



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

Gaceta Municipal

LA RAZA

Órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Colón

30 de septiembre de 2021

Responsable de la Publicación

Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota
Secretario del H. Ayuntamiento

No. 72 Tomo I

ÍNDICE

Pág.

Tema

- 1-29 **ACUERDO QUE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIAL Y SERVICIOS A INDUSTRIA MEDIANA DE LOS PREDIOS UBICADOS EN PARCELA NÚMERO 5 Z 1-1 P/1/, PARCELA NÚMERO 6 Y PARCELA NÚMERO 9 Z-1 P 1/1 TODAS DEL EJIDO DE VIBORILLAS CON CLAVES CATASTRALES 050308966140005, 050308966140006 Y 050302201026018.**
- 29- 76 **ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA DENOMINACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "NOVOTECH AEROPUERTO", LA NOMENCLATURA CORRESPONDIENTE A LAS VIALIDADES QUE INTEGRAN DICHO CONJUNTO Y SE LE OTORGA LA AUTORIZACIÓN PROVISIONAL PARA VENTA DE LOTES", MISMO QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA PARCELA 59 Z-1 P1/1 DEL EJIDO PURÍSIMA DE CUBOS EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.**

EL LIC. 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 Extraordinaria de Cabildo de fecha 22 de septiembre del año dos mil veintiuno, del Ayuntamiento de Colón, Qro., se aprobó, por Mayoría Absoluta el **Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a industria mediana de los predios ubicados en Parcela número 5 Z 1-1 P/1/, Parcela número 6 y parcela número 9 Z-1 P 1/1 todas del Ejido de Viborillas con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018**, 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; 1 fracción IV, 3 fracciones I, IV, XVIII, 4, 5, 6, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 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; corresponde al H. Ayuntamiento de Colón, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a industria mediana de los predios ubicados en Parcela número 5 Z 1-1 P/1/, Parcela número 6 y parcela número 9 Z-1 P 1/1 todas del Ejido de Viborillas con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018**, y;

CONSIDERANDO

1. 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; 1 fracción IV, 3 fracciones I, IV, XVIII, 4, 5, 6, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 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.
2. Que el artículo 3 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano define a los usos de suelo como los fines particulares a que se podrán dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano.

-
-
3. Que el artículo 6 de la Ley General de referencia señala que en términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.
 4. Que el artículo 47 de la Ley General citada menciona 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 por su parte, los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen literalmente, lo siguiente:

Artículo 16. Corresponde a los MUNICIPIOS otorgar las LICENCIAS de CONSTRUCCIÓN y PERMISOS correspondientes, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones: III. Establecer los USOS Y DESTINOS de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio municipal conforme a los programas sectoriales de desarrollo urbano;

Artículo 326. La autoridad competente podrá AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN del uso de suelo de un PREDIO O DE UNA EDIFICACIÓN, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, PREVIO DICTAMEN TÉCNICO emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

6. Que los usos de suelo comprenden la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.
7. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., señala que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología es la Dependencia encargada de regular de manera ordenada el crecimiento urbano municipal y aplicar las normas en materia de preservación y restauración el equilibrio ecológico verificando siempre la cuestión del beneficio al medio ambiente.
8. Qué asimismo, en su artículo 27 fracciones I y XIV del ordenamiento municipal mencionado en el considerando anterior la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología tiene la facultad de ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana, zonificación y desarrollo urbano, así como emitir opiniones y dictámenes en materia de desarrollo urbano y obras públicas.

-
-
- 9.** Que en fecha 16 de julio de 2021, se recibió escrito emitido por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a industria mediana de los predios ubicados en Parcela número 5 Z 1-1 P/1/, Parcela número 6 y parcela número 9 Z-1 P 1/1 todas del Ejido de Viborillas con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018.
 - 10.** Mediante oficio número MCQ/SAY/DAC/581/2021 de fecha 20 de julio de 2021, dirigido al I.A. José Guadalupe Hernández Hernández, Encargado de Despacho de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, se solicitó se emitiera dictamen Técnico y Ambiental que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a industria mediana de los predios ubicados en Parcela número 5 Z 1-1 P/1/, Parcela número 6 y parcela número 9 Z-1 P 1/1 todas del Ejido de Viborillas con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018.
 - 11.** Que en fecha 23 de julio de 2021, se recibió escrito emitido por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., mediante el cual en vía alcance remite el cual remite Estudio de impacto Urbano, respecto del cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a industria mediana de los predios ubicados en Parcela número 5 Z 1-1 P/1/, Parcela número 6 y parcela número 9 Z-1 P 1/1 todas del Ejido de Viborillas con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018.
 - 12.** Mediante oficio número MCQ/SAY/DAC/0605/2021 de fecha 26 de julio de 2021, dirigido al I.A. José Guadalupe Hernández Hernández, Encargado de Despacho de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, se remitió el escrito signado por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral CECSA de Querétaro del Centro, S.A. de C.V., mediante el cual remite Estudio de Impacto Urbano respecto de la solicitud de cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a industria mediana de los predios ubicados en Parcela número 5 Z 1-1 P/1/, Parcela número 6 y parcela número 9 Z-1 P 1/1 todas del Ejido de Viborillas con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018.
 - 13.** Que con fecha 10 de septiembre de 2021, se recibió en las oficinas de la Secretaria del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-1028-2021, emitido por el I.A. José Guadalupe Hernández Hernández, en su carácter de Encargado de Despacho de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica número SDUE/DOT/OT/0013-2021, misma que a continuación se plasma:



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE COLÓN
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO



10 SEP. 2021

RECIBIDO

Nombre: *[Firma]* 13:24 Horas

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SECCIÓN: DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
OFICIO: SDUE/DOT/OT/0013/2021
ASUNTO: OPINIÓN TÉCNICA

Colón, Gro., a 10 de Septiembre de 2021

Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales
Secretario del H. Ayuntamiento
Municipio de Colón
Presente

CABILDO
RE 10 14:00 hrs
10 SET. 2021
[Firma]
SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO COLÓN, GRO

Por medio del presente, y en atención al oficio MCQ/SAY/DAC/581/2021, recibido en esta dependencia de fecha 20 de julio de 2021, mediante el cual solicita "Opinión Técnica respecto de la petición contenida en el escrito signado por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández representante Legal de la Persona Moral CECSA de Querétaro del Centro ,S.A. de C.V., mediante la cual solicita cambio de uso de suelo **de Comercial y Servicios a Industria Mediana** de los predios ubicados en Parcela 5 Z-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 P1/1, todas del Ejido Viborillas, y con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018", al respecto del cual informo con base en los siguientes:

Considerandos

1. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: Artículos 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 10, 13, 19, 25-27, 29-31, 40-42, 48, 52, 61-72, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 100-107, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 152, 154, 178, 318, 323, 324-328, 346, 347, 351, 360 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 27, 30, fracción II incisos d) y f), 31, 38, fracción VIII, 47, 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.
2. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Colón, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal vigentes, declaraciones de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que corresponda, así como otras leyes o Reglamentos aplicables.

Página 1 de 23

SONORA NO. 2 COL. CENTRO, COLÓN, GRO. C.P. 76270
www.colon.gob.mx (419) 2 92 01 08 - 2 92 02 34 - 2 92 00 61



3. Que de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, especialmente en lo establecido en sus artículos 13 y 326 que enseguida se transcriben en su parte conducente, corresponde al Municipio el control y vigilancia, así como el otorgamiento de autorizaciones para modificación al uso de suelo de los predios ubicados dentro de la demarcación del propio Municipio, tal y como puede apreciarse de la lectura de los artículos siguientes de dicho Código Urbano:

“Artículo 13. Es competencia de los Municipios:

I. La que le señala el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento, en la esfera de su competencia y atribuciones

II. 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;...”

“Artículo 326. La autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

La autoridad resolverá las solicitudes al respecto en un plazo de 15 días hábiles; después de lo cual, en ausencia de respuesta escrita debidamente fundada y motivada, aplicará la negativa ficta.”

1. Que las modificaciones a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
2. Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a la conformación física, crecimiento de los centros de población, cambios y dinámicas económicas, sociales, demográficas, entre otras, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
3. Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 7 de Mayo de 2016, el H. Ayuntamiento de Colón aprobó el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colón, Gro., instrumento técnico-jurídico publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, el 3 de junio de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 18 de agosto de 2016.

Página 2 de 23



4. De acuerdo a la Tabla de Normatividad de los Usos de Suelo del citado instrumento, considera que la actividad pretendida a realizar en los predios en comento se encuentra compatible, dado la ubicación de los predios ubicados en Parcela 5 Z-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 P1/1, todas del Ejido Viborillas, y con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018, sin embargo el uso de suelo actual no permite el desarrollo de actividades que se encuentren dentro de un uso de suelo de Industria Pesada (IP), siendo así el uso de suelo Industria Mediana este si es compatible con actividades catalogadas dentro del uso de suelo de Industria Pesada.



Informe de Uso de Suelo

Superficie	Uso de suelo	Simbología																		
253.938,06 M2	Comercio y Servicios (CS)	<table border="0"> <tr> <td>A</td> <td>HM1 m</td> <td>PE</td> </tr> <tr> <td>AE</td> <td>HM2 m</td> <td>V</td> </tr> <tr> <td>CS</td> <td>HM3 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ER</td> <td>L</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EM</td> <td>M</td> <td></td> </tr> <tr> <td>EP</td> <td>P</td> <td></td> </tr> </table>	A	HM1 m	PE	AE	HM2 m	V	CS	HM3 m		ER	L		EM	M		EP	P	
A	HM1 m	PE																		
AE	HM2 m	V																		
CS	HM3 m																			
ER	L																			
EM	M																			
EP	P																			

Fuente:
Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras

5. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras vigente, al que se refiere el punto inmediato anterior, es el documento rector y regulador que considera los usos de suelo derivado del diagnóstico y análisis de la problemática urbana de la zona donde se ubican importantes elementos de equipamiento regional de la Entidad (entre los que se destaca el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro) y determina las bases estratégicas del desarrollo urbano, en concordancia con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), el Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016-2021, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI) y el Programa Estatal de Vivienda (PEVI).



6. Dicho instrumento está conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio, y conforme a lo establecido en el Capítulo tercero del Código Urbano; el cual contiene: "Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo..."
7. Por cuanto ve a lo establecido en el artículo 67 del Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), la conformación de espacios urbanos se considera de interés público, para lo cual incluso se permite al Municipio llevar a cabo acuerdos con particulares tendientes a promover el desarrollo armónico en materia urbana. Considerando entonces el desarrollo una materia esencial e importante para el crecimiento ordenado del Municipio en todos los aspectos.

Antecedentes en la Materia

1. Mediante escritura pública 7,012 de fecha de 4 de febrero de 2002, con la que formaliza y se aprueba modificar la denominación de Serena Recosta S.A. de C.V. para que de ahora en adelante quede como Cecsa de Querétaro del Centro S.A. de C.V., en la que de igual manera se otorga poder general amplísimo para pleitos y cobranzas, actos de dominio y actos de administración al Ing. Alejandro Zendejas Hernández, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio el 26 de febrero de 2002 bajo el folio mercantil número 00002295/0017.
2. Mediante escritura pública 9,005 de fecha de 14 de mayo de 2004, en la que comparece el Ing. Alejandro Zendejas Hernández con el carácter de Apoderado Legal de la sociedad denominada Cecsa de Querétaro del Centro S.A. de C.V., quien otorga poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y riguroso dominio a favor de la señorita Rosalba Iliana Rodríguez Zarate, escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio el 8 de junio de 2004 bajo el folio mercantil número 2295.
3. Copia de identificación de la C. Rosalba Iliana Rodríguez Zarate con folio número 0541059295285.
4. Mediante oficio SDUE-0662-2019 de fecha 19 de julio de 2019 se emiten las consideraciones necesarias que deberá realizar Cecsa de Querétaro del Centro S.A. de C.V., previo a la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización respecto de la

Página 4 de 23



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN
2018-2021

servidumbre de paso a título gratuito otorgada mediante escritura pública número. 67,602 de fecha 28 de mayo de 2018.

5. Mediante oficio CACU/IUS/0014/2019 de fecha 30 de agosto de 2019 se emite informe de uso de suelo respecto del predio identificado como Parcela 6 Z-1 P1/1, ejido de Viborillas, Colón, Qro., con superficie de 75,217.39 m² con clave catastral 050308966140006, en el que el predio en comento se ubica en uso de suelo "Comercio y Servicios" (CS).
6. Mediante oficio CACU/IUS/0013/2019 de fecha 30 de agosto de 2019 se emite informe de uso de suelo respecto del predio identificado como Parcela 5 Z-1 P1/1, ejido de Viborillas, Colón, Qro., con superficie de 101,871.27 m² con clave catastral 050308966140005, en el que el predio en comento se ubica en uso de suelo "Comercio y Servicios" (CS).
7. Mediante oficio CACU/IUS/0012/2019 de fecha 30 de agosto de 2019 se emite informe de uso de suelo respecto del predio identificado como Parcela 9 Z-1 P1/1, ejido de Viborillas, Colón, Qro., con superficie de 76,849.40 m² con clave catastral 050302201026018, en el que el predio en comento se ubica en uso de suelo "Comercio y Servicios" (CS).
8. Mediante escritura pública 5,288 de fecha 9 de diciembre de 2020, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro en fecha 14 de Junio de 2021 bajo el folio inmobiliario 00001001/0003, en la que se formaliza el contrato de compraventa en el que comparecen de una parte el señor J. Juan Francisco Zeferino Olvera, a quien en lo sucesivo se le denominara como "La parte vendedora", con el consentimiento de su conyugue, la señora María Guadalupe Petra Trejo Corona, y por otra parte la sociedad mercantil denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V. representada en este acto por su apoderado legal el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quien en lo sucesivo se le denominara como "La parte compradora", siendo objeto de este instrumento, la parcela número 6 del ejido de Viborillas, Colón, Qro., con una superficie de 7-52-17.39 hectáreas con clave catastral 050308966140006, y que se acredita la propiedad mediante título de propiedad número 000000002944 de fecha 6 de octubre de 2006, inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán bajo el folio inmobiliario 1001/1 de fecha 11 de diciembre de 2006.
9. Mediante escritura pública 5,287 de fecha 9 de diciembre de 2020, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro en fecha 30 de Junio de 2021 bajo el folio inmobiliario 000000998/0003, en la que se formaliza el contrato de compraventa en el que comparecen de una parte la señora María Isabel Sánchez Olvera, también conocida como María Isabel Sánchez Olvera, a quien en lo sucesivo se le denominara como "La parte vendedora", y por otra parte la sociedad mercantil denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V. representada en este acto por su apoderado legal el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quien en lo sucesivo se le denominara como

Página 5 de 23



"La parte compradora", siendo objeto de este instrumento, la parcela número 5 Z 1-1 P1/1 del ejido de Viborillas, Colón, Gro., con una superficie de 10-18-71-27 hectáreas con clave catastral 050308966140005, y que se acredita la propiedad mediante título de propiedad número 00000002941 de fecha 6 de octubre de 2006, inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán bajo el folio inmobiliario 998/1 de fecha 11 de diciembre de 2006.

10. Mediante escritura pública 5,286 de fecha 9 de diciembre de 2020, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro en fecha 10 de Junio de 2021 bajo el folio inmobiliario 00009902/0003, en la que se formaliza el contrato de compraventa en el que comparecen de una parte el señor José Arturo Zeferino Olvera, a quien en lo sucesivo se le denominara como "La parte vendedora", y por otra parte la sociedad mercantil denominada Cecsa de Querétaro del Centro, S.A. de C.V. representada en este acto por su apoderado legal el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, a quien en lo sucesivo se le denominara como "La parte compradora", siendo objeto de este instrumento, la parcela número 9 Z-1 P1/1 del ejido de Viborillas, Colón, Gro., con una superficie de 7-68-49.40 hectáreas con clave catastral 050302201026018, y que se acredita la propiedad mediante título de propiedad número 000000005630 de fecha 8 de diciembre de 2010, inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán bajo el folio inmobiliario 9902/1 de fecha 15 de diciembre de 2010.
11. Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 18 de mayo de 2021, el H. Ayuntamiento de Colón, autorizó "el 40% de descuento en el pago del impuesto de traslado de dominio a favor de la persona moral denominada Cecsa de Querétaro del Centro S.A. de C.V., respecto de los predios ubicados en las parcela 5 Z-1 P1/1, Parcela número 6 y parcela número 9 Z-1 P1/1, todas del Ejido de Viborillas, con claves catastrales 05 03 089 66 140 005, 05 03 089 66 140 006 y 05 03 022 01 026 018.
12. Mediante oficio SDUE-0787-2021 de fecha 13 de Julio de 2021, esta Dependencia autorizó la fusión de predios con número de folio CACU/FUS/0003-2021, respecto de los predios ubicados en las parcela 5 Z-1 P1/1, Parcela número 6 y parcela número 9 Z-1 P1/1, todas del Ejido de Viborillas, con claves catastrales 05 03 089 66 140 005, 05 03 089.66 140 006 y 05 03 022 01 026 018, resultado una superficie de 253,938.06 m².
13. Mediante oficio SDUE-0824-2021 de fecha 22 de Julio de 2021, se turnó al **Ing. Ricardo Javier Torres Hernández** Subsecretario del Medio Ambiente Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, una opinión técnica con fundamento al artículo 8 fracción 8 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, se lleve a cabo un análisis y resuelva sobre la procedencia de la solicitud planteada ante la Secretaría del H. Ayuntamiento de este municipio por el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en su carácter de Representante Legal

Página 6 de 23



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN
2018-2021

de CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO S.A. de C.V., mediante la cual solicita cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a Industria Mediana de los predios ubicados en Parcela 5 Z-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 P1/1, todas del Ejido Viborillas, y con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018.

