de ingresos públicos, a través de los derechos que se generarían, como pueden ser: licencias de funcionamiento, licencias de construcción, opiniones técnicas, etc., elevando en su conjunto la competitividad del estado de Querétaro, toda vez que en Municipios de otros estados, se otorga el beneficio hasta en un 100%, lo que nos pondría en desventaja respecto a ellos.

Por lo anterior, y en apoyo al Plan Municipal de Desarrollo en su eje 3, Desarrollo Sostenible e Infraestructura para el Desarrollo, y al Plan Parcial Galeras, se justifica plenamente el otorgamiento del beneficio del descuento, dado que la empresa promovente cumple con los requisitos previstos en la Ley de Hacienda de los Municipios para el Estado de Querétaro, en su artículo 64, fracción II, por lo que, se sugiere el descuento del 80% del valor total del impuesto sobre el Traslado de Dominio, toda vez que, el Municipio de Colón, debe hacerse llegar de recursos que aumenten los ingresos propios y la recaudación de impuestos y derechos relacionados con los mismos.

- 23.** Que con fecha 06 de diciembre de 2018 se recibió oficio SDUE-0193-2018 signado por la Arq. María Cecilia Martínez Mancera en su carácter de Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología a través del cual remite la opinión técnica número CE/OT/0001/2018 sobre la solicitud planteada por la empresa denominada "Rock States S.A.P.I DE C.V.", señalando literalmente, lo siguiente:

Por medio del presente, en atención al oficio MCQ/SAY/DAC/1325/2018 de fecha 5 de diciembre del año en curso, en el que solicita "emisión de dictamen jurídico técnico ambiental que lleve a cabo el análisis y resolución sobre la procedencia de la solicitud planteada por el C. Benjamín Mizrahi Edid, representante de la persona moral denominada "Rock States", S.A.P.I. de C.V., consistente en la aprobación a la solicitud de descuento en pago de impuesto de traslado de dominio derivado de la operación de compraventa realizada por la persona moral antes mencionada", una vez analizada la información presentada a esta Dependencia le informo con base en los siguientes:

Antecedentes:

- 1. Mediante escritura pública 40,871, de fecha 28 de noviembre del 2018, se acredita entre Froilan Nuñez Segura, también conocido como Froylan Núñez Segura, representado por Gabriel Nuñez Segura y la sociedad mercantil denominada "Rock States" S.A.P.I. de C.V., representada por Benjamin Mizrahi Edid, contrato de compraventa del inmueble ubicado en la fracción de terreno del predio rústico que forma parte de la ex-hacienda de Galeras del Municipio de Colón, Qro., con una superficie de 70-00-00 hectáreas, correspondiente a la clave Catastral 05 03 022 66 41 5002, acreditado mediante escritura 6,305 de fecha 30 de noviembre de 1987.*
- 2. Mediante escritura 22,123 de fecha 10 de febrero de 2012 se hizo constar la protocolización de subdivisión con numero de oficio DDUOP/0067/2012, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio subdirección Colón, Qro., bajo el folio real 10612/1 el 20 de febrero de 2012 de la cual se desprende la fracción: con superficie 651,415.2254 m² con clave catastral 050302201028002.*
- 3. Mediante escritura 30,850 de fecha 19 de febrero de 2011 cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio subdirección Colón, Qro., bajo el folio real 23872 de fecha 30 de Octubre de 2012 dando origen a la fracción restante del predio: con superficie 586,415.225 m².*
- 4. Mediante escritura pública 39,233 de fecha 30 de abril y cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio subdirección Colón, Qro., bajo el folio real 23872/2 de fecha 11 de Mayo de 2018 modificando la superficie y linderos de predio, resultando una superficie de 519,912.904 m².*
- 5. Mediante escritura pública 40,657, de fecha 30 de octubre del 2018, acredita al C. Benjamín Mizrahi Edid como representante legal de la moral Rock States S.A.P.I. de C.V.*

Al respecto y una vez analizada la documentación e información proporcionada, así como el proyecto que contiene la "iniciativa de sustentabilidad" proporcionada por el promovente y la proyección de impacto considerada por la superficie potencial a edificar, esta Secretaría, no tiene inconveniente en emitir la presente: Opinión Técnica, considerando:

Uso de Suelo

De acuerdo a la información presentada ante esta dependencia de la moral Rock States S.A.P.I. de C.V., mismo que contempla un área de construcción de 519,912.904 m², contemplando naves industriales con oficinas administrativas, zona comercial, gasolineras, restaurante con venta de bebidas alcohólicas y tienda de convivencia, y de acuerdo a lo anterior dicha área construida impide la infiltración y recarga de los mantos acuíferos por 228,709.7 m³ de agua anuales, tomando en cuenta la precipitación media anual en el municipio de Colón, lo que equivaldría al consumo de agua realizado por la población del municipio de Colón en diez días.

