



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
22 DE NOVIEMBRE DE 2022**

**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
DEL AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**

En la Ciudad de Colón, Querétaro, siendo las 10:00 (diez horas), del martes **22 (veintidós)** del mes de noviembre del año **2022 (dos mil veintidós)**, reunidos los miembros del H. Ayuntamiento en el Salón de Sesiones del Palacio Municipal de Colón, Querétaro; el **Presidente Municipal de Colón, Qro., Manuel Montes Hernández, la Síndico Municipal María Leticia Espinoza Pérez, Regidores Maricela Hurtado Martínez, Cecilia Cabrera Yáñez, Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, Jorge Luis Mora Sánchez, Daniel López Castillo, Gaspar Ramón Trueba Moncada y Leidy Cinthia Mejía de León;** asistidos por el **Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota** en su carácter de **Secretario del Ayuntamiento** con el objeto de celebrar la **Sesión Ordinaria de Cabildo**, de conformidad con el siguiente **Orden del Día:**-----

1.- Pase de lista de asistencia. -----

2.- Declaración de Quórum Legal y apertura de la Sesión.-----

3.- Lectura y en su caso aprobación del Acta No. 038 de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de noviembre y Acta No. 039 de la Sesión Solemne de Cabildo de fecha 10 de noviembre, ambas del año 2022.-----

4.- Asuntos de Comisiones.-----

I. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.-----

1).- Acuerdo por el que se autoriza la declaratoria de régimen de propiedad en condominio y la venta provisional de unidades privativas para el condominio 001, ubicado en Carretera Estatal 100, Km. 28.5 “El Colorado–Higuerillas”, número 28100, Interior I, Unidad Condominal Agropark, Ajuchitlán Colón, Qro., identificado con clave catastral 05 02 002 02 001 001.-----

II. Comisión de Turismo.-----

2).- Acuerdo por el que se aprueba el Reglamento de Turismo del Municipio de Colón, Qro.-----

5.- Asuntos Generales.-----

6.- Clausura de la Sesión. -----

PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Secretario del Ayuntamiento Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota procede al pase de lista de los integrantes del Ayuntamiento e informa, que se encuentran presentes nueve miembros de dicho Órgano Colegiado, ya que el Síndico Municipal Ramiro Prado Bárcenas presenta justificante de su inasistencia, por lo que existe el quórum de ley y todos los acuerdos que se tomen serán legalmente válidos

Acta núm. 040



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

por lo que le pido Presidente Municipal proceda a declarar abierta la presente Sesión Ordinaria de Cabildo.-----

SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Presidente Municipal Manuel Montes Hernández muchas gracias, Secretario. Verificado el quórum de ley, se declara instalada y abierta la presente Sesión Ordinaria de Cabildo, por lo que instruyo al Secretario del Ayuntamiento continuar con el desahogo del orden del día.-----

TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.-----

3.- Lectura y en su caso aprobación del Acta No. 038 de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de noviembre y Acta No. 039 de la Sesión Solemne de Cabildo de fecha 10 de noviembre, ambas del año 2022.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota procede al desahogo del tercer punto del orden del día, correspondiente a la lectura y en su caso, aprobación del Acta No. 038 de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de noviembre y Acta No. 039 de la Sesión Solemne de Cabildo de fecha 10 de noviembre, ambas del año 2022 y en virtud de que fueron turnadas en tiempo y forma anexa a la convocatoria, solicita a este Honorable Ayuntamiento la dispensa de la lectura de las Actas antes mencionadas. Por lo que les pregunta quienes estén por la aprobación de la dispensa, favor de manifestarlo de manera económica levantando su mano. Una vez realizada la misma, informa que se tienen nueve votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones, por lo que se aprueba por **Unanimidad** de sus integrantes presentes, la dispensa de la lectura de las Actas antes mencionadas. Acto continuo, somete a consideración de los Integrantes del Honorable Ayuntamiento el contenido de las Actas, por lo que pregunta que los que estén a favor, de la aprobación del contenido, lo manifiesten de forma económica levantando la mano. Una vez realizada la misma, informa que se tienen nueve votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones, por lo que se aprueba por **Unanimidad** de sus integrantes presentes, el Acta No. 038 de la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de noviembre y el Acta No. 039 de la Sesión Solemne de Cabildo de fecha 10