



# *Gaceta Municipal*

## LA RAZA

Órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Colón

7 de agosto de 2023

**Responsable de la Publicación**  
M. en A.P. Jorge Alberto Cornejo Mota  
Secretario del H. Ayuntamiento

No. 43

### ÍNDICE

Pág.

Tema

- |        |   |
|--------|---|
| 1 - 4  | ACUERDO ADMINISTRATIVO EMITIDO POR LA SECRETARIA DE LA CONTRALORIA MUNICIPAL, MEDIANTE EL OFICIO SCM.395.2023, DE FECHA 7 DE AGOSTO DEL PRESENTE.   |
| 5 - 22 | ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DE LA ETAPA 1 DEL FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL "ZULU AEROPARK", UBICADO EN EL EJIDO DE VIBORILLAS, EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO, IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL 05 03 022 01 026 018. |



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE COLÓN  
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO



07 AGO. 2023

RECIBIDO

Recibido

13:15

#SIÉNTETE ORGULLOSO  
#AñoDelCentenario

SECCIÓN: SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA  
NÚMERO DE OFICIO: SCM.395.2023  
ASUNTO: SE SOLICITA.

Colón, Qro., a 07 de agosto del 2023.

**LIC. JORGE ALBERTO CORNEJO MOTA.**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL**  
**MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO.**  
**P R E S E N T E**

Por medio del presente aprovecho para enviarle un cordial saludo, y con fundamento en los artículos 47, fracción X, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 13 y 15, fracción XV y XVI, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Querétaro; 1, 2, 3, 4, fracción VI, 5, 7, fracciones II, III, VI y VIII, 10 y 14, último párrafo, del Reglamento de la Gaceta Municipal de Colón, Querétaro; le solicito respetuosamente realice las gestiones necesarias para publicar el acuerdo de fecha siete de agosto del dos mil veintitrés emitido por el que suscribe, en la Gaceta Municipal "La Raza", a costa del Municipio de Colón, Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos del ordinal 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta del pago de los derechos que generen con motivo de la misma. Para tal efecto, anexo el proveído en mención.

Lo anterior, con fundamento en artículo 40 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Querétaro, y el diverso, 11, fracciones II y XXVII, del Reglamento Interno de la Secretaría de la Contraloría Municipal de Colón, Querétaro.

Sin otro particular reitero a Usted, mi más atenta y distinguida consideración Institucional, agradeciendo la atención que dedique al presente.

ATENTAMENTE  
"Juntos volamos alto"

LIC. CERJIO RÍOS VARGAS

SECRETARIO DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE COLÓN, QUERÉTARO



Plaza Héroes de la Revolución No. 1 Col. Centro, Colón, Qro.  
CP. 76270 www.colon.gob.mx (419) 292 01 08 - 292 02 34 - 292 00 61

MUNICIPIO LIBRE Y SOBERANO



## SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE COLÓN, QUERÉTARO

#SIÉNTETE ORGULLOSO  
#AñoDelCentenario

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 30, FRACCIÓN XII, 44, TERCER Y CUARTO PÁRRAFO, Y 146 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 2, FRACCIÓN VIII, 3, SEGUNDO PÁRRAFO, 5, FRACCIÓN XIII, 10, FRACCIÓN III, Y 40, DEL REGLAMENTO ORGÁNICO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO; 1, 7, FRACCIÓN III, 8, FRACCIÓN I, 11, FRACCIONES II, III, IV Y X, DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE COLÓN, QUERÉTARO; EL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE COLÓN, QUERÉTARO, EMITE EL SIGUIENTE ACUERDO:

### CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano 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. Por su parte, el artículo 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que los ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como para regular de manera sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el Municipio.
4. El numeral 44, tercer y cuarto párrafo, de la Ley Orgánica en cita, refiere que el Órgano Interno de Control tendrá las facultades que determine la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Querétaro y las demás disposiciones jurídicas aplicables para prevenir, corregir e investigar actos u omisiones que pudieran constituir responsabilidades administrativas no graves; y para sancionar aquellas distintas a las que son competencia del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Querétaro. Para tal efecto, deberá contar con la estructura orgánica que se requiera, a fin de que la autoridad a la que se encomiende la sustanciación y, en su caso, resolución de los procedimientos de responsabilidad administrativa sea distinta a aquella encargada de la investigación correspondiente, garantizando la independencia entre ambas con motivo del ejercicio de sus funciones.





## SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE COLÓN, QUERÉTARO

#SIÉNTETE ORGULLOSO  
#AñoDelCentenario

5. Los ordinales 1, 2, fracción VIII, 3, segundo párrafo, 5, fracción XIII, 10, fracción III, y 40, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Querétaro, establece las bases generales para la organización, estructura y funcionamiento de la Administración Pública del Municipio, auxiliándose, entre otras, para el estudio, planeación y despacho de los diversos asuntos, de la Secretaría de la Contraloría Municipal, dependencia que funge como el Órgano Interno de Control; señalando además que este se regirá por las leyes de la materia y sus respectivos ordenamientos.

6. Que el Reglamento Interno de la Secretaría de la Contraloría Municipal de Colón, Querétaro, fue publicado en la Gaceta Municipal "La Raza" y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 29 de septiembre del 2017; y constituye a la Secretaría de la Contraloría Municipal de Colón, Querétaro, como un organismo público desconcentrado del Ayuntamiento con autonomía técnica, a la cual le corresponde la prevención, vigilancia, control y fiscalización del uso correcto de los recursos humanos, materiales y financieros de que disponen las Dependencias y Organismos Públicos Municipales, para la ejecución de sus programas de trabajo y el cumplimiento de sus objetivos.