14. Mediante oficio SDUE-0834-2021 de fecha 26 de Julio de 2021, se turnó al Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del H. Ayuntamiento oficio de conocimiento informándole el seguimiento al oficio MCQ/SAY/DAC/581/2021, dando a conocer que se había turnado al **Ing. Ricardo Javier Torres Hernández** Subsecretario del Medio Ambiente Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para la emisión de opinión técnica respecto del tema.
15. Mediante oficio SEDESU/SSMA/1015/2021 de fecha 23 de Agosto de 2021, firmado por el Ing. Ricardo Javier Torres Hernández, Subsecretario del Medio Ambiente Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro recibido en esta Dependencia en fecha 25 de Agosto de 2021, se recibió respuesta a oficio SDUE-0824-2021.
16. Mediante oficio SDUE-0993-2021 de fecha 31 de Agosto de 2021, recibido en las instalaciones de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro en fecha 1 de Septiembre de 2021, se turnaron observaciones al oficio SEDESU/SSMA/1015/2021 de fecha 23 de Agosto de 2021.
17. Mediante oficio SEDESU/SSMA/1123/2021 de fecha 7 de Septiembre de 2021, firmado por el Ing. Ricardo Javier Torres Hernández, Subsecretario del Medio Ambiente Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro recibido en esta Dependencia en fecha 9 de Septiembre de 2021, se recibió respuesta a oficio SDUE-0824-2021, DICTAMEN AMBIENTAL, que a la letra dice:

“Se hace referencia al oficio número SDUE-0824-2021, recibido en esta Secretaría el 23 de julio de 2021, mediante el cual con fundamento en el artículo 8, fracción VIII de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, se solicita Dictamen Ambiental respecto a la solicitud de cambio de uso del suelo de Comercial y Servicios (CS) a Industria Mediana (IM), para los predios ubicados en la Parcela 5Z-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 P1/1, todas del Ejido Viborillas, y con claves catastrales 050308966140005, 05008966140006 y 050302201026018. Al respecto le comunico:

I. CONSIDERADOS GENERALES

1. Corresponde a los municipios del Estado. Formular, conducir y evaluar la política ambiental municipal; el control y vigilancia del uso y cambio de suelo establecidos para el territorio municipal; expedir, suspender, negar, condicionar o revocar las licencias, permisos y autorizaciones de uso de suelo y las licencias de construcción u operación según corresponda, al resultado de la respectiva evaluación, en congruencia con el ordenamiento

Página 7 de 23



regional y/o local, la zonificación de los programas o planes parciales de desarrollo urbano, el atlas de riesgo estatal y el programa estatal hidráulico; y al previo dictamen de la autoridad estatal, en los casos en que se afecte o modifique la categoría, atributos o zonificación de una o varias Unidades de Gestión Ambiental del Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio, Artículo 8 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro (LPADSEQ).

2. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, en la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, se deben considerar las políticas, los lineamientos y estrategias ambientales contenidas en los Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio, Artículos 44 y 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano (LGAHOTDU); los Artículos 31 Fracc. III y 106 del Código Urbano y del Estado de Querétaro (CUEQ); y los Artículos 4, 5, 8, 31, 37, 46, 47, 48, 49 y 50 de la LPADSEQ.

3. El Artículo 7, fracción XII de la LPADSEQ, establece la atribución del Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para expedir, **vigilar y aplicar ordenamiento ecológico regional**, con el apoyo de los municipios y la participación de las dependencias de la administración pública vinculadas a este.

4. Que el **Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ)** se decretó el 06 de marzo de 2009; se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 17 de Abril de 2009; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 10 de agosto de 2009.

5. Que el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Colón (POELMCOL)** se aprobó en Cabildo el 8 de febrero de 2018; se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 23 de febrero de 2018; y se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 12 de Septiembre de 2018.

II. CONSIDERACIONES TÉCNICAS PARA LA OBERCANCIA DEL ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

1. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 37 de la LPADSEQ, el ordenamiento ecológico será abarcado obligatoriamente en: los planes de desarrollo urbano estatal, municipal y de centro de población; los cambios de uso de suelo y la fundación de centros de población, las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios; entre otros.

2. Que el **dictamen ambiental** es el instrumento emitido por la autoridad competente, que determina la congruencia y establece los criterios mínimos que deberán observarse en la determinación de un uso de suelo respecto a la política y lineamientos ambientales asignados a las unidades de Gestión Ambiental (UGA) de acuerdo a lo establecido en el POEREQ; esto de acuerdo a lo establecido en los Artículos 5, 7, 8, 31, 37, 43 y 50 de la LPADSEQ, para dirigir el desarrollo sustentable del territorio.

Página 8 de 23



3. Que de acuerdo al POEREQ "para la definición de la UGA se realizó una suma de los mapas de regionalización y uso de suelo y vegetación dentro de un Sistema de Información Geográfica (SIG). Con base en los resultados de los talleres en cuanto a la necesidad de atender problemas específicos en zonas particulares y una revisión minuciosa de los dos criterios anteriores, sustentados en una discusión interdisciplinaria, se fue revisando la congruencia y pertinencia para la definición de cada UGA, y de esta manera se fueron definiendo de manera manual y puntual cada una de las UGA dentro del SIG".

4. Que para el análisis de congruencia del uso de suelo y aprovechamiento del territorio deberán considerarse las **políticas ambientales** establecidas en el POEREQ y asignadas a las UGA de acuerdo a la siguiente información:

- Política de Protección: Corresponde a las UGA que describen Áreas Naturales Protegidas decretadas, las áreas naturales protegidas propuestas, y las zonas núcleo.
- Política de Conservación: Son aquellas UGA que describen vegetación, agua, parque, y áreas prioritarias para la conservación.
- Política de Aprovechamiento Sustentable: Son las UGA que describen agricultura de riego, agricultura de temporal y agricultura de temporal y riego.
- Política Urbana: Corresponde a las UGA que describen áreas urbanas de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes al momento de la formulación y expedición del POEREQ.

5. Que para el aprovechamiento sustentable del territorio deberán considerarse los lineamientos ambientales asignados a la UGA, Para tal efecto el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Ordenamiento Ecológico en su artículo 3 fracción XVI, define al lineamiento ambiental como "Metá o enunciado general que refleja el estado deseable de una unidad de gestión ambiental", que mediante su cumplimiento se logrará alcanzar la política ambiental de UGA.

6. Que para el mantenimiento del lineamiento ambiental se asignarán los criterios ecológicos o criterios ambientales, orientados a restaurar y preservar el equilibrio ecológico, para proteger el ambiente y propiciar el desarrollo sustentable del territorio. Los criterios ambientales se consideran como condicionantes ambientales a los que queda sujeto el uso de suelo para su cumplimiento al momento de la ejecución del proyecto (Artículo 3º de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; y Artículo 5 de la LPADSEQ). Mismos que pueden ser complementados con los que resulten de la aplicación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio.

7. El cumplimiento de los criterios ambientales son responsabilidad del desarrollador y éste los deberá incorporar y demostrar como parte del proyecto al momento de su ejecución, una vez que cuente con el uso de suelo autorizado. **Los criterios ambientales deben ser considerados e integrados como condicionantes del cambio de uso de suelo.** De tal manera que es responsabilidad del particular comprobar mediante programas, acuerdos o convenios la ejecución de las obras de mitigación y compensación ambiental necesarias para



su cumplimiento, donde se señalen tiempos, superficies, localización, responsables y compromisos de los diferentes actores para su consecución.

III. CONSIDERACIONES TÉCNICAS PARA EL PREDIO

1. Que los predios ubicados en la Parcela 5 Z-1 Pl/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 Pl/1, todas del Ejido Viborillas, con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018, se encuentran, de acuerdo al SIG del modelo del POEREG, sobre las UGA número 175, número 232 y la número 234, denominadas "Esperanza", "Zona Urbana la Griega" y "La Griega" respectivamente.



Ilustración 1. Ubicación espacial del predio respecto al POEREG.

Que la UGA número 175 denominada "Esperanza", describe vegetación de matorrales y está asociada a una política ambiental de CONSERVACIÓN. Sobre ella se pretenden ubicar **aproximadamente 2.29ha. de la superficie total del proyecto**, lo que equivale a aproximadamente el 9%.

3. Que la política de conservación es para todas las Unidades que poseen un equilibrio en un ecosistema y cuyos usos actuales no afectan o alteran su funcionamiento. Por su característica de estabilidad, podrían ser utilizadas para el aprovechamiento sustentable cuando se garantice la sostenibilidad de la flora y fauna, y no se afecte su equilibrio o disminuya su potencial, poniendo en riesgo su estabilidad. Incluye las áreas verdes naturales o inducidas por el hombre con el objeto de compensar los servicios ambientales al interior de las manchas urbanas o cerca de ellas, dándole conectividad a la movilidad y dispersión natural de la biodiversidad regional sirviendo como corredores ecológicos.



La permanencia y continuidad de estas Unidades bajo la política de conservación será prioritaria respecto del desarrollo de asentamientos humanos por su importancia y función ecológica.

4. Que la UGA número 232 denominada "Zona Urbana La Griega", describe urbano y está asociada a una política ambiental de DESARROLLO URBANO. Sobre ella se pretenden ubicar aproximadamente 23 ha. De la superficie total del proyecto, lo que equivale al 90%.

5. Que la política ambiental de Desarrollo Urbano es para todas las Unidades ubicadas en los centros de población, con usos de suelo y destinos urbanos, y su correspondiente proyección de crecimiento y regulación establecidos en los instrumentos de planeación urbana vigentes.

6. Que la UGA número 234 denominada "La Griega" describe agrícola temporal y está asociada a una política ambiental de APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE. Sobre ella se pretenden ubicar menos del 1% de la superficie total del proyecto. Esta fracción de la UGA no presenta un uso actual de tipo agrícola, según las imágenes satelitales.

7. Que los lineamientos ambientales que deberán observarse para el cumplimiento de la política de la UGA 175, 232 y 234 son:

- L01. Acciones que permiten disminuir en al menos un 50%, el abatimiento anual del acuífero.*
- L02 Emplear aguas residuales tratadas en riego agrícola.*
- L03. Controlar el flujo de aguas residuales descargadas en aguas, bienes nacionales y en los sistemas de alcantarillado para que no rebasen los límites permisibles de contaminantes de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas.*
- L07. Mantener la calidad del aire por debajo de los límites permisibles de contaminantes.*
- L08. Controlar y prevenir la contaminación del suelo.*
- L09 Regular la explotación, rehabilitación y restauración de la superficie de los bancos de material.*
- L10. Apegar el tratamiento y disposición de residuos sólidos peligrosos y no peligrosos generados en el Estado, a lo establecido en la Ley de Prevención y Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.*
- L12. Reglamentar que las reforestaciones, se hagan con especie nativas de los ecosistemas presentes en cada UGA.*
- L13. Mantener la biodiversidad presente en el área.*
- L14. Mantener de forma permanente en los ecosistemas: a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La Composición (riqueza y abundancia de especies) y; c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos).*
- L15. Mantener la superficie y conectividad de los parche remanentes de vegetación presentes en la UGA.*



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN
2018-2021

- L16. Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas.
- L19. Propiciar la retención de los suelos en las zonas más susceptibles a la erosión.
- L20. Evitar los impactos ambientales y el deterioro de la vegetación y fauna en zonas aledañas a las comunidades rurales.
- L21. Minimizar el impacto que provoca la industria, a través de regular el apego de sus procesos a lo que establezca la normatividad ambiental.
- L22. Mantener la calidad de los productos agrícolas y pecuarios generados en el Estado.
- L23. Integrar la educación ambiental para la sustentabilidad, en todas las actividades ecológicas del Estado.

IV. DICTAMEN AMBIENTAL

PRIMERO. Que los predios identificados como Parcela 5Z-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 P1/1, todas del Ejido Viborillas, con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018, se encuentran de acuerdo al SIG del modelo del POEREQ sobre las UGA 175 "Esperanza", con política ambiental de CONSERVACIÓN; la UGA número 232 denominada "Zona Urbana La Griega", con una política de DESARROLLO URBANO; y en una mínima proporción en UGA la número 234, denominada "La Griega" con política ambiental de APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE.

SEGUNDO. Que, el objeto del uso de suelo pretendido para los predios anteriormente referidos que se ubican en la UGA No. 175 denominada "Esperanza" contraviene la política ambiental de CONSERVACIÓN, toda vez que el proyecto pretende un uso de Industria Mediana (IM), mientras que el objeto de la UGA 175, es compensar los servicios ambientales al interior de las manchas urbanas o cerca de ellas, dándole conectividad a la movilidad y dispersión natural de la biodiversidad regional sirviendo como corredores ecológicos; siendo la permanencia y continuidad de las UGAS con política de conservación prioritaria respecto del desarrollo de asentamientos humanos por su importancia y función ecológica.

TERCERO. Que, el objeto del uso de suelo pretendido para los predios anteriormente referidos que se ubican en la UGA número 232 denominada "Zona Urbana La Griega", con una política de DESARROLLO URBANO, misma que tiene como objetivo cumplir la planeación establecida en los instrumentos de planeación urbanos vigentes.

No obstante que el objeto del uso del suelo es distinto al pretendido, en el PPUGC efectivamente se tiene contemplado la modificación del paisaje natural para la integración de usos urbanos. Por lo que en este sentido, el municipio deberá verificar que el cambio de uso de suelo en la UGA 232 cumpla con todas las medidas urbanas y de riesgo respecto a lo que la legislación y normatividad establecen en relación a la ubicación del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro y su zona de influencia, asegurando la compatibilidad del uso del suelo.



CUARTO. Que el objeto del uso de suelo pretendido para los predios en cuestión respecto a la UGA la número 234, denominada "La Griega" con política ambiental de APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE, debido a la mínima superficie que éste representa, deberán ser considerados los lineamientos de la UGA 232 para la observancia del POEREQ.

QUINTO. Que si el municipio decide otorgar el cambio de uso de suelo, para que pueda ser factible deberá considerar para la superficie incluida en la UGA 232, los criterios ambientales pertinentes para que el promovente incluya **obras y acciones de mitigación y compensación ambiental**, que resuelvan los impactos y conflictos ambientales que se generen en el área, sobre todo, en las relacionadas a la transformación del paisaje hacia la urbanización.

Las obras y acciones de mitigación y compensación ambiental que se consideren, deberán responder al objeto de los lineamientos asignados a la UGA 232 descritos en el apartado "CONSIDERACIONES TÉCNICAS PARA EL PREDIO" en su numeral 2 del presente dictamen ambiental, con atención especial a los lineamientos **L01, L03, L07, L08, L10, L14, L16, L19, L20, L21**. Mismos que podrán ser complementados con la que resulten de la aplicación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio. Respecto a éstos, **deberán ser considerados e integrados como condicionantes del cambio del uso de suelo, de manera que se asegure el cumplimiento del POEREQ.**

SEXTO. Respecto al cumplimiento del lineamiento L14, en relación a mantener de forma permanente en los ecosistemas la estructura, composición y la función; y el L16, tocante a proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas. **El promovente deberá integrar acciones de compensación ambiental** que resulten ser suficientes respecto a las superficies que se pretendan aprovechar y que deberán suplir proporcionalmente los servicios ambientales que dejaron de percibirse, considerando la superficie, magnitud y calidad de las condiciones del predio previas al establecimiento de la infraestructura con que ahora cuenta el predio. Estas áreas serán denominadas como polígonos de actuación para la conservación como medida de compensación ambiental en observancia de los lineamientos del POEREQ. Deberán ser impermutables y asegurarse su permanencia en el largo plazo, y adicionales a las medidas de mitigación que son requeridas por el impacto ambiental y de la aplicación de la norma técnica ambiental en materia de desmonte. **En este caso se recomienda la conservación de al menos el 50% de la superficie del predio que se encuentra dentro de la UGA 175 del POEREQ, enfocando así de forma integral en un solo polígono los esfuerzos para mantener los servicios ecosistémicos tocantes al predio (Art. 47 y 50 de la LPADSEQ).**

SEPTIMO. Que la factibilidad del proyecto de ser el caso, estará condicionado además de lo ya mencionado, al cumplimiento de los siguientes criterios ambientales:

- Es un plazo no mayor a un año, deberá compensar con áreas verdes, que contenga como mínimo el equivalente a cinco árboles por cada 200m² de superficie, y será

Página 13 de 23



responsabilidad del particular asegurar la sobrevivencia de cada árbol y de su mantenimiento durante tres años, a partir de la notificación a la autoridad responsable del cumplimiento y seguimiento del presente criterio ambiental.

- Las áreas compensadas no podrán ser conmutadas, disminuidas, ocupadas con infraestructura, ni serán sujetas a cambio de uso de suelo posterior, ya que su objetivo es asegurar el largo plazo y por tiempo indefinido la superficie mínima de servicios ambientales del área.
- Los estacionamientos descubiertos deberán contar cuando menos con un árbol por cada 3 cajones de automóviles; con especies de la región.
- Para la reposición de masa vegetal, se deberá atender lo que le señale la autoridad competente de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable.
- Durante la elaboración y ejecución de las acciones para la restauración ecológica o compensación ambiental, se deberán integrar en las actividades a propietarios poseedores, organizaciones sociales, públicas o privadas, pueblos indígenas, gobiernos locales y demás personas interesadas.
- La extracción, remoción, transporte o utilización de especies de flora y fauna silvestre por el aprovechamiento del territorio de cualquier actividad, deberán estar previamente autorizadas por la SEMARNAT o la autoridad competente, con especial atención a las endémicas y a las especies descritas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.
- Las construcciones deberán privilegiar la iluminación natural en toda clase de edificación e infraestructura. Además, los sistemas de iluminación deberán ser ahorradores de energía, favoreciendo las lámparas de LED y las lámparas fluorescentes, y las zonas comerciales y hoteles deberán contar con los dispositivos automáticos de ahorro de energía, con sensores de presencia.
- Se deberá construir o instalar estructuras para la captación de aguas pluviales con una capacidad mínima de al menos el 1% del promedio histórico de precipitación en el área, para ser usada en los servicios internos como el lavado de patio y banquetas, el riego de jardines, el lavado de vehículos automotores. Dicho volumen podrá ser contenido dentro de las estructuras de regulación pluvial que señale la autoridad competente.
- Se deberán instalar dispositivos ahorradores de agua en sanitarios, regaderas, lavabos y cocinas, debiendo considerar para este caso, lo señalado en las Normas Oficiales Mexicanas NOM-008-CNA-1998, así como la NOM-009-CNA-2001.
- Cualquier actividad que se realice y todo desarrollo Urbano e industrial deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales y un plan de reúso de las aguas tratadas.

OCTAVO. Es responsabilidad del particular comprobar mediante programas, acuerdos o convenios la ejecución de las obras de mitigación y compensación ambiental necesarias derivados de los lineamientos ambientales asignados, en donde se señalen los tiempos, la localización y la superficie, las responsabilidades y compromisos de los diferentes actores para su consecución, mismos que deberán ser claramente identificados en el Manifiesto de



impacto ambiental, en caso de que este sea requerido. Si en la ejecución del proyecto, el particular considera no incluir una acción de mitigación o compensación por que alguno de estos lineamientos no le es aplicable por el tipo de obra que ejecutará, deberá justificar y demostrar técnicamente porque no es aplicable.