Consumo y tratamiento de agua

Actualmente no es posible obtener estos datos debido a que se desconoce el tipo de empresas a instalarse en dicho inmueble, sin embargo el promovente deberá de tramitar la factibilidad de servicios, el dictamen hidrológico así como las concesiones de extracción y descarga de agua residuales.

Así mismo el proyecto deberá contar con Planta de Tratamiento de Aguas Residuales para el tratamiento de las mismas generadas por las empresas y oficinas administrativas.

Emisiones a la Atmosfera

Actualmente no es posible obtener datos para este rubro, debido a que se desconoce las empresas y/o establecimientos que se instalaran en el inmueble.

Residuos

De acuerdo a los datos proporcionados por el promovente, actualmente no es posible obtener datos para el rubro.

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, podrá considerarse técnicamente viable la aprobación del descuento respecto del Traslado de Dominio una vez que el promovente presente Resolutivo de Impacto ambiental que contenga las mitigaciones a los impactos generados en la superficie señalada en los antecedentes de la presente.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.

Así como el cumplimiento de las condicionantes y autorizaciones mínimas correspondientes, tales como: Factibilidad de Servicios, Estudio de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Vial, Manifestación de Impacto Ambiental y Estudio Hidrológico favorable avalado por la Dependencia correspondiente.

Con fundamento en el artículo 46 del Reglamento Municipal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, así como las condicionantes establecidas en el artículo 64 de la Ley de Hacienda de los Municipios de Estado de Querétaro.

El presente no exime al promovente de tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.

24. Que con fecha 06 de diciembre de 2018 se recibió oficio SEDESU/260/2018 signado por el Mtro. Gaspar Ramón Trueba Moncada en su carácter de Secretario de Desarrollo Sustentable a través del cual se emitió opinión técnica factible sobre la solicitud planteada por la empresa denominada "Rock States S.A.P.I DE C.V.", señalando literalmente, lo siguiente:

Sirva el presente para enviarle un cordial saludo; Así mismo en contestación al oficio número **MCQ/SAY/DAC/1326/2018**, de fecha 05 de Diciembre del presente año remitido a esta Secretaría en el cual solicita emitir un **Dictamen Jurídico Técnico Económico** que lleve a cabo el análisis y resuelva sobre la procedencia de la solicitud planteada por el **C. Benjamín Mizrahi Eddi**, representante legal de la empresa denominada **Rock State S.A.P.I de C.V.**, consistente en la aprobación de la solicitud de **descuento del 80%** del impuesto de traslado de dominio derivado de la operación de compraventa realizada por la persona moral mencionada con anterioridad; Manifiesto lo siguiente:

DICTAMEN JURÍDICO TÉCNICO ECONÓMICO

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 5 y 10 fracción III y IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Querétaro. Así mismo en el artículo 64 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. La Secretaría de Desarrollo Sustentable en el ámbito de su competencia emite el Dictamen Jurídico Técnico Económico factible sobre la petición efectuada por la empresa denominada **Rock State S.A.P.I de C.V.**, El cual solicita le **sea otorgado un descuento en el pago del traslado de dominio derivado de una compraventa.**

Una vez revisados los documentos que integran el expediente; Así como lo señalado por el artículo 64 de la Ley de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. La empresa denominada **Rock State S.A.P.I de C.V. Establecerá un Parque Industrial** ubicado en Ex Hacienda de Galeras del Municipio de Colón, habiendo adquirido ya un terreno con valor de \$223,500,000.00 MXN con clave catastral 050302201028002. Dicha empresa mencionada con anterioridad generará al Municipio la creación de **400 nuevos empleos formales**. Refiere el representante legal que la empresa antes descrita desarrollara actividades que NO generaran contaminación al medio ambiente, así como No será empleado el uso de agua en grandes volúmenes. Así mismo manifiesta el **C. Benjamín Mizrahi Eddi** que el propósito de dicho terreno **No** tienen como objeto **principal o secundario la compraventa de bienes inmuebles o transmisión de propiedad en cualquier modalidad, No tendrá por objeto la construcción o arrendamiento de viviendas.**

La empresa **Rock State S.A.P.I de C.V** manifiesta que tiene como objetivo principal lo siguiente:

- Construcción de Naves Industriales para la Manufactura.
- Construcción de Naves Industriales para Almacenamiento y Logística.
- Construcción de Gasolinera.
- Construcción de Hotel.
- Construcción de Edificios para oficinas.
- Construcción de Oficinas de Gobierno.
- Construcción de Agenda de Autos.
- Construcción de Almacén Fiscal.

- Construcción Tiendas de Conveniencia.
- Construcción Tienda Departamental.
- Construcción Power Center Comercial.

Lo anterior traerá consigo la generación de una economía sólida a favor del Municipio, nuevas fuentes de empleo y una derrama económica que favorecerá el crecimiento del Municipio. Una vez expresado lo anterior y en virtud de que no contraponen lo establecido por el artículo 64 fracción II de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. Así mismo analizados los Criterios de Aplicación General que establece la Ley en mención, NO existiendo inconveniente alguno. **Se considera Procedente el descuento solicitado en el pago del traslado de dominio**, solicitado por la empresa denominada **Rock State S.A.P.I de C.V.**

-
-
- 25.** Que bajo ese orden de ideas, las Secretarías señaladas que son las Dependencias auxiliares de este Ayuntamiento como órganos concedores de los asuntos de su competencia consideran que la solicitud planteada por la empresa denominada "Rock States S.A.P.I DE C.V.", cumple con los aspectos señalados por el artículo 64 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, que serán los criterios que el Municipio considerará para la autorización correspondiente.
- 26.** Que el Municipio de Colón actualmente cuenta con una actividad económica relevante contando con establecimientos que junto con grandes compañías dotadas de tecnología de punta, requieren indiscutiblemente de apoyos para mantener competitivas y de la generación en beneficio de la sociedad, esto principalmente en la generación o el mantenimiento de empleos, no dejando de mencionar que el grado en que contribuye cada una de ellas al desarrollo económico de nuestro Municipio es de vital importancia para mejorar la calidad de vida de nuestros habitantes.
- 27.** Que en cumplimiento al artículo 39 fracción II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., el Presidente de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión de la materia.
- 28.** Que en atención a lo dispuesto por el artículo 32 fracción II del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el Secretario de Finanzas, por lo cual, al cuestionársele por parte de los integrantes de la Comisión sobre la procedencia de la solicitud planteada por el promovente señala que reúne los requisitos señalados por la Ley, por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto remitido, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento.

Por lo expuesto, en términos del artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., los integrantes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública elaboran y somete a consideración del H. Ayuntamiento para su aprobación el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro Arteaga, se otorga a la persona moral denominada "Rock States S.A.P.I DE C.V.", la reducción del 80% en el pago del Impuesto de Traslado de Dominio causado con motivo de la adquisición de los bienes inmuebles especificados en el considerando quince del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye al Secretario de Finanzas para efecto de que realice las operaciones necesarias a efecto de dar cumplimiento al punto anterior del Acuerdo.

TERCERO. El promovente deberá tramitar y obtener en el momento que corresponda los permisos, licencias y autorizaciones ante la autoridad federal, estatal o municipal por los trámites relacionados con la creación de la empresa señalada.

CUARTO. El seguimiento del presente Acuerdo para su debido cumplimiento estará a cargo de la Secretaría de Finanzas por lo que se le instruye para que de manera coordinada con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en el ámbito de sus respectivas competencias realicen todos los actos administrativos que estén a cargo de cada uno de ellos, a fin de dar cumplimiento a este proveído.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una sola ocasión en la Gaceta Municipal a costa del promovente.

SEGUNDO. El presente entrará en vigor el día de su publicación en la Gaceta Municipal.

TERCERO. Comuníquese a la Secretaría de Finanzas y a la Persona Moral denominada "Rock States S.A.P.I DE C.V.", por conducto de su representante legal, el C. Benjamín Mizrahi Edid.

Colón, Qro., a 06 de diciembre de 2018. Atentamente. Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. C. José Alejandro Ochoa Valencia. Presidente Municipal y de la Comisión. Rúbrica. C. Elizabeth Rojas Hernández. Síndico Municipal. Rúbrica. C. Mario Gutiérrez Mendoza. Síndico Municipal. Rúbrica.-----

**CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS QUINCE DIAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.- - -
----- DOY FE-----**

**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICA**

=====

EL LIC. DANIEL LÓPEZ CASTILLO, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,

CERTIFICA

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de enero del año dos mil diecinueve, del Ayuntamiento de Colón, Qro., se presentó el **ACUERDO POR EL QUE SE TIENE POR PRESENTADO EL INFORME DEL C. JOSÉ ALEJANDRO OCHOA VALENCIA EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL DE COLÓN, QRO., EN CUMPLIMIENTO AL ACUERDO POR EL QUE SE DELEGA AL PRESIDENTE MUNICIPAL LA REPRESENTACIÓN LEGAL DEL AYUNTAMIENTO DE ESTE ENTE MUNICIPAL A EFECTO DE QUE PUEDA SUSCRIBIR EN SU NOMBRE Y REPRESENTACIÓN TODOS LOS CONVENIOS, CONTRATOS Y DEMÁS ACTOS JURÍDICOS EN DONDE EL MUNICIPIO TOMA PARTE DURANTE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL**

2018-2021 APROBADO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 02 DE OCTUBRE DE 2018, el cual se señala textualmente:

Miembros del Ayuntamiento de Colón, Qro.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 3, 30 fracción I, 33 fracción V, VI, y XVIII, 34, 38 fracción I y 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; corresponde a este Cuerpo Colegiado conocer el **Acuerdo por el que se tiene por presentado el Informe del C. José Alejandro Ochoa Valencia en su carácter de Presidente Municipal de Colón, Qro., en cumplimiento al Acuerdo por el que se delega al Presidente Municipal la representación legal del Ayuntamiento de este Ente Municipal a efecto de que pueda suscribir en su nombre y representación todos los Convenios, Contratos y demás actos jurídicos en donde el Municipio tome parte durante la administración pública municipal 2018-2021 aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 02 de octubre de 2018, y;**

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al Gobierno Municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el Gobierno del Estado.
2. Que una de las facultades conferidas a los Ayuntamientos en términos de la fracción XVIII del artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es la de celebrar convenios con otros Municipios, con el Estado y con los particulares, a fin de coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan, o para cualquier otro aspecto de índole administrativo, que requiera de auxilio técnico u operativo.
3. Que una de las facultades otorgadas al Presidente Municipal como ejecutor de las determinaciones de los Ayuntamientos, es la estipulada en el artículo 31, fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro consiste en celebrar a nombre y por acuerdo del Ayuntamiento, los actos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones municipales, y la eficaz prestación de los servicios.
4. Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 02 de octubre de 2018, el H. Ayuntamiento de Colón, aprobó el Acuerdo por el que se delega al Presidente Municipal la representación legal del Ayuntamiento de este Ente Municipal a efecto de que pueda suscribir en su nombre y representación todos los Convenios, Contratos y demás actos jurídicos en donde el Municipio tome parte durante la administración pública municipal 2018-2021, en cuyo resolutivo tercero se determinó que debería rendir un informe por escrito de manera al máximo órgano colegiado sobre aquellos convenio, contratos y demás actos jurídicos que se hayan celebrado durante el mes que corresponda.

- 5. Que con fecha 03 de enero de 2019, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento oficio MCQ.071.2018 signado por el C. José Alejandro Ochoa Valencia, en su carácter de Presidente Municipal mediante el cual señala literalmente lo siguiente: "en virtud de la representación que me fue delegada mediante Acuerdo de Cabildo, me permito informar al máximo órgano colegiado de este Municipio a la suscripción de 4 contratos y/o Convenios firmados en el mes de noviembre de 2018."

Por lo anteriormente expuesto, se presenta ante este Ayuntamiento de Colón, Qro., el siguiente:

INFORME

ÚNICO: Se tiene por presentado el Informe del C. José Alejandro Ochoa Valencia en su carácter de Presidente Municipal en cumplimiento al Acuerdo por el que se delega al Presidente Municipal la representación legal del Ayuntamiento de este Ente Municipal a efecto de que pueda suscribir en su nombre y representación todos los Convenios, Contratos y demás actos jurídicos en donde el Municipio tome parte durante la administración pública municipal 2018-2021, aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 02 de octubre de 2018, respecto de la suscripción de convenios, contratos y demás actos jurídicos firmados durante el mes de noviembre de 2018.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Informe entrará en vigor el día de su presentación.

SEGUNDO.- Publíquese por una sola ocasión en la Gaceta Municipal.

TERCERO.- Notifíquese lo anterior a la Secretaría Técnica y a la Secretaría de la Contraloría Municipal para su conocimiento y seguimiento.

Colón, Qro., a 07 de enero de 2019. Atentamente. C. José Alejandro Ochoa Valencia. Presidente Municipal. Rúbrica.-----

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS QUINCE DIAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL DIECINUEVE, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.- - -

----- DOY FE -----

**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICA**

=====



PRESIDENCIA MUNICIPAL
COLÓN, QRO.

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. ADMINISTRACIÓN 2018-2021

**C. JOSÉ ALEJANDRO OCHOA VALENCIA
PRESIDENTE DEL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.**

C. ELIZABETH ROJAS HERNÁNDEZ
SÍNDICO MUNICIPAL

C. MARIO GUTIÉRREZ MENDOZA
SÍNDICO MUNICIPAL

LIC. DULCE JESÚS PÉREZ BRIONES
REGIDORA

C. FILIBERTO TAPIA MUÑOZ
REGIDOR

C. SOCORRO JIMÉNEZ RESÉNDIZ
REGIDORA

C. EMILY MARIANA ZUÑIGA FERRUZCA
REGIDORA

C. JOSÉ MANUEL TERRAZAS PÉREZ
REGIDOR

LIC. CARMEN MARLENE PUEBLA VEGA
REGIDORA

LIC. DAVID DE LA VEGA UGALDE
REGIDOR

LIC. DANIEL LÓPEZ CASTILLO
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RUBRICA
AUTORIZÓ