7. El numeral 8 del Reglamento citado en líneas anteriores, establece la estructura organizacional con que contará la Secretaría de la Contraloría Municipal, del que prevé en su fracción IV, un Director de Substanciación y Resolución.

8. Que en fecha 1º primero de noviembre del 2017 dos mil diecisiete, el Titular de la Secretaría de Administración del Municipio de Colón, Querétaro, en turno, expidió nombramiento a favor de la Licenciada en Derecho Emperatriz Shamanta Montes De Oca Hernández, como Director de Substanciación y Resolución con área de adscripción la Secretaría de la Contraloría Municipal de Colón, Querétaro.

9. Que en fecha 4 cuatro de agosto del 2023 dos mil veintitrés, causó baja la Titular de la Dirección de Substanciación y Resolución de la Secretaría de la Contraloría Municipal de Colón, Querétaro.

10. Que en atención a lo anterior, se hace necesario emitir el presente proveído a fin de instruir al personal adscrito a esta Secretaría para el auxilio de las funciones relacionadas a la Dirección de Substanciación y Resolución de la Secretaría de la Contraloría Municipal de Colón, Querétaro, y dar consecución a la tramitación de las actividades inherentes al cargo vacante. Establecidas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas, la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Querétaro, el Reglamento Interno de la Secretaría de la Contraloría Municipal de Colón, Querétaro, y demás disposiciones aplicables.

11. Los artículos 1, 7, fracción III, 8, fracción I, 11, fracciones II, III, IV y X, del Reglamento Interno de la Secretaría de la Contraloría Municipal de Colón, Querétaro; otorgan competencia al Secretario de la Contraloría Municipal para dictar las medidas administrativas para la organización y correcto funcionamiento de la Secretaría de la Contraloría Municipal, así como emitir los acuerdos correspondientes a éstas; designar, remover, dirigir y coordinar al personal administrativo adscrito a la Secretaría; Instruir al personal adscrito a la Secretaría, para el auxilio y suplencia en funciones relacionadas con el objeto del mismo; y promover el servicio profesional de carrera de su personal.





**SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE COLÓN, QUERÉTARO**

*#SIENTETE ORGULLOSO*  
**#AñoDelCentenario**

Por lo anterior, y con fundamento en el artículo 11, fracciones II, III, IV y X, del Reglamento Interno de la Secretaría de la Contraloría Municipal de Colón, Querétaro, el Secretario de la Contraloría Municipal de Colón, Querétaro, emite el siguiente:

**ACUERDO**

**ÚNICO.** Se instruye a la Licenciada Andrea Roque Mendoza, analista jurídico adscrita a la Dirección de Substanciación y Resolución de la Secretaría de la Contraloría Municipal de Colón, Querétaro, para asumir la responsabilidad del funcionamiento correspondiente al Titular de la Dirección de Substanciación y Resolución de la Secretaría de la Contraloría Municipal de Colón, Querétaro; en términos de lo previsto en el Reglamento Interno de la Secretaría de la Contraloría Municipal de Colón, Querétaro, la Ley General de Responsabilidades Administrativas, la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Querétaro, y demás disposiciones aplicables; por un plazo de seis meses.

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** El presente acuerdo entrará en vigor el día de su publicación.

**SEGUNDO.** Notifíquese el presente instrumento de manera personal a la Licenciada Andrea Roque Mendoza.

**TERCERO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2, 3, 4, fracción VI, 5, 7, fracciones II, III, VI y VIII, 10 y 14, último párrafo, del Reglamento de la Gaceta Municipal de Colón, Querétaro; se instruye la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal "La Raza", a costa del Municipio de Colón, Querétaro, en la inteligencia que dicha publicación en términos del ordinal 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta del pago de los derechos que generen con motivo de la misma.

**CUARTO.** Publíquese en los estrados de la Contraloría Municipal de Colón, Querétaro; sitas en Plaza Héroes de la Revolución, número uno, Colonia Centro, Municipio de Colón, Querétaro, Código Postal 76270.

**ASÍ LO DETERMINÓ EL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE COLÓN, QUERÉTARO, A LOS 07 SIETE DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO 2023 DOS MIL VEINTITRÉS.**

LIC. CERJIO RÍOS VARGAS  
SECRETARIO DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE COLÓN, QUERÉTARO



Plaza Héroes de la Revolución No. 1 Col. Centro, Colón, Qro.  
CP. 76270 www.colon.gob.mx (419) 292 01 08 - 292 02 34 - 292 00 61

**CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 7 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.- - - - -**

**DOY FE-**

**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO  
RÚBRICA**



---

---

EL M. EN A. P. JORGE ALBERTO CORNEJO MOTA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,

### CERTIFICA

Que en **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 (once) de julio del 2023 (dos mil veintitrés)** el H. Ayuntamiento de Colón a, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la venta provisional de lotes de la etapa 1 del fraccionamiento industrial “Zulu Aeropark”, ubicado en el ejido de Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro, identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018**, mismo que se transcribe a continuación:

“Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción II y V, incisos a), b), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 9 fracciones II y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, incisos a), b), d) y f) y 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 12, 13, 186, 198, 200 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 13 fracción XI, 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y

### CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio conforme a la ley; así como también contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. Así mismo, el precepto constitucional antes citado estipula en su artículo 115 fracción V, incisos a), b), d) y f), en concatenación con el artículo 30 fracción II, incisos a), b), d) y f) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales y otorgar licencias y permisos para construcciones.

