



Gaceta Municipal

LA RAZA

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

17 de enero de 2019

Responsable de la Publicación

Lic. Daniel López Castillo
Secretario del H. Ayuntamiento

Tomo I No. 8

ÍNDICE

Pág.

Tema

- 1-23 **ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA ACEPTACIÓN DEL 10% DEL ÁREA DE DONACIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO DENOMINADO "VESTA PARK QUERÉTARO" FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL CONSISTENTE EN 22 LOTES PARA INDUSTRIA PESADA MÁS ÁREAS COMUNES UBICADO EN EL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 050302866416128 IDENTIFICADO COMO "LA AURORA", FRACCIÓN PRIMERA DE LA EX HACIENDA GALERAS, JURISDICCIÓN DE TOLIMÁN, MUNICIPIO DE COLÓN, QRO., MEDIANTE LA ACEPTACIÓN EN PERMUTA DE LA SUPERFICIE QUE CORRESPONDE AL FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL MENCIONADO A TRAVÉS DE LA TRANSMISIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN 1 DEL PREDIO SAN VICENTE, EX HACIENDA DE PEÑUELAS.**
- 23-46 **ACUERDO POR EL QUE SE MODIFICA SU SIMILAR MEDIANTE EL CUAL SE ACEPTA EL 10% DEL ÁREA DE DONACIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO DENOMINADO "VESTA PARK QUERÉTARO" FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL CONSISTENTE EN 22 LOTES PARA INDUSTRIA PESADA MÁS ÁREAS COMUNES UBICADO EN EL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 050302866416128 IDENTIFICADO COMO "LA AURORA", FRACCIÓN PRIMERA DE LA EX HACIENDA GALERAS, JURISDICCIÓN DE TOLIMÁN, MUNICIPIO DE COLÓN, QRO., MEDIANTE LA ACEPTACIÓN EN PERMUTA DE LA SUPERFICIE QUE CORRESPONDE AL FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL MENCIONADO A TRAVÉS DE LA TRANSMISIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN 1 DEL PREDIO SAN VICENTE, EX HACIENDA DE PEÑUELAS, APROBADO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 23 DE NOVIEMBRE 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 23 de noviembre 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 LA ACEPTACIÓN DEL 10% DEL ÁREA DE DONACIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO DENOMINADO "VESTA PARK QUERÉTARO" FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL CONSISTENTE EN 22 LOTES PARA INDUSTRIA PESADA MÁS ÁREAS COMUNES UBICADO EN EL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 050302866416128 IDENTIFICADO COMO "LA AURORA", FRACCIÓN PRIMERA DE LA EX HACIENDA GALERAS, JURISDICCIÓN DE TOLIMÁN, MUNICIPIO DE COLÓN, QRO., MEDIANTE LA ACEPTACIÓN EN PERMUTA DE LA SUPERFICIE QUE CORRESPONDE AL FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL MENCIONADO A TRAVÉS DE LA TRANSMISIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN 1 DEL PREDIO SAN VICENTE, EX HACIENDA DE PEÑUELAS**, el cual se señala textualmente:

Miembros del Ayuntamiento de Colón, Qro.

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 12, 13, 131, 136, 139 y 156 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, 3, 5, 10 fracciones II, III y IV, 25 fracciones I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Colón, Qro.; corresponde al H. Ayuntamiento de Colón, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación del Desarrollo Inmobiliario denominado "Vesta Park Querétaro" Fraccionamiento Industrial consistente en 22 lotes para industria pesada más áreas comunes ubicado en el predio con clave catastral 050302866416128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex hacienda Galeras, jurisdicción de Tolimán, Municipio de Colón, Qro., mediante la aceptación en permuta de la superficie que corresponde al fraccionamiento industrial mencionado a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del predio San Vicente, Ex Hacienda de Peñuelas, 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 de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.
4. Que el artículo 27 de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.
5. Que el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece literalmente lo siguiente:

“Artículo 12. Corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del citado artículo 186. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado. Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, podrá autorizar y aprobar, previo convenio con los Municipios, llevar a cabo los trámites administrativos referentes a los desarrollos inmobiliarios. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)”
6. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro es competencia de los Municipios controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público

de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables.

7. Que el artículo 131 del Código en mención refiere que la autorización de desarrollos inmobiliarios deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en este Código y demás normatividad aplicable de acuerdo a las condiciones y características que prevalezcan en el predio, atendiendo lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios.
8. Que el artículo 136 de la norma estatal señalada establece que los desarrollos inmobiliarios podrán ejecutarse cronológicamente por etapas, secciones y fases, las cuales deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre sí, debiendo iniciarse en la zona contigua a la parte urbanizada de la ciudad o población que corresponda.

La etapa, sección o fase correspondiente, deberá de garantizar la prestación de los servicios e infraestructura de manera completa e independiente del resto en que esté autorizado y dividido el desarrollo inmobiliario, considerando las autorizaciones que en su momento tenga cada una de ellas.

Para fines administrativos la nomenclatura de las etapas será en números arábigos, las secciones en letras y las fases en números romanos.

9. Que por su parte, el artículo 156 del Código de antecedentes refiere, literalmente, lo siguiente:

***Artículo 156.** En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*

La distribución de la superficie que conforma la transmisión para equipamiento urbano, deberá atender a la clasificación del desarrollo inmobiliario que corresponda, conforme a lo previsto en este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En el caso de fraccionamientos, además deberá transmitir gratuitamente la propiedad de la superficie que conformará la vialidad pública. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Se exceptúan de la transmisión a que se refiere el primer párrafo del presente artículo, los condominios y unidades condominales que formen parte de fraccionamientos autorizados por los municipios o el Estado, que hayan dado cumplimiento a la transmisión del diez por ciento por concepto de equipamiento urbano. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial y condominios, por su clasificación, la superficie del predio que se transmitirá por concepto de equipamiento urbano, podrá estar fuera de la superficie total del desarrollo inmobiliario. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Dicha superficie deberá estar dentro del territorio municipal, deberá contar con adecuada accesibilidad y servicios. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Corresponderá al Municipio, a través de su Ayuntamiento, determinar las zonas de ubicación donde deberá cubrir la necesidad de equipamiento urbano. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En el cumplimiento de las obligaciones expresadas en los párrafos primero y segundo del presente artículo, al momento de la emisión del dictamen técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la autorización correspondiente, se deberá observar lo siguiente: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- I. *Corresponderá a los Municipios o, en su caso, al Poder Ejecutivo del Estado, de acuerdo al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito, incluir, cuando se emita el dictamen técnico de licencia de ejecución de obras de urbanización del desarrollo inmobiliario, la ubicación de vialidades y equipamiento urbano, que hayan sido determinadas en el visto bueno de lotificación;*
- II. *Las áreas destinadas al equipamiento urbano deberán considerarse como parte integrante del proyecto autorizado de que se trate y localizarse en zonas de fácil acceso a todos los lotes, de acuerdo con los entornos específicos;*
- III. *En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 de este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*
- IV. *Los predios a que hace referencia la fracción III, podrán ubicarse en sitios de interés municipal, preferentemente en zonas urbanas y su uso será el que le señalen los programas de desarrollo urbano aplicables a la zona de localización de los predios, mismos que deberán transmitirse al Municipio que corresponda, con el carácter de dominio público y deberán ser utilizados para equipamiento urbano; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*
- V. *Cuando se trate de desarrollos inmobiliarios de cuatrocientos o más habitantes por hectárea, la totalidad de dichas áreas, deberá ubicarse dentro del proyecto autorizado de que se trate. El área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:*
 - a) *El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.*
 - b) *El uno por ciento para plazas o espacios públicos y contar con el mobiliario urbano adecuado.*
 - c) *El cinco por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento urbano;*
- VI. *En aquellos desarrollos con densidades de doscientos o trescientos noventa y nueve habitantes por hectárea, el área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:*
 - a) *El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.*

-
-
- b) *El uno por ciento para plazas o espacios públicos, dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.*
- c) *El cinco por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento urbano, el cual podrá transmitirse en un predio distinto al que se va a desarrollar;*
- VII. *En los desarrollos inmobiliarios de ciento noventa y nueve habitantes por hectárea o menos, el área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:*
- a) *El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.*
- b) *El seis por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento urbano, el cual podrá transmitirse en un predio distinto al que se va a desarrollar;*
- VIII. *Derogada. (P. O. No. 26, 22-V-15)*
- IX. *El proyecto de lotificación evitará las colindancias directas de lotes con las áreas destinadas al equipamiento urbano. También deberá considerar que los lotes cercanos a las áreas antes citadas y a las vialidades primarias se destinen preferentemente a servicio y comercio de conformidad con la compatibilidad que le permitan los programas de desarrollo urbano vigentes para la zona, para lo cual se deberá prever que el inmueble cuente con las dimensiones adecuadas para estos usos.*
- El presupuesto de las obras de urbanización deberá contener la partida correspondiente a la urbanización que dé frente a la superficie destinada para equipamiento urbano, incluyendo el mobiliario urbano de la vía pública. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*
- Asimismo, la autoridad competente deberá especificar el destino y forma de urbanización de la superficie de transmisión gratuita, incluido el mobiliario urbano, estableciendo los mecanismos administrativos que aseguren el cumplimiento del objetivo acordado; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*
- X. *No se deberán considerar dentro de la superficie de transmisión gratuita predios con alguna afectación como fallas geológicas o fracturas, barrancas, servidumbres de paso o acueductos, ríos, cuerpos de agua, canales pluviales o de aguas negras, drenes, líneas eléctricas de alta tensión, pozos de extracción de agua, tanques de almacenamiento de agua, ductos, gasoductos, oleoductos, bancos de materiales y derechos de vía de carreteras estatales o federales, vías de ferrocarril, zonas arqueológicas e históricas, restricciones de parques, zonas y áreas ambientalmente decretados, los centros de readaptación social, las plantas de tratamiento, así como las demás restricciones que en su momento sean consideradas por la autoridad en materia urbana; y (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*
- XI. *El dictamen técnico deberá establecer los porcentajes y superficies del desarrollo destinados para vías públicas ubicadas dentro del mismo, así como las que se determinen por el enlace y la integración de los desarrollos inmobiliarios considerados en proyectos de nuevas vías, promovidas por el mismo propietario del desarrollo inmobiliario, así como de los equipamientos urbanos, lo que deberá*

quedar expresamente asentado en la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización del desarrollo inmobiliario.

Una vez que dicha autorización sea publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y, en su caso, en la Gaceta Municipal correspondiente, el propietario del desarrollo inmobiliario tendrá la obligación de transmitir gratuitamente dichas superficies mediante escritura pública a favor del Municipio, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con cargo al desarrollador. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En el acto administrativo que autorice la transmisión gratuita, se prevendrá que las superficies que la integran son del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a ejercitar cualquier acción tendiente a obtener indemnización por las superficies transmitidas al Municipio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

La superficie de transmisión a título gratuito aprobada deberá ser entregada dentro del plazo de la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con lo acordado por la autoridad competente. Si el desarrollo inmobiliario se autoriza en etapas y la superficie de transmisión no se encuentra dentro de la etapa inicial autorizada, ésta deberá ser urbanizada a más tardar en la penúltima etapa. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)".

- 10.** Que asimismo, el artículo 158 del Ordenamiento en materia de desarrollo urbano señalado refiere que la escritura que señale las áreas materia de la transmisión gratuita, no causará impuesto de traslación de dominio, ni pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se publique la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización.
- 11.** Que el artículo 159 del Código multireferido establece que los propietarios de los desarrollos inmobiliarios, tendrán obligación de urbanizar las áreas materia de la transmisión gratuita, en los términos y especificaciones de la autorización de licencia para ejecución de obras de urbanización correspondiente.
- 12.** Que con fecha 06 de noviembre de 2018 se recibió escrito signado por el C. Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela en su carácter de apoderado legal de la empresa denominada "QVC, S. de R.L. de C.V., mediante el cual solicita la autorización para que la superficie correspondiente al 10% del área de donación a su cargo pueda permutarse por una superficie fuera del polígono correspondiente al proyecto del Desarrollo Inmobiliario denominado "Vesta Park Querétaro" Fraccionamiento Industrial proponiendo para dar cumplimiento a la obligación contemplada en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro la donación de la fracción 1 del predio San Vicente, Ex Hacienda Peñuela con superficie de 17.4 has., toda vez que cumple con la condición de tener un valor similar al que corresponde a la superficie del inmueble del cual originalmente se debería de donar.

Asimismo, anexan avalúos respecto de los predios referidos los cuales se detallan a continuación:

1.- Avalúo elaborado por el perito valuador Arq. Janet Alamilla Anastacio, cedula profesional 6075420 señalando un valor comercial del predio total del fraccionamiento industrial de \$610,980,000.00 (seiscientos diez millones novecientos ochenta mil pesos 00/100 m.n.), por lo que en esos términos se debería de transmitir la superficie de 102,000 m2 equivalente al 10% del área de donación lo que ascendería a \$62,671,000.00 (sesenta y dos millones seiscientos setenta y un mil pesos 00/100 m.n.).

2.- Avalúo elaborado por el perito valuador Arq. Janet Alamilla Anastacio, cedula profesional 6075420 señalando un valor comercial del predio propuesto para dar cumplimiento ubicado en San Vicente de \$62,671,000.00 (sesenta y dos millones seiscientos setenta y un mil pesos 00/100 m.n.).

Dicha permuta se requiere en virtud de no se integra en el proyecto de lotificación el área de donación respectiva, sin embargo, a efecto de dar cumplimiento a la obligación a su cargo se ofrece realizar la permuta señalada.

- 13.** Que el apoderado legal acredita su personalidad a través de la Escritura Pública número 36,279 de fecha 18 de mayo de 2018 otorgada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, Notario Público número 222 de la Ciudad de México.
- 14.** Que se acredita la legal existencia de QVC S. de R.L. de C.V., mediante Escritura Pública 65,408, Tomo Primero, Libro Octavo, de fecha 29 de Julio de 1994, basada ante la fe del Licenciado Joaquín F. Oseguera, Titular de la Notaria Publica número 99, del Distrito Federal, se hace constar el contrato de sociedad que otorgan "Promotora Bernardo Quintana" Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Licenciado Rodolfo Gerardo Balmaceda García y Querétaro Partners, L.P, representada por el Licenciado Michell Nader Schekaiban, inscrita ante el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el 12 de septiembre de 1994, bajo el folio mercantil número 190,181 según modificado por escritura pública número 66,563 de fecha 5 de noviembre de 1999, otorgada ante la fe del Lic. Heriberto Román Talavera, notario público número 62 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el registro público de la propiedad y el comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) bajo el folio mercantil número 190,181 con fecha 29 de junio de 2001.
- 15.** Que mediante Instrumento Jurídico número 32,366, de fecha 30 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Ponciano López Juárez, Titular de la Notaria número 222, del Distrito Federal se hace constar la protocolización del acta de resoluciones unánimes adoptadas por los socios de QVC, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 09 de Diciembre de 2015, bajo el folio mercantil 190181.
- 16.** Que mediante Escritura Pública número 66,563 del libro 1,397 de fecha 05 de noviembre de 1999, realizada por el Licenciado Heriberto Román Talavera, Notario adscrito a la Notaria Pública 62 del Distrito Federal, se hace constar la protocolización del acta de asamblea general de socios de la empresa QVC, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.

-
-
- 17.** Que mediante la Escritura Pública número 39,038 de fecha 16 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Pública número 30 (treinta) de la demarcación notarial de Querétaro, en la cual se hizo constar la compraventa del predio rústico denominado "La Aurora y que es fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras en jurisdicción de Tolimán, de este municipio de Colón, Qro., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00019217/0007 el 24 de agosto de 2016.
- 18.** Que mediante Escritura Pública número 71,829 de fecha 15 de diciembre de 2017 otorgada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Público número 5 de la demarcación notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el registro público de la propiedad y el comercio del estado de Querétaro, subdirección Tolimán bajo el folio inmobiliario número 00008043/0009 con fecha 12 de febrero de 2018, se acredita la propiedad de la fracción 1 del predio de San Vicente, Ex Hacienda Peñuelas, Municipio de Colón.
- 19.** Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/12210/2018 recibido en fecha 12 de noviembre de 2018 se solicitó a la Secretaría de Administración y al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Colón, la emisión de dictamen técnico jurídico-administrativo que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud planteada por el promovente fundando y motivando su determinación.
- 20.** Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/12200/2018 recibido en fecha 12 de noviembre de 2018 se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología la emisión de dictamen jurídico técnico ambiental que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud planteada por el promovente fundando y motivando su determinación.
- 21.** Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/1222/2018 recibido en fecha 12 de noviembre de 2018 se solicitó a la Secretaría Técnica la emisión de dictamen técnico que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud planteada por el promovente fundando y motivando su determinación.
- 22.** Que con fecha 14 de noviembre de 2018, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio SA.069.2018 signada por el Lic. Juan Luis Narváez Colín, en su carácter de Secretario Técnico del Presidente Municipal a través de la cual emite Dictamen técnico sobre la solicitud planteada por el promovente, resolviendo literalmente, lo siguiente:

"Sirva el presente para enviarle un cordial saludo, y en términos del oficio MCQ/SHA/DAC/1222/2018 signado de su parte mediante la cual solicita emitir dictamen técnico social respecto a la propuesta que realiza el C. Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela quien se ostenta apoderado legal de QVC, S de R.L. de C.V., de permutar la superficie de TRASMISIÓN GRATUITA por el predio identificado como fracción 1 del predio conocido como San Vicente en la Ex Hacienda de Peñuelas, con una superficie aproximada de 174.570.748 m², identificado con clave catastral 050304801017049, le expongo:

DICTAMEN TÉCNICO

ANTECEDENTES:

Primero.- Se acredita la Propiedad mediante la Escritura Pública número 39,038 de fecha 16 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Pública número 30 (treinta) de la demarcación notarial de Querétaro, en la cual se hizo constar la compraventa del predio rústico denominado "La Aurora y que es fracción primera de la Ex Hacienda

de Galeras en jurisdicción de Tolimán, de este municipio de Colón, Qro., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00019217/0007 el 24 de agosto de 2016.

Segundo.- De conformidad con lo señalado en la escritura pública de propiedad a la que se hace referencia en el inciso anterior inmediato, el predio cuenta con una superficie de 1,020,000.00 m².

Tercero.- Mediante Escritura Pública 65,408, Tomo Primero, Libro Octavo, de fecha 29 de Julio de 1994, basada ante la fe del Licenciado Joaquín F. Oseguera, Titular de la Notaria Publica número 99, del Distrito Federal, se hace constar el contrato de sociedad que otorgan "Promotora Bernardo Quintana" Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Licenciado Rodolfo Gerardo Balmaceda García y Querétaro Partners, L.P, representada por el Licenciado Michell Nader Schekaiban, inscrita ante el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el 01 de septiembre de 1994, bajo el folio mercantil número 190181.

Cuarto.- El predio sobre el cual se pretende llevar a cabo el desarrollo inmobiliario, cuenta con uso de suelo Industrial, según lo previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, instrumento técnico jurídico aprobado en sesión extraordinaria de Cabildo el día 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 3 de junio de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el día 18 de agosto de 2016.

CONSIDERACIONES

Primero.- En términos de lo dispuesto por el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro: 1.- Esta plenamente autorizado la transmisión por concepto de equipamiento urbano, FUERA DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL DESARROLLO INMOBILIARIO, realizando PERMUTAS PARCIALES O TOTALES por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro. El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario. Circunstancia que deberá ser considerada al momento de la emisión del dictamen técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la autorización correspondiente, ya que la normatividad de la materia señala que la autoridad competente deberá especificar el destino y forma de urbanización de la superficie de transmisión gratuita, incluido el mobiliario urbano.

2.- La superficie a permutar se ubica dentro del territorio municipal tal y como se acredita con la Escritura Publica 113,158 de fecha 05 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario adscrito, al despacho de la Notaria Pública No. 4 del Partido Judicial del Centro de la Ciudad de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, subdivisión Tolimán, en el folio inmobiliario 00008043-0006 el día 17 de enero de 2017.

Segundo.- En términos del Artículo 159 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Se deberá considerar dentro del estudio valuatorio que al efecto se elabore que el propietario del desarrollo inmobiliario, tiene la obligación de urbanizar el áreas materia de la transmisión gratuita, en los términos y especificaciones de la autorización de licencia para ejecución de obras de urbanización correspondiente, para que ello sea sumado y valuado.

Tercero.- Se considera procedente la propuesta planteada de permutar el área de transmisión gratuita ya que por las condiciones de la distancia del lugar, así como el uso de suelo y el destino que se le va a dar al desarrollo inmobiliario que lo es para establecimiento de industria, se considera que dicho bien dificulta su uso para fines sociales y por ende el contemplar dotar de espacios públicos para los habitantes del lugar, ya que los residentes del desarrollo serán otras empresas por lo que resulta inoperante dotar de equipamiento urbano en dicha ubicación.

Cuarto.- En ese tenor esta dependencia considera factible que de autorizarse por el H. Ayuntamiento la propuesta planteada por el Desarrollador, el predio a permutar se dote de Equipamiento Urbano que satisfaga los objetivos trazados en el "Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021", del Municipio de Colón, Querétaro, ya que de ello se construira un municipio equitativo mediante la generación de

oportunidades para que los y las habitantes se equiparen en el acceso y disfrute de proyectos, productos, servicios públicos esenciales como educación, vivienda y hábitat, siendo prioritaria la familia y los grupos poblacionales niñez y adolescencia, mujeres, jóvenes, personas mayores, población indígena, campesina, la población en situación de discapacidad, esto con el fin de consolidar un proyecto de ciudad incluyente, que promueve, garantiza y restituye los derechos de su población y potencia sus capacidades en igualdad de oportunidades. Se promueva la construcción de espacios destinados a la primera infancia, de parques. Proyectos Urbanos Integrales. Garantizar a la población los derechos humanos fundamentales de seguridad, legalidad, convivencia, cultura, recreación y deporte, soportados en la familia como formador primario del ser humano, y con la participación y corresponsabilidad institucional, para que Colón sea un municipio seguro que respeta, protege y disfruta la vida como valor supremo. Promover el respeto por la vida, mediante acciones articuladas para el fortalecimiento de la gobernabilidad y el mejoramiento de las condiciones de seguridad y convivencia en el municipio. Fomentar el desarrollo urbano a través del mejoramiento de su infraestructura de conectividad física y la generación de un territorio apto para el crecimiento y desarrollo económico de la riqueza, sin perder la finalidad de mejorar la calidad de vida, fortalecer las condiciones de la competitividad del municipio por encima de los municipios limítrofes y hacerlo más atractivo para el talento humano calificado, y el emplazamiento de empresas e inversionistas en general. Orientar el desarrollo territorial del municipio de Colón en el marco de la sostenibilidad, a través del mantenimiento y mejora de su capital natural, el aprovechamiento responsable de los recursos naturales y la adopción de un modelo de ocupación territorial en armonía con los retos del desarrollo social y económico, que propenda por la equidad y el equilibrio funcional del territorio garantizando una base natural sostenible con una oferta ambiental que provea los recursos naturales y las condiciones ambientales necesarias para todos los habitantes del municipio mediante acciones de conservación, protección y administración adecuada de los recursos naturales.

Quinto.- El propietario del desarrollo inmobiliario tendrá la obligación de transmitir gratuitamente dicha superficie PERMUTADA mediante escritura pública a favor del Municipio, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con cargo al desarrollador, previendo que las superficies que la integran son del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a ejercitar cualquier acción tendiente a obtener indemnización por las superficies transmitidas al Municipio.

ACUERDO.

Primero.- Se considera procedente la propuesta realizada por el desarrollador.

Segundo.- Se deberá realizar estudio valuatorio por perito valuador inmobiliario que satisfaga lo dispuesto en los numerales 152, 153, 156 y 159 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Tercero.- Se deberán realizar avalúos fiscales y comerciales sobre los predios objeto de la permuta.

Cuarto.- Se deberá requerir de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el dictamen sobre la viabilidad de la permuta.”

- 23.** Que con fecha 13 de noviembre de 2018 se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SDUE-0135-2018 mediante el cual remite la opinión técnica CACU/OT/0001/2018 signada por la Arq. María Cecilia Martínez Mancera en su carácter de Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la cual emite dictamen jurídico técnico ambiental que resuelve sobre la petición efectuada por el solicitante, misma que se rinde en los siguientes términos:

Por medio del presente y en atención al oficio MCQ/SHA/DAC/1220/2018 recibido el 12 de noviembre del presente, respecto del escrito signado por el C. Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela, Apoderado Legal de QVC, S. de R.L. de C.V., como se acredita mediante Escritura Pública número 36,279 de fecha 17 de mayo de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, Notario

Público número 222 de la Ciudad de México; en cuya solicitud dirigida a la Secretaría del Ayuntamiento en la que solicita **la autorización para que la superficie correspondiente al 10% por concepto de área de donación pueda encontrarse fuera del polígono correspondiente a la superficie del predio donde se proyecta el Desarrollo Inmobiliario** denominado "Vesta Park Querétaro" consistente en **"Fraccionamiento industrial de 22 lotes para Industria Pesada más áreas comunes"** ubicado en el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro., **que se debería de donar de conformidad a lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro**, al respecto del cual le informo con base en los siguientes:

Antecedentes

1. Mediante oficio MCQ/SHA/DAC/1220/2018 de fecha 10 de noviembre del presente, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a esta Dependencia emitir Dictamen Técnico respectivo a la procedencia de la solicitud planteada por el C. Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela consistente en la autorización para que la superficie correspondiente al 10% por concepto de área de donación pueda encontrarse fuera del polígono correspondiente a la superficie del predio propiedad de QVC, S. de R.L. de C.V., para destinarlo al equipamiento urbano, áreas verdes y plazas públicas acuerdo a lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.
2. Se acredita la legal existencia de QVC S. de R.L. de C.V. mediante Escritura Pública 65,408, Tomo Primero, Libro Octavo, de fecha 29 de Julio de 1994, basada ante la fe del Licenciado Joaquín F. Oseguera, Titular de la Notaria Publica número 99, del Distrito Federal, se hace constar el contrato de sociedad que otorgan "Promotora Bernardo Quintana" Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Licenciado Rodolfo Gerardo Balmaceda García y Querétaro Parteners, L.P, representada por el Licenciado Michell Nader Schekaiban, inscrita ante el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el 12 de septiembre de 1994, bajo el folio mercantil número 190,181 según modificado por escritura pública número 66,563 de fecha 5 de noviembre de 1999, otorgada ante la fe del Lic. Heriberto Román Talavera, notario público número 62 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el registro público de la propiedad y el comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) bajo el folio mercantil número 190,181 con fecha 29 de junio de 2001.
3. Mediante Instrumento Jurídico número 32,366, de fecha 30 de noviembre de 2015, basada ante la fe del Licenciado Ponciano López Juárez, Titular de la Notaria número 222, del Distrito Federal se hace constar la protocolización del acta de resoluciones unánimes adoptadas por los socios de QVC, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 09 de Diciembre de 2015, bajo el folio mercantil 190181.
4. Mediante Escritura Pública número 66,563, del libro 1,397, de fecha 05 de noviembre de 1999, realizada por el Licenciado Heriberto Román Talavera, Notario adscrito a la Notaria Pública 62 del Distrito Federal, se hace constar la protocolización del acta de asamblea general de socios de QVC, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.
5. Se acredita la Propiedad mediante la Escritura Pública número 39,038 de fecha 16 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Pública número 30 (treinta) de la demarcación notarial de Querétaro, en la cual se hizo constar la compraventa del predio rústico denominado "La Aurora y que es fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras en jurisdicción de Tolimán, de este municipio de Colón, Qro., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00019217/0007 el 24 de agosto de 2016.