NOVENO. *Que el dictamen ambiental no exime de ningún modo a las autoridades y a los particulares de Cumplir con los trámites necesarias para la autorización en materia ambiental y urbana del proyecto que se pretende realizar, para su ejecución en los términos previstos en las disposiciones legales vigentes en la materia; quedando sujetas a lo que dictamine la autoridad correspondiente incluyendo la negativa del mismo.*

ÚLTIMO. *El presente dictamen ambiental solo aplica al objeto del uso de suelo pretendido en la presente solicitud; por lo que cualquier modificación al mismo, obliga al particular a someter el nuevo proyecto a las modificaciones del uso de suelo pretendido, por lo que deberá reiniciar con el procedimiento de solicitud de un nuevo dictamen. Esto con el objeto de evitar la especulación de suelos sin proyectos definidos.*

Atentamente

*Ing. Ricardo Javier Torres Hernández
Subsecretario de Medio Ambiente"*

Al respecto y una vez analizada la documentación e información proporcionada, esta Secretaría emite los siguientes puntos en relación a la Opinión Técnica para la autorización de cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios (CS) a Industria Mediana (IM)**, como se describió en los antecedentes del presente.

Derivado del análisis presentado y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, una vez analizado los antecedentes señalados anteriormente, esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE PROCEDENTE** el Cambio de Uso de Suelo de su estado actual contemplado como **Comercio y Servicios (CS)** para que en lo subsecuente se le considere como **Industria Mediana (IM)** ubicados en Parcela 5 Z-1 P1/1, Parcela 6 y Parcela 9 Z-1 P1/1, todas del Ejido Viborillas, y con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018".

Lo anterior, derivado de la información planteada en el Dictamen Ambiental, oficio SEDESU/SSMA/1123/2021 de fecha 7 de Septiembre de 2021, estipula una serie de condicionantes para la modificación de la normatividad aplicable, condicionantes que se deberán cumplir en cada momento.



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

Para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde otorgar el cambio de uso de suelo multicitado, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

1. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de proyecto 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 y que serán contenidas en la Manifestación de Impacto Ambiental que deberá presentar así como su resolutivo emitido por parte de la autoridad competente como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsecuentes.
2. Deberá cumplir en tiempo y forma lo establecido en el Dictamen Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro mediante oficio SEDESU/SSMA/1123/2021 de fecha 7 de Septiembre de 2021.
3. Previo a la expedición de cualquier trámite por esta Dependencia deberá presentar copia de la escritura correspondiente a la fusión de los predios ubicados en las parcela 5 Z-1 P1/1, Parcela número 6 y parcela número 9 Z-1 P1/1, todas del Ejido de Viborillas, con claves catastrales 05 03 089 66 140 005, 05 03 089 66 140 006 y 05 03 022 01 026 018, resultado una superficie de 253,938.06 m², autorizados mediante oficio SDUE-0787-2021 de fecha 13 de Julio de 2021, con número de folio CACU/FUS/0003-2021. De igual manera deberá acreditar la protocolización de la misma, ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
4. Deberá necesariamente, como lo establece el Código Urbano del Estado de Querétaro, obtenerse previo al inicio de obras de cualquier tipo de proyecto o desarrollo sobre el predio en análisis, el Dictamen de uso de suelo respectivo, así como las factibilidades que correspondan para la dotación de los servicios de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado y todas aquellas que se consideren necesarias, de acuerdo a las características del proyecto. Lo anterior, incluso implica el que tal y como ha sido establecido en los antecedentes de este documento y que en acatamiento y respeto de las acciones o estrategias establecidas en los programas ambientales vigentes para la zona en donde se ubican los predios referidos en este documento a efecto de que se exploren alternativas viables para la dotación y suministro de energías verdes o limpias.



5. Obtener de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro la autorización en materia de Impacto Ambiental, para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. De igual forma, el proyecto deberá preservar en todo momento las zonas de conservación, espacios abiertos y zonas ambientalmente sensibles, en caso de que existan. Una vez exhibido el resolutivo de impacto ambiental, emitido por la autoridad de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, el interesado deberá obtener y presentar el Dictamen u Opinión Técnica que en materia ambiental le expida en su favor el área de Ecología adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
6. Respetar la restricción que le sea indicada por la Comisión Nacional de Agua en caso de tener afectaciones del polígono por escurrimientos pluviales intermitentes.
7. Obtener de la Comisión Estatal de Aguas, la factibilidad de suministro de los servicios de Infraestructura de agua potable, alcantarillado, sanitario y pluvial, y su infraestructura para cada uno de los usos existentes dentro del polígono y cumplir las condicionantes que la misma le indique en caso de alguna instalación o construcción dentro del predio.
8. Deberá presentar copia de la autorización del estudio hidrológico emitido por la instancia correspondiente, así como evidencia de las obras y acciones de mitigación que le sean encomendadas.
9. Obtener la factibilidad de suministro de energía eléctrica por parte de la Comisión Federal de Electricidad y cumplir con las condicionantes que la misma le indique en caso de alguna instalación o construcción dentro del predio.
10. Se deberá presentar un proyecto de solución vial considerando al interior del polígono, el cual deberá fomentar la movilidad a través de diferentes medios de transporte, motorizados, incluyendo la infraestructura y señalización adecuada para el uso de la bicicleta como medio de transporte, debiendo garantizar la construcción de vías públicas de acceso, enlace y de integración del proyecto pretendido en las zonas urbanizadas, mismas que deberán cumplir con las secciones y características físicas que establezca la Autoridad Municipal en materia de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y en su caso de Seguridad Pública, Tránsito y Transporte, incluyendo dentro del proyecto de movilidad peatonal y vehicular la infraestructura necesaria para personas con discapacidad.
11. Se deberá de revisar en conjunto con la Autoridad Municipal de Desarrollo Urbano y en su caso de Seguridad Pública, Tránsito y Transporte las rutas de transporte público existentes, y en su



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN
2018-2021

caso proponer rutas que den cobertura hacia la zona donde se ubicará el proyecto pretendido, considerando además el abasto de infraestructura y servicios, que incluye los servicios de seguridad pública y recolección de residuos sólidos urbanos.

12. Deberá presentar ante esta Dependencia estudio de impacto urbano y estudio de impacto vial y obtener los vistos buenos correspondientes.
13. Previo a la construcción y desarrollo de cualquier proyecto deberá obtener los permisos correspondientes para la limpieza y/o derribe de especies arbóreas.
14. Que de acuerdo al Programa Ordenamiento Ecológico Local está ubicado en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) no. 37 "Zona Urbana de Integración Metropolitana"** que dentro de sus lineamientos deberá: "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", así mismo a continuación se describen las estrategias y criterios con que cuenta esta UGA:

Se deberá cumplir con lo siguiente:

- Para cualquier desarrollo inmobiliario se deberá presentar la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) de acuerdo a las modalidades y términos de referencia que emitan las autoridades en la materia en el ámbito de sus competencia, así como un estudio Técnico Justificativo de Cambio de Uso de Suelo en caso de requerirse.
- Prevenir provenientes de actividades humanas y del desarrollo de las actividades de los sectores productivos.
- Implementar programas para el vertimiento de contaminantes a las aguas superficiales y subterráneas, la captación, almacenamiento, y aprovechamiento de agua de lluvia, así como de tratamiento y reutilización de aguas residuales.
- Toda actividad que genere aguas residuales en sus procesos deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales.
- Promover que la edificación de nuevos desarrollos cuente con sistemas de drenaje independientes para aguas pluviales, aguas grises y aguas negras.
- Promover que la reforestación y la creación de áreas verdes se realicen con especies nativas de la región.

Página 18 de 23



- Implementar acciones que aseguren la conservación de la vegetación nativa y el funcionamiento de los procesos ecológicos de los ecosistemas.
- El desarrollo de actividades urbanas se sujetará técnica y jurídicamente de acuerdo a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano municipal.
- Los desarrollos inmobiliarios deberán utilizar especies de flora nativa en la forestación y reforestación de áreas verdes, parques y jardines. En caso de existir especies nativas en el área a desarrollar estas deberán ser reutilizadas.
- Promover la creación de áreas verdes y recreativas, en las zonas urbanas con especies nativas.
- La dotación de servicios, equipamiento e infraestructura en la UGA será siempre a cargo del empresario, constructor o promotor del desarrollo de una instalación o establecimiento industrial. Los servicios referidos son los siguientes:
 - **Agua potable.** Con factibilidad del servicio emitido por la Comisión Estatal del Agua de Querétaro y del Organismo Intermunicipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, en el ámbito de sus competencias, para todo el desarrollo y por conducto de toma domiciliaria y con garantía de cumplimiento de la NOM-127-SSA1-1994 Salud ambiental. Agua para uso y consumo humano. Límites permisibles de calidad y tratamientos a que debe someterse el agua para su potabilización y la NOM-179-SSA1-1998, Vigilancia y evaluación del control de calidad del agua para uso y consumo humano, distribuida por sistemas de abastecimiento público.
 - **Aguas residuales y drenaje.** A través de conexión al albañal (descarga domiciliaria) y con garantía de cumplimiento de la NOM-002-Semarnat-1996 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal; o, en su caso, fosa séptica si la Comisión Estatal del Agua de Querétaro y del Organismo Intermunicipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, en el ámbito de sus competencias, lo autorizan por escrito y en cumplimiento de la NOM-001-Semarnat-1996 y la NOM-006-Conagua-1997 fosas sépticas – especificaciones y métodos de prueba.
 - **Aguas pluviales.** Que cuente con drenes marginales para la eliminación de las aguas pluviales excedentes con áreas disponibles para la disposición de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales de conformidad con lo establecido por la Comisión Estatal del Agua de Querétaro.
 - **Energía eléctrica.** Debe contar en la viabilidad de acceso al terreno y cumplir con la normatividad que establece la Comisión Federal de Electricidad y empleando

Página 19 de 23



preferentemente el uso de energías alternativas en los esquemas de cogeneración que tiene la Comisión Federal de Electricidad.

- o **Alumbrado público.** Según necesidades del Conjunto Urbano normadas por los municipios.
- o **Vialidad.** Debe contar con vialidad de acceso al terreno.
- o **Guarniciones.** Se requiere para habitar el desarrollo de acuerdo a la normatividad aplicable del estado de Querétaro.
- o **Pavimentación en vialidades.** Se requiere para habitar el desarrollo de acuerdo a la normatividad aplicable para el estado de Querétaro, las normas que marca la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano-en todas sus modalidades- y contar con la aprobación y validación de las Dirección de Obras Públicas municipales del ayuntamiento.
- o **Modernización de vialidades.** Se deberán generar pasos de fauna silvestre de modo que asegure el tránsito libre y seguro de las especies identificadas y probables en la zona. Éstos deberán ser adecuados según su etología y patrones de distribución. Se deberá colocar señalética que informe sobre la presencia de fauna silvestre y otros mensajes que promuevan la conservación y protección de los recursos naturales. Se deberán respetar los escurrimientos naturales.
- o **Telefonía.** De acuerdo a la factibilidad del servicio
- o **Gas.** Se requiere para habitar el desarrollo de conformidad con la validación, aprobación y validación de las direcciones de Protección Civil municipales y estatales.
- o **Seguridad.** Se deberá presentar un proyecto de seguridad validado y aprobado por las Dirección de Seguridad Pública municipal correspondiente.
- o **Transporte Público.** Acuerdo con la dirección de Tránsito Municipal correspondiente para la provisión del servicio.
- o **Limpia y disposición de residuos.** Contar con la aprobación y visto bueno de la dotación de servicio de recolección de basura y disposición final de residuos urbanos, de manejos especiales y peligrosos por parte de la autoridad municipal, estatal o federal correspondientes.
- o **Mobiliario Urbano.** Deberá desarrollarse conforme a los lineamientos establecidos por la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano federal y tomando en consideración el empleo de materiales de bajo costo de mantenimiento, diseño sustentable e integrados a los lineamientos de imagen urbana que las autoridades municipales establezcan.

15. Se sugiere establecer que el incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes es causal de la cancelación la Autorización del Acuerdo de Cabildo.

16. Se deberá de solicitar ante esta Secretaría el otorgamiento del correspondiente dictamen de uso de suelo para el proyecto específico y se deberán de respetar y seguir todos y cada uno de los pasos establecidos por el propio código urbano y por las leyes y disposiciones aplicables.

Página 20 de 23



17. Deberá obtener el Dictamen u Opinión Técnica que en su favor le expida la Dirección de Protección Civil adscrita a la Secretaría de Gobierno de este municipio de Colón, Qro.
18. Para cumplir con lo señalado en la fracción XVII del artículo 25 de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2021, para el caso de que el Ayuntamiento de Colón acuerde otorgar el cambio de uso de suelo que ha sido solicitado, el interesado, deberá de cubrir ante la Dependencia encargada de las finanzas públicas municipales, en concepto de derechos por la autorización de cambio de uso de suelo, la cantidad que enseguida se indica y que resulta de aplicar la siguiente fórmula:

$$1.3608 \text{ UMA por el número de m}^2 / \text{Factor Único}$$

(Que para el caso de uso de suelo Industria Mediana Tipo 2 es de 19.66)

$$\frac{((1.3608 \times \$89.62) \times 253,938.06 \text{ m}^2)}{19.66}$$

$$(121.954896 \times 253,938.06 \text{ m}^2) / 19.66 = \$1,575,228.36$$

Un Millón Quinientos Setenta y Cinco Mil Doscientos Veintiocho pesos 36/100 MN

19. El acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento de Colón autorice otorgar el cambio de uso de suelo referido en este documento, 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.
20. Para dar cumplimiento al artículo 2901 del Código Civil del Estado de Querétaro, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad con el Artículo 48 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Términos:

Primero.- Expuesto lo anterior, es de considerar que Derivado que el Principio (Polluter Pays Principle) "Quien Contamina Paga" establecido por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) de la cual los Estados Unidos Mexicanos son miembros y retomado en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente, llevado a cabo en Estocolmo, Suecia, del 5 al 16 de junio de 1972 al establecer: que los Estados deben cooperar para continuar desarrollando el derecho internacional en lo que se refiere a la responsabilidad y a la indemnización a las víctimas de la contaminación y otros daños ambientales que las actividades realizadas dentro de la jurisdicción o bajo el control de tales Estados causen en zonas situadas fuera de su jurisdicción, así mismo durante la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y Desarrollo, celebrada en junio de 1992 en Río de Janeiro, Brasil, quedó establecido en el principio 16 del documento final, mejor conocido

Página 21 de 23



como la Declaración de Río: Las autoridades nacionales deberían procurar fomentar la internalización de los costos ambientales y el uso de instrumentos económicos, teniendo en cuenta el criterio de que el que contamina debería, en principio, cargar con los costos de la contaminación, teniendo debidamente en cuenta el interés público y sin distorsionar el comercio ni las inversiones internacionales.

Por lo que si se asume que cada persona es responsable de las consecuencias de sus acciones sobre el bien común, la aplicación del principio del que contamina paga permite a la sociedad responsabilizar al que contaminó y asegurar con ello detener el deterioro del medioambiente.

Segundo.- La moral CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., deberá dar estricto cumplimiento a lo estipulado en el artículo 52 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro en donde indica que los proyectos para la realización, suspensión, ampliación, modificación, demolición o desmantelamiento de obras o actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrios ecológicos al rebasar los límites y condiciones señalados en las normas aplicables, habrán de sujetarse a la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro (SEDESU), con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al cumplimiento de las medidas que en su caso se impongan, tras la evaluación del impacto ambiental que pudieran ocasionar, sin la autorización expresa de procedencia expedida por la SEDESU, en los casos en que aquella sea exigible conforme a esta Ley o sus reglamentos, no se deberán otorgar licencias de construcción, cambios o autorizaciones de uso de suelo, licencias de funcionamiento o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Tercero.- Atendiendo lo anterior y derivado a que los impactos generados y/o pudieran ser generados serán juzgados independientemente de quien acredite la propiedad por la autoridad correspondiente, de acuerdo al principio de "quien contamina paga", sin embargo en el supuesto que el daño sea causado en su propiedad, mientras no se identifique el responsable, el propietario del predio será responsable de los impactos causados a menos que se llegará a demostrar lo contrario.

Cuarto.- Previo a la emisión del Dictamen de Uso de Suelo previsto por el artículo 324 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promovente, deberá presentar ante esta dependencia evidencia para dar cumplimiento a las obligaciones y/o condiciones que se describen en el oficio SEDESU/SSMA/1123/2021 de fecha 7 de septiembre de 2021 así como las que se desprenden de la presente opinión técnica descrita, a excepción de la condicionante referente al pago de derechos por concepto de cambio de uso de suelo mismo que deberá efectuarse en un término no mayor a 5 días hábiles a partir de la notificación de la aprobación del Acuerdo.



Quinto.- Estableciéndose que el incumplimiento de cualquiera de las condicionantes anteriormente expuestas será causal de la cancelación de la Autorización del Acuerdo de Cabildo respectivo.

Por lo anterior expuesto se somete a consideración de H. Ayuntamiento la aprobación de la propuesta presentada.

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.

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.

Se solicita a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Finanzas Municipal y a los interesados.

Sin otro particular, reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE
"Unidos Podemos"

I.A. José Guadalupe Hernández Hernández
Encargado del Despacho de la
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología



C.c.p. Arq. Luisa Fernanda Ugalde Montes.- Coordinadora de Administración y Control Urbano
IAgr. Cristina Aguilar Luna, Subdirectora de Ecología
LEST. Eduardo Montes Herrera, Director de Ordenamiento Territorial
Archivo

IA.JGHH / L.E.M.H.L.

Página 23 de 23

SONORA NO. 2 COL. CENTRO, COLÓN, QRO. C.P. 76270
www.colon.gob.mx (419) 2 92 01 08 - 2 92 02 34 - 2 92 00 61

- 14.** Que en cumplimiento al artículo 42 fracción II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tomando en cuenta el sentido de las Opiniones Técnicas emitidas por las Secretarías de Desarrollo Urbano y Ecología 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 la Comisión de la materia señalando la fecha y hora para tal fin.
- 15.** Que en atención a lo dispuesto por el artículo 35 fracción VIII, y 46 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el Presidente Municipal y el Encargado de Despacho de la Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología señalándose por parte de dicho servidor público que la solicitud del promovente se encontraba debidamente integrada presentando toda la documentación jurídica y técnica necesaria para el trámite en cuestión constando la misma en los archivos del expediente formado por esa Secretaría y que tanto la petición como la opinión técnica-jurídica y como consecuencia el proyecto de Acuerdo cumplen con la normatividad aplicable tanto federal, estatal como municipal por lo que esa Dependencia tuvo a bien resolver como factible la pretensión planteada por el promovente; así como las condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante ya que estas no causan menoscabo al Municipio aunado a que no se contraviene el marco legal aplicable, aunado a que se señaló que se tendrá mayor potencial económico y que se incrementará la recaudación de los impuestos y derechos, 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 la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, elabora y somete a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a industria mediana de los predios ubicados en Parcela número 5 Z 1-1 P/1/, Parcela número 6 y parcela número 9 Z-1 P 1/1 todas del Ejido de Viborillas con claves catastrales 050308966140005, 050308966140006 y 050302201026018, en razón de los consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica y ambiental descritas en el considerando trece del presente Acuerdo, emitida por el Encargado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; así como por lo manifestado por dicho servidor público durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

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 dicha documental.

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 Secretaría mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

TERCERO.- El interesado deberá cubrir el pago de los derechos de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., vigente conforme a lo indicado en el considerando doce del presente Acuerdo, en un término no mayor a 10 días hábiles contados a partir de la notificación de la aprobación del Acuerdo y en forma anterior a la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal por lo que la Dependencia encargada de las finanzas públicas no recibirá el pago por concepto de publicación en el medio de difusión local hasta en tanto no se encuentre debidamente finiquitado el pago correspondiente al cambio de uso de suelo.

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 y para el caso de incumplimiento, deberá realizar los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

CUARTO.- El presente Acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, ni la realización de obras de urbanización ni de construcción alguna, por lo tanto el promotor deberá obtener en su momento las licencias, vistos buenos, permisos y autorizaciones correspondientes señaladas por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad vigente y aplicable.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 promovente de cumplimiento a las obligaciones señaladas en el presente Acuerdo con la finalidad de que se cumpla debidamente este proveído.

SEXTO. 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 que se deje sin efectos la presente autorización.

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.

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

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 Urbano y Ecología contenida en el considerando trece del este proveído.

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

CUARTO.- Notifíquese a el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en su carácter de Representante Legal de la Persona Moral CECSA de Querétaro del Centro, S.A. 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 y Secretaría de Finanzas.

Colón, Qro., a 13 de septiembre de 2021. Atentamente. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. C. Filiberto Tapia Muñoz, Presidente Municipal y de la Comisión. Rúbrica. C. Socorro Jiménez Reséndiz. Regidora e integrante de la Comisión. Rúbrica. C. Eleazar Pérez Mateo, Regidor e integrante de la Comisión. Rubrica.-----

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 30 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.- - -

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

**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICA**



EL LIC. 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,

C E R T I F I C A

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 22 de septiembre del año dos mil veintiuno, del Ayuntamiento de Colón, Qro., se aprobó, por Mayoría Absoluta el **Acuerdo por el que se autoriza la denominación del Fraccionamiento "NOVOTECH AEROPUERTO", la nomenclatura correspondiente a las vialidades que integran dicho conjunto y se le otorga la autorización provisional para venta de lotes", mismo que se encuentra ubicado en la Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Qro.,** 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, 141, 161, 162, 178, 186, 189, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 356, 357, 358 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 denominación del Fraccionamiento "NOVOTECH AEROPUERTO", la nomenclatura correspondiente a las vialidades que integran dicho conjunto y se le otorga la autorización provisional para venta de lotes", mismo que se encuentra ubicado en la Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Qro., y;**

C O N S I D E R A N D O

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 Libre y Soberano 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 en lo referente a la nomenclatura, el artículo 141 del Código en mención establece que en la denominación de los desarrollos inmobiliarios no se podrá utilizar como nombre ninguna de las diferentes clasificaciones de los mismos; la nomenclatura de calles deberá ser congruente con la denominación del desarrollo inmobiliario, salvo las calles o vías públicas que deban tener continuidad.

Asimismo, no deberá utilizarse la misma denominación en más de un desarrollo inmobiliario dentro del territorio de un sólo Municipio.

10. Que asimismo, el artículo 161 de la norma citada señala que en todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente. El diseño de las placas y los nombres de las calles deberán ser autorizados previamente por el Municipio que corresponda, considerando la continuidad de vialidades existentes.

La continuidad y sección de las vialidades deberá considerar lo establecido en los programas de desarrollo urbano vigentes y, en su caso, los dictámenes de impacto vial.

11. Que en ese tenor, el artículo 162 del ordenamiento que se señala que el desarrollador deberá cubrir al Municipio que corresponda, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
12. Que el numeral 178 del Código referido menciona que entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes, cuando para dar acceso a éstos, se requieran una o más calles que conformarán vías de comunicación locales y éstas, a su vez, se comuniquen con una vía de jurisdicción federal, estatal o municipal.

Las calles o vialidades locales que se generen al interior de un fraccionamiento, tendrán el carácter de vías públicas de libre acceso a la población y deberán ser transmitidas gratuitamente por el desarrollador en favor del Municipio que corresponda, mediante escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado. (Ref. P. O. No. 36, 16-VI-17)

En caso de establecer casetas de vigilancia con controles de acceso al fraccionamiento, deberán contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del municipio y deberán ser transmitidas al municipio bajo la misma modalidad que establece el párrafo anterior. (Ref. P. O. No. 36, 16-VI-17)

13. Que en lo relativo al procedimiento de autorización de fraccionamientos, el Código señala literalmente:

“Artículo 186. El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

- 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. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

De acuerdo a las características de cada fraccionamiento, se podrán agrupar en etapas de autorización, sin omitir alguna. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)“.

- a. Que el artículo 196 de la legislación de antecedentes señala que la etapa correspondiente a la denominación y nomenclatura, consiste en la aprobación que realiza la autoridad competente, respecto de los nombres con que se identificará el fraccionamiento y vialidades. La nomenclatura, para fines administrativos, considerando la continuidad, división, orden y jerarquía, será para las etapas en números arábigos, las secciones en letras, las fases en números romanos, las manzanas en números arábigos ordinales y los lotes en números arábigos, considerado el posterior registro alfanumérico del padrón de predios catalogados con base en la clave catastral.
- b. Que en lo referente a la autorización para venta de lotes, el numeral 198 del Código mencionado señala 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; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)
 - 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. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

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 (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

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. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15).

- 14.** Que el artículo 200 del ordenamiento multireferido especifica 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.
- 15.** Que por su parte, el artículo 356 del Código de antecedentes refiere, que corresponde a los Municipios establecer la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas y predios en el territorio de su competencia.
- 16.** Que en fecha 16 de agosto de 2021, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el C. Juan Carlos González Ochoa, a través del cual solicita someter a consideración del Ayuntamiento, la autorización de denominación del fraccionamiento Cluster Industrial Novotech Aeropuerto y nomenclatura de las vialidades y autorización de venta de lotes del inmueble identificado como parcela, en el Municipio de Colón.
- 17.** Que mediante Escritura Pública número 41,089 de fecha 29 de mayo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, titular de la Notaría Pública número 21 del Estado de Querétaro, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en fecha 14 de febrero de 2018.
- 18.** Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/701/2021 de fecha 19 de agosto de 2021, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología la emisión de dictamen técnico jurídico y ambiental que analizara y resolviera sobre la procedencia de las solicitudes planteadas por el promovente fundando y motivando su determinación.

19. Que en fecha 09 de septiembre de 2021, se recibió oficio SDUE-0977-2021 firmado por el I.A. José Guadalupe Hernández Hernández, en su carácter de Encargado de Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología a través del cual, realiza el requerimiento de diversos documentos que a su parte considera indispensables, lo cual realiza en base a los siguientes términos:



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE COLÓN
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO

09 SEP. 2021

RECIBIDO

Nombre: *[Firma]* Hora: 12:02

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SECCIÓN: DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
OFICIO: SDUE-0977-2021
CI: DOT/148/2021
ASUNTO: SE ATIENDE OFICIO MCQ/SAY/DAC/701/2021

Colón, Qro., a 27 de Agosto de 2021

Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales
Secretario del Ayuntamiento
Municipio de Colón
Presente

Por medio de la presente, y en atención al oficio MCQ/SAY/DAC/701/2021 recibido en esta Dependencia en fecha 19 de Agosto del presente, donde solicita *"dictamen técnico jurídico que resuelva sobre la procedencia de la petición signada por escrito por el C. José Ulises Valenzuela Delgado en su carácter de Representante Legal del C. Juan Carlos González Ochoa, mediante el cual solicita la aprobación y autorización para la denominación de fraccionamiento, nomenclatura de las vialidades y venta de lotes del inmueble de su propiedad, identificado como Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Qro., al respecto del cual informo:*

Derivado de los siguientes antecedentes:

- I. Mediante Escritura Pública número 41,089 de fecha 29 de mayo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaria número 21 de la Demarcación de Querétaro, en la que comparasen como vendedor Cecilio García Tapia representado por su Apoderada, la Licenciada Mónica Brizuela García, y como comprador el señor Juan Carlos González Ochoa para formalizar el contrato de compraventa que tienen pactado respecto de la parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos con superficie de 7-77-36.76 ha y clave catastral 05 04 061 66 410 059, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro de fecha 14 de febrero de 2018 con folio inmobiliario 00001891/0002, reconocido con Título de Propiedad número 00000003201 de fecha 7 de febrero de 2007; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00001891/0002 de fecha 20 de abril de 2007.
- II. Se presentó copia de la Escritura no. 7,110 de fecha 2 de septiembre de 2019, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en fecha 10 de junio de 2020, con folio inmobiliario 00001891/0004, mediante la cual se protocoliza el acta levantada con motivo de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 27 de junio de 2017, donde el H. Ayuntamiento de Colón, Querétaro aprobó por mayoría Absoluta el acuerdo de cabildo por el que autorizó el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Ligera (IL), respecto del predio identificado como parcela



59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos, municipio de Colón, Gro., con superficie de 77,736.76 m².

- III. Mediante Escritura Publica número 4,633 de fecha 25 de octubre de 2018, pasada ante la fe del Lic. José Adolfo Ortega Osorio titular de la Notaría Pública no. 37 de la demarcación Notarial de Querétaro, se protocoliza el plano de autorización de Deslinde Catastral con folio DT2018092, emitido por la Dirección de Catastro de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro autorizado el 25 de septiembre de 2018, signado por el Ing. José Luis Alcántara Obregón, Director de Catastro; Documento en el que se hace constar que la Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos tiene una superficie total de 77,874.054 m² (7-78-74.054 ha), distribuida de la siguiente manera:

Polígono	Superficie (ha)
Superficie del área libre de sobre posición (polígono 1)	7-74-81.452 ha
Superficie del área de sobre posición (polígono 2)	0-03-92.602 ha

Con fecha de Acta de Ejecución de Deslinde y Descripción de Linderos de fecha 26 de julio de 2018, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio Subdirección Tolimán el 11 de enero de 2019 con folio inmobiliario 00001891/0003.

- IV. Se emitió Ratificación de Dictamen de Uso de Suelo oficio CACU/DUS/0046-2019 de fecha 19 de julio de 2019, en el predio identificado con clave catastral 05 04 061 66 410 059, ubicado en Camino a San Vicente no. 949, identificado como Parcela 59 Z-1 P1/1, Ejido Purísima de Cubos, Colón, Gro, con superficie de 77,874.054 m² de acuerdo a lo establecido en el Deslinde Catastral al que se hace referencia en el inciso anterior.
- V. Mediante oficio CACU/VBP/001/2019 de fecha 28 de agosto de 2019, se acredita el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación considerando el siguiente resumen de superficies:

Resumen de superficies		
Uso	Superficie (m ²)	%
Superficie de lotes vendibles	61,237.032	78.64
Superficie de equipamiento	1,552.75	1.99
Área verde	346.82	0.45
Superficie de vialidades	14,737.452	18.92
Total	77,874.054	100.00

- VI. Respecto del cumplimiento en lo estipulado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, "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

Página 2 de 7



el destino que se asigne"... continúa "Para el caso de 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":

- a. En fecha 15 de junio de 2020, la Secretaría del H. Ayuntamiento recibió la solicitud signada por el C. Juan Carlos González Ochoa, en la que solicita al municipio de Colón, Gro "aceptar que Juan Carlos González Ochoa cumple con sus obligaciones bajo el art. 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro a través de la donación del predio en donación a este H. Municipio de Colón".
- b. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0179/2020 de fecha 16 de junio de 2020, recibido en esta Dependencia el 16 de junio de 2020, el Lic. Luis Alfredo Pérez Villaseñor Secretario del H. Ayuntamiento, solicita a esta Dependencia "Dictamen técnico-jurídico con la finalidad que se lleve a cabo el análisis y resuelva su procedencia de la solicitud planteada por el C. Juan Carlos González Ochoa, consistente en cubrir la obligación del pago de área de donación a través de la donación de un predio fuera del proyecto autorizado a través de la permuta correspondiente en virtud de que en el proyecto no contempla el área de donación, a través de la donación de un predio fuera del proyecto autorizado, por medio de la permuta correspondiente, en virtud que el proyecto de donación no contempla el área de donación"... "señalando el sentido (procedente o no procedente) fundado y motivando su determinación de conformidad y atendiendo lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad aplicable, federal, estatal o municipal...".
- c. Mediante oficio SDUE-0525-2020 de fecha 18 de junio de 2020 se turnó a la Secretaría del Ayuntamiento, con folio SDUE/DOT/OT/0003/2020 de fecha 18 de junio de 2020 Opinión Técnica en Materia de Administración y Control Urbano.
- d. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/00494/2020 de fecha 22 de junio de 2020, el Lic. Luis Alfredo Pérez Villaseñor, Secretario del H. Ayuntamiento, remite certificación de Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Extraordinaria fecha 22 de junio del 2020, del: "Acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en un fraccionamiento industrial consistente en 54 lotes para industria ligera, ubicado en el municipio de Colón. Gro., en el predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059, mediante la aceptación en permuta a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del lote 5 manzana 7 zona 1 ubicado en El Estanco, municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 2,926.33 m² e identificado con clave catastral 05 04 061 007 009".

En dicho documento, se autorizó el siguiente Acuerdo:



"Primero. Se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la Industria Ligera, ubicado en el Municipio de Colón, Gro, en el predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059, mediante la autorización de la permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1, del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 2,926.99 m², identificado con clave catastral 05 04 031 01 007 009; así como mediante el pago en efectivo de la cantidad de \$734,000.00 (setecientos treinta y cuatro mil pesos 00/100 MN), por concepto de diferencia existente entre el valor total de la superficie del 10% del predio original a permutar, con el valor del predio a donar, encontrándose así incluido en el valor del predio permutado lo que corresponde a su habitación y urbanización, además de considerarse de calidad equiparable a bien del inmueble que originalmente se hubiera donado.

En relación al considerando señalado, se presentó recibo de pago por la cantidad de \$734,000.00 con folio A13843 de fecha 17 de julio de 2020, por concepto de "diferencia existente entre el valor total de la superficie del 10% del predio original a permutar, con el valor del predio a donar" (acuerdo de cabildo, aprobado en Sesión Extraordinaria en fecha 22 de junio de 2020) de los predios con clave catastral 050406166410059 y 050403101007009.

- e. En fecha 10 de agosto de 2020, el Lic. José Adolfo Ortega Osorio, Notario Titular de la Notaría Pública no. 37 de la Demarcación Territorial de Querétaro, emitió oficio turnado al Lic. Luis Alfredo Pérez Villaseñor, Secretario del H. Ayuntamiento del municipio de Colón, Querétaro, donde remite el proyecto de escritura y protocolización del Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Extraordinaria de fecha 22 de junio de 2020, por el cual el H. Ayuntamiento de Colón, aprobó por mayoría calificada, el Acuerdo por el cual se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en "Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la Industria Ligera" ubicado en el municipio de Colón, Querétaro en el predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059, mediante la aceptación en permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del lote 5 de la manzana 7 de la zona 1, ubicado en El Estanco, municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 2,926.33 m², identificado con clave catastral 05 04 031 01 007 009.

- f. Se presentó copia de las pp 1-30 de la publicación no. 43 Tomo I de fecha 21 de julio de 2020 de la publicación de la Gaceta Municipal "La Raza" del



municipio de Colón, Querétaro., del Acuerdo de Cabildo autorizado en Sesión Extraordinaria de fecha 22 de junio de 2020, donde el H. Ayuntamiento de Colón, Qro, aprobó por Mayoría Calificada el Acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en " Proyecto de Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la industria Ligera, ubicado en el municipio de Colón, Qro., transmisión del predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059, mediante la aceptación de permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1, del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, Municipio de Colón, Querétaro , con una superficie de 2,926.33 m², identificado con clave 05 04031 01 007 009.

- g. Se presentó copia de las pp 17781-17804 del Tomo CLIII de fecha 7 de agosto de 2020 de la publicación del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", respecto del Acuerdo de Cabildo autorizado en Sesión Extraordinaria de fecha 22 de junio de 2020, donde el H. Ayuntamiento de Colón, Qro, aprobó por Mayoría Calificada el Acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en "Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la industria Ligera, ubicado en el municipio de Colón, Qro., transmisión del predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059, mediante la aceptación de permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1, del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, Municipio de Colón, Querétaro , con una superficie de 2,926.33 m², identificado con clave 05 04031 01 007 009.

VII. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/633/2020 de fecha 3 de Julio del 2020, respecto de la solicitud presentada por el C. Juan Carlos González Ochoa, mediante la cual solicita la licencia de ejecución de obras de urbanización, la aprobación de la denominación de fraccionamiento y nomenclatura de vialidades, así como la licencia venta provisional de lotes del inmueble identificado con clave catastral 05 04 061 66 410 059, ubicado en Camino a San Vicente no. 949, identificado como Parcela 59 Z-1 P1/1 Ejido Purísima de Cubos, Colón, Querétaro.

VIII. Mediante MCQ/SAY/DAC/1107/2020 recibido en fecha 19 de noviembre del 2020, solicita que esta Dependencia mencione "si la solicitud de Ejecución de Obras, la denominación de fraccionamiento y nomenclatura de vialidades y la solicitud de licencia de venta provisional de lotes, se realizan en un solo acto, o en caso de ser contrario especifique cuál de ellas se realizará en el primer término".

IX. Mediante oficio SDUE-1171-2020 de fecha 26 de Noviembre de 2020, esta Dependencia informo "esta Dependencia sugiere que la Licencia de Ejecución de Obras de



Urbanización se turne a cabildo en un solo acto, y la denominación de fraccionamiento y nomenclatura, así como la licencia provisional de venta de lotes, en conjunto se turne a cabildo en otro acto; con el fin de dar cumplimiento con lo estipulado en el artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro”.

- X. Mediante acuerdo de Cabildo autorizado en Sesión Extraordinaria de fecha 4 de diciembre de 2020, donde el H. Ayuntamiento de Colón, Gro, aprobó por Mayoría Calificada el Acuerdo por el que se autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización del inmueble ubicado en camino a San Vicente, número 949, parcela 59 Z-1 P1/1 Ejido de Purísima de Cubos , Colón, Gro., con clave catastral 050406166410059
- XI. Mediante oficio MCQ/SAY/316/2020 suscrito en el mes de septiembre y signado por el Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del H. Ayuntamiento, del cual se desprende la denuncia interpuesta ante la Secretaría de la Contraloría Municipal en la que menciona *“no se cumplió con lo establecido en al artículos 156 y 159 del Código Urbano del Estado de Querétaro, es decir, se omitió en precisar o mencionar que dicho inmueble objeto de la donación se tendría que observar que se encuentra habilitado por su uso o lo que se le conoce debidamente urbanizado; por lo que con apego a los principios de disciplina, legalidad, objetividad, profesionalismo, honradez, lealtad, imparcialidad, integridad, rendición de cuentas, eficacia y eficiencia que rigen el servicio público establecidos por el numeral 5 de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Querétaro...”*
- XII. Se presentó copia de las pp 5515-5550 tomo CLIV de fecha 12 de febrero de 2021 de la publicación del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, respecto del Acuerdo de Cabildo autorizado en Sesión Extraordinaria de fecha 4 de diciembre de 2020, donde el H. Ayuntamiento de Colón, Gro, aprobó por Mayoría Calificada el Acuerdo por el que se autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización del inmueble ubicado en camino a San Vicente, número 949, parcela 59 Z-1 P1/1 Ejido de Purísima de Cubos , Colón, Gro., con clave catastral 050406166410059.
- XIII. De fecha 11 de marzo de 2021 mediante oficio MCQ/SAY/DAC/206/2021 la Secretaría del H. Ayuntamiento solicita a esta Dependencia *“realice los estudios o avalúos pertinentes para la emisión de la opinión o dictamen técnico, que resuelva sobre el avalúo presentado y la observación existente por el suscrito”.*
- XIV. Mediante oficio SDUE-0216-2021 de fecha 12 marzo de 2021 esta Dependencia solicita a la Secretaría de Administración la adquisición del servicio para la elaboración de avalúos comerciales respecto del inmueble identificado con clave catastral 050406166410059, en el que se deberá especificar que el avalúo deberá ser considerado como terreno urbanizado.



- XV. Mediante oficio SDUE-304-2021 de fecha 5 de abril de 2021, en seguimiento al cumplimiento de las condicionantes contenidas en acuerdo de cabildo aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 4 de Diciembre de 2020, en el que se aprueba el Acuerdo por el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del inmueble ubicado en Camino a San Vicente, número 949, Parcela 59 Z-1 PI/1, Ejido Purísima de Cubos, Colón, Gro., con clave catastral 05 04 061 66 410 059, le informo que se le hizo de conocimiento al promovente mediante oficio SDUE-0068-2021 cumplir con las condicionantes citadas en el acuerdo de cabildo en comento así como con el artículo 158 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- XVI. Mediante oficio SDUE-0304-2021 de fecha 5 de abril de 2021 se informa a la Secretaría del H. Ayuntamiento, el incumplimiento de las condicionantes estipuladas en el acuerdo de cabildo de fecha 4 de diciembre de 2020 por parte del C. Juan Carlos González Ochoa.
- XVII. Mediante oficio SDUE-0362-2021 de fecha 13 de abril del año en curso esta Dependencia hace constar los avalúos presentados por la Secretaría de Administración y a su vez se evidencia que existe diferencia en el valor comercial reportado en el avalúo considerado en el acuerdo de cabildo aprobado en sesión extraordinaria de fecha 22 de junio de 2020, así como del presentado por el C. Juan Carlos González Ochoa.
- XVIII. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/430/2021 de fecha 24 de mayo del presente la Secretaría del H. Ayuntamiento solicita a esta Dependencia *"opinión o dictamen técnico jurídico que resuelva sobre el avalúo que deberá ser considerado a efecto de haber del conocimiento al H. Ayuntamiento y en caso de existir diferencia a favor del municipio de Colón se indique el procedimiento a seguir para que se realice la recepción faltante"*.
- XIX. Mediante oficio SDUE-0582-2021 de fecha 2 de junio del presente esta Dependencia remite a la Secretaría del H. Ayuntamiento lo señalado en el Título tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, en el cual se indica el procedimiento para llevar a cabo las Transmisiones Gratuitas en los Desarrollos Inmobiliarios.
- XX. De fecha 11 de junio de 2021 el C. Juan Carlos González Ochoa presenta copia del recibo de pago por los conceptos de: Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en fraccionamientos y condominios por la cantidad de \$ 9,080.37 (Nueve Mil Ochenta pesos 37/100 MN), Por supervisión de obras de urbanización en fraccionamientos y condominios, de acuerdo a lo dispuestos en los artículos 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, \$373,772.931696 (Trescientos Setenta y Tres Mil Setecientos Setenta y Dos pesos 93/100 MN) y por regularización de ejecución de obras den fraccionamientos y condominios \$53,218.39 (Cincuenta y Tres Mil Doscientos Dieciocho Pesos 39/100 MN) por los derechos referidos en el acuerdo de cabildo de fecha 4 de diciembre de 2020.



XXI. De fecha 19 de Julio de 2021 el Lic. Luis Alfredo Pérez Villaseñor, emite opinión *"en el sentido de que el avalúo que mejor representa y salvaguarda los intereses y trae las mejores condiciones para el Municipio de Colón, respecto del inmueble ubicado en Camino a San Vicente, número 949, identificado con clave catastral 050406166410059, ubicado en la parcela 59 Z-1 PI/1 del Ejido Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Gro., es aquel que contiene el valor más alto, sin que el suscrito tenga ningún fundamento, razón o justificación para considerar un avalúo de una cantidad menor; en este caso, el avalúo que mejor representa y salvaguarda los intereses y las condiciones para el Municipio de Colón, Gro., lo es el emitido por el Ing. Luis Gabriel Zepeda Vega, en su carácter de Integrante del Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro y perito valuador autorizado y debidamente registrado en el Directorio de Valuadores con nombramiento expedido por el Poder Ejecutivo de Querétaro con número de registro 67, quien emitió el siguiente:*

- *Avalúo comercial numero AVA.COM.21.03.17-01 de fecha 7 de abril del 2021, respecto al predio ubicado en Calle Terracería a San Vicente el Bajo, Parcela 59 Z-1 PI/1 del Ejido Purísima de Cubos identificado con clave catastral 050406166410059 con una superficie de 77,874.05 metros cuadrados, del cual se desprende que valor comercial referenciado al 18 de junio del 2020 de dicho predio, mismo que asciende a un total de \$93,427,788.24 (noventa y tres millones cuatrocientos veintisiete mil setecientos ochenta y ocho pesos 24/100 MN)".*

XXII. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/593/2021 recibido en esta Dependencia en fecha 22 de julio del presente, en virtud al oficio MCA/SA/700/2021 emitido por el Lic. Luis Alfredo Pérez Villaseñor, Secretario de Administración del municipio de Colón, Gro., y a la vez, en seguimiento al Acuerdo de Cabildo donde se autorizó la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en "Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la Industria Ligera" ubicado en el municipio de Colón, Gro., en el predio con clave catastral 050406166410059, mediante la aceptación de permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, Municipio de Colón, Querétaro., con superficie de 2,926.33 m², identificado con clave catastral 050403101227009, aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio de 2020., de lo anterior se requiere que *"en relación a los puntos de acuerdo Quinto, Sexto, Séptimo y Octavo, realiza una serie de manifestaciones respecto del cumplimiento del mismo, ante tal circunstancia le solicito emita opinión sobre la procedencia de lo planteado por la Secretaría de Administración, respecto del cumplimiento del acuerdo de referencia".*

XXIII. Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 9 de Agosto de 2021, por el que se autoriza la aceptación del lote 11 manzana 1, ubicado en el predio conocido como "Novotech Aeropuerto I", a favor del municipio de Colón, Gro., a



efecto de dar cumplimiento al similar de fecha 22 de junio de 2020, mediante el cual se autorizó la recepción del Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la Industria Ligera ubicado en el predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059 en el Municipio de Colón, Qro., mediante la aceptación de permuta de la superficie que corresponde al fraccionamiento industrial mencionado a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del lote 5 de la manzana 7 zona 1, ubicado en el Estanco, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 2,926.33 m²

Una vez expuesto lo anterior y considerando la información anexa se emite lo siguiente:

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 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 130-133, 139, 141, 143, 146, 148, 160, 162, 164, 178, 181, 186, 189, 192, 193, 194, 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.

Página 01 de 01



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN
2018-2021

5. De conformidad con el artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro, *"el procedimiento de autorización 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.*

De acuerdo a las características de cada fraccionamiento, se podrán agrupar en etapas de autorización, sin omitir alguna".
6. De conformidad con el artículo 192 del Código Urbano del Estado de Querétaro *"La autorización de la licencia para ejecución de obras de urbanización de un fraccionamiento, que otorgue el Municipio o en su caso el Poder Ejecutivo del Estado, establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público."*
7. De conformidad con el artículo 193 del Código Urbano del Estado de Querétaro *"El uso y manejo del registro en la bitácora de las obras de urbanización estará a cargo de la autoridad y el desarrollador correspondiente. Para la apertura, seguimiento y cierre, deberá quedar a resguardo de la autoridad competente".*
8. Que de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, Artículos 141, 161, 162 y 186 V., la autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, entre ellas la Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles, correspondiendo al desarrollador la responsabilidad de instalar por su cuenta, las placas necesarias con la nomenclatura de las vialidades. Asimismo, deberá cubrir al Municipio, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
9. De conformidad con el artículo 196. *"La etapa correspondiente a la denominación y nomenclatura, consiste en la aprobación que realiza la autoridad competente, respecto de los nombres con que se identificará el fraccionamiento y vialidades. La nomenclatura, para fines administrativos, considerando la continuidad, división, orden*



y jerarquía, será para las etapas en números arábigos, las secciones en letras, las fases en números romanos, las manzanas en números arábigos ordinales y los lotes en números arábigos, considerado el posterior registro alfanumérico del padrón de predios catalogados con base en la clave catastral".

10. De conformidad con el artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro *"El desarrollador podrá obtener autorización provisional para venta de lotes, aun 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 de 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, calculando 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 a 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 ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio".

Derivado de lo anterior, y en revisión de los antecedentes que obran en esta Dependencia, se considera, previo a la autorización de denominación de fraccionamiento, nomenclatura de vialidades y autorización provisional de venta de lotes, se presente en esta Dependencia copia simple de lo siguiente:

- Autorizaciones de factibilidad de servicio de energía eléctrica, factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado vigentes a la fecha de la solicitud de dichas autorizaciones.
- Resolutivo a la Manifestación de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro vigente.
- Copia de la escritura, con su certificado de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro de la protocolización del Acuerdo de Cabildo autorizado en Sesión Extraordinaria de



fecha 22 de junio de 2020, donde el H. Ayuntamiento de Colón, Qro, aprobó por Mayoría Calificada el Acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en "Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la industria Ligera, ubicado en el municipio de Colón, Qro., transmisión del predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059, mediante la aceptación de permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1, del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, Municipio de Colón, Querétaro , con una superficie de 2,926.33 m², identificado con clave 05 04031 01 007 009.

- Copia de la escritura, evidenciando el ingreso para su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro de la donación de la transmisión del predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059, mediante la aceptación de permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1, del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, Municipio de Colón, Querétaro , con una superficie de 2,926.33 m², identificado con clave 05 04031 01 007 009, lo anterior a favor del municipio de Colón.
- Copia de la escritura, con su certificado de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro de la protocolización del Acuerdo de Cabildo autorizado en Sesión Extraordinaria de fecha 4 de diciembre de 2020, donde el H. Ayuntamiento de Colón, Qro, aprobó por Mayoría Calificada el Acuerdo por el que se autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización del inmueble ubicado en camino a San Vicente, número 949, parcela 59 Z-1 P1/1 Ejido de Purísima de Cubos , Colón, Qro., con clave catastral 050406166410059.
- Copia de la escritura pública, evidenciando el ingreso para su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, así como copia de las publicaciones de la Gaceta Municipal "La Raza", y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", de la protocolización de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 9 de Agosto de 2021, por el que se autoriza la aceptación del lote 11 manzana 1, ubicado en el desarrollo conocido como "Novotech Aeropuerto I", a favor del municipio de Colón, Qro., a efecto de dar cumplimiento al similar de fecha 22 de junio de 2020, mediante el cual se autorizó la recepción del Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la Industria Ligera ubicado en el predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059 en el Municipio de Colón, Qro., mediante la aceptación de permuta de la superficie que corresponde al fraccionamiento industrial mencionado a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del lote 5 de la manzana 7 zona 1, ubicado en el Estanco, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 2,926.33 m².



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

2018-2021

- Presentar original de la póliza de seguro, tal y como lo establece el apartado IV del artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Así mismo deberá cumplir con lo estipulado 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 traslado de dominio, ni pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y deberá otorgarse un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha que se publique la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización"*.

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.

Sin otro particular, reitero a usted mi consideración y respeto

ATENTAMENTE
"Unidos Podemos"

I.A. José Guadalupe Hernández Hernández
Encargado del Despacho de la
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología



C.c.p. Archivo
Arq. Luisa Fernanda Ugalde Montes - Coordinadora de Administración y Control Urbano

I.A.J'GHH/L'MMH

SONORA NO. 2 COL. CENTRO, COLÓN, QRO. C.P. 76270
www.colon.gob.mx (419) 2 92 01 08 - 2 92 02 34 - 2 92 00 61

-
-
20. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/801/2021 de fecha 09 de septiembre de 2021, se notificó al C. Juan Carlos González Ochoa, a través de su representante legal el C. José Ulises Valenzuela Delgado, de los requerimientos realizados mediante el oficio SDUE-0977-2021 firmado por el I.A. José Guadalupe Hernández Hernández, en su carácter de Encargado de Despacho de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología.
 21. Que en fecha 13 de septiembre de 2021, mediante escrito el C. Juan Carlos González Ochoa, remite la documentación requerida por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, a efecto de que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, determine precedente lo solicitado.
 22. Que en fecha 15 de septiembre de 2021, mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0844/2021, emitido por el Secretario del Ayuntamiento se remito a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología el escrito presentado por el C. Juan Carlos González Ochoa mediante el cual remite la documentación requerida por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología.
 23. Que en fecha 20 de septiembre de 2021, se recibió en las instalaciones de la Secretaria del Ayuntamiento el oficio número SDUE/DOT/OT/0014/2021 emitido por el I.A. José Guadalupe Hernández Hernández, en su carácter de Encargado de Despacho de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual emite opinión técnica al respecto, la cual se describe a continuación, siendo la siguiente:

Por medio del presente, en alcance a los oficios MCQ/SAY/DAC/801/2021, MCQ/SAY/DAC/834/2021 y MCQ/SAY/DAC/844/2021 recibidos en fecha 9 de Septiembre, 13 de Septiembre y 15 de Septiembre del presente respectivamente, mediante el cual se remite la petición del C. Juan Carlos González Ochoa, en respuesta al oficio SDUE-0977-2020 de fecha 27 de Agosto de 2021, en seguimiento a "la solicitud de denominación de fraccionamiento y nomenclatura de vialidades y la solicitud de licencia de venta provisional de lotes, se realizan en un solo acto, del inmueble identificado con clave catastral 05 04 061 66 410 059, ubicado en Camino a San Vicente no. 949, identificado como Parcela 59 Z-1 P1/1 Ejido Purísima de Cubos, Colón", informo con base en los siguientes:

Antecedentes

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 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 130-133, 139, 141, 143, 146, 148, 160, 162, 164, 178, 181, 186, 189, 192, 193, 194, 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. De conformidad con el artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro, "el procedimiento de autorización 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.

De acuerdo a las características de cada fraccionamiento, se podrán agrupar en etapas de autorización, sin omitir alguna".

6. De conformidad con lo estipulado 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 traslado de dominio, ni pago por derechos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y deberá otorgarse un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir del día

siguiente al de la fecha que se publique la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización.

7. Que de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, Artículos 141, 161, 162 y 186 V., la autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, entre ellas la Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles, correspondiendo al desarrollador la responsabilidad de instalar por su cuenta, las placas necesarias con la nomenclatura de las vialidades. Asimismo, deberá cubrir al Municipio, los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
8. De conformidad con el artículo 193 del Código Urbano del Estado de Querétaro "El uso y manejo del registro en la bitácora de las obras de urbanización estará a cargo de la autoridad y el desarrollador correspondiente. Para la apertura, seguimiento y cierre, deberá quedar a resguardo de la autoridad competente".
9. De conformidad con el artículo 196. "La etapa correspondiente a la denominación y nomenclatura, consiste en la aprobación que realiza la autoridad competente, respecto de los nombres con que se identificará el fraccionamiento y vialidades. La nomenclatura, para fines administrativos, considerando la continuidad, división, orden y jerarquía, será para las etapas en números arábigos, las secciones en letras, las fases en números romanos, las manzanas en números arábigos ordinales y los lotes en números arábigos, considerado el posterior registro alfanumérico del padrón de predios catalogados con base en la clave catastral".
10. De conformidad con el artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro "El desarrollador podrá obtener autorización provisional para venta de lotes, aun 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 de 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, calculando 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 a aquellas en el plazo que se fijeEn 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 ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio”.

11. De conformidad con el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro “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”.
12. La continuidad y sección de las vialidades deberá considerar lo establecido en los programas de desarrollo urbano vigentes y, en su caso, los dictámenes de impacto vial.
13. Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 27 de junio de 2017, el H. Ayuntamiento de Colón, aprobó por Mayoría Absoluta de votos, el Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Ligera (IL), respecto del predio identificado como parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos, municipio de Colón, Qro., con superficie de 77,736.76 m².

Antecedentes en la materia

- I. Mediante Escritura Pública número 41,089 de fecha 29 de mayo de 2017, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaria número 21 de la Demarcación de Querétaro, en la que comparasen como vendedor Cecilio García Tapia representado por su Apoderada, la Licenciada Mónica Brizuela García, y como comprador el señor Juan Carlos González Ochoa para formalizar el contrato de compraventa que tienen pactado respecto de la parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos con superficie de 7-77-36.76 ha y clave catastral 05 04 061 66 410 059, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro de fecha 14 de febrero de 2018 con folio inmobiliario 00001891/0002, reconocido con Título de Propiedad número 000000003201 de fecha 7 de febrero de 2007; instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00001891/0002 de fecha 20 de abril de 2007.
- II. En Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 27 de junio de 2017, el H. Ayuntamiento de Colón, se aprobó por Mayoría Absoluta de votos, el Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Ligera (IL), respecto del predio identificado como parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos, municipio de Colón, Qro., con superficie de 77,736.76 m².

-
-
- III. Se presentó copia del Tomo I no. 42 de fecha 15 de julio de 2017, pp 1-12 de la publicación de la Gaceta Municipal La Raza del municipio de Colón, Qro., donde se cita el acuerdo de cabildo por el que autorizó el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Ligera (IL), respecto del predio identificado como parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos, municipio de Colón, Qro., con superficie de 77,736.76 m².
- IV. Se presentó copia del Tomo CL 78 de fecha 14 de noviembre de 2017, pp 23390-23399 de la publicación del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga"., donde se cita el acuerdo de cabildo por el que autorizó el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Ligera (IL) , respecto del predio identificado como parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos, municipio de Colón, Qro., con superficie de 77,736.76 m².
- V. Se presentó copia de la Escritura no. 7,110 de fecha 2 de septiembre de 2019, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro en fecha 10 de junio de 2020, con folio inmobiliario 00001891/0004, mediante la cual se protocoliza el acta levantada con motivo de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 27 de junio de 2017, donde el H. Ayuntamiento de Colón, Querétaro aprobó por Mayoría Absoluta el acuerdo de cabildo por el que autorizó el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Ligera (IL), respecto del predio identificado como parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos, municipio de Colón, Qro., con superficie de 77,736.76 m².
- VI. Mediante oficio CACU/EIV/0003-2018 de fecha 25 de mayo de 2018, esta Dependencia emitió Visto Bueno de Estudio de Impacto Vial, en la que se señalan las consideraciones y condicionantes en materia vial que habrá de observar y acreditar el debido cumplimiento por parte del promovente en todas las etapas de ejecución del Desarrollo Inmobiliario.
- VII. Mediante oficio CACU/EIU/0003-2018 de fecha 25 de mayo de 2018, esta Dependencia emitió Visto Bueno de Estudio de Impacto Urbano, en el cual se señalan las consideraciones y condicionantes en materia urbana que habrá de observar y acreditar el debido cumplimiento por parte del promovente en todas las etapas de ejecución del Desarrollo Inmobiliario.
- VIII. Mediante oficio B.00.921.04 de fecha 13 de agosto de 2018, la Dirección Local de Querétaro de la Comisión Nacional de Agua, reviso y valido el Estudio Hidrológico, mediante el cual se hacen las recomendaciones a seguir en el predio en comento, las cuales debe seguir, y deberá adecuar las obras de mitigación de acuerdo a lo contenido en el documento referido.
- IX. Mediante Escritura Publica número 4,633 de fecha 25 de octubre de 2018, pasada ante la fe del Lic. José Adolfo Ortega Osorio titular de la Notaría Pública no. 37 de la demarcación Notarial de Querétaro, se protocoliza el plano de autorización de

Deslinde Catastral con folio DT2018092, emitido por la Dirección de Catastro de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro autorizado el 25 de septiembre de 2018, signado por el Ing. José Luis Alcántara Obregón, Director de Catastro; Documento en el que se hace constar que la Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos tiene una superficie total de 77,874.054 m² (7-78-74.054 ha), distribuida de la siguiente manera:

Polígono	Superficie (ha)
Superficie del área libre de sobre posición (polígono 1)	7-74-81.452 ha
Superficie del área de sobre posición (polígono 2)	0-03-92.602 ha

Con fecha de Acta de Ejecución de Deslinde y Descripción de Linderos de fecha 26 de julio de 2018, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio Subdirección Tolimán el 11 de enero de 2019 con folio inmobiliario 00001891/0003.

- X. Se emitió Ratificación de Dictamen de Uso de Suelo oficio CACU/DUS/0046-2019 de fecha 19 de julio de 2019, en el predio identificado con clave catastral 05 04 061 66 410 059, ubicado en Camino a San Vicente no. 949, identificado como Parcela 59 Z-1 P1/1, Ejido Purísima de Cubos, Colón, Qro, con superficie de 77,874.054 m² de acuerdo a lo establecido en el Deslinde Catastral al que se hace referencia en el inciso anterior.
- XI. Se presentó Estudio de Mecánica de Suelos y Diseño de Pavimentos del predio en comento, elaborado por el Ing. Luis Fernando Rangel Guzmán, en el que se describen las características físicas del suelo del sitio y las características del pavimento que habrá de emplearse para la ejecución de la urbanización, con cédula profesional 198 7201.
- XII. Mediante oficio CACU/VBP/001/2019 de fecha 28 de agosto de 2019, se acreditó el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación.
- XIII. Mediante oficio 0855/2020 de fecha 26 de abril de 2020, la División Bajío, Zona Querétaro de la Comisión Federal de Electricidad, emitió presupuesto de cargos por obras específicas y de ampliación a favor del C. Juan Carlos González Ochoa para el predio que se localiza en Purísima de Cubos.
- XIV. Respecto del cumplimiento en lo estipulado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, "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"... continúa "Para el caso de

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”:

- a. **En fecha 15 de junio de 2020, la Secretaría del H. Ayuntamiento recibió la solicitud signada por el C. Juan Carlos González Ochoa, en la que solicita al municipio de Colón, Qro “aceptar que Juan Carlos González Ochoa cumple con sus obligaciones bajo el art. 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro a través de la donación del predio en donación a este H. Municipio de Colón”.**
- b. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0179/2020 de fecha 16 de junio de 2020, recibido en esta Dependencia el 16 de junio de 2020, el Lic. Luis Alfredo Pérez Villaseñor Secretario del H. Ayuntamiento, solicita a esta Dependencia “Dictamen técnico-jurídico con la finalidad que se lleve a cabo el análisis y resuelva su procedencia de la solicitud planteada por el C. Juan Carlos González Ochoa, consistente en cubrir la obligación del pago de área de donación a través de la donación de un predio fuera del proyecto autorizado a través de la permuta correspondiente en virtud de que en el proyecto no contempla el área de donación, a través de la donación de un predio fuera del proyecto autorizado, por medio de la permuta correspondiente, en virtud que el proyecto de donación no contempla el área de donación”... “señalando el sentido (procedente o no procedente) fundado y motivando su determinación de conformidad y atendiendo lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad aplicable, federal, estatal o municipal...”.
- c. Mediante oficio SDUE-0525-2020 de fecha 18 de junio de 2020 se turnó a la Secretaría del Ayuntamiento, con folio SDUE/DOT/OT/0003/2020 de fecha 18 de junio de 2020 Opinión Técnica en Materia de Administración y Control Urbano.
- d. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0494/2020 de fecha 22 de junio de 2020, el Lic. Luis Alfredo Pérez Villaseñor, Secretario del H. Ayuntamiento, remite certificación de Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Extraordinaria fecha 22 de junio del 2020, del: “Acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en un fraccionamiento industrial consistente en 54 lotes para industria ligera, ubicado en el municipio de Colón. Qro., en el predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059, mediante la aceptación en permuta a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del lote 5 manzana 7 zona 1 ubicado en El Estanco,

municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 2,926.33 m² e identificado con clave catastral 05 04 031 01 007 009”.

En dicho documento, se autorizó el siguiente Acuerdo:

“Primero. Se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la Industria Ligera, ubicado en el Municipio de Colón, Qro, en el predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059, mediante la autorización de la permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1, del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 2,926.99 m², identificado con clave catastral 05 04 031 01 007 009; así como mediante el pago en efectivo de la cantidad de \$734,000.00 (setecientos treinta y cuatro mil pesos 00/100 MN), por concepto de diferencia existente entre el valor total de la superficie del 10% del predio original a permutar, con el valor del predio a donar, encontrándose así incluido en el valor del predio permutado lo que corresponde a su habitación y urbanización, además de considerarse de calidad equiparable a bien del inmueble que originalmente se hubiera donado.

En relación al considerando señalado, se presentó recibo de pago por la cantidad de \$734,000.00 con folio A13843 de fecha 17 de julio de 2020, por concepto de “diferencia existente entre el valor total de la superficie del 10% del predio original a permutar, con el valor del predio a donar” (acuerdo de cabildo, aprobado en Sesión Extraordinaria en fecha 22 de junio de 2020) de los predios con clave catastral 050406166410059 y 050403101007009.

- e. En fecha 10 de agosto de 2020, el Lic. José Adolfo Ortega Osorio, Notario Titular de la Notaria Pública no. 37 de la Demarcación Territorial de Querétaro, emitió oficio turnado al Lic. Luis Alfredo Pérez Villaseñor, Secretario del H. Ayuntamiento del municipio de Colón, Querétaro, donde remite el proyecto de escritura y protocolización del Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Extraordinaria de fecha 22 de junio de 2020, por el cual el H. Ayuntamiento de Colón, aprobó por mayoría calificada, el Acuerdo por el cual se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en “Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la Industria Ligera” ubicado en el municipio de Colón, Querétaro en el predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059, mediante la aceptación en permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del lote 5 de la manzana 7 de la zona 1, ubicado en El

Estanco, municipio de Colón, Querétaro., con una superficie de 2,926.33 m², identificado con clave catastral 05 04 031 01 007 009.

- f. Se presentó copia de las pp 1-30 de la publicación no. 43 Tomo I de fecha 21 de julio de 2020 de la publicación de la Gaceta Municipal "La Raza" del municipio de Colón, Querétaro., del Acuerdo de Cabildo autorizado en Sesión Extraordinaria de fecha 22 de junio de 2020, donde el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó por Mayoría Calificada el Acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en Proyecto de Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la industria Ligera, ubicado en el municipio de Colón, Qro., transmisión del predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059, mediante la aceptación de permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1, del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, Municipio de Colón, Querétaro , con una superficie de 2,926.33 m², identificado con clave 05 04031 01 007 009.
- g. Se presentó copia de las pp 17781-17804 del Tomo CLIII de fecha 7 de agosto de 2020 de la publicación del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", respecto del Acuerdo de Cabildo autorizado en Sesión Extraordinaria de fecha 22 de junio de 2020, donde el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó por Mayoría Calificada el Acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en "Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la industria Ligera, ubicado en el municipio de Colón, Qro., transmisión del predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059, mediante la aceptación de permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1, del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, Municipio de Colón, Querétaro., con una superficie de 2,926.33 m², identificado con clave 05 04031 01 007 009.
- XV. Mediante oficio SDUE-0642-2020 de fecha 24 de julio de 2020, se emitió Opinión Técnica Ecológica Favorable por parte de la Subdirección de Ecología para la ejecución de las obras de urbanización relativas al proyecto de Lotificación del proyecto del fraccionamiento industrial consistente en 54 lotes, del predio identificado con clave catastral 05 04 061 66 410 059 ubicado en Camino a San Vicente no. 949, identificado como parcela 59 Z-1 P1/1, Ejido Purísima de Cubos, Colón, Qro.
- XVI. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/633/2020 de fecha 3 de Julio del 2020, respecto de la solicitud presentada por el C. Juan Carlos González Ochoa., mediante la cual solicita la licencia de ejecución de obras de urbanización, la aprobación de la denominación de fraccionamiento y nomenclatura de vialidades, así como la

licencia venta provisional de lotes del inmueble identificado con clave catastral 05 04 061 66 410 059, ubicado en Camino a San Vicente no. 949, identificado como Parcela 59 Z-1 P1/1 Ejido Purísima de Cubos, Colón, Querétaro.

XVII. Respecto del cumplimiento de lo estipulado en el artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro, mencionado en el considerando séptimo del presente documento:

- a) Mediante oficio CACU/DAOU/0003-2020 de fecha 13 de Noviembre de 2020, se informó el avance de obra de urbanización, considerando un avance del 95.00 % en la ejecución de las obras de urbanización.
- b) De conformidad con la fracción VI numeral 8 del artículo 25 de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2020 "en el caso de ejecución de obras de urbanización en fraccionamientos y condominios sin autorización o licencia emitida por la autoridad competente, ya sea total o parcial y de acuerdo al avance de obra, se pagará: 3.9486 UMA diaria sobre el porcentaje de avance determinado por la Dependencia encargada del desarrollo urbano y por el total de la superficie de la vialidad de acuerdo al proyecto presentado, adicionales a los derechos señalados en la presente ley de acuerdo al tipo de urbanización".

$3.9486 * 86.88 /95$ (porcentaje de avance de obra) * $14,737.452$ (superficie de vialidad)

$343.054368 /95 *14,737.452$

$3.6110986105*14,737.452=$

\$53,218.39 (Cincuenta y Tres Mil Doscientos Dieciocho Pesos 39/100 MN)

XVIII. Mediante MCQ/SAY/DAC/1107/2020 recibido en fecha 19 de noviembre del 2020, solicita que esta Dependencia mencione "si la solicitud de Ejecución de Obras, la denominación de fraccionamiento y nomenclatura de vialidades y la solicitud de licencia de venta provisional de lotes, se realizan en un solo acto, o en caso de ser contrario especifique cuál de ellas se realizará en el primer término".

XIX. Mediante oficio SDUE-1171-2020 de fecha 26 de Noviembre de 2020, esta Dependencia informo "esta Dependencia sugiere que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización se turne a cabildo en un solo acto, y la denominación de fraccionamiento y nomenclatura, así como la licencia provisional de venta de lotes, en conjunto se turne a cabildo en otro acto; con el fin de dar cumplimiento con lo estipulado en el artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro".

XX. Respecto de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, el interesado presentó presupuesto de Obras de Urbanización por un monto de \$19,881,538.92 (Diecinueve Millones Ochocientos Ochenta y Un Mil Quinientos Treinta y Ocho pesos 92/100 MN) para la ejecución de los conceptos que a continuación se señalan; signados por el Arq. Ernesto Burciaga Baca con cédula profesional 1889236 quien se acredita como Director Responsable de Obra.

Clave	Concepto	Importe
Partida	Terracerías Cond-01	\$4,784,273.71
Partida	Guarniciones y pavimentos	\$2,824,849.34
Partida	Muro perimetral	\$2,770,683.87
Partida	Instalaciones hidráulicas	\$179,004.44
Partida	Infraestructura eléctrica de media tensión	\$589,158.54
Partida	Infraestructura eléctrica de alumbrado público	\$328,416.84
Partida	Infraestructura de fibra óptica de TELMEX	\$121,869.24
Partida	Motivo de acceso	\$2,166,307.92
1	Cimentaciones	\$226,484.90
2	Estructura metálica	\$1,315,337.00
3	Cubierta de lámina	\$66,725.03
4	Durock, pasta y pintura	\$304,920.33
5	Albañilerías	\$66,380.36
6	Acabados	\$25,061.26
7	Instalaciones hidrosanitarias	\$18,137.50
8	Muebles sanitarios	\$9,281.82
9	Aluminio y puertas	\$96,979.78
10	Salidas eléctricas	\$36,999.95
Partida	Cimentación tanque elevado	\$36,235.53
Partida	Tanque elevado	\$589,916.34
Partida	Cisterna de captación de agua rodada	\$1,603,844.75
Partida	Cisterna de	\$547,933.26

Clave	Concepto	Importe
	concreto armado	
Partida	Banquetas	\$596,763.92
	Gran Sub Total:	\$17,139,257.69
	I.V.A. 16%	2,742,281.23
	Monto del presupuesto	\$ 19,881,538.92

XXI. Respecto de la solicitud para la autorización de la licencia de ejecución de las obras de urbanización, estas deberán ejecutarse bajo las siguientes consideraciones:

- a) De conformidad con el artículo 146 del Código Urbano del Estado de Querétaro. "La licencia de ejecución de obras de urbanización para desarrollos inmobiliarios, tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento. En caso que el desarrollador no realice las obras de ejecución en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente, previamente a su vencimiento, la resolución, en un término no mayor a treinta días hábiles contados a partir del siguiente en que fue recibida la solicitud".
- b) El Director Responsable de la Obra, el Arq. Ernesto Burciaga Baca será el responsable de la información proporcionada, o por cualquier omisión dentro de la licencia de ejecución de obras de urbanización.
- c) Los trabajos deberán de ejecutarse en estricto apego al Estudio de Mecánica de Suelos presentado, dentro del cual se especifican los procedimientos y diseño para la construcción de pavimentos.
- d) La ejecución de las obras de urbanización, deberán realizarse de conformidad con el proyecto y presupuesto que se anexa a la presente, las cuales deberán apegarse al plano de lotificación autorizado, considerando:

Cuadro de superficie de vialidades	
Uso	Superficie (m²)
Concreto	3,045.44 m²
Carpeta asfáltica	8,730.55 m²
Banquetas y guarniciones	2,961.462 m²
Total de superficie de vialidades	14,737.452 m²

XXII. Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 4 de Diciembre de 2020, en el que se aprueba el Acuerdo por el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del inmueble ubicado en Camino a San Vicente, número 949, Parcela 59 Z-1 P1/1, Ejido Purísima de Cubos, Colón, Qro., con clave catastral 05 04 061 66 410 059.

XXIII. Mediante oficio SDUE-0072-2021 de fecha 29 de Enero de 2021, se atendió oficio MCQ/SAY/DAC/1281/2020, mediante el cual solicita "Dictamen Técnico respecto

de la solicitud presentada por el C. Juan Carlos González Ochoa, mediante la cual requiere se modifique el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del proyecto inmobiliario denominado comercialmente NOVOTECH AEROPUERTO, del inmueble de su propiedad identificado con clave catastral 050406166410059, ubicado en la Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos, en el municipio de Colón, Querétaro”, donde se contestó: “para que esta Dependencia esté en condiciones de emitir una opinión al respecto de lo solicitado, deberá estar autorizado por parte del H. Ayuntamiento para la denominación del desarrollo inmobiliario y nomenclatura; así como la venta provisional de lotes, y presentar una justificación congruente y soportada para encontrar indicios para un posible análisis del incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.50 a 0.75”.

- XXIV. Se presentó copia de las pp 5515-5550 tomo CLIV de fecha 12 de febrero de 2021 de la publicación del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, respecto del Acuerdo de Cabildo autorizado en Sesión Extraordinaria de fecha 4 de diciembre de 2020, donde el H. Ayuntamiento de Colón, Qro, aprobó por Mayoría Calificada el Acuerdo por el que se autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización del inmueble ubicado en camino a San Vicente, número 949, parcela 59 Z-1 P1/1 Ejido de Purísima de Cubos , Colón, Qro., con clave catastral 050406166410059.
- XXV. Mediante oficio SDUE-0178-2021 de fecha 2 de Marzo de 2021, se atendió oficio MCQ/SAY/DAC/139/2021, donde se remite “avalúo realizado al proyecto denominado Novotech Aeropuerto I respecto del inmueble ubicado en Camino a San Vicente número 49, identificado con clave catastral 050406166410059, ubicado en Parcela 59 Z-1 P1/1 Ejido Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón.
- XXVI. De fecha 11 de marzo de 2021 mediante oficio MCQ/SAY/DAC/206/2021 la Secretaría del H. Ayuntamiento solicita a esta Dependencia “realice los estudios o avalúos pertinentes para la emisión de la opinión o dictamen técnico, que resuelva sobre el avalúo presentado y la observación existente por el suscrito”.
- XXVII. Mediante oficio SDUE-0216-2021 de fecha 12 marzo de 2021 esta Dependencia solicita a la Secretaría de Administración la adquisición del servicio para la elaboración de avalúos comerciales respecto del inmueble identificado con clave catastral 050406166410059, en el que se deberá especificar que el avalúo deberá ser considerado como terreno urbanizado.
- XXVIII. Mediante oficio SDUE-304-2021 de fecha 5 de abril de 2021, en seguimiento al cumplimiento de las condicionantes contenidas en acuerdo de cabildo aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 4 de Diciembre de 2020, en el que se aprueba el Acuerdo por el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del inmueble ubicado en Camino a San Vicente, número 949, Parcela

59 Z-1 P1/1, Ejido Purísima de Cubos, Colón, Qro., con clave catastral 05 04 061 66 410 059, le informo que se le hizo de conocimiento al promovente mediante oficio SDUE-0068-2021 cumplir con las condicionantes citadas en el acuerdo de cabildo en comento así como con el artículo 158 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

- XXIX. Mediante oficio SDUE-0362-2021 de fecha 13 de abril del año en curso esta Dependencia hace constar los avalúos presentados por la Secretaría de Administración y a su vez se evidencia que existe diferencia en el valor comercial reportado en el avalúo considerado en el acuerdo de cabildo aprobado en sesión extraordinaria de fecha 22 de junio de 2020, así como del presentado por el C. Juan Carlos González Ochoa.
- XXX. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/430/2021 de fecha 24 de mayo del presente la Secretaría del H. Ayuntamiento solicita a esta Dependencia "opinión o dictamen técnico jurídico que resuelva sobre el avalúo que deberá ser considerado a efecto de haber del conocimiento al H. Ayuntamiento y en caso de existir diferencia a favor del municipio de Colón se indique el procedimiento a seguir para que se realice la recepción faltante".
- XXXI. Mediante oficio SDUE-0582-2021 de fecha 2 de Junio de 2021, se atiende oficio MCQ/SAY/DAC/430/2021, donde se solicitó "opinión o dictamen técnico jurídico que resuelva sobre el avalúo deberá ser considerado a efecto de hacer del conocimiento al H. Ayuntamiento y en caso de existir diferencia a favor del municipio de Colón, indique el procedimiento a seguir para que se realice la recepción del faltante, considerando que el mismo deberá de ser mediante un terreno o inmueble, tal y como lo establece el Código Urbano del Estado de Querétaro, por lo que se sugiere que en conjunto con la Secretaría de Administración del Municipio de Colón, Qro., emitan los lineamientos o pasos a seguir sobre dicho tema", esto al respecto de diversos avalúos que se emitieron sobre el proyecto conocido "NOVOTECH AEROPUERTO 1", inmueble ubicado en Camino a San Vicente número 949, identificado con clave catastral 050406166410059, ubicado en la Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos, en el municipio de Colón, Qro., al respecto del cual se informó: "La información existente en materia urbana sobre el tema, se encuentra estipulada en el Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, específicamente en el artículo 156".
- XXXII. De fecha 11 de junio de 2021 el C. Juan Carlos González Ochoa presenta copia del recibo de pago por los conceptos de: Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en fraccionamientos y condominios por la

cantidad de \$ 9,080.37 (Nueve Mil Ochenta pesos 37/100 MN), por supervisión de obras de urbanización en fraccionamientos y condominios, de acuerdo a lo dispuestos en los artículos 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, \$373,772.93 (Trescientos Setenta y Tres Mil Setecientos Setenta y Dos pesos 93/100 MN) y por regularización de ejecución de obras en fraccionamientos y condominios \$53,218.39 (Cincuenta y Tres Mil Doscientos Dieciocho Pesos 39/100 MN), pago de derechos referidos en el acuerdo de cabildo de fecha 4 de diciembre de 2020.

XXXIII. De fecha 19 de Julio de 2021 el Lic. Luis Alfredo Pérez Villaseñor, emite opinión "en el sentido de que el avalúo que mejor representa y salvaguarda los intereses y trae las mejores condiciones para el Municipio de Colón, respecto del inmueble ubicado en Camino a San Vicente, número 949, identificado con clave catastral 050406166410059, ubicado en la parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Qro., es aquel que contiene el valor más alto, sin que el suscrito tenga ningún fundamento, razón o justificación para considerar un avalúo de una cantidad menor; en este caso, el avalúo que mejor representa y salvaguarda los intereses y las condiciones para el Municipio de Colón, Qro., lo es el emitido por el Ing. Luis Gabriel Zepeda Vega, en su carácter de Integrante del Consejo de Valuadores del Estado de Querétaro y perito valuador autorizado y debidamente registrado en el Directorio de Valuadores con nombramiento expedido por el Poder Ejecutivo de Querétaro con número de registro 67, quien emitió el siguiente:

- Avalúo comercial número AVA.COM.21.03.17-01 de fecha 7 de abril del 2021, respecto al predio ubicado en Calle Terracería a San Vicente el Bajo, Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos identificado con clave catastral 050406166410059 con una superficie de 77,874.05 metros cuadrados, del cual se desprende que valor comercial referenciado al 18 de junio del 2020 de dicho predio, mismo que asciende a un total de \$93,427,788.24 (noventa y tres millones cuatrocientos veintisiete mil setecientos ochenta y ocho pesos 24/100 MN)".

XXXIV. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/593/2021 recibido en esta Dependencia en fecha 22 de julio del presente, en virtud al oficio MCA/SA/700/2021 emitido por el Lic. Luis Alfredo Pérez Villaseñor, Secretario de Administración del municipio de Colón, Qro., y a la vez, en seguimiento al Acuerdo de Cabildo donde se autorizó la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en "Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la Industria Ligera" ubicado en el municipio de Colón, Qro., en el predio con clave catastral 050406166410059, mediante la aceptación de permuta, a través de la

transmisión del predio identificado como fracción 1 del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, Municipio de Colón, Querétaro., con superficie de 2,926.33 m², identificado con clave catastral 050403101227009, aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio de 2020., de lo anterior se requiere que "en relación a los puntos de acuerdo Quinto, Sexto, Séptimo y Octavo, realiza una serie de manifestaciones respectos del cumplimiento del mismo, ante tal circunstancia le solicito emita opinión sobre la procedencia de lo planteado por la Secretaría de Administración, respecto del cumplimiento del acuerdo de referencia".

XXXV. Mediante oficio SDUE-0848-2021 de fecha 27 de Julio de 2021, se atiende oficio MCQ/SAY/DAC/123/2021, en seguimiento al Acuerdo de Cabildo donde se autorizó la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en "Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la Industria Ligera" ubicado en el municipio de Colón, Qro., en el predio con clave catastral 050406166410059, mediante la aceptación de permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, Municipio de Colón, Querétaro., con superficie de 2,926.33 m², identificado con clave catastral 050403101227009, aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 22 de junio de 2020., de lo anterior se requiere que "en relación a los puntos de acuerdo Quinto, Sexto, Séptimo y Octavo, realiza una serie de manifestaciones respectos del cumplimiento del mismo, ante tal circunstancia le solicito emita opinión sobre la procedencia de lo planteado por la Secretaría de Administración, respecto del cumplimiento del acuerdo de referencia", al respecto del cual se informó lo siguiente "Respecto a la solicitud de opinión sobre la procedencia de lo planteado por la Secretaría de Administración, respecto del cumplimiento del acuerdo de referencia, informo que de conformidad con el Reglamento Orgánico de la Administración Pública del municipio de Colón, Qro., en su artículo 15 fracción VII que la letra dice: "La Secretaría del Ayuntamiento es competente para "Cumplir y hacer cumplir los Acuerdos, órdenes y circulares que el Ayuntamiento apruebe y que no esté encomendada a otra Dependencia", por lo que esta Secretaría no es la facultada para determinar sobre el cumplimiento o no de los puntos de acuerdo Quinto, Sexto, Séptimo y Octavo por parte de la Secretaría de Administración del municipio de Colón".

XXXVI. Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 9 de Agosto de 2021, por el que se autoriza la aceptación del lote 11 manzana 1, ubicado en el desarrollo conocido como "Novotech Aeropuerto I", a favor del municipio de Colón, Qro., a efecto de dar cumplimiento al similar de fecha 22 de junio de 2020, mediante el cual se autorizó la recepción del Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la Industria Ligera ubicado en el predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059 en el Municipio de Colón, Qro., mediante la aceptación de permuta de la superficie

que corresponde al fraccionamiento industrial mencionado a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del lote 5 de la manzana 7 zona 1, ubicado en el Estanco, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 2,926.33 m².

XXXVII. Mediante dictamen de avance de obra de urbanización CACU/DAOU/0001-2021 de fecha 6 de septiembre de 2021, se registró un avance general de obras de urbanización del 95.00 %.

XXXVIII. En alcance a la petición realizada por el promovente así como a lo autorizado en la sesión extraordinaria de cabildo de fecha 9 de agosto de 2021, se expide la Modificación de Visto Bueno al Proyecto de Lotificación oficio CACU/VBP/0001-2021 de fecha 7 de Septiembre de 2021, respecto de la modificación al Visto Bueno de Proyecto de Lotificación CACU/VBP/001/2019 de fecha 28 de agosto de 2019, se acredita el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación considerando el siguiente resumen de superficies:

Resumen de superficies		
Uso	Superficie (m ²)	%
Superficie de lotes vendibles	58,946.697	75.69
Superficie de equipamiento	1,552.75	2.01
Área verde	1,357.155	1.74
Donación a municipio	1,280.00	1.64
Superficie de vialidades	14,737.452	18.92
Total	77,874.054	100.00

XXXIX. Mediante oficio SDUE-1011-2021 de fecha 7 de Septiembre de 2021, se atiende respuesta respecto de los parámetros de la póliza de seguro, descrita en el artículo 198 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro.

XL. Mediante oficio SDUE-0977-2021 de fecha 27 de Agosto de 2021, se atendió oficio MCQ/SAY/DAC/701/2021 recibido en esta Dependencia en fecha 19 de Agosto del presente, donde solicita "dictamen técnico jurídico que resuelva sobre la procedencia de la petición signada por escrito por el C. José Ulises Valenzuela Delgado en su carácter de Representante Legal del C. Juan Carlos González Ochoa, mediante el cual solicita la aprobación y autorización para la denominación de fraccionamiento, nomenclatura de las vialidades y venta de lotes del inmueble de su propiedad, identificado como Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de

Cubos en el Municipio de Colón, Qro., al respecto del cual esta Dependencia requirió la siguiente información:

- Autorizaciones de factibilidad de servicio de energía eléctrica, factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado vigentes a la fecha de la solicitud de dichas autorizaciones.
- Resolutivo a la Manifestación de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro vigentes.
- Copia de la escritura, con su certificado de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro de la protocolización del Acuerdo de Cabildo autorizado en Sesión Extraordinaria de fecha 22 de junio de 2020, donde el H. Ayuntamiento de Colón, Qro, aprobó por Mayoría Calificada el Acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie que corresponde al Desarrollo Inmobiliario consistente en "Fraccionamiento Industrial de 54 lotes para la industria Ligera, ubicado en el municipio de Colón, Qro., transmisión del predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059, mediante la aceptación de permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1, del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, Municipio de Colón, Querétaro , con una superficie de 2,926.33 m², identificado con clave 05 04031 01 007 009.
- Copia de la escritura, evidenciando el ingreso ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro de la donación de la transmisión del predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059, mediante la aceptación de permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1, del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, Municipio de Colón, Querétaro , con una superficie de 2,926.33 m², identificado con clave 05 04031 01 007 009, lo anterior a favor del municipio de Colón.
- Copia de la escritura, evidenciando el ingreso para su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro de la protocolización del Acuerdo de Cabildo autorizado en Sesión Extraordinaria de fecha 4 de diciembre de 2020, donde el H. Ayuntamiento de Colón, Qro, aprobó por Mayoría Calificada el Acuerdo por el que se autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización del inmueble ubicado en camino a San Vicente, número 949, parcela 59 Z-1 P1/1 Ejido de Purísima de Cubos , Colón, Qro., con clave catastral 050406166410059.
- Copia de la escritura pública, evidenciando el ingreso para su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, así como copia de las publicaciones de la Gaceta Municipal "La Raza", y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", de la protocolización de la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 9 de Agosto de 2021, por el que se autoriza la aceptación del lote 11 manzana 1, ubicado en el desarrollo conocido como "Novotech Aeropuerto I", a favor del municipio de Colón, Qro., a efecto de dar cumplimiento al similar de fecha 22 de junio de 2020, mediante el cual se autorizó la recepción del Fraccionamiento Industrial de 54

lotes para la Industria Ligera ubicado en el predio con clave catastral 05 04 061 66 410 059 en el Municipio de Colón, Qro., mediante la aceptación de permuta de la superficie que corresponde al fraccionamiento industrial mencionado a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del lote 5 de la manzana 7 zona 1, ubicado en el Estanco, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 2,926.33 m².

- Presentar original de la póliza de seguro, tal y como lo establece el apartado IV del artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

XLI. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/834/2021 de fecha 13 de Septiembre de 2021, se remite por parte del C. Juan Carlos González Ochoa, cumplimiento a lo estipulado en el oficio SDUE-0977-2021, anexando copia simple de la siguiente documentación:

- Mediante oficio SZSJR-069/2017 de fecha 15 de mayo de 2017, la División de Distribución Bajío, Zona San Juan del Río de la Comisión Federal de Electricidad emitió Factibilidad de Servicio de energía eléctrica, mediante el cual se resolvió que las obras necesarias para suministrar el servicio corren a cargo del desarrollador.
- Mediante oficio DDDF/0875/2021 de fecha 5 de Mayo de 2021, la Comisión Estatal de Aguas, emitió Dictamen de Auto abasto de los Servicios de Agua Potable, la cual tiene vigencia de 1 año a partir de la emisión de la misma, mediante el cual se resolvió competente el auto abastecimiento de agua potable para satisfacer sus necesidades, por sus medios y a su cargo y costo, al predio ubicado en Camino en San Vicente no. 949, Ejido Purísima de Cubos, municipio de Colón, Qro., para un parque industrial.
- Mediante oficio SEDESU/132/2018 de fecha 18 de abril de 2018, se emitió Evaluación de Manifestación de Impacto Ambiental autorizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro para la construcción de 53 lotes industriales en un predio con superficie de 77,736.76 m², identificado como Parcela 59 Z-1 P1/1 Ejido Purísima de Cubos, municipio de Colón, Qro.
- Mediante oficio SEDESU/0090/2021 de fecha 8 de febrero de 2021, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro informo la ampliación de la vigencia a la autorización en materia de Impacto Ambiental con número de oficio SEDESU/132/2018 de fecha 18 de abril de 2018, expidiéndose la vigencia de 1 año a partir de la recepción del presente.
- Póliza de fianza con número 21A48484 de fecha de expedición 7 de septiembre de 2021, en la Ciudad de León, Guanajuato por la empresa DORAMA, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS S.A., se constituye fiadora de la suma de: \$1,292,300.04 (Un Millón Doscientos Noventa y Dos Mil Trescientos pesos 04/100MN) a favor del municipio de Colón, Querétaro, para garantizar la Ejecución y Conclusión de las Obras de Urbanización de la obra ubicada en Camino a San

Vicente no. 949, identificado como Parcela 59 Z-1 P1/1, Ejido Purísima de Cubos, Colón, Querétaro.

- Copia de la escritura 11,777 de fecha 7 de septiembre de 2021, donde se hace constar la protocolización del acta levantada con motivo de la sesión extraordinaria de cabildo de fecha 22 de junio de 2020, por la cual el H. Ayuntamiento de Colón, Querétaro, aprobó por mayoría calificada de votos, el acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación de la superficie correspondiente al desarrollo inmobiliario consistente en fraccionamiento industrial de 54 lotes para la industria ligera, ubicado en el municipio de Colón, Qro., en el predio con clave catastral 050406166410059, mediante aceptación en permuta, a través de la transmisión del predio identificado como fracción 1 del lote 5, manzana 7, zona 1, en El Estanco, Colón, Qro., de igual se hace constar la protocolización del acta levantada con motivo de la sesión extraordinaria de cabildo de fecha 9 de agosto de 2021, por la cual el H. Ayuntamiento de Colón, Querétaro, aprobó por mayoría simple, el acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 11, manzana I, ubicado en el desarrollo conocido "Novotech Aeropuerto I".
- Copia de la escritura 11,779 de fecha 8 de septiembre de 2021, donde se hace constar la Donación a Título Gratuito que otorga el C. Juan Carlos González Ochoa, a favor del H. Municipio de Colón, Querétaro, respecto de la fracción 1 resultante de la subdivisión del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, Colón, Qro., con superficie de 2,926.99 m², con clave catastral 050403101007009.
- Copia de la escritura 11,798 de fecha 10 de septiembre de 2021, donde se hace constar la protocolización del acta de la sesión extraordinaria de cabildo de fecha 4 de diciembre de 2020 por el cual el H. Ayuntamiento de Colón, Querétaro, aprobó por mayoría calificada de votos, La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del inmueble ubicado en camino a San Vicente, número 949, del ejido Purísima de Cubos, Colón, Qro.

XLII. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/844/2021 de fecha 15 de Septiembre de 2021, se remite por parte del C. Juan Carlos González Ochoa, cumplimiento a lo estipulado en el oficio SDUE-0977-2021, anexando copia simple de la siguiente documentación:

- Copia simple del comprobante de recepción con número de expediente 1333-20 de fecha 13 de septiembre de 2021 ante el Registro Público de la Propiedad Distrito Judicial de Tolimán de la solicitud de inscripción de la escritura número 11,777 de fecha 7 de septiembre de 2021.
- Copia simple del comprobante de recepción con número de expediente 1680-21 de fecha 15 de septiembre de 2021 ante el Registro Público de la Propiedad Distrito Judicial de Tolimán de la solicitud de inscripción de la escritura número 11,798 de fecha 10 de septiembre de 2021.

- Copia simple del comprobante de recepción de fecha 15 de septiembre de 2021 ante el Registro Público de la Propiedad Distrito Judicial de Tolimán de la solicitud de inscripción de la escritura número 11,779 de fecha 8 de septiembre de 2021.
- I. Derivado de lo anterior, mediante oficio dirigido al Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales, Secretario del H. Ayuntamiento del municipio de Colón, el promovente comparece a solicitar de acuerdo a lo establecido en el artículo 186 inciso V y 196 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la aprobación de la Denominación de fraccionamiento y la nomenclatura de la manera en que se menciona a continuación y en correspondencia con el Anexo: plano con ubicación y nombre de cada vialidad con clave "NOM" de fecha Septiembre 2021, mismo que se anexa al presente documento así como la justificación para la nomenclatura aprobada por el promovente a la Secretaría del H. Ayuntamiento de este Municipio.
- a) Denominación del fraccionamiento: Novotech Aeropuerto 1
 - b) Nomenclatura de calles

Vialidad	Longitud	Justificación
CIRCUITO PYME AEROPUERTO	835.28 ml	PYMES debido a que las PYMES constituyen una columna vertebral de la economía del país, y AEROPUERTO por que se coloca como símbolo al Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, por su importancia en el desarrollo económico del estado.
CALLE HANGAR	47.80 ml	Debido a que los hangares son los lugares utilizados para guardar y mantener aeronaves, generalmente de grandes dimensiones y que están situados en los aeródromos.
CALLE AVIACIÓN	51.53 ml	Debido a que la aviación equivale al crecimiento que, a pesar de lo que hoy acontece en el país, no cerró nunca las alas para seguir el vuelo

- II. Respecto del cumplimiento de lo estipulado en el artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro, mencionado en el considerando séptimo del presente documento:
- a) Mediante oficio CACU/DAOU/0001-2021 de fecha 6 de septiembre de 2021, se informó el avance de obra de urbanización, considerando un avance del 95.00% en la ejecución de las obras de urbanización.
 - b) Se presentó póliza de fianza con número 21A48487 de fecha de expedición 7 de septiembre de 2021, en la Ciudad de León, Guanajuato por la empresa DORAMA, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS S.A., se constituye fiadora de la suma de: \$1,292,300.04 (Un Millón Doscientos Noventa y Dos Mil Trescientos pesos 04/100MN) a favor del municipio de Colón, Querétaro, para garantizar la Ejecución

y Conclusión de las Obras de Urbanización de la obra ubicada en Camino a San Vicente no. 949, identificado como Parcela 59 Z-1 P1/1, Ejido Purísima de Cubos, Colón, Querétaro.

- c) Copia de la escritura 11,798 de fecha 10 de septiembre de 2021, donde se hace constar la protocolización del acta de la sesión extraordinaria de cabildo de fecha 4 de diciembre de 2020 por el cual el H. Ayuntamiento de Colón, Querétaro, aprobó por mayoría calificada de votos, La Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del inmueble ubicado en camino a San Vicente, número 949, del ejido Purísima de Cubos, Colón, Qro.
- d) Copia simple del comprobante de recepción con número de expediente 1680-21 de fecha 15 de septiembre de 2021 ante el Registro Público de la Propiedad Distrito Judicial de Tolimán de la solicitud de inscripción de la escritura número 11798 de fecha 10 de septiembre de 2021.

XXVI. Respecto de la denominación de fraccionamiento y nomenclatura de calles, se hace de conocimiento del Órgano Colegiado de este Municipio que dicha propuesta no se repite dentro de la demarcación territorial y no existe antecedente de que un proyecto ostente la denominación de Fraccionamiento "Novotech Aeropuerto 1", y la denominación de vialidades propuesta es única en el considerándose factible su autorización, como a continuación se indica y de acuerdo a lo contenido en el plano anexo, con clave: "NOM" de fecha Septiembre 2021.

Vialidad	Longitud	Justificación
Circuito PYME Aeropuerto	835.28 ml	PYMES debido a que las PYMES constituyen una columna vertebral de la economía del país, y AEROPUERTO por que se coloca como símbolo al Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, por su importancia en el desarrollo económico del estado.
Calle Hangar	47.80 ml	Debido a que los hangares son los lugares utilizados para guardar y mantener aeronaves, generalmente de grandes dimensiones y que están situados en los aeródromos.
Calle Aviación	51.53 ml	Debido a que la aviación equivale al crecimiento que, a pesar de lo que hoy acontece en el país, no cerró nunca las alas para seguir el vuelo

Derivado del análisis realizado con base en el expediente presentado y los archivos que obran a resguardo de esta Dependencia y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115, fracción V, inciso "d" de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, esta Secretaría considera técnicamente procedente la autorización la propuesta de Denominación del Fraccionamiento "Novotech Aeropuerto 1", la correspondiente Nomenclatura de Calles que integran el Fraccionamiento y la Autorización Provisional de Venta de Lotes solicitada por el promovente para el Fraccionamiento "Novotech Aeropuerto 1", una vez verificado que en los archivos a resguardo de las Coordinaciones de Administración y Control Urbano y de Planeación y Ordenamiento Urbano, la nomenclatura y la denominación propuesta toda vez que no se repite en ningún proyecto, ni el resto de los nombres de las calles existentes en la zona, considerándose factible su autorización, como a continuación se indica y de acuerdo a lo contenido en los planos anexos, con claves: LOT de fecha Septiembre 2021 y NOM de fecha: Septiembre 2021.

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

- Para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde autorizar, la Denominación del Fraccionamiento "Novotech Aeropuerto 1", la correspondiente Nomenclatura de Calles y la Venta Provisional de Lotes que lo integran, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:
 - A. Para cumplir con lo señalado en la fracción III numeral 2 del artículo 25 de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2021: para el caso de que el Ayuntamiento de Colón acuerde la Denominación y nomenclatura que ha sido solicitada, el interesado, deberá de cubrir ante la Dependencia encargada de las finanzas públicas municipales, en concepto de derechos por la autorización de nomenclatura de calles de fraccionamientos, la cantidad que enseguida se indica y que resulta de aplicar la siguiente fórmula: 6.8760 UMA por metro lineal hasta 100 metros lineales y 1.3753 UMA por cada 10m de longitud excedentes

Como se señala a continuación:

Nombre propuesto	ml vialidad	costo 100 ml	ml excedentes	costo ml excedentes	Costo
Circuito PYME Aeropuerto	835.28	\$616.227	735.28	\$9,062.648	\$9,678.875

Calle Hangar	47.80	\$616.227	0.00	\$0.00	\$616.227
Calle Aviación	51.53	\$616.227	0.00	\$0.00	\$616.227
Costo					\$10,911.33

(La cantidad de Diez Mil Novecientos Once pesos 33/100MN)

- B. El desarrollador deberá de presentar el diseño de las placas para la nomenclatura así como la información que pretenda difundir en ellas para la autorización de esta Dependencia y la validación de las Secretarías de Servicios Públicos Municipales y de la Secretaría de Seguridad Pública, Policía Preventiva y Tránsito Municipal, así como el plano de señalética vial vertical y horizontal para el fraccionamiento.
- C. Con fundamento en el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de calles, especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente. El diseño de las placas y los nombres de las calles deberán ser autorizados previamente por el municipio que corresponda, considerando la continuidad de las vialidades existentes"
- D. De conformidad con el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro "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 citada en el artículo anterior será cancelada por la autoridad competente previa solicitud del desarrollador".
- E. De conformidad con el artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro "El desarrollador está obligado a incluir en todo tipo de publicidad impresa y en los contratos de transmisión que otorgue, el número y la fecha de autorización".
- F. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2021, referido en el artículo 25 fracción VI numeral 9, el promovente deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas del Municipio por concepto de Dictamen Técnico:

**• Dictamen Técnico para la autorización para la venta de lotes en fraccionamientos: por concepto de Industria Ligera, en una superficie de 5.00 hasta 9.99 ha, se pagará 98.600252 UMA:
98.600252*89.62 = \$ 8,836.55 (Ocho Mil Ochocientos Treinta y Seis pesos 55/100 MN)**

- G. De acuerdo a lo contenido en el artículo 25 fracción VI numeral 5 de la Ley de Ingresos del Ejercicio Fiscal 2021, "por licencia para fraccionar se pagará de acuerdo a la superficie vendible por metro cuadrado:

Uso/tipo	UMA diaria
Industria ligera, mediana o pesada	0.2115 UMA

De conformidad con El Visto Bueno del Proyecto de Lotificación CACU/VBP/001-2021 de fecha 7 de septiembre de 2021, resultando: $(0.2115 \text{ UMA} * 89.62) * (58,946.697) = 18.95463 * 58,946.697 =$
 $\$1,117,312.83$ (Un Millón Ciento Diecisiete Mil Trescientos Doce Pesos 83/100 MN)

- H. Se solicita a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior al titular de la Secretaría de Finanzas municipal y al interesado.
- I. Los pagos de derechos mencionados en el presente deberán hacerse de manera anterior al que se realice por concepto de la publicación del citado acuerdo en la Gaceta Municipal.
- J. De conformidad con el artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro: "El desarrollador será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de las obras de urbanización del mismo a la autoridad correspondiente".
- K. De conformidad con el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro "Las autorizaciones a que se refieren las fracciones VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces consecutivas con un intervalo de seis días naturales, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio".
- L. De conformidad con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro: "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... 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: ...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...", por lo que los predios sujetos a donación en favor del Municipio de Colón deberán ser entregados conforme al artículo 152 del Código Urbano del Estado de Querétaro: "Para los efectos de este Código, se

entiende por infraestructura urbana las redes por las que se comunican personas y bienes, entre las que se encuentran las viales, hidráulicas, sanitarias, pluviales; eléctricas y de voz y datos.

- Las obras de urbanización deberán contener áreas para el adecuado desplazamiento de peatones, en los que, en tratándose de vialidades primarias, se contemplen banquetas que tengan por lo menos 1.80 metros de ancho libres de cualquier obstáculo; en las demás vialidades, las banquetas deberán tener por lo menos 1.20 metros de ancho libres de cualquier obstáculo; también deberán contemplar rampas para personas con discapacidad e infraestructura ciclista.
 - Por equipamiento urbano se entiende los edificios y espacios públicos, a través de los cuales se brindan diversos servicios, tales como educación, salud, cultura, recreación, deporte, abasto, transporte, administración pública, seguridad, comercio, electrolinerías para carga de vehículos eléctricos y servicios públicos en general.
 - Por servicios urbanos se entiende, entre otras, las actividades públicas operativas, tales como transporte, recolección de basura, policía y bomberos.
 - Por mobiliario urbano se entiende el conjunto de objetos y piezas instalados en los edificios y espacios públicos que conforman el equipamiento urbano y la vía pública, entre los que se encuentran las mesas, bancas, cestos de basura, juegos infantiles, cabinas telefónicas y paradas de autobús.
 - Por electrolinerías se entiende a las estaciones de carga para autos eléctricos, y para vehículos híbridos recargables. Pueden instalarse en espacios públicos y se alimentan de red eléctrica.”
- M. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- N. Deberá incluirse en las escrituras de los contratos de compraventa de cada lote del fraccionamiento, las cláusulas necesarias para asegurar que los adquirentes identifiquen plenamente cada uno de los lotes.
- O. Deberá contemplarse como mínimo la plantación de un árbol al frente de cada una de las fachadas de los inmuebles previendo no afectar la circulación peatonal o vehicular dentro del desarrollo inmobiliario. Así mismo, no deberá obstaculizar el acceso hacia las naves industriales, por lo que en el caso necesario, deberá llevar a cabo la plantación de tres vegetales dentro de la zona contemplada en el desarrollo industrial como área verde.
- P. Deberá obtener y presentar el Visto Bueno de Protección Civil de la Dirección de Protección Civil del municipio de Colón, y la Opinión Técnica Ecológica de la Subdirección de Ecología de esta Dependencia para la etapa de construcción de la edificación al interior de los lotes del fraccionamiento de igual manera se deberá obtener el Visto Bueno de Ecología para la etapa de operación que se desarrolle en estricto cumplimiento de lo establecido en los instrumentos de planeación

urbana de acuerdo con lo dispuesto en el apartado de normatividad por zonificación.

- Q. El acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento de Colón autorice otorgar la licencia de ejecución de obras de urbanización, la denominación y nomenclatura así como la venta provisional de lotes referidas en este documento, 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.
- R. Para dar cumplimiento al artículo 2901 del Código Civil del Estado de Querétaro, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad con el Artículo 189 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
- S. El Promovente 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 de la presente Opinión Técnica, de las cuales el promovente tiene pleno conocimiento, las cuales estarán vigentes durante el proceso de autorización del desarrollo inmobiliario.
- T. El promovente deberá presentar ante esta Secretaría copia de los refrendos de los permisos, autorizaciones y/o licencias que se le hayan otorgado referente a la factibilidad de servicios, dictamen de impacto ambiental, entre otros aplicables.
- U. Toda empresa y/o proyecto a desarrollarse dentro del desarrollo deberá solicitar ante esta Dependencia las autorizaciones correspondientes con el fin de llevar a cabo cualquier construcción, así mismo previo a operar deberá tramitar el Dictamen de Impacto ambiental mediante formulario de inducción ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
- V. Deberá cumplir con los lineamientos y criterios estipulados en los instrumentos de planeación urbana, ordenamiento ecológico, así como lo estipulado en el artículo 343 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- W. Deberá asegurar el tratamiento total de las aguas residuales que se generen dentro del proyecto bajo la normativa correspondiente, así mismo deberá evitar afectaciones en las inmediaciones que pudiesen ser causadas por precipitaciones pluviales dentro del predio.

Se sugiere establecer que el incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes y de las obligaciones contraídas con anterioridad de acuerdos y/o dictámenes, la autorización que para el caso se entregue, quede sin efectos.

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.

24. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 35 punto 8, 45, 46 y 48 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el promovente consistente en la autorización para la denominación del fraccionamiento y nomenclatura y venta de lotes del inmueble a que se refiere el presente documento, considerado como procedente por el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en razón de los argumentos vertidos en sus dictámenes por ser la Dependencia técnica y competente auxiliar 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 dicho servidor público que emitió opinión favorable considerando diversa documentación faltante para integrar al mismo por parte del promovente, sin embargo sugiere puedan ser condicionadas a su presentación antes de que se convoque a sesión de cabildo para su aprobación; además de que las peticiones cumplen con todos los requisitos y condiciones contenidos en la normatividad aplicable, por lo que una vez analizada dicha petición esa Dependencia 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 45 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología elaboran y someten a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la denominación del Fraccionamiento "Cluster Industrial Novotech Aeropuerto", la nomenclatura correspondiente a las vialidades que integran dicho fraccionamiento y se le otorga la autorización provisional para venta de lotes", al inmueble ubicado en Lote 4, fracción octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como la Jurada favor del Municipio de Colón, Qro.

Lo anterior en razón de los fundamentos, consideraciones técnicas y argumentos vertidos por los titulares de las Secretarías de Finanzas y Desarrollo Urbano y Ecología contenidos en sus opiniones técnicas descritas en el considerando 21; así como durante la reunión de trabajo de la Comisión Permanente de Dictamen de Desarrollo Urbano y Ecología mencionada en el considerando 23 todos 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 21 y 23 del presente proveído en los términos señalados en la misma.

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. El seguimiento al cumplimiento de los pagos mencionados dentro de la opinión técnica señalada en el resolutivo anterior se efectuará por parte de la Secretaría de Finanzas en los términos señalados en la misma, 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 Secretaría mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

CUARTO. Se instruye a las Secretarías de Desarrollo Urbano Ecología y 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 y/o requerimientos 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.

QUINTO. 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 en los plazos y términos señalados en la normatividad aplicable y cuyo seguimiento estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, debiendo en caso de incumplimiento, en lo que refiere a la publicación en el órgano municipal de hacerlo del conocimiento de la Secretaría de Finanzas para los efectos legales a que haya lugar, además de las sanciones que procedan por el incumplimiento del presente punto.

SEGUNDO.- Este Acuerdo 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 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 a sesenta 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

QUINTO.- Notifíquese personalmente al C. Juan Carlos González Ochoa 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 para su debido seguimiento y cumplimiento y a la Secretaría de la Contraloría para los efectos legales a que haya lugar.

Colón, Qro., a 20 de septiembre de 2021. Atentamente. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. C. Filiberto Tapia Muñoz. Presidente Municipal y de la Comisión. Rúbrica. C. Socorro Jiménez Reséndiz. Regidora Municipal e Integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rúbrica. C. José Eleazar Pérez Mateo. Regidor Municipal e Integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.-----

**CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 30 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO, 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. FILIBERTO TAPIA MUÑOZ
PRESIDENTE MUNICIPAL SUPLENTE DE COLÓN, QRO.**

C. ELIZABETH ROJAS HERNÁNDEZ
SÍNDICO MUNICIPAL

C. MARIO GUTIÉRREZ MENDOZA
SÍNDICO MUNICIPAL

LIC. DULCE JESÚS PÉREZ BRIONES
REGIDORA

C. JOSE ELEAZAR PÉREZ MATEO
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. JORGE ALBERTO CORNEJO MOTA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
RUBRICA
AUTORIZÓ