3. Que así también, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, en su numeral 35, reconoce al municipio como la base de la división territorial y de organización política y administrativa del Estado de Querétaro.

4. Que la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 9 fracciones II y X establece que corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población; así como, expedir las autorizaciones,

---

---

licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios.

5. Que de forma particular, el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 1 establece la atribución al municipio para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; las bases generales y los procedimientos para la autorización y recepción de los diferentes desarrollos inmobiliarios; así como las especificaciones generales para las obras de urbanización de los diferentes desarrollos inmobiliarios.

6. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 12, establece las facultades de los municipios para la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en tal Código. Así como también, al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII del citado ordenamiento legal.

7. Que en el artículo 13, de la legislación antes citada establece la competencia de los Municipios, en la cual destacan 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, así como, fomentar y promover la construcción de desarrollos inmobiliarios accesibles a la población con menores ingresos.

8. Que en el artículo 186 del Código cita que el procedimiento de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de Uso de Suelo;
- II. Autorización de Estudios Técnicos;
- III. Visto Bueno al Proyecto de lotificación;
- IV. Licencia de Ejecución de obras de Urbanización;
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
- VI. **En su caso autorización para venta de lotes; y**
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.

9. Que en el artículo 198 del Código Urbano en cita, se establece que el desarrollador podrá obtener autorización provisional para venta de lotes, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

- I. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización;

---

---

II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;

III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan; y

IV. Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije.

En caso de incumplimiento la autoridad competente hará efectivo el instrumento que se otorgó para garantizar la que se aplicará para realizar por sí o por medio de contratista, las obras omitidas; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen.

En caso de que la garantía se otorgue a través de hipoteca, la escritura en la que se constituya no causará el pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

**10.** Que en el artículo 200 del Código Urbano cita que la autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

**11.** Que en fecha 12 de mayo de 2023, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento un escrito firmado por el Ing. Luis Miguel Rivas López Apoderado Legal de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V, por medio del cual, solicita la autorización para venta de lotes de la etapa 1 para el fraccionamiento industrial “Zulu Aeropark”, ubicado en el ejido de Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro, identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018.

Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/0084/DAC/2023.**

**12.** Mediante oficio número MCQ/SAY/DAC/0263/2023 de fecha 12 de mayo de 2023, dirigido al Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, en su carácter de Secretario de Desarrollo Sustentable, se solicitó se emitiera una opinión que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el Ing. Luis Miguel Rivas López Apoderado Legal de CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V, por medio del cual, solicita la autorización para venta de lotes de la etapa 1 para el fraccionamiento industrial “Zulu Aeropark”, ubicado en el ejido de Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro, identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018.

**13.** Que con fecha 16 de mayo de 2023, se recibió en la oficina de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SEDESU-0600-2023 suscrito por Ing. Hugo Tadeo Costa

---

---

Sánchez, en su carácter de Secretario de Desarrollo Sustentable, mediante el cual remite la opinión Técnica número 006, misma que a continuación se plasma:

“Por medio de la presente y de la manera más atenta, con relación a su oficio número MCQ/SAY/DAC/0263/2023 ingresado en esta Secretaría con fecha 12 de mayo del año en curso, en el que solicita opinión técnica y/o consideraciones, respecto de la petición del Ing. Luis Miguel Rivas López Representante Legal, de la empresa denominada “CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO” DE S.A. de C.V., por medio del cual solicita la **Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1** del Fraccionamiento denominado Zulu Aeropark ubicado en la fusión de las parcelas 5 Z 1-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido de Viborillas, Municipio de Colón, Qro. Identificada con clave catastral 050302201026018.

#### CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuáles serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. El artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro. de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo; así como del Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro. Así como Artículos 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 323-328, 356-358 Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro.
4. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Colón a través de esta Secretaría, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias

---

---

de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e Inscritos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.

5. Con base en el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a los Municipio la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en el Código.  
Al Ayuntamiento lo corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI y VII de este Código. Al área encargada de desarrollo urbano les corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III.
6. Con base al Artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro el procedimiento de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:
  - I. Dictamen de Uso de Suelo;
  - II. Autorización de Estudios Técnicos;
  - III. Visto Bueno al Proyecto de Lotificación;
  - IV. Licencia de Ejecución de obras de Urbanización;
  - V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
  - VI. **En su caso autorización para venta de lotes;** y
  - VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.

#### ANTECEDENTES:

- I. Mediante escrito ingresado en la Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Colón el ingeniero Luis Miguel Rivas López , en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada, "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. DE C.V., propietaria del predio conformado de la fusión de la Parcela número 5 Z 1-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela número 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro, en el cual solicita la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 para el fraccionamiento Industrial denominado "Zulu Aeropark".
- II. Mediante escritura número 7,012 de fecha 4 d febrero de 2002, pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Alcántara Magos, Notario Público Titular de la Notaría Número 18 de la ciudad de Santiago de Querétaro, comparece el Contador Público Camerino Hernández Gamboa, en su carácter de Delegado Especial en la Asamblea General Ordinaria de fecha 15 de enero de 2002 de la persona Moral Serena Recosta, S.A. de C.V., en la cual se acordó la modificación de la denominación, para quedar como "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO", S.A. DE C.V., así como la ratificación de nombramientos, en el cual el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández se le denomina Director General, a quien ese le otorga Poder General, amplísimo para ejercer actos de dominio.
- III. Mediante escritura número 5,287 de fecha 9 de diciembre de 2020 ante el Licenciado Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría Pública 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, comparecen para el acto de compraventa la C. María Isabel Sánchez Olvera como parte vendedora y el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández como representante de la persona moral Cecsca de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., como parte compradora de la Parcela número 5 Z 1-1 P1/1 del Ejido Viborillas, Municipio de Colón con una superficie de 10-1871.27 ha., identificada con clave catastral 05 03 089 66 140 005, inscrita en el Registro

---

---

Público de la propiedad en el folio inmobiliario 00000998/0003 con fecha 30 de junio de 2021.