6. De conformidad con lo señalado en la escritura pública de propiedad a la que se hace referencia en el inciso anterior inmediato, el predio cuenta con una superficie de 1,020,000.00 m².
7. El predio sobre el cual se pretende llevar a cabo el desarrollo del proyecto, cuenta con uso de suelo Industria Pesada (IP), según lo previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, instrumento técnico jurídico aprobado en sesión extraordinaria de Cabildo el día 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 3 de junio de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el día 18 de agosto de 2016.
8. En fecha 17 de noviembre de 2016, se emitió Dictamen de Uso de Suelo con folio CACU/DUS/0078-2016, para el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro.
9. Esta Dependencia emitió a solicitud del Apoderado Legal de QVC, S. de R.L. de C.V., el 28 de agosto de 2017, la Modificación del Dictamen de Uso de Suelo del citado predio con número de oficio CACU/DUS/0086-2017, el cual considera factible la instalación de un Fraccionamiento industrial de 22 lotes para industria pesada más áreas comunes, sobre un uso de suelo Industria Ligera (IP) en una superficie de 1,020,000.00 m².
10. Mediante oficio SEDESU/320/2017 de fecha 16 de octubre de 2017 el Ing. Marco Antonio del Prete Tercero, titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado autoriza el Dictamen de Impacto ambiental para el proyecto denominado "Vesta Park Querétaro" consistente en **"Fraccionamiento industrial de 22 lotes para Industria Pesada más áreas comunes"** ubicado en el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro.
11. Con fecha 28 de septiembre de 2017, esta Dependencia expidió Licencia de Bardeo CACU-LB-019-2017 para el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro., por un total de 5218.15 metros lineales (ml).
12. Con fecha 28 de septiembre de 2017, esta Dependencia expidió Licencia de Construcción para Caseta de Vigilancia CACU-LC-083-2017 para el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro., por un total de 559.06 metros cuadrados (m²).
13. Con fecha 28 de septiembre de 2017, esta Dependencia expidió Licencia de Movimiento de tierras para Conformación de Plataformas CACU-LC-084-2017 para el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro., por un total de 89,050.93 metros cuadrados (m²).
14. Con fecha 23 de septiembre de 2017 con folio CACU/EIV/0002-2017 se emitió Visto Bueno del Estudio de Impacto Vial para el proyecto de Desarrollo Inmobiliario denominado "Vesta Park Querétaro" consistente en **"Fraccionamiento industrial de 22 lotes para Industria Pesada más áreas comunes"** ubicado en el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro.
15. Con fecha 21 de noviembre de 2017, esta Dependencia emitió factibilidad de Derribe y Reubicación de vegetales con folio SDUE-1144-2017, de la cual, a la fecha de la emisión del presente dictamen, permanece en el promovente la obligatoriedad de dar cabal cumplimiento a lo establecido en la Condicionante 2, 4, 5, 6 y 7 del referido documento. Documento generado en seguimiento a lo contenido en el Resolutivo de Impacto Ambiental expedido mediante oficio SEDESU/320/2017 de

fecha 16 de octubre de 2017 por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

16. Con fecha 15 de abril de 2018 con folio CACU/EIU/0001-2018 se emitió Visto Bueno del Estudio de Impacto Urbano para el proyecto de Desarrollo Inmobiliario denominado "Vesta Park Querétaro" consistente en **"Fraccionamiento industrial de 22 lotes para Industria Pesada más áreas comunes"** ubicado en el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro.
17. En fecha 18 de Septiembre la desarrolladora QVC, S. de R.L. de C.V. solicitó a esta Dependencia Visto Bueno de Proyecto de Lotificación, trámite al que esta Secretaría ha dado seguimiento con oficio SDUE-0072-2018 de fecha 22 de octubre de 2018.
18. De conformidad con lo señalado en el Capítulo Tercero De las Transmisiones Gratuitas en los Desarrollos Inmobiliarios, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, artículo 156, el cual señala que: *"En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento (10%) de la superficie total del predio por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso según el destino que se asigne"*. Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que *"En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio"*.
19. Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone permutar el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que el predio cuenta con una superficie de 1,020,000.00 m², le corresponde transmitir en donación al Municipio una superficie de 102,000.00 m² equivalente al 10% de la superficie del predio origen, la cual propone cubrir con el predio urbano identificado como "San Vicente" en la Ex Hacienda de Peñuelas con una superficie aproximada de 174,570.748m², identificado con clave catastral 050304801017049.
20. El promovente acredita que es legítimo propietario del predio referido en el inciso inmediato anterior mediante escritura pública 71,829 de fecha 15 de diciembre de 2017 otorgada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, notario público número 5 de la demarcación notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el registro público de la propiedad y el comercio del estado de Querétaro, subdirección Tolimán bajo el folio inmobiliario número 00008043/0009 con fecha 12 de febrero de 2018.
21. Por lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, el promovente realizó un avalúo inmobiliario, signado por Arq. Janett Alamilla Anastacio, Especialista en valuación inmobiliaria con cédula profesional 6075420, considerando el predio urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro, para efectos de lo anterior se anexa el avalúo que fuera entregado con el expediente que acompaña al oficio MCQ/SHA/DAC/1220/2018, en el cual concluye que el predio con clave catastral 050302866416128 con superficie de 1,020,000.00m² tiene una valor comercial de \$610,980,000.00 (seiscientos diez millones novecientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.)

Al respecto y una vez analizada la documentación e información proporcionada, así como el proyecto que contiene la propuesta de Sembrado de lotificación, esta Secretaría, no tiene inconveniente en emitir la presente: **Opinión Técnica en Materia de Administración y Control Urbano.**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente viable la autorización para realizar la transmisión de la donación correspondiente al porcentaje del

área de donación que se debe otorgar por la autorización del proyecto de fraccionamiento industrial de 22 lotes para industria pesada más áreas comunes que se pretende desarrollar en el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro., mediante la permuta del predio identificado como Fracción 1 del predio San Vicente, Ex Hacienda de Peñuelas, en la localidad de San José de la Peñuela, siempre y cuando el valor del predio a donar sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado.

- Considerando que el patrimonio de los municipios lo constituyen sus 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.
- Que es facultad del Ayuntamiento, aprobar la adquisición de bienes y valores que incrementen el patrimonio del Municipio.
- Derivado de la naturaleza del desarrollo y la donación, en lo relativo a la constitución y administración de reservas para la dotación de equipamiento, considerando que las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios, competencias establecidas en los artículos 2 y 3 del Código Urbano del Estado de Querétaro; *"los equipamientos urbanos y edificios públicos deberán localizarse en zonas de libre acceso y tránsito, por ser de utilidad pública e interés social conforme a los principios de racionalidad, viabilidad, equidad, inclusión social, promoción de la cultura, seguridad, habitabilidad, democracia participativa, productividad, sustentabilidad y equilibrio regional"*.
- Así mismo, en correspondencia con lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, refiriendo que se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio, sin ser un acto limitativo, atendiendo siempre a la condición de tomar el valor comercial del predio como habilitado y urbanizado.
- Pretendiendo con la aprobación de la propuesta dar un mayor aprovechamiento al desarrollo del proyecto, bajo la consideración de que la superficie a donar a favor del municipio de Colón es suficiente para generar un proyecto para la dotación de equipamiento urbano que sea aprovechable para el goce y disfrute de los habitantes de la zona; para el caso de que el Cabildo del Municipio de Colón, considerara viable la propuesta de permuta de la superficie a donar, el municipio tendrá la posibilidad de incrementar la superficie de reserva territorial urbana, para la dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas de déficit de servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras públicas municipales.
- **El presente es un documento 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.**

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, por la autorización del proyecto de desarrollo inmobiliario que se pretende desarrollar en el predio, proponiendo dar seguimiento y observancia a lo siguiente:

- A. Se deberá solicitar a la Secretaría de Administración realizar un avalúo que determinará el valor del predio en el que se pretende desarrollar, respecto del que el promovente pretende permutar el 10% del área de donación, considerando el valor comercial del predio urbanizado y habilitado; el cual será

emitido por un perito valuador quien considerará un valor comercial para el predio urbanizado de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que servirá de base para determinar el valor del predio objeto de la donación.

- B. Se otorga un plazo no mayor a 90 días a partir de la publicación del Acuerdo correspondiente, a fin de que se dé inicio con los trámites en la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano y Ecología y para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las instancias correspondientes para la ejecución del proyecto, cuyas condicionantes deberán estar debidamente acreditadas presentando evidencia documental de su adecuado cumplimiento, a fin de evitar la especulación del predio, ya que de no hacerlo, será motivo suficiente para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo.
- C. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes, autorizaciones, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.
- D. Se otorga un plazo no mayor a 30 días para que se realice la protocolización de la donación a favor del municipio de Colón, de acuerdo a lo contenido en el artículo 158 del Código Urbano del Estado de Querétaro *"La escritura que señale las áreas materia de la transmisión gratuita, no causará impuesto de traslación de dominio, ni pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se publique la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización."*
- E. A falta de cumplimiento de cualquiera de las Consideraciones anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.
- F. El presente no exime al promovente de tramitar y obtener los 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.

En relación a la solicitud de *"emisión de un dictamen jurídico técnico ambiental que lleve a cabo el análisis y resuelva sobre la procedencia de la solicitud planteada por el C. Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela, Apoderado Legal de QVC, S. de R.L. de C.V., consistente en permutar el área de donación para la autorización del proyecto que se pretende denominar "Vesta Park Querétaro", una vez analizada la información presentada ante la Coordinación de Ecología de esta Dependencia, considera* lo siguiente:

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Colón, instrumento de regulación ecológica aprobado en sesión ordinaria de cabildo el 8 de febrero de 2018, publicado en el periódico oficial del estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 23 de febrero de 2018 e inscrito en el registro público de la propiedad y el comercio del estado de Querétaro, subdirección Tolimán el 24 de septiembre de 2018; el predio que se pretende donar al Municipio de Colón, Qro., se encuentra dentro de la UGA 37 "Zona Urbana de Integración Metropolitana", que dentro de sus lineamientos destacan propiciar un desarrollo urbano sustentable de acuerdo a la subzonificación y temporalidad de proyección de crecimiento de los instrumentos de planeación de desarrollo urbano vigentes, minimizar los impactos ambientales generados por las actividades antrópicas, teniendo en cuenta aspectos ambientales, culturales y sociales, ligados al uso actual del suelo y promover el crecimiento natural de la vivienda rural existente en la UGA, desalentando el desarrollo de nuevos centros de población, fomentando el uso de ecotecnias para reducir el impacto ambiental y contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes, aunado a lo anterior el predio de interés propiciará la utilización de los espacios vacíos y la densificación urbana para el aprovechamiento óptimo de la infraestructura y equipamiento urbano instalado tanto en el interior del centro de población, como el que se pretenda

instalar en este predio, así mismo se, fomentará la consolidación de la meta ambiental de la UGA, a través de la ejecución de proyectos, obras y acciones que promuevan el desarrollo sustentable, respetando la vocación y aptitud del territorio; compatibilizándolos con la política ambiental asignada y la consecución de la imagen objetivo, asegurando el escenario estratégico propuesto en el programa.

La adquisición de este bien inmueble desalentará el desarrollo de nuevos centros de población, promoviendo el crecimiento natural de la vivienda rural existente en la UGA, así mismo se fomentará el uso de ecotecnias para reducir el impacto ambiental y contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes. El desarrollo de las actividades urbanas dentro del multicitado predio se sujetará técnica y jurídicamente de acuerdo a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano municipal.

Dicho predio permitirá formar franjas de vegetación incorporadas al paisaje para influenciar los procesos ecológicos y proveernos una variedad de bienes y servicios, incluyendo proteger los recursos del suelo, mejorar la calidad del aire y del agua, mejorar el hábitat de peces y de la vida silvestre, así como también embellecer el paisaje de la localidad de San José de la Peñuela.

El Acuerdo de Cabildo correspondiente a los asuntos tratados en este documento deberá publicarse en la Gaceta municipal, en el periódico oficial del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" y deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de conformidad con el Artículo 48 del Código Urbano para el Estado de Querétaro."

24. Que con fecha 21 de noviembre de 2018 se recibió oficio SA.0386.2018 signado por el Lic. Diego Bernardo Ríos Hoyo, Secretario de Administración a través del cual remite opinión técnica jurídica administrativa en los siguientes términos:

"Por medio del presente y en atención al oficio MCQ/SHA/DAC/1221/2018 emitido a la entonces Secretaria de Administración, María Georgina Alvarado Rodríguez, de fecha 12 de noviembre del presente, mediante el cual solicita se emita por parte de esta Dependencia dictamen técnico jurídico-administrativo respecto del escrito signado por el C. Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela, Apoderado Legal de QVC, S. de R.L. de C.V., como se acredita mediante Escritura Pública número 36,279 de fecha 17 de mayo de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, Notario Público número 222 de la Ciudad de México; en cuya solicitud dirigida a la Secretaría del Ayuntamiento en la que solicita la autorización para que la superficie correspondiente al 10% por concepto de área de donación pueda encontrarse fuera del polígono correspondiente a la superficie del predio donde se proyecta el Desarrollo Inmobiliario denominado "Vesta Park Querétaro" consistente en "Fraccionamiento industrial de 22 lotes para Industria Pesada más áreas comunes" a ubicado en el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro., que se debería de donar de conformidad a lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para permutarse por el predio a donarse identificado como "San Vicente" en la Ex Hacienda de Peñuelas con una superficie aproximada de 174,570.748m², identificado con clave catastral 050304801017049, al respecto del cual le informo lo siguiente:

Una vez, analizadas las documentales anexas a la solicitud descrita en el párrafo anterior, se concluye lo siguiente:

- a) Se acredita la legal existencia de QVC S. de R.L. de C.V. mediante Escritura Pública 65,408, Tomo Primero, Libro Octavo, de fecha 29 de Julio de 1994, basada ante la fe del Licenciado Joaquín F. Oseguera, Titular de la Notaria Publica número 99, del Distrito Federal, se hace constar el contrato de sociedad que otorgan "Promotora Bernardo Quintana" Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Licenciado Rodolfo Gerardo Balmaceda García y Querétaro Partners, L.P, representada por el Licenciado Michell Nader Schekaiban, inscrita ante el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el 12 de septiembre de 1994, bajo el folio mercantil número 190,181 según modificado por escritura pública número 66,563 de fecha 5 de

noviembre de 1999, otorgada ante la fe del Lic. Heriberto Román Talavera, notario público número 62 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el registro público de la propiedad y el comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) bajo el folio mercantil número 190,181 con fecha 29 de junio de 2001.

- b) Mediante Instrumento Jurídico número 32,366, de fecha 30 de noviembre de 2015, basada ante la fe del Licenciado Ponciano López Juárez, Titular de la Notaria número 222, del Distrito Federal se hace constar la protocolización del acta de resoluciones unánimes adoptadas por los socios de QVC, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 09 de Diciembre de 2015, bajo el folio mercantil 190181.
- c) Mediante Escritura Pública número 66,563, del libro 1,397, de fecha 05 de noviembre de 1999, realizada por el Licenciado Heriberto Román Talavera, Notario adscrito a la Notaria Pública 62 del Distrito Federal, se hace constar la protocolización del acta de asamblea general de socios de QVC, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.
- d) Se acredita la Propiedad mediante la Escritura Pública número 39,038 de fecha 16 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Pública número 30 (treinta) de la demarcación notarial de Querétaro, en la cual se hizo constar la compraventa del predio rústico denominado "La Aurora y que es fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras en jurisdicción de Tolimán, de este municipio de Colón, Qro., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00019217/0007 el 24 de agosto de 2016, que la propiedad a la que se hace referencia cuenta con una superficie de 1,020,000.00 m².
- e) De conformidad con lo señalado en el Capítulo Tercero De las Transmisiones Gratuitas en los Desarrollos Inmobiliarios, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, artículo 156, el cual señala que: *"En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento (10%) de la superficie total del predio por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso según el destino que se asigne"*. Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que *"En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio"*.
- f) Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone permutar el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que el predio cuenta con una superficie de 1,020,000.00 m², le corresponde transmitir en donación al Municipio una superficie de 102,000.00 m² equivalente al 10% de la superficie del predio origen, la cual propone cubrir con el predio urbano identificado como "San Vicente" en la Ex Hacienda de Peñuelas con una superficie aproximada de 174,570.748m², identificado con clave catastral 050304801017049.
- g) El promovente acredita que es legítimo propietario del predio referido en el inciso inmediato anterior mediante escritura pública 71,829 de fecha 15 de diciembre de 2017 otorgada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, notario público número 5 de la demarcación notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el registro público de la propiedad y el comercio del estado de Querétaro, subdirección Tolimán bajo el folio inmobiliario número 00008043/0009 con fecha 12 de febrero de 2018.

Por lo anterior y con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y estar en posibilidades de resolver si la propuesta planteada por el promovente cumple con la normatividad aplicable, esta Secretaría en uso de sus facultades procedió a efectuar un dictamen de valor mediante la elaboración de avalúos que determinar los valores comerciales del bien inmueble localizado fuera del proyecto industrial propuesto para permutarse respecto del predio de origen, para dar cumplimiento a la obligación consignada en el artículo 156 del Código Urbano de referencia.

De lo anterior, se desprende lo siguiente:

- 1) *Una vez revisados los antecedentes y tomando en consideración lo descrito en el considerando 2 a del presente documento, la Secretaría de Administración considera que el valor comercial de \$ 617,100,000.00 (SEISCIENTOS DIESISIETE MILLONES CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), para el predio propiedad de Q.V.C.S de R.L. de C.V. con superficie de 1,030,100.00 m², mismo que se encuentra ubicado en la Fracción 1 y 2 del predio rústico llamado "La Aurora" y que es la fracción primera de la Ex Hacienda Galeras, e identificado con clave catastral 05 03 028 66 416 128, es procedente, teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que fue elaborado y validado por profesionales expertos en la materia.*
- 2) *Una vez revisados los antecedentes y tomando en consideración lo descrito en el considerando 2 b del presente documento, la Secretaría de Administración considera que el valor comercial de 69,832,000.00 (SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) respecto al predio propiedad de Q.V.C.S de R.L. de C.V. con superficie de 175,570.75 m², mismo que se encuentra ubicado en la Fracción 1 de la fracción 1 del predio de San Vicente, Ex Hacienda de Peñuelas, e identificado con clave catastral 05 03 048 01 017 049, es procedente, teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que fue elaborado y validado por profesionales expertos en la materia.*

En ese orden de ideas, esta Dependencia emite dictamen técnico-jurídico-administrativo, en base a las siguientes consideraciones:

1.- El bien inmueble propuesto para que el promovente cumpla con la obligación consignada en el artículo 156 del Código urbano del Estado de Querétaro, acredita su legal propiedad; se encuentra libre de todo gravamen; así como acredita el cumplimiento de las obligaciones fiscales a su cargo.

2.- *Que el Código Urbano contempla que en el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Cuestión que en el estudio que nos ocupa se actualiza, debido a que el predio donde se constituye el desarrollo denominado "Vesta", donde originalmente se debería de donar el 10% de la superficie al Municipio por las condiciones de la distancia del lugar, así como el uso de suelo y el destino que se le va a dar al desarrollo inmobiliario que lo es para establecimiento de Industria, se considera que la permuta de la superficie de donación correspondiente por el predio sugerido por el promovente, tendrá un impacto positivo en la población de la zona al ser patrimonializado a favor del municipio. "*

3.- Atendiendo a las condicionantes contempladas en el artículo 152, 156 y 159 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, y de los valores que se desprenden de los avalúos señalados, se considera viable la propuesta planteada por el desarrollador en virtud de que encuadra en el supuesto contemplado en los artículos referidos, es decir, que la superficie a permutar es de calidad equiparable al predio que originalmente debió donarse, además de que considera el valor del bien inmueble totalmente urbanizado.

En caso de aprobarse por parte del H. Ayuntamiento deberá contemplarse:

Que el propietario del desarrollo inmobiliario tendrá la obligación de transmitir gratuitamente la superficie propuesta para permutarse mediante escritura pública a favor del Municipio, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con cargo al desarrollador, y deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se publique la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización, previendo que las superficies que la integran son del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad; así como la renuncia del desarrollador a ejercitar cualquier acción tendiente a obtener indemnización por las superficies transmitidas al Municipio.

- 25.** Que con fecha 21 de noviembre de 2018 se recibió el Dictamen de Valor Sobre Propiedad Inmobiliaria DVSPI-001/2018 signado por el Lic. Diego Bernardo Ríos Hoyo, Secretario de Administración a través del cual remite opinión técnica jurídica administrativa en los siguientes términos:

"DICTAMEN DE VALOR SOBRE
PROPIEDAD INMOBILIARIA
DVSPI-001/2018

En cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 51, fracción III de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, y:

CONSIDERANDO

1. Que mediante oficio MCQ/SHA/DAC/1221/2018 de fecha 10 de noviembre de 2018, el Lic. Daniel López Castillo, Secretario del Ayuntamiento, remitió a la entonces Secretaria de Administración, María Georgina Alvarado Rodríguez, oficio mediante el cual hace de conocimiento que el ciudadano Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela, Apoderado Legal de QVC, S. de R.L. de C.V., como se acredita mediante Escritura Pública número 36,279 de fecha 17 de mayo de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, Notario Público número 222 de la Ciudad de México; en cuya solicitud dirigida a la Secretaría del Ayuntamiento en la que solicita la autorización para que la superficie correspondiente al 10% por concepto de área de donación pueda encontrarse fuera del polígono correspondiente a la superficie del predio donde se proyecta el Desarrollo Inmobiliario denominado "Vesta Park Querétaro" consistente en "Fraccionamiento industrial de 22 lotes para Industria Pesada más áreas comunes" ubicado en el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro., que se debería de donar de conformidad a lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, solicitando Dictamen Técnico Jurídico – Administrativo respecto de la procedencia de la solicitud planteada en el punto que antecede.
2. Que con la finalidad de determinar los valores de los bienes objeto del presente Dictamen, se procedió a realizar los avalúos que a continuación se describen:
 - a. Avalúo Comercial, de fecha 15 de noviembre de 2018, realizado por el Ing. Roberto Morales Revuelta, Perito Valuador con Cédula Profesional 11055339, respecto al predio propiedad de Q.V.C.S de R.L. de C.V. con superficie de 1,030,100.00 m², mismo que se encuentra ubicado en la Fracción 1 y 2 del predio rústico llamado "La Aurora" y que es la fracción primera de la Ex Hacienda Galeras, e identificado con clave catastral 05 03 028 66 416 128, en el cual establece para el predio de referencia un valor comercial de \$ 617,100,000.00 (SEISCIENTOS DIESICETE MILLONES CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.).

Que se procedió a revisar el contenido del avalúo antes mencionado, para verificar que los datos propios e inherentes al bien inmueble en comento sean los correctos, dando por sentado que la información, datos y resultados técnicos establecidos en dicho documento son atribuibles al perito valuador, teniendo en cuenta que este profesionista es considerado un especialista experto en la materia.
 - b. Avalúo Hacendario, de fecha 15 de noviembre de 2018, realizado por el Ing. Leonardo Olvera Solís, Perito Valuador con número de registro 29, respecto al predio propiedad de Q.V.C.S de R.L. de C.V. con superficie de 175,570.75 m², mismo que se encuentra ubicado en la Fracción 1 de la fracción 1 del predio de San Vicente, Ex Hacienda de Peñuelas, e identificado con clave catastral 05 03 048 01 017 049, en el cual establece para el predio de referencia un valor comercial de \$ 69,832,000.00 (SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.).

Que se procedió a revisar el contenido del avalúo antes mencionado, para verificar que los datos propios e inherentes al bien inmueble en comento sean los correctos, dando por sentado que la información, datos y resultados técnicos establecidos en dicho documento son atribuibles al perito

valuador, teniendo en cuenta que este profesionista es considerado un especialista experto en la materia.

Con base en lo anteriormente expuesto y fundado, la Secretaría de Administración emite el siguiente:

DICTAMEN

Una vez revisados los antecedentes y tomando en consideración lo descrito en el considerando 2 a del presente documento, la Secretaría de Administración considera que el valor comercial de \$ 617,100,000.00 (SEISCIENTOS DIESISIETE MILLONES CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) para el predio propiedad de Q.V.C.S de R.L. de C.V. con superficie de 1,030,100.00 m2, mismo que se encuentra ubicado en la Fracción 1 y 2 del predio rústico llamado "La Aurora" y que es la fracción primera de la Ex Hacienda Galeras, e identificado con clave catastral 05 03 028 66 416 128, es procedente, teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que fue elaborado y validado por profesionales expertos en la materia.

Una vez revisados los antecedentes y tomando en consideración lo descrito en el considerando 2 b del presente documento, la Secretaría de Administración considera que el valor comercial de 69,832,000.00 (SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) respecto al predio propiedad de Q.V.C.S de R.L. de C.V. con superficie de 175,570.75 m2, mismo que se encuentra ubicado en la Fracción 1 de la fracción 1 del predio de San Vicente, Ex Hacienda de Peñuelas, e identificado con clave catastral 05 03 048 01 017 049, es procedente, teniendo en cuenta que los datos e información de donde se desprende es confiable en todos los aspectos relevantes de su contenido, ya que fue elaborado y validado por profesionales expertos en la materia.

26. Que en cumplimiento al artículo 39 fracción II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., el Presidente de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública tomando en cuenta el sentido de las Opiniones Técnicas emitidas por las Secretarías Técnica del Presidente Municipal, de Desarrollo Urbano y Ecología, de Gobierno, de Administración y el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios remitió el proyecto de Acuerdo correspondiente e instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento para que emitiera convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de las Comisiones de la materia señalando la fecha y hora para tal fin.

27. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 33 fracción VIII, 35 y 43 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el promovente consistente en la autorización de aceptar el pago del área de donación a su cargo mediante la permuta por un predio ubicado fuera del polígono del proyecto, propuesta que fuera considerada como procedente por los titulares de las Secretarías Técnica del Presidente Municipal, de Desarrollo urbano y Ecología, de Gobierno, de Administración y el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios en este Municipio en razón de los argumentos vertidos en sus dictámenes por ser las Dependencias técnicas y competentes auxiliares del máximo órgano colegiado para asesorarlos en el tema en cuestión por contar con el conocimiento necesario para resolver sobre la petición planteada; señalándose por parte de dichos servidores públicos que la solicitud del promovente se cuenta con toda la documentación necesaria para resolver como viable el trámite en cuestión constando dichas documentales en los archivos del expediente formado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y que la petición cumple con la normatividad aplicable, por lo que una vez analizada dicha petición esas Dependencias tuvieron a bien emitir la opinión técnica factible; así como las condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante, por lo que una vez revisados los documentos que obran en el

expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, 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 44 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., los integrantes de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, elaboran y someten a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la aceptación del 10% del área de donación del Desarrollo Inmobiliario denominado "Vesta Park Querétaro" Fraccionamiento Industrial consistente en 22 lotes para industria pesada más áreas comunes ubicado en el predio con clave catastral 050302866416128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex hacienda Galeras, jurisdicción de Tolimán, Municipio de Colón, Qro., mediante la autorización a su vez, de la permuta de la superficie que originalmente corresponde en el fraccionamiento industrial mencionado por la transmisión del predio identificado como fracción 1 del predio San Vicente, Ex Hacienda de Peñuelas, encontrándose incluido en el valor del predio permutado lo que corresponde a su habilitación y urbanización, además de considerarse de calidad equiparable al bien inmueble que originalmente se hubiera donado. Lo anterior en razón de los fundamentos, consideraciones técnicas y argumentos vertidos por los titulares de las Secretarías Técnica del Presidente Municipal, de Gobierno, de Desarrollo Urbano y Ecología, de Administración y del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio, contenidos en sus opiniones técnicas descritas en los considerandos 23, 24, 25, 26 y 27 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promovente deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones y/o condicionantes que se describen dentro de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología contenida en el considerando 23 del presente proveído.

El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia y en caso de resultar necesario, la Dependencia mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

TERCERO. Se autoriza el cambio de régimen de dominio privado a público y se instruye al Secretario de Administración para que conjuntamente con el propietario del predio a donarse efectúen los trámites administrativos y jurídicos necesarios para los trámites de escrituración; así como la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, debiendo asentar en el instrumento jurídico respectivo, que dicha superficie será considerada bien del dominio público.

La escritura que señale las áreas materia de la transmisión gratuita, no causará impuesto de traslación de dominio, ni pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se publique la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Administración y en caso de resultar necesario, la Dependencia mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

CUARTO. Se instruye al Secretario de Administración para que en el momento procesal que corresponda, efectúe la patrimonialización correspondiente y se dé de alta el predio motivo de la presente autorización en el Inventario de Bienes del Municipio de Colón, y el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, deberá emitir el Criterio de Racionalización establecido en el artículo 19 de la Ley en cita.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para que realice el levantamiento topográfico del predio adquirido y en caso de existir diferencias por ajuste de linderos, se tomarán como válidos los datos resultantes para los efectos del presente Acuerdo.

SEXTO. Se instruye a las Secretarías de Desarrollo Urbano Ecología, Finanzas y Administración para que de manera directa en el ámbito de sus respectivas competencias den puntual seguimiento a los actos administrativos que estén a cargo de cada uno de ellos, además de realizar los trámites necesarios a fin de que el promovente de cumplimiento a las obligaciones señaladas en el presente Acuerdo con la finalidad de que se cumpla debidamente este proveído.

SÉPTIMO. El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo será causa de su revocación.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese por una sola ocasión, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal a costa del promovente cuyo pago deberá realizarse de conformidad con la normatividad aplicable y cuyo seguimiento estará a cargo de la Secretaría de Finanzas.

SEGUNDO.- El presente entrará en vigor el día de su publicación en los medios de difusión señalados.

TERCERO.- Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología copias simples de las mismas dentro de un plazo de 15 días hábiles.

CUARTO.- El presente Acuerdo, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, en un plazo no mayor de treinta días hábiles contados a partir de la notificación de la autorización del presente, con costo para el promotor y una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a las Secretarías de Desarrollo Urbano y Ecología y del Ayuntamiento.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

QUINTO.- Notifíquese personalmente al C. Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela en su carácter de apoderado legal de la empresa denominada "QVC, S. de R.L. de C.V., y comuníquese a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Gobierno, Secretaría Técnica y Secretaría Administración.

Colón, Qro., a 22 de noviembre de 2018. Atentamente. Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. C. José Alejandro Ochoa Valencia. Presidente Municipal y de las Comisiones. Rúbrica. C. Socorro Jiménez Reséndiz. Regidora Municipal e Integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rúbrica. C. Filiberto Tapia Muñoz. Regidor Municipal e Integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rúbrica. C. Elizabeth Rojas Hernández. Síndico Municipal e Integrante de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. Rúbrica. C. Mario Gutiérrez Mendoza. Síndico Municipal e Integrante de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. Rúbrica.-----

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS DIECISIETE 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 Extraordinaria de Cabildo de fecha 20 de diciembre del año dos mil dieciocho, en el Ayuntamiento de Colón, Qro., se aprobó por Mayoría Calificada de votos el **ACUERDO POR EL QUE SE MODIFICA SU SIMILAR MEDIANTE EL CUAL SE ACEPTA EL 10% DEL ÁREA DE DONACIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO DENOMINADO "VESTA PARK QUERÉTARO" FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL CONSISTENTE EN 22 LOTES PARA INDUSTRIA PESADA MÁS ÁREAS COMUNES UBICADO EN EL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 050302866416128 IDENTIFICADO COMO "LA AURORA", FRACCIÓN PRIMERA DE LA EX HACIENDA GALERAS, JURISDICCIÓN DE TOLIMÁN, MUNICIPIO DE COLÓN, QRO., MEDIANTE LA ACEPTACIÓN EN PERMUTA DE LA SUPERFICIE QUE CORRESPONDE AL FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL**

MENCIONADO A TRAVÉS DE LA TRANSMISIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN 1 DEL PREDIO SAN VICENTE, EX HACIENDA DE PEÑUELAS, APROBADO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 2018, el cual se señala textualmente:

Miembros del Ayuntamiento de Colón, Qro.

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 12, 13, 131, 136, 139 y 156 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, 3, 5, 10 fracciones II, III y IV, 25 fracciones I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Colón, Qro.; corresponde al H. Ayuntamiento de Colón, Qro., conocer y resolver el **Auerdo por el que se modifica su similar mediante el cual se acepta el 10% del área de donación del Desarrollo Inmobiliario denominado "Vesta Park Querétaro" Fraccionamiento Industrial consistente en 22 lotes para industria pesada más áreas comunes ubicado en el predio con clave catastral 050302866416128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex hacienda Galeras, jurisdicción de Tolimán, Municipio de Colón, Qro., mediante la aceptación en permuta de la superficie que corresponde al fraccionamiento industrial mencionado a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del predio San Vicente, Ex Hacienda de Peñuelas, aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 23 de noviembre 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 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 de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y

aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.

4. Que el artículo 27 de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.
5. Que el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece literalmente lo siguiente:

“Artículo 12. Corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del citado artículo 186. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado. Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, podrá autorizar y aprobar, previo convenio con los Municipios, llevar a cabo los trámites administrativos referentes a los desarrollos inmobiliarios. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)”.

6. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro es competencia de los Municipios controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables.
7. Que el artículo 131 del Código en mención refiere que la autorización de desarrollos inmobiliarios deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en este Código y demás normatividad aplicable de acuerdo a las condiciones y características que prevalezcan en el predio, atendiendo lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios.

-
-
8. Que el artículo 136 de la norma estatal señalada establece que los desarrollos inmobiliarios podrán ejecutarse cronológicamente por etapas, secciones y fases, las cuales deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre sí, debiendo iniciarse en la zona contigua a la parte urbanizada de la ciudad o población que corresponda.

La etapa, sección o fase correspondiente, deberá de garantizar la prestación de los servicios e infraestructura de manera completa e independiente del resto en que esté autorizado y dividido el desarrollo inmobiliario, considerando las autorizaciones que en su momento tenga cada una de ellas.

Para fines administrativos la nomenclatura de las etapas será en números arábigos, las secciones en letras y las fases en números romanos.

9. Que por su parte, el artículo 156 del Código de antecedentes refiere, literalmente, lo siguiente:

"Artículo 156. En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

La distribución de la superficie que conforma la transmisión para equipamiento urbano, deberá atender a la clasificación del desarrollo inmobiliario que corresponda, conforme a lo previsto en este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En el caso de fraccionamientos, además deberá transmitir gratuitamente la propiedad de la superficie que conformará la vialidad pública. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Se exceptúan de la transmisión a que se refiere el primer párrafo del presente artículo, los condominios y unidades condominales que formen parte de fraccionamientos autorizados por los municipios o el Estado, que hayan dado cumplimiento a la transmisión del diez por ciento por concepto de equipamiento urbano. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial y condominios, por su clasificación, la superficie del predio que se transmitirá por concepto de equipamiento urbano, podrá estar fuera de la superficie total del desarrollo inmobiliario. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Dicha superficie deberá estar dentro del territorio municipal, deberá contar con adecuada accesibilidad y servicios. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Corresponderá al Municipio, a través de su Ayuntamiento, determinar las zonas de ubicación donde deberá cubrir la necesidad de equipamiento urbano. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En el cumplimiento de las obligaciones expresadas en los párrafos primero y segundo del presente artículo, al momento de la emisión del dictamen técnico de Licencia de

Ejecución de Obras de Urbanización y la autorización correspondiente, se deberá observar lo siguiente: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- I. *Corresponderá a los Municipios o, en su caso, al Poder Ejecutivo del Estado, de acuerdo al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito, incluir, cuando se emita el dictamen técnico de licencia de ejecución de obras de urbanización del desarrollo inmobiliario, la ubicación de vialidades y equipamiento urbano, que hayan sido determinadas en el visto bueno de lotificación;*
- II. *Las áreas destinadas al equipamiento urbano deberán considerarse como parte integrante del proyecto autorizado de que se trate y localizarse en zonas de fácil acceso a todos los lotes, de acuerdo con los entornos específicos;*
- III. *En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 de este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*
- IV. *Los predios a que hace referencia la fracción III, podrán ubicarse en sitios de interés municipal, preferentemente en zonas urbanas y su uso será el que le señalen los programas de desarrollo urbano aplicables a la zona de localización de los predios, mismos que deberán transmitirse al Municipio que corresponda, con el carácter de dominio público y deberán ser utilizados para equipamiento urbano; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*
- V. *Cuando se trate de desarrollos inmobiliarios de cuatrocientos o más habitantes por hectárea, la totalidad de dichas áreas, deberá ubicarse dentro del proyecto autorizado de que se trate. El área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:*
 - a) *El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.*
 - b) *El uno por ciento para plazas o espacios públicos y contar con el mobiliario urbano adecuado.*
 - c) *El cinco por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento urbano;*
- VI. *En aquellos desarrollos con densidades de doscientos o trescientos noventa y nueve habitantes por hectárea, el área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:*
 - a. *El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.*

-
-
- b. *El uno por ciento para plazas o espacios públicos, dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.*
- c. *El cinco por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento urbano, el cual podrá transmitirse en un predio distinto al que se va a desarrollar;*
- VII. *En los desarrollos inmobiliarios de ciento noventa y nueve habitantes por hectárea o menos, el área que conforma el equipamiento urbano se distribuirá de la siguiente forma:*
- a. *El cuatro por ciento para área verde, que deberá estar concentrada dentro del desarrollo y contar con el mobiliario urbano adecuado.*
- b. *El seis por ciento para cualquier otro tipo de equipamiento urbano, el cual podrá transmitirse en un predio distinto al que se va a desarrollar;*
- VIII. *Derogada. (P. O. No. 26, 22-V-15)*
- IX. *El proyecto de lotificación evitará las colindancias directas de lotes con las áreas destinadas al equipamiento urbano. También deberá considerar que los lotes cercanos a las áreas antes citadas y a las vialidades primarias se destinen preferentemente a servicio y comercio de conformidad con la compatibilidad que le permitan los programas de desarrollo urbano vigentes para la zona, para lo cual se deberá prever que el inmueble cuente con las dimensiones adecuadas para estos usos.*

El presupuesto de las obras de urbanización deberá contener la partida correspondiente a la urbanización que dé frente a la superficie destinada para equipamiento urbano, incluyendo el mobiliario urbano de la vía pública. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Asimismo, la autoridad competente deberá especificar el destino y forma de urbanización de la superficie de transmisión gratuita, incluido el mobiliario urbano, estableciendo los mecanismos administrativos que aseguren el cumplimiento del objetivo acordado; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- X. *No se deberán considerar dentro de la superficie de transmisión gratuita predios con alguna afectación como fallas geológicas o fracturas, barrancas, servidumbres de paso o acueductos, ríos, cuerpos de agua, canales pluviales o de aguas negras, drenes, líneas eléctricas de alta tensión, pozos de extracción de agua, tanques de almacenamiento de agua, ductos, gasoductos, oleoductos, bancos de materiales y derechos de vía de carreteras estatales o federales, vías de ferrocarril, zonas arqueológicas e históricas, restricciones de parques, zonas y áreas ambientalmente decretados, los centros de readaptación social, las plantas de tratamiento, así como las demás restricciones que en su momento sean consideradas por la autoridad en materia urbana; y (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*

- XI. *El dictamen técnico deberá establecer los porcentajes y superficies del desarrollo destinados para vías públicas ubicadas dentro del mismo, así como las que se determinen por el enlace y la integración de los desarrollos inmobiliarios considerados en proyectos de nuevas vías, promovidas por el mismo propietario del desarrollo inmobiliario, así como de los equipamientos urbanos, lo que deberá quedar expresamente asentado en la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización del desarrollo inmobiliario.*

Una vez que dicha autorización sea publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y, en su caso, en la Gaceta Municipal correspondiente, el propietario del desarrollo inmobiliario tendrá la obligación de transmitir gratuitamente dichas superficies mediante escritura pública a favor del Municipio, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con cargo al desarrollador. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En el acto administrativo que autorice la transmisión gratuita, se prevendrá que las superficies que la integran son del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a ejercitar cualquier acción tendiente a obtener indemnización por las superficies transmitidas al Municipio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

La superficie de transmisión a título gratuito aprobada deberá ser entregada dentro del plazo de la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con lo acordado por la autoridad competente. Si el desarrollo inmobiliario se autoriza en etapas y la superficie de transmisión no se encuentra dentro de la etapa inicial autorizada, ésta deberá ser urbanizada a más tardar en la penúltima etapa. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)".

- 10.** Que asimismo, el artículo 158 del Ordenamiento en materia de desarrollo urbano señalado refiere que la escritura que señale las áreas materia de la transmisión gratuita, no causará impuesto de traslación de dominio, ni pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se publique la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización.
- 11.** Que el artículo 159 del Código multireferido establece que los propietarios de los desarrollos inmobiliarios, tendrán obligación de urbanizar las áreas materia de la transmisión gratuita, en los términos y especificaciones de la autorización de licencia para ejecución de obras de urbanización correspondiente.
- 12.** Que con fecha 06 de noviembre de 2018 se recibió escrito signado por el C. Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela en su carácter de apoderado legal de la empresa denominada "QVC, S. de R.L. de C.V., mediante el cual solicita la autorización para que la superficie correspondiente al 10% del área de donación a su cargo pueda permutarse por una superficie fuera del polígono correspondiente al proyecto del Desarrollo Inmobiliario denominado "Vesta Park Querétaro" Fraccionamiento Industrial

proponiendo para dar cumplimiento a la obligación contemplada en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro la donación de la fracción 1 del predio San Vicente, Ex Hacienda Peñuela con superficie de 17.4 has., toda vez que cumple con la condición de tener un valor similar al que corresponde a la superficie del inmueble del cual originalmente se debería de donar.

Asimismo, anexan avalúos respecto de los predios referidos los cuales se detallan a continuación:

1.- Avalúo elaborado por el perito valuador Arq. Janet Alamilla Anastacio, cedula profesional 6075420 señalando un valor comercial del predio total del fraccionamiento industrial de \$610,980,000.00 (seiscientos diez millones novecientos ochenta mil pesos 00/100 m.n.), por lo que en esos términos se debería de transmitir la superficie de 102,000 m2 equivalente al 10% del área de donación lo que ascendería a \$62,671,000.00 (sesenta y dos millones seiscientos setenta y un mil pesos 00/100 m.n.).

2.- Avalúo elaborado por el perito valuador Arq. Janet Alamilla Anastacio, cedula profesional 6075420 señalando un valor comercial del predio propuesto para dar cumplimiento ubicado en San Vicente de \$62,671,000.00 (sesenta y dos millones seiscientos setenta y un mil pesos 00/100 m.n.).

Dicha permuta se requiere en virtud de no se integra en el proyecto de lotificación el área de donación respectiva, sin embargo, a efecto de dar cumplimiento a la obligación a su cargo se ofrece realizar la permuta señalada.

- 13.** Que el apoderado legal acredita su personalidad a través de la Escritura Pública número 36,279 de fecha 18 de mayo de 2018 otorgada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, Notario Público número 222 de la Ciudad de México.
- 14.** Que se acredita la legal existencia de QVC S. de R.L. de C.V., mediante Escritura Pública 65,408, Tomo Primero, Libro Octavo, de fecha 29 de Julio de 1994, basada ante la fe del Licenciado Joaquín F. Osegura, Titular de la Notaria Publica número 99, del Distrito Federal, se hace constar el contrato de sociedad que otorgan "Promotora Bernardo Quintana" Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Licenciado Rodolfo Gerardo Balmaceda García y Querétaro Partners, L.P, representada por el Licenciado Michell Nader Schekaiban, inscrita ante el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el 12 de septiembre de 1994, bajo el folio mercantil número 190,181 según modificado por escritura pública número 66,563 de fecha 5 de noviembre de 1999, otorgada ante la fe del Lic. Heriberto Román Talavera, notario público número 62 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el registro público de la propiedad y el comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) bajo el folio mercantil número 190,181 con fecha 29 de junio de 2001.
- 15.** Que mediante Instrumento Jurídico número 32,366, de fecha 30 de noviembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Ponciano López Juárez, Titular de la Notaria número 222, del Distrito Federal se hace constar la protocolización del acta de resoluciones unánimes adoptadas por los socios de QVC, Sociedad de Responsabilidad

Limitada de Capital Variable, debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 09 de Diciembre de 2015, bajo el folio mercantil 190181.

- 16.** Que mediante Escritura Pública número 66,563 del libro 1,397 de fecha 05 de noviembre de 1999, realizada por el Licenciado Heriberto Román Talavera, Notario adscrito a la Notaria Pública 62 del Distrito Federal, se hace constar la protocolización del acta de asamblea general de socios de la empresa QVC, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.
- 17.** Que mediante la Escritura Pública número 39,038 de fecha 16 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Pública número 30 (treinta) de la demarcación notarial de Querétaro, en la cual se hizo constar la compraventa del predio rústico denominado "La Aurora y que es fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras en jurisdicción de Tolimán, de este municipio de Colón, Qro., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00019217/0007 el 24 de agosto de 2016.
- 18.** Que mediante Escritura Pública número 71,829 de fecha 15 de diciembre de 2017 otorgada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, Notario Público número 5 de la demarcación notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el registro público de la propiedad y el comercio del estado de Querétaro, subdirección Tolimán bajo el folio inmobiliario número 00008043/0009 con fecha 12 de febrero de 2018, se acredita la propiedad de la fracción 1 del predio de San Vicente, Ex Hacienda Peñuelas, Municipio de Colón.
- 19.** Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/1221/2018 recibido en fecha 12 de noviembre de 2018 se solicitó a la Secretaría de Administración y al Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Colón, la emisión de dictamen técnico jurídico-administrativo que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud planteada por el promovente fundando y motivando su determinación.
- 20.** Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/1220/2018 recibido en fecha 12 de noviembre de 2018 se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología la emisión de dictamen jurídico técnico ambiental que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud planteada por el promovente fundando y motivando su determinación.
- 21.** Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/1222/2018 recibido en fecha 12 de noviembre de 2018 se solicitó a la Secretaría Técnica la emisión de dictamen técnico que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud planteada por el promovente fundando y motivando su determinación.
- 22.** Que con fecha 14 de noviembre de 2018, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio SA.069.2018 signada por el Lic. Juan Luis Narváez Colín, en su carácter de Secretario Técnico del Presidente Municipal a través de la cual emite Dictamen técnico sobre la solicitud planteada por el promovente, resolviendo literalmente, lo siguiente:

"Sirva el presente para enviarle un cordial saludo, y en términos del oficio MCQ/SHA/DAC/1222/2018 signado de su parte mediante la cual solicita emitir dictamen técnico social respecto a la propuesta que realiza el C. Francisco Eduardo

Estrada Gomez Pezuela quien se ostenta apoderado legal de QVC, S de R.L. de C.V., de permutar la superficie de TRASMISIÓN GRATUITA por el predio identificado como fracción 1 del predio conocido como San Vicente en la Ex Hacienda de Peñuelas, con una superficie aproximada de 174.570.748 m2, identificado con clave catastral 050304801017049, le expongo:

DICTAMEN TÉCNICO

ANTECEDENTES:

Primero.- Se acredita la Propiedad mediante la Escritura Pública número 39,038 de fecha 16 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Pública número 30 (treinta) de la demarcación notarial de Querétaro, en la cual se hizo constar la compraventa del predio rústico denominado "La Aurora y que es fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras en jurisdicción de Tolimán, de este municipio de Colón, Qro., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00019217/0007 el 24 de agosto de 2016.

Segundo.- De conformidad con lo señalado en la escritura pública de propiedad a la que se hace referencia en el inciso anterior inmediato, el predio cuenta con una superficie de 1,020,000.00 m2.

Tercero.- Mediante Escritura Pública 65,408, Tomo Primero, Libro Octavo, de fecha 29 de Julio de 1994, basada ante la fe del Licenciado Joaquín F. Oseguera, Titular de la Notaria Publica número 99, del Distrito Federal, se hace constar el contrato de sociedad que otorgan "Promotora Bernardo Quintana" Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Licenciado Rodolfo Gerardo Balmaceda García y Querétaro Parteners, L.P, representada por el Licenciado Michell Nader Schekaiban, inscrita ante el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el 01 de septiembre de 1994, bajo el folio mercantil número 190181.

Cuarto.- El predio sobre el cual se pretende llevar a cabo el desarrollo inmobiliario, cuenta con uso de suelo Industrial, según lo previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, instrumento técnico jurídico aprobado en sesión extraordinaria de Cabildo el día 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 3 de junio de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el día 18 de agosto de 2016.

CONSIDERACIONES

Primero.- En términos de lo dispuesto por el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro:

1.- Esta plenamente autorizado la transmisión por concepto de equipamiento urbano, FUERA DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL DESARROLLO INMOBILIARIO, realizando PERMUTAS PARCIALES O TOTALES por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro. El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario. Circunstancia que deberá ser considerada al momento de la emisión del dictamen técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la autorización correspondiente, ya que la normatividad de la materia señala que la autoridad

competente deberá especificar el destino y forma de urbanización de la superficie de transmisión gratuita, incluido el mobiliario urbano.

2.- La superficie a permutar se ubica dentro del territorio municipal tal y como se acredita con la Escritura Pública 113,158 de fecha 05 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notario adscrito, al despacho de la Notaria Pública No. 4 del Partido Judicial del Centro de la Ciudad de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, subdivisión Tolimán, en el folio inmobiliario 00008043-0006 el día 17 de enero de 2017.

Segundo.- En términos del Artículo 159 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Se deberá considerar dentro del estudio valuatorio que al efecto se elabore que el propietario del desarrollo inmobiliario, tiene la obligación de urbanizar el áreas materia de la transmisión gratuita, en los términos y especificaciones de la autorización de licencia para ejecución de obras de urbanización correspondiente, para que ello sea sumado y valuado.

Tercero.- Se considera procedente la propuesta planteada de permutar el área de transmisión gratuita ya que por las condiciones de la distancia del lugar, así como el uso de suelo y el destino que se le va a dar al desarrollo inmobiliario que lo es para establecimiento de industria, se considera que dicho bien dificulta su uso para fines sociales y por ende el contemplar dotar de espacios públicos para los habitantes del lugar, ya que los residentes del desarrollo serán otras empresas por lo que resulta inoperante dotar de equipamiento urbano en dicha ubicación.

Cuarto.- En ese tenor esta dependencia considera factible que de autorizarse por el H. Ayuntamiento la propuesta planteada por el Desarrollador, el predio a permutar se dote de Equipamiento Urbano que satisfaga los objetivos trazados en el "Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021", del Municipio de Colón, Querétaro, ya que de ello se construya un municipio equitativo mediante la generación de oportunidades para que los y las habitantes se equiparen en el acceso y disfrute de proyectos, productos, servicios públicos esenciales como educación, vivienda y hábitat, siendo prioritaria la familia y los grupos poblacionales niñez y adolescencia, mujeres, jóvenes, personas mayores, población indígena, campesina, la población en situación de discapacidad, esto con el fin de consolidar un proyecto de ciudad incluyente, que promueve, garantiza y restituye los derechos de su población y potencia sus capacidades en igualdad de oportunidades. Se promueva la construcción de espacios destinados a la primera infancia, de parques. Proyectos Urbanos Integrales. Garantizar a la población los derechos humanos fundamentales de seguridad, legalidad, convivencia, cultura, recreación y deporte, soportados en la familia como formador primario del ser humano, y con la participación y corresponsabilidad institucional, para que Colón sea un municipio seguro que respeta, protege y disfruta la vida como valor supremo. Promover el respeto por la vida, mediante acciones articuladas para el fortalecimiento de la gobernabilidad y el mejoramiento de las condiciones de seguridad y convivencia en el municipio. Fomentar el desarrollo urbano a través del mejoramiento de su infraestructura de conectividad física y la generación de un territorio apto para el crecimiento y desarrollo económico de la riqueza, sin perder la finalidad de mejorar la calidad de vida, fortalecer las condiciones de la competitividad del municipio por encima de los municipios limítrofes y hacerlo más atractivo para el talento humano calificado, y el emplazamiento de empresas e inversionistas en general. Orientar el

desarrollo territorial del municipio de Colón en el marco de la sostenibilidad, a través del mantenimiento y mejora de su capital natural, el aprovechamiento responsable de los recursos naturales y la adopción de un modelo de ocupación territorial en armonía con los retos del desarrollo social y económico, que propenda por la equidad y el equilibrio funcional del territorio garantizando una base natural sostenible con una oferta ambiental que provea los recursos naturales y las condiciones ambientales necesarias para todos los habitantes del municipio mediante acciones de conservación, protección y administración adecuada de los recursos naturales.

Quinto.- El propietario del desarrollo inmobiliario tendrá la obligación de transmitir gratuitamente dicha superficie PERMUTADA mediante escritura pública a favor del Municipio, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con cargo al desarrollador, previendo que las superficies que la integran son del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a ejercitar cualquier acción tendiente a obtener indemnización por las superficies transmitidas al Municipio.

ACUERDO.

Primero.- Se considera procedente la propuesta realizada por el desarrollador.

Segundo.- Se deberá realizar estudio valuatorio por perito valuador inmobiliario que satisfaga lo dispuesto en los numerales 152, 153, 156 y 159 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Tercero.- Se deberán realizar avalúos fiscales y comerciales sobre los predios objeto de la permuta.

Cuarto.- Se deberá requerir de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología el dictamen sobre la viabilidad de la permuta."

- 23.** Que con fecha 13 de noviembre de 2018 se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número SDUE-0135-2018 mediante el cual remite la opinión técnica CACU/OT/0001/2018 signada por la Arq. María Cecilia Martínez Mancera en su carácter de Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la cual emite dictamen jurídico técnico ambiental que resuelve sobre la petición efectuada por el solicitante, misma que se rinde en los siguientes términos:

Por medio del presente y en atención al oficio MCQ/SHA/DAC/1220/2018 recibido el 12 de noviembre del presente, respecto del escrito signado por el C. Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela, Apoderado Legal de QVC, S. de R.L. de C.V., como se acredita mediante Escritura Pública número 36,279 de fecha 17 de mayo de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Ponciano López Juárez, Notario Público número 222 de la Ciudad de México; en cuya solicitud dirigida a la Secretaría del Ayuntamiento en la que solicita **la autorización para que la superficie correspondiente al 10% por concepto de área de donación pueda encontrarse fuera del polígono correspondiente a la superficie del predio donde se proyecta el Desarrollo Inmobiliario** denominado "Vesta Park Querétaro" consistente en **"Fraccionamiento industrial de 22 lotes para Industria Pesada más áreas comunes"** ubicado en el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la

Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro., **que se debería de donar de conformidad a lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro**, al respecto del cual le informo con base en los siguientes:

Antecedentes

1. Mediante oficio MCQ/SHA/DAC/1220/2018 de fecha 10 de noviembre del presente, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a esta Dependencia emitir Dictamen Técnico respectivo a la procedencia de la solicitud planteada por el C. Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela consistente en la autorización para que la superficie correspondiente al 10% por concepto de área de donación pueda encontrarse fuera del polígono correspondiente a la superficie del predio propiedad de QVC, S. de R.L. de C.V., para destinarlo al equipamiento urbano, áreas verdes y plazas públicas acuerdo a lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.
2. Se acredita la legal existencia de QVC S. de R.L. de C.V. mediante Escritura Pública 65,408, Tomo Primero, Libro Octavo, de fecha 29 de Julio de 1994, basada ante la fe del Licenciado Joaquín F. Oseguera, Titular de la Notaria Publica número 99, del Distrito Federal, se hace constar el contrato de sociedad que otorgan "Promotora Bernardo Quintana" Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Licenciado Rodolfo Gerardo Balmaceda García y Querétaro Partners, L.P, representada por el Licenciado Michell Nader Schekaiban, inscrita ante el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el 12 de septiembre de 1994, bajo el folio mercantil número 190,181 según modificado por escritura pública número 66,563 de fecha 5 de noviembre de 1999, otorgada ante la fe del Lic. Heriberto Román Talavera, notario público número 62 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el registro público de la propiedad y el comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) bajo el folio mercantil número 190,181 con fecha 29 de junio de 2001.
3. Mediante Instrumento Jurídico número 32,366, de fecha 30 de noviembre de 2015, basada ante la fe del Licenciado Ponciano López Juárez, Titular de la Notaria número 222, del Distrito Federal se hace constar la protocolización del acta de resoluciones unánimes adoptadas por los socios de QVC, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 09 de Diciembre de 2015, bajo el folio mercantil 190181.
4. Mediante Escritura Pública número 66,563, del libro 1,397, de fecha 05 de noviembre de 1999, realizada por el Licenciado Heriberto Román Talavera, Notario adscrito a la Notaria Pública 62 del Distrito Federal, se hace constar la protocolización del acta de asamblea general de socios de QVC, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.
5. Se acredita la Propiedad mediante la Escritura Pública número 39,038 de fecha 16 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Pública número 30 (treinta) de la demarcación notarial de Querétaro, en la cual se hizo constar la compraventa del predio rústico denominado "La Aurora y que es fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras en jurisdicción de Tolimán, de este municipio de Colón, Qro., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio

del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00019217/0007 el 24 de agosto de 2016.

6. De conformidad con lo señalado en la escritura pública de propiedad a la que se hace referencia en el inciso anterior inmediato, el predio cuenta con una superficie de 1,020,000.00 m².
7. El predio sobre el cual se pretende llevar a cabo el desarrollo del proyecto, cuenta con uso de suelo Industria Pesada (IP), según lo previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, instrumento técnico jurídico aprobado en sesión extraordinaria de Cabildo el día 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 3 de junio de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el día 18 de agosto de 2016.
8. En fecha 17 de noviembre de 2016, se emitió Dictamen de Uso de Suelo con folio CACU/DUS/0078-2016, para el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro.
9. Esta Dependencia emitió a solicitud del Apoderado Legal de QVC, S. de R.L. de C.V., el 28 de agosto de 2017, la Modificación del Dictamen de Uso de Suelo del citado predio con número de oficio CACU/DUS/0086-2017, el cual considera factible la instalación de un Fraccionamiento industrial de 22 lotes para industria pesada más áreas comunes, sobre un uso de suelo Industria Ligera (IP) en una superficie de 1,020,000.00 m².
10. Mediante oficio SEDESU/320/2017 de fecha 16 de octubre de 2017 el Ing. Marco Antonio del Prete Tercero, titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado autoriza el Dictamen de Impacto ambiental para el proyecto denominado "Vesta Park Querétaro" consistente en **"Fraccionamiento industrial de 22 lotes para Industria Pesada más áreas comunes"** ubicado en el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro.
11. Con fecha 28 de septiembre de 2017, esta Dependencia expidió Licencia de Bardeo CACU-LB-019-2017 para el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro., por un total de 5218.15 metros lineales (ml).
12. Con fecha 28 de septiembre de 2017, esta Dependencia expidió Licencia de Construcción para Caseta de Vigilancia CACU-LC-083-2017 para el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro., por un total de 559.06 metros cuadrados (m²).

-
-
13. Con fecha 28 de septiembre de 2017, esta Dependencia expidió Licencia de Movimiento de tierras para Conformación de Plataformas CACU-LC-084-2017 para el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro., por un total de 89,050.93 metros cuadrados (m²).
 14. Con fecha 23 de septiembre de 2017 con folio CACU/EIV/0002-2017 se emitió Visto Bueno del Estudio de Impacto Vial para el proyecto de Desarrollo Inmobiliario denominado "Vesta Park Querétaro" consistente en **"Fraccionamiento industrial de 22 lotes para Industria Pesada más áreas comunes"** ubicado en el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro.
 15. Con fecha 21 de noviembre de 2017, esta Dependencia emitió factibilidad de Derribe y Reubicación de vegetales con folio SDUE-1144-2017, de la cual, a la fecha de la emisión del presente dictamen, permanece en el promovente la obligatoriedad de dar cabal cumplimiento a lo establecido en la Condicionante 2, 4, 5, 6 y 7 del referido documento. Documento generado en seguimiento a lo contenido en el Resolutivo de Impacto Ambiental expedido mediante oficio SEDESU/320/2017 de fecha 16 de octubre de 2017 por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
 16. Con fecha 15 de abril de 2018 con folio CACU/EIU/0001-2018 se emitió Visto Bueno del Estudio de Impacto Urbano para el proyecto de Desarrollo Inmobiliario denominado "Vesta Park Querétaro" consistente en **"Fraccionamiento industrial de 22 lotes para Industria Pesada más áreas comunes"** ubicado en el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro.
 17. En fecha 18 de Septiembre la desarrolladora QVC, S. de R.L. de C.V. solicitó a esta Dependencia Visto Bueno de Proyecto de Lotificación, trámite al que esta Secretaría ha dado seguimiento con oficio SDUE-0072-2018 de fecha 22 de octubre de 2018.
 18. De conformidad con lo señalado en el Capítulo Tercero De las Transmisiones Gratuitas en los Desarrollos Inmobiliarios, del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, artículo 156, el cual señala que: *"En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento (10%) de la superficie total del predio por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso según el destino que se asigne"*. Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que *"En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio"*.

-
-
- 19.** Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone permutar el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que el predio cuenta con una superficie de 1,020,000.00 m², le corresponde transmitir en donación al Municipio una superficie de 102,000.00 m² equivalente al 10% de la superficie del predio origen, la cual propone cubrir con el predio urbano identificado como "San Vicente" en la Ex Hacienda de Peñuelas con una superficie aproximada de 174,570.748m², identificado con clave catastral 050304801017049.
- 20.** El promovente acredita que es legítimo propietario del predio referido en el inciso inmediato anterior mediante escritura pública 71,829 de fecha 15 de diciembre de 2017 otorgada ante la fe del Lic. Luis Felipe Ordaz González, notario público número 5 de la demarcación notarial de Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el registro público de la propiedad y el comercio del estado de Querétaro, subdirección Tolimán bajo el folio inmobiliario número 00008043/0009 con fecha 12 de febrero de 2018.
- 21.** Por lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, el promovente realizó un avalúo inmobiliario, signado por Arq. Janett Alamilla Anastacio, Especialista en valuación inmobiliaria con cédula profesional 6075420, considerando el predio urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro, para efectos de lo anterior se anexa el avalúo que fuera entregado con el expediente que acompaña al oficio MCQ/SHA/DAC/1220/2018, en el cual concluye que el predio con clave catastral 050302866416128 con superficie de 1,020,000.00m² tiene un valor comercial de \$610,980,000.00 (seiscientos diez millones novecientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.)

Al respecto y una vez analizada la documentación e información proporcionada, así como el proyecto que contiene la propuesta de Sembrado de Lotificación, esta Secretaría, no tiene inconveniente en emitir la presente: **Opinión Técnica en Materia de Administración y Control Urbano.**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente viable la autorización para realizar la transmisión de la donación correspondiente al porcentaje del área de donación que se debe otorgar por la autorización del proyecto de fraccionamiento industrial de 22 lotes para industria pesada más áreas comunes que se pretende desarrollar en el predio con clave catastral 05 03 028 66 416 128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex Hacienda de Galeras, Jurisdicción de Tolimán, municipio de Colón, Qro., mediante la permuta del predio identificado como Fracción 1 del predio San Vicente, Ex Hacienda de Peñuelas, en la localidad de San José de la Peñuela, siempre y cuando el valor del predio a donar sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado.

-
-
- **Considerando que el patrimonio de los municipios lo constituyen sus 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.**
 - **Que es facultad del Ayuntamiento, aprobar la adquisición de bienes y valores que incrementen el patrimonio del Municipio.**
 - **Derivado de la naturaleza del desarrollo y la donación, en lo relativo a la constitución y administración de reservas para la dotación de equipamiento, considerando que las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios, competencias establecidas en los artículos 2 y 3 del Código Urbano del Estado de Querétaro; *"los equipamientos urbanos y edificios públicos deberán localizarse en zonas de libre acceso y tránsito, por ser de utilidad pública e interés social conforme a los principios de racionalidad, viabilidad, equidad, inclusión social, promoción de la cultura, seguridad, habitabilidad, democracia participativa, productividad, sustentabilidad y equilibrio regional"*.**
 - Así mismo, en correspondencia con lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, refiriendo que se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio, sin ser un acto limitativo, atendiendo siempre a la condición de tomar el valor comercial del predio como habilitado y urbanizado.
 - Pretendiendo con la aprobación de la propuesta dar un mayor aprovechamiento al desarrollo del proyecto, bajo la consideración de que la superficie a donar a favor del municipio de Colón es suficiente para generar un proyecto para la dotación de equipamiento urbano que sea aprovechable para el goce y disfrute de los habitantes de la zona; para el caso de que el Cabildo del Municipio de Colón, considerara viable la propuesta de permuta de la superficie a donar, el municipio tendrá la posibilidad de incrementar la superficie de reserva territorial urbana, para la dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas de déficit de servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras públicas municipales.
 - **El presente es un documento 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.**

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, por la autorización del proyecto de desarrollo inmobiliario

que se pretende desarrollar en el predio, proponiendo dar seguimiento y observancia a lo siguiente:

- A. Se deberá solicitar a la Secretaría de Administración realizar un avalúo que determinará el valor del predio en el que se pretende desarrollar, respecto del que el promovente pretende permutar el 10% del área de donación, considerando el valor comercial del predio urbanizado y habilitado; el cual será emitido por un perito valuador quien considerará un valor comercial para el predio urbanizado de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que servirá de base para determinar el valor del predio objeto de la donación.
- B. Se otorga un plazo no mayor a 90 días a partir de la publicación del Acuerdo correspondiente, a fin de que se dé inicio con los trámites en la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano y Ecología y para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las instancias correspondientes para la ejecución del proyecto, cuyas condicionantes deberán estar debidamente acreditadas presentando evidencia documental de su adecuado cumplimiento, a fin de evitar la especulación del predio, ya que de no hacerlo, será motivo suficiente para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo.
- C. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes, autorizaciones, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.
- D. Se otorga un plazo no mayor a 30 días para que se realice la protocolización de la donación a favor del municipio de Colón, de acuerdo a lo contenido en el artículo 158 del Código Urbano del Estado de Querétaro *"La escritura que señale las áreas materia de la transmisión gratuita, no causará impuesto de traslación de dominio, ni pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se publique la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización."*
- E. A falta de cumplimiento de cualquiera de las Consideraciones anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.
- F. El presente no exime al promovente de tramitar y obtener los 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.

En relación a la solicitud de *"emisión de un dictamen jurídico técnico ambiental que lleve a cabo el análisis y resuelva sobre la procedencia de la solicitud planteada por el*

*C. Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela, Apoderado Legal de QVC, S. de R.L. de C.V., consistente en permutar el área de donación para la autorización del proyecto que se pretende denominar "Vesta Park Querétaro", una vez analizada la información presentada ante la Coordinación de Ecología de esta Dependencia, **considera** lo siguiente:*

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Colón, instrumento de regulación ecológica aprobado en sesión ordinaria de cabildo el 8 de febrero de 2018, publicado en el periódico oficial del estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 23 de febrero de 2018 e inscrito en el registro público de la propiedad y el comercio del estado de Querétaro, subdirección Tolimán el 24 de septiembre de 2018; el predio que se pretende donar al Municipio de Colón, Qro., se encuentra dentro de la UGA 37 "Zona Urbana de Integración Metropolitana", que dentro de sus lineamientos destacan propiciar un desarrollo urbano sustentable de acuerdo a la subzonificación y temporalidad de proyección de crecimiento de los instrumentos de planeación de desarrollo urbano vigentes, minimizar los impactos ambientales generados por las actividades antrópicas, teniendo en cuenta aspectos ambientales, culturales y sociales, ligados al uso actual del suelo y promover el crecimiento natural de la vivienda rural existente en la UGA, desalentando el desarrollo de nuevos centros de población, fomentando el uso de ecotecnias para reducir el impacto ambiental y contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes, aunado a lo anterior el predio de interés propiciará la utilización de los espacios vacíos y la densificación urbana para el aprovechamiento óptimo de la infraestructura y equipamiento urbano instalado tanto en el interior del centro de población, como el que se pretenda instalar en este predio, así mismo se, fomentará la consolidación de la meta ambiental de la UGA, a través de la ejecución de proyectos, obras y acciones que promuevan el desarrollo sustentable, respetando la vocación y aptitud del territorio; compatibilizándolos con la política ambiental asignada y la consecución de la imagen objetivo, asegurando el escenario estratégico propuesto en el programa.

La adquisición de este bien inmueble desalentará el desarrollo de nuevos centros de población, promoviendo el crecimiento natural de la vivienda rural existente en la UGA, así mismo se fomentará el uso de ecotecnias para reducir el impacto ambiental y contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes. El desarrollo de las actividades urbanas dentro del multicitado predio se sujetará técnica y jurídicamente de acuerdo a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano municipal.

Dicho predio permitirá formar franjas de vegetación incorporadas al paisaje para influenciar los procesos ecológicos y proveernos una variedad de bienes y servicios, incluyendo proteger los recursos del suelo, mejorar la calidad del aire y del agua, mejorar el hábitat de peces y de la vida silvestre, así como también embellecer el paisaje de la localidad de San José de la Peñuela.

El Acuerdo de Cabildo correspondiente a los asuntos tratados en este documento deberá publicarse en la Gaceta municipal, en el periódico oficial del Poder Ejecutivo del

Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" y deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de conformidad con el Artículo 48 del Código Urbano para el Estado de Querétaro."

- 24.** Que con fecha 07 de diciembre de 2018 mediante oficio número DL/05447/2018 el Ing. José Luis Alcántara Obregón, en carácter de Director de Catastro de la Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro hace del conocimiento que la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro establece los criterios de valuación en cuanto a los valuadores profesionistas con los requisitos correspondientes y que son los facultados para la emisión de dictámenes valuatorios para fines hacendarios de bienes inmuebles en el Estado de Querétaro.
- 25.** Que con fecha 07 de diciembre mediante oficio MCQ/SHA/DAC/1361/2018 se hizo del conocimiento al Lic. Bernardo Ríos Hoyo, la aseveración realizada por el Director de Catastro Ing. José Luis Alcántara Obregón, en la que advierte que en los considerandos 12 y 21 del **"Acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación del Desarrollo Inmobiliario denominado "Vesta Park Querétaro" Fraccionamiento Industrial consistente en 22 lotes para industria pesada más áreas comunes ubicado en el predio con clave catastral 050302866416128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex hacienda Galeras, jurisdicción de Tolimán, Municipio de Colón, Qro., mediante la aceptación en permuta de la superficie que corresponde al fraccionamiento industrial mencionado a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del predio San Vicente, Ex Hacienda de Peñuelas"**, que los avalúos descritos en dichos apartados fueron elaborados por profesionistas que no cuentan con nombramiento expedido por el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en virtud de que la elaboración de avalúos deberán de cumplir con lo establecido por el Capítulo Tercero de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro.
- 26.** Que con fecha 17 de diciembre de 2018 se recibió oficio número MCQ/SA/619/2018 signado por el Lic. Diego Bernardo Ríos Hoyo, Secretario de Administración a través del cual remite opinión técnica jurídica administrativa en los siguientes términos:

Sirva el medio para enviarle un cordial saludo, y en respuesta a su oficio MCQ/SAY/DAC/1361/2018 de fecha 10 de diciembre de 2018, mediante el cual remite observaciones realizadas por el Ing. José Luis Alcántara Obregón, Director de Catastro del Estado de Querétaro, respecto al expediente remitido a esa dependencia mediante oficio MCQ/SAY/DAC/1282/2018, me permito informarle que en referencia al punto identificado con el número 25 del citado oficio de la Dirección de Catastro, el avalúo en cuestión fue solicitado a la Secretaría de Administración a petición de Usted en fecha 12 de noviembre de 2018 mediante oficio MCQ/SAY/DAC/12210/2018, y que fue tramitado por la entonces Secretaría de Administración y entregado en fecha 15 de noviembre del presente año.

Con la finalidad de solventar la observación realizada y cumplir con lo establecido en la Ley de Valuación Inmobiliaria, le informo que se solicitó la elaboración de un segundo instrumento, por lo cual sirva a encontrar adjunto al presente el avalúo B43289, realizado por el Ing. Leonardo Olvera Solís, Perito Valuador con cédula profesional

número 1129345 y Registro en el Estado 029, de quien fue corroborado su nombramiento en el directorio oficial de valuadores con nombramiento.

27. Que en cumplimiento al artículo 39 fracción II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., el Presidente de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública tomando en cuenta el sentido de las Opiniones Técnicas emitidas por las Secretarías Técnica del Presidente Municipal, de Desarrollo Urbano y Ecología, de Gobierno, de Administración y el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios remitió el proyecto de Acuerdo correspondiente e instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento para que emitiera convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de las Comisiones de la materia señalando la fecha y hora para tal fin.

28. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 33 fracción VIII, 35 y 43 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el promovente consistente en la autorización de aceptar el pago del área de donación a su cargo mediante la permuta por un predio ubicado fuera del polígono del proyecto, propuesta que fuera considerada como procedente por los titulares de las Secretarías Técnica del Presidente Municipal, de Desarrollo urbano y Ecología, de Gobierno, de Administración y el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios en este Municipio en razón de los argumentos vertidos en sus dictámenes por ser las Dependencias técnicas y competentes auxiliares del máximo órgano colegiado para asesorarlos en el tema en cuestión por contar con el conocimiento necesario para resolver sobre la petición planteada; señalándose por parte de dichos servidores públicos que la solicitud del promovente se cuenta con toda la documentación necesaria para resolver como viable el trámite en cuestión constando dichas documentales en los archivos del expediente formado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y que la petición cumple con la normatividad aplicable, por lo que una vez analizada dicha petición esas Dependencias tuvieron a bien emitir la opinión técnica factible; así como las condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante, por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, 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 las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, elaboran y someten a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la aceptación del 10% del área de donación del Desarrollo Inmobiliario denominado "Vesta Park Querétaro" Fraccionamiento Industrial consistente en 22 lotes para industria pesada más áreas comunes ubicado en el predio con clave catastral 050302866416128 identificado como "La Aurora", fracción primera de la Ex hacienda Galeras, jurisdicción de Tolimán, Municipio de Colón, Qro., mediante la autorización a su vez, de la

permuta de la superficie que originalmente corresponde en el fraccionamiento industrial mencionado por la transmisión del predio identificado como fracción 1 del predio San Vicente, Ex Hacienda de Peñuelas, encontrándose incluido en el valor del predio permutado lo que corresponde a su habilitación y urbanización, además de considerarse de calidad equiparable al bien inmueble que originalmente se hubiera donado. Lo anterior en razón de los fundamentos, consideraciones técnicas y argumentos vertidos por los titulares de las Secretarías Técnica del Presidente Municipal, de Gobierno, de Desarrollo Urbano y Ecología, de Administración y del Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio, contenidos en sus opiniones técnicas descritas en los considerandos 23, 24, 25, 26 y 27 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promovente deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones y/o condicionantes que se describen dentro de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología contenida en el considerando 23 del presente proveído.

El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia y en caso de resultar necesario, la Dependencia mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

TERCERO. Se autoriza el cambio de régimen de dominio privado a público y se instruye al Secretario de Administración para que conjuntamente con el propietario del predio a donarse efectúen los trámites administrativos y jurídicos necesarios para los trámites de escrituración; así como la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, debiendo asentar en el instrumento jurídico respectivo, que dicha superficie será considerada bien del dominio público.

La escritura que señale las áreas materia de la transmisión gratuita, no causará impuesto de traslación de dominio, ni pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y deberá otorgarse en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que se publique la autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Administración y en caso de resultar necesario, la Dependencia mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

CUARTO. Se instruye al Secretario de Administración para que en el momento procesal que corresponda, efectúe la patrimonialización correspondiente y se dé de alta el predio motivo de la presente autorización en el Inventario de Bienes del Municipio de Colón, y el Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Querétaro, deberá emitir el Criterio de Racionalización establecido en el artículo 19 de la Ley en cita.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para que realice el levantamiento topográfico del predio adquirido y en caso de existir diferencias por ajuste de linderos, se tomarán como válidos los datos resultantes para los efectos del presente Acuerdo.

SEXTO. Se instruye a las Secretarías de Desarrollo Urbano Ecología, Finanzas y Administración para que de manera directa en el ámbito de sus respectivas competencias den puntual seguimiento a los actos administrativos que estén a cargo de cada uno de ellos, además de realizar los trámites necesarios a fin de que el promovente de cumplimiento a las obligaciones señaladas en el presente Acuerdo con la finalidad de que se cumpla debidamente este proveído.

SÉPTIMO. El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo será causa de su revocación.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese por una sola ocasión, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal a costa del promovente cuyo pago deberá realizarse de conformidad con la normatividad aplicable y cuyo seguimiento estará a cargo de la Secretaría de Finanzas.

SEGUNDO.- El presente entrará en vigor el día de su publicación en los medios de difusión señalados.

TERCERO.- Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología copias simples de las mismas dentro de un plazo de 15 días hábiles.

CUARTO.- El presente Acuerdo, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, en un plazo no mayor de treinta días hábiles contados a partir de la notificación de la autorización del presente, con costo para el promotor y una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a las Secretarías de Desarrollo Urbano y Ecología y del Ayuntamiento.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

QUINTO.- Notifíquese personalmente al C. Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela en su carácter de apoderado legal de la empresa denominada "QVC, S. de R.L. de C.V., y comuníquese a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Gobierno, Secretaría Técnica y Secretaría Administración.

Colón, Qro., a 19 de diciembre de 2018. Atentamente. Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. C. José Alejandro Ochoa Valencia. Presidente Municipal y de las Comisiones. Rúbrica. C. Socorro Jiménez Reséndiz. Regidora Municipal e Integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rúbrica. C. Filiberto Tapia Muñoz. Regidor Municipal e Integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rúbrica. C. Elizabeth Rojas Hernández. Síndico Municipal e Integrante de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. Rúbrica. C. Mario Gutiérrez Mendoza. Síndico

**Municipal e Integrante de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública.
Rúbrica.**-----

**CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS DIECISIETE
DÍAS 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