- IV. Mediante escritura número 5,288 de fecha 9 de diciembre de 2020 ante el Licenciado Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría Pública 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, comparecen para el acto de compraventa la C. Guadalupe Petra Trejo Corona como parte vendedora y el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández como representante de la persona moral Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., como parte compradora de la Parcela número 6 del Ejido Viborillas, Municipio de Colón con una superficie de 7-52-17.39 ha., identificada con clave catastral 05 03 089 66 140 006, inscrita en el Registro Público de la propiedad en el folio inmobiliario 00001001/0003 con fecha 14 de junio de 2021.
- V. Mediante escritura número 5,286 de fecha 9 de diciembre de 2020 ante el Licenciado Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría Pública 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, comparecen para el acto de compraventa el C. José Arturo Zeferino Olvera como parte vendedora y el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández como representante de la persona moral Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., como parte compradora de la Parcela número 9 Z-1 P1/1 del Ejido Viborillas, Municipio de Colón con una superficie de 7-68-49.40 ha , identificada con clave catastral 05 03 022 01 026 018, inscrita en el Registro Público de la propiedad en el folio inmobiliario 00009902/0003 con fecha 10 de junio de 2021.
- VI. Presenta fusión de predio con número de oficio SDUE-0787-2021 , con folio CACU-FUS-0003-2021 de fecha 13 de julio de 2021, en la cual se autoriza por parte de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología la fusión de las parcelas 5 Z 1-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido de Viborillas, Municipio de Colón, Qro. Identificadas con las claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018 respectivamente, para constituir una sola unidad topográfica, con una superficie de 253,938.06 m2.
- VII. Mediante escritura instrumento número 871 ante la fe del Licenciado Luis Antonio Rangel Méndez, Notario Titular de la Notaría Pública número 6 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la fusión resultante de la protocolización del oficio SDUE-0787-2021 con folio CACU-FUS-0003-2021 de fecha 13 de julio de 2021 expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, Qro; a petición del señor Alejandro Zendejas Hernández, en su calidad de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada CECSA DE QUERETARO DEL CENTRO, S.A. DE C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán, en el folio inmobiliario 00032944/0001 de fecha 21 de septiembre de 2021.
- VIII. Presenta escritura Pública 46,429 de fecha 4 de noviembre de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz Notario Titular de la Notaria Pública número 32, en la que se hace constar el ACTA RECTIFICATORIA de medidas y colindancias del predio, a solicitud del señor Alejandro Zendejas Hernández en su calidad de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERETARO DEL CENTRO", S.A. de C.V. inscrita en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán, en el folio inmobiliario 00032944/0002 de fecha 23 de noviembre de 2021.

- 
- 
- IX. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de septiembre de 2021 emitido por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro; el cual autoriza el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a Industria Mediana para los predios ubicados en Parcela 5 Z-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 P1/1 todas del Ejido Viborillas, con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018.
- X. Cuenta con Publicación del Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de septiembre de 2021 emitido por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro; el cual autoriza el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a Industria Mediana para los predios ubicados en Parcela 5 Z-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 P1/1 todas del Ejido Viborillas, en la Gaceta Municipal "La Raza" de fecha 30 de septiembre de 2021 numero 72 Tomo 1.
- XI. Presenta Publicación en el Periódico Oficial del Gobierno de Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", numero 102 Tomo CLIV de fecha 26 de noviembre de 2021, del Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de septiembre de 2021 emitido por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro; el cual autoriza el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a Industria Mediana para los predios ubicados en Parcela 5 Z-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 P1/1 todas del Ejido Viborillas.
- XII. Mediante escritura 47056 de fecha 27 de enero de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaria Pública número 32 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar a solicitud del Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández en su calidad Administrador Único de la sociedad mercantil denominada CECSA DE QUERETARO DEL CENTRO, S.A. DE C.V., la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de septiembre de 2021 emitido por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro, el cual autoriza el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a Industria Mediana para los predios ubicados en Parcela 5 Z-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 P1/1 todas del Ejido Viborillas, con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 00032944/0003 con fecha 15 de marzo de 2022.
- XIII. Presenta escritura Pública 46,689 de fecha 21 de abril de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz Notario Titular de la Notaria Pública número 32, en la que se hace constar el ACTA RECTIFICATORIA de la protocolización del oficio de fusión con folio CACU-FUS-0003-2021, a solicitud del señor Alejandro Zendejas Hernández en su calidad de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada "CECSA DE QUERETARO DEL CENTRO", S.A. de C.V. inscrita en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán, en el folio inmobiliario 00032944/0004 de fecha 14 de junio de 2022.
- XIV. Mediante escritura 67,602 de fecha 28 de mayo de 2018, la suscrita Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Número 31 del Distrito Judicial de la ciudad de Querétaro, hace constar el contrato de SERVIDUMBRE DE PASO VOLUNTARIA Y GRATUITA, que celebran por una parte, "EL ESTADO DE QUERÉTARO", como propietario del predio sirviente, representado en este acto por el Licenciado José de la Garza Pedraza, en su carácter de Oficial Mayor del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, asistido por el Ingeniero Marco Antonio

---

---

Salvador del Pretel Tercero, en su carácter de Secretario de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y el Licenciado Jorge Juárez Álvarez en su carácter de Director de Control Patrimonial, de la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, por otra parte de la Señora María Isabel Sánchez Olvera, representada en este acto por su apoderado legal, el señor Alejandro Zendejas Hernández, como propietaria del predio dominante, con la comparecencia de las sociedades mercantiles denominadas AEROPUERTO INTERCONTINENTAL DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V., representada en esta acto por Jesús Arredondo Velázquez, como arrendataria del predio sirviente, así como de la sociedad mercantil CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A. DE C.V., representada por su apoderado legal, el señor Alejandro Zendejas Hernández, quien comparece por su propio derecho, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán, en el folio inmobiliario 00018376/0008 con fecha 15 de Agosto de 2018.

- XV. Presenta oficio OMCP/1410/2022 de fecha 16 de mayo de 2022, signado por la Maestra Teodora Peralta García, Directora de Control Patrimonial de Oficialía Mayor del Estado de Querétaro, en el cual emite la ratificación de la servidumbre de paso en la cual se delimita una superficie de 6,194.65 m<sup>2</sup>, para servidumbre de paso, con el objeto de construir una vialidad de cruce a la parcela 5 del Ejido de Viborillas, así mismo se permitirá que CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A. DE C.V. realice las obras necesarias a su costa para el uso y conservación de la servidumbre que para la vialidad se constituye, a fin de que puedan dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo, derivadas del proyecto que en su momento le sea autorizado.
- XVI. Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 8 de mayo de 2019, para los predios identificados como parcelas 5, 6 y 9 Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Qro., realizado por el Ing. Ángel Trejo Moedano con cedula profesional 261990.
- XVII. Presenta Estudio Geotécnico realizado por la Ing. Araceli García Sánchez como complemento del Estudio de Mecánica de Suelo para ubicado en Carretera 200; Querétaro-Tequisquiapan Km 22+320, Colón, Qro.
- XVIII. Cuenta con Dictamen de Uso de Suelo con número de oficio CACU/DUS/0089-2021 de fecha 29 de septiembre de 2021, para la fusión de predios, de la Parcela 5 Z-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 P1/1 todas del Ejido Viborillas, con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018, con una superficie de 253,938.06 m<sup>2</sup>, con uso de Suelo de Industria Mediana (IM).
- XIX. Mediante oficio SDUE-DOT-0188-2022 de fecha 4 de marzo de 2022, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología (actualmente Secretaria de Desarrollo Sustentable), emitió **Revisión de Plano de Lotificación** del Desarrollo Industrial al que se pretende denominar "Zulu Aeropark", ubicado en la fusión de las parcelas 5 Z-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido de Viborillas, Municipio de Colón, Qro., quedando una sola unidad topográfica con una superficie de 253,938.06 m<sup>2</sup>.
- XX. Presenta Oficio número SEDESU/215/2022 de fecha 19 de abril de 2022, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado en la cual se autoriza a la Persona Moral denominada CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A. DE C.V., en Materia de Impacto Ambiental, el proyecto que consta

de 10 macrolotes destinados a uso industrial, 3 áreas verdes, infraestructura, plaza pública, planta de tratamiento de aguas residuales y 1 lotes comercial y servicios, a que se refiere a las medidas que mitigan los impactos ambientales y que obliga al cumplimiento de las mismas, el cual se pretende desarrollar en el predio producto de la fusión de la Parcela número 5 Z 1 P1/1, Parcela 6 y Parcela número 9 Z-1, todas pertenecientes al Ejido Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro.

- XXI. La Secretaria de Desarrollo Sustentable mediante oficio SEDESU-0029-2022 de fecha 24 de agosto de 2022, emitió la Autorización de Visto Bueno de Proyecto de Lotificación para el proyecto que pretende desarrollar en la fusión de las parcelas 5 Z-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido de Viborillas, Municipio de Colón, Qro., quedando una sola unidad topográfica con una superficie de 253,938.06 m2, quedando las superficies de la siguiente manera:

<b>MANZANA 1</b>			
<b>ETAPA</b>	<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE M2</b>	<b>LOTE</b>
1	INFRAESTRURA ACUEDUCTO II	39.78	1
1	EQUIPAMIENTO	1,930.33	2
1	INFRAESTRURA	3,535.91	3
2	INDUSTRIAL	29,686.84	4
1	AREA VERDE	3,061.11	5
1	INDUSTRIAL	88,321.46	6
1	EQUIPAMIENTO	10,766.77	7
1	INFRAESTRURA ACUEDUCTO II	2,372.92	8
1	COMERCIO Y SERVICIO	3,000.00	9
1	AREA VERDE	1,779.55	10
1	PLAZA PUBLICA	2,539.55	11
3	INDUSTRIAL	11,327.01	12
4	INDUSTRIAL	11,326.84	13
4	INDUSTRIAL	13,792.60	14
4	INDUSTRIAL	13,317.08	15
4	INDUSTRIAL	9,000.00	16
4	INDUSTRIAL	9,836.16	17
3	INDUSTRIAL	9,000.00	18
3	INDUSTRIAL	9,000.00	19
1	AREA VERDE	5,317.24	20
	<b>TOTAL</b>	<b>238,951.15</b>	<b>20</b>

<b>TABLA GENERAL DE SUPERFICIES</b>			
<b>USO</b>		<b>SUPERFICIE</b>	<b>PORCENTAJE</b>
<b>TRANSMISIÓN GRATUITA</b>	EQUIPAMIENTO	12,697.10	5.00%
	AREA VERDE	10,157.90	4.00%

	PLAZA PÚBLICA	2,539.55	1.00%
	VIALIDADES	14,986.91	5.91%
<b>SUPERFICIE VENDIBLE</b>	INDUSTRIAL	204,607.99	80.57%
	COMERCIO Y SERVICIO	3,000.00	1.18%
<b>SUPERFICIE NO VENDIBLE</b>	INFRAESTRUCTURA	3,535.91	1.39%
	INFRAESTRURA ACUEDUCTO II	2,412.70	0.95%
<b>TOTAL</b>		<b>253,938.06</b>	<b>100.00%</b>

- XXII. Presenta Presupuesto de Obras de Urbanización del Fraccionamiento el cual consta de las partidas de Preliminares, Drenajes, Descargas de Agua Potable, Alcantarillado, Agua Potable, Drenaje Pluvial, Terracerías, Guarniciones y Banquetas, Pavimentos, Electrificación, Instalación de Telefonía, Agua Tratada; con un monto de \$18,051,231.35 (Dieciocho millones cincuenta y un mil doscientos treinta y un pesos 35/100 M.N.)
- XXIII. Cuenta con Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2022 mediante el cual se autorizó la denominación, lotificación, licencia de ejecución de obras de urbanización y nomenclatura del fraccionamiento de Industria Mediana, ubicado en la fusión de las parcelas 5 Z 1-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido de Viborillas, Municipio de Colón, Qro., para constituir una sola unidad topográfica, con una superficie de 253,938.06 m2.
- XXIV. Para dar cumplimiento al Acuerdo de Cabildo antes indicado presenta la siguiente documentación:
- Presenta copia del recibo de pago número 05462 A de fecha 29 de septiembre de 2022 por un monto de \$4,327,118.64 por concepto de Nomenclatura, Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obra de Urbanización, Autorización de Licencia ejecución de Obras de Urbanización y Derechos de Supervisión.
  - Presenta copia de recibo de pago con número 05464 A de fecha 29 de septiembre de 2022 por un monto de \$3,825,452.38 por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Industrial e Impuesto de Superficie Vendible Comercial y de Servicios.
  - Copia de la Publicación realizada en la Gaceta Municipal "La Raza" número 24 Tomo II de fecha 14 de octubre de 2022.
  - Copia del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 11 de noviembre de 2022, número 79 Tomo CLV.
  - Presenta Escritura Pública número 49,406 de fecha 22 de noviembre de 2022, pasada ante la fe, del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz Notario Titular de la Notaria Pública número 32, en la que se protocoliza el Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2022 mediante el cual se autorizó la denominación, lotificación, licencia de ejecución de obras de urbanización y nomenclatura del fraccionamiento de Industria Mediana, ubicado en la fusión de las parcelas 5 Z 1-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido de Viborillas, Municipio de Colón, Qro., para constituir una sola unidad topográfica, con una superficie de 253,938.06 m2.

- 
- 
- Escritura Pública número 49,406 de fecha 22 de noviembre de 2022, pasada ante la fe, del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz Notario Titular de la Notaria Pública número 32, en la que comparecen por un lado el señor Alejandro Zendejas Hernández en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada CECSA DE QUERETARO DEL CENTRO, S.A. DE C.V, y por otro lado el señor Ramiro Prado Bárcenas en su carácter de Síndico Municipal del señor Giovanni Andrés Contestabile Borbolla en su carácter de Secretario de Administración del Municipio de Colón, ambos en calidad de Representantes del Municipio de Colón, en el cual celebran el contrato de Donación en cumplimiento al artículo 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro, una superficie 12,697.10 m2 por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 10,157.90 m2 por concepto de área verdes, una superficie de 2,539.55 m2 por concepto de plaza pública, de los cuales la suma de los conceptos anteriores conforman el 10% de la superficie total del predio y una superficie de 14,986.91 m2 por concepto de vialidad.
  - Presenta Constancia de Alineamiento Carretero con numero de oficio CEI/DTVI/00094/2022, ODTI 1122-89 Folio número DT0922-23, de fecha 15 de noviembre de 2022, para la constitución de la servidumbre de paso a título gratuito dentro del polígono IIB, resultante de la subdivisión de la Parcela número 5 Z-1 P 1/1 del Ejido Viborillas, ubicado en la carretera estatal 200 “Querétaro-Tequisquiapan-Mercader L.E. (Qro-Hgo), en el Municipio de Colón, Qro.
  - Presenta oficio SEDESU-00370-2023 de fecha 12 de mayo del año en curso donde la Secretaria de Desarrollo Sustentable emite Visto Bueno de Dictamen de Impacto Urbano para el predio identificado como predio resultante de la fusión de la parcela 5 Z-1 P1/1, 6 Y 9 Z-1 P1/1 del Ejido Viborillas, Colón, Qro; para el Fraccionamiento “ZULU AEROPARK”.
  - Presenta oficio SEDESU-00371-2023 de fecha 12 de mayo del año en curso donde la Secretaria de Desarrollo Sustentable emite Visto Bueno de Dictamen de Impacto Vial para el predio identificado como predio resultante de la fusión de la parcela 5 Z-1 P1/1, 6 Y 9 Z-1 P1/1 del Ejido Viborillas, Colón, Qro; para el Fraccionamiento “ZULU AEROPARK”.
  - Cuenta con Dictamen de Autoabasto de los Servicios de Agua Potable emitido por la Vocalía Ejecutiva de la Comisión Estatal de Agua con número de expediente: CO-010-22-I, con numero de oficio VE/01747/2022, para resolver la solicitud de factibilidad o de abastecimiento de servicios de agua potable para 10 Naves Industriales y 2 locales comerciales localizado sen el predio ubicado el Fusión de las parcelas 5 Z 1-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido de Viborillas, Municipio de Colón, Qro. con vigencia de 36 meses contados a partir de su autorización, siendo esta 04 de octubre de 2022.
  - Para dar cumplimiento al punto anterior, presenta Contrato de Servicios de Suministro de Agua Potable celebrado por una parte por el señor Luis Miguel Rivas López como Representante Legal de la empresa CECSA DE QUERETARO DEL CENTRO, S.A. DE C.V, establecida mediante Escritura Publica numero 7012 de fecha 4 de febrero de 2002, pasada ante la fe del Notario Publico Numero 18 Licenciada Sonia Alcántara Magos de Querétaro, y como prestador del servicio el Señor Sergio Olvera Frías.
  - Cuenta con Oficio DP1081/22 de fecha 22 de septiembre de 2022, emitido por la Comisión Federal Electricidad en el cual se les informa que existe la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de CECSA DE QUERETARO DEL CENTRO, S.A. DE C.V., para el proyecto ubicado en Parcela numero 5 Z 1-1 P1/1, Parcela número 6 y 9 Z-A P1/1, todas del Ejido Viborillas, Municipio de Colon, Qro. con una superficie de 253,938.06 m2.

- Presenta planos del proyecto del de energía eléctrica para el proyecto de Zulú Park de Visto Bueno Sellados por la Comisión Federal de Electricidad para tramites antes otras dependencias.
- Presenta acuse de ingreso ante la Comisión Estatal de Agua para la Revisión y Visto Bueno de los Proyectos de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Pluvial para el desarrollo "Zulú Aeropark" y sus cruces con los acuíferos ubicado en las parcelas 5 Z 1-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido de Viborillas, Municipio de Colón, Qro., de acuerdo al oficio VE/01774/2022, de fecha 11 de mayo de 2023.
- Presenta copia de Acuse del ingreso anta la Secretaria de Seguridad Publica, Policía Preventiva y Tránsito Municipal del Municipio de Colón, en el cual solicitan el informe de las Rutas de transporte público que transitan en la zona o en su caso propuesta de rutas que den cobertura en la zona del proyecto.

XXV. Para dar cumplimiento al artículo 198 fracción II del Código Urbano de Estado de Querétaro personal adscrito a esta Secretaria de Desarrollo Sustentable se constituyó en el lugar referido, se verificó y constató que el desarrollo denominado "Zulú Aeropark", cuenta con un avance estimado del 30% en las obras de urbanización, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Colón, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianza, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$ 16,426,620.53 (Dieciséis millones cuatrocientos veintiséis mil seiscientos veinte pesos 53/100 M.N.)

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en la fracción IV del artículo 198 del citado Código Urbano, mismo que de manera textual señala:

"(...) Artículo 198. IV Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculando al tiempo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o fase por autorizar, mas un treinta por ciento para garantizar la construcción en el plazo que se fije.

En caso del incumplimiento, la fianza se hará efectiva de inmediato por la autoridad competente, la que se aplicará por sí o por medio de contratista, las obras omitidas; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen. "(...).

## **OPINION TECNICA**

1. Una vez realizado el análisis correspondiente a la documentación presentada, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, considera TÉCNICAMENTE PROCEDENTE la petición realizada respecto a la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1 para el Fraccionamiento de Industria Media, denominado "ZULU AEROPARK", ubicado en la fusión de las parcelas 5 Z 1-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido de Viborillas, Municipio de Colón, Qro., en la cual se constituyó una sola unidad topográfica, con una superficie de 253,938.06 m2.  
Con base en al artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la presente Autorización de Venta provisional de Lotes para la Etapa 1, tendrá la

---

---

misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización emitida para el fraccionamiento, que es de dos años contados a partir de su autorización del presente documento, en caso de prórroga podría modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

2. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el ejercicio Fiscal 2023, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento denominado "Zulu Aeropark".  
Los impuestos y derecho derivado de la presente autorización deben ser cubiertos en el plazo de veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el Desarrollador debe emitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal.
3. El desarrollador deberá presentar en un plazo no mayor a 60 días hábiles, con base al artículo 198 fracciones IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, una fianza a favor del Municipio de Colón, de acuerdo a las especificaciones del punto XXV del Dictamen Técnico.
4. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable en un plazo máximo de 180 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento de tipo Industria Mediana denominado "ZULU AEROPARK", la siguiente documentación:
  - a) Proyecto de Electrificación debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad.
  - b) Deberá de presentar el Visto Bueno de Protección Civil autorizado por la Dirección de Protección Civil del municipio de Colón, para las etapas de construcción, de operación y habitabilidad, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundaciones, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
  - c) Deberá tramitar los permisos correspondientes en materia ambiental a su favor por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable.
  - d) Documento emitido por la Autoridad Municipal de Seguridad Pública, Tránsito y Transporte las rutas de transporte público existentes, y en su caso proponer rutas que den cobertura hacia la zona donde se ubicará el proyecto pretendido.
5. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencias correspondiente por parte del Municipio y deberá ser transmitida gratuitamente por el Desarrollador

en favor de Municipio de Colón, como lo señala el Artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

6. En los lotes de uso comercial, solo se autorizarán los giros comerciales compatibles con el asignado, de acuerdo a la zona homogénea, así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su suso asignado de acuerdo a los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
7. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permiso y autorizaciones que señala en Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar antes la Secretaria de Desarrollo Sustentable, evidencias del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
8. De acuerdo a lo señalado en Código Urbano de Estado de Querétaro en su artículo 202, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamiento autorizados, se incluirá la cláusula restrictiva para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividan en otros con dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinaran para los fines y usos para los que fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.
9. Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predio, esta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen predio dentro del mismo fraccionamiento.
10. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad con el Artículo 164 del Código Urbano de Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento.
11. El desarrollador deberá colocar por su cuenta, las señaléticas de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. En caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, esta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad del Reglamento de Anuncios del Municipio de Colón, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
13. El promovente se encargara de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro.

14. El presente no exime al promovente de tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.
15. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se les han impuesto en el dictamen de uso de suelo, oficios y acuerdo que han servido como base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.
16. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante esta Secretaría, como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsecuentes.
17. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del H. Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
18. En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del H. Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
19. Se sugiere establecer que el incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes es causal de la cancelación de la presente Autorización.
20. Es facultad de la Secretaría del H. Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
21. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
22. Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
23. El acuerdo por el cual, en su caso, el H. Ayuntamiento de Colón autorice la petición realizada, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante.
24. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado de Querétaro, por cuenta

---

---

y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del H. Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

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

**14.** Con fundamento en los artículos 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

“**ARTÍCULO 38.** Las comisiones permanentes de dictamen son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se deberán constituir como mínimo las siguientes:

I...

**VIII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.-** Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...”

**15.** Con fundamento en lo dispuesto en el numeral 26 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro, la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0365/2023, de fecha 5 de julio de 2023, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

**16.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, considera viable la aprobación del presente proveído en los términos plasmados en el mismo.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 4, inciso 1) del Orden del Día, por **Mayoría Absoluta** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

## ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza la venta provisional de lotes de la Etapa 1 del fraccionamiento industrial “Zulu Aeropark”, ubicado en el ejido de Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro, identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018. En razón de los consideraciones y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando trece del presente Acuerdo, emitida por el Secretario de Desarrollo Sustentable.

---

---

**SEGUNDO.** El promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en la opinión técnica descrita en el considerando trece de este proveído como se establece en los términos y plazos contenidos en la misma.

El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable y la Secretaría de Finanzas, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de estas ante dichas Dependencias y en caso de resultar necesario, las Secretarías mencionadas deberán dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

**TERCERO.** Los gastos, impuestos, derechos, contribuciones y obligaciones que pudieran generarse derivado de la aprobación del presente acuerdo se causarán de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Colón, Querétaro y de conformidad a lo previsto el Código Fiscal del Estado de Querétaro, por lo que se Instruye a la Secretaría de Finanzas para que a través de la Dirección de Ingresos realice el cálculo correspondiente y emita las liquidaciones de pago correspondientes.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, y a la Secretaría de Finanzas 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 solicitante de cumplimiento a las obligaciones señaladas en el presente Acuerdo con la finalidad de que se cumpla debidamente este proveído.

**QUINTO.** El incumplimiento por parte del promovente a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo será causa de que se deje sin efectos la presente autorización.

## **T R A N S I T O R I O S**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal de Colón, Qro., "La Raza" y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" por dos ocasiones, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del solicitante, en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.-** El presente entrará en vigor a partir de la primera de las publicaciones señaladas en el Transitorio que antecede.

**TERCERO.-** El presente Acuerdo, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, en los términos señalados en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable contenida en el considerando trece de este proveído.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

**CUARTO.-** El pago de los impuestos, derechos y/o aprovechamientos generados con motivo de la presente aprobación deberán realizarse de manera previa al que se realice por concepto de la publicación del citado Acuerdo dentro de la Gaceta Municipal; por lo que la Dependencia encargada de las finanzas públicas no recibirá el pago por concepto de publicación, hasta en tanto no se encuentre debidamente finiquitado el pago correspondiente al área de donación.

El seguimiento al cumplimiento de lo referente a los pagos señalados en el presente proveído se efectuará por parte de la Secretaría de Finanzas, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia.

**QUINTO.-** Se instruye a la Secretaría del H. Ayuntamiento para que en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento dé a conocer el presente acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Secretaría de Finanzas, a la Dirección de Desarrollo Urbano y al Ing. Luis Miguel Rivas López Apoderado Legal, de la empresa denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO" DE S.A. de C.V.

**CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 7 DIAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.- - - - -**  
-----  
-----  
----- **DOY FE-** -----

\_\_\_\_\_  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**  
**RÚBRICA**

===== = ===== = ===== = ===== = ===== = ===== = ===== = =====



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
COLÓN, QRO.

**HONORABLE AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.  
ADMINISTRACIÓN 2021-2024**

**C. MANUEL MONTES HERNÁNDEZ  
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL  
DE COLÓN, QRO.**

C. MARÍA LETICIA ESPINOZA PÉREZ  
SÍNDICO

C. RAMIRO PRADO BÁRCENAS  
SÍNDICO

C. MARICELA HURTADO MARTÍNEZ  
REGIDORA

LIC. CECILIA CABRERA YAÑEZ  
REGIDORA

C. MA. OLGA GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ  
REGIDORA

ING. JORGE LUIS MORA SÁNCHEZ  
REGIDOR

LIC. DANIEL LÓPEZ CASTILLO  
REGIDOR

MTRO. GASPAR RAMÓN TRUEBA MONCADA  
REGIDOR

C. LEIDY CINTHIA MEJÍA DE LEÓN  
REGIDORA

M. EN A.P. JORGE ALBERTO CORNEJO MOTA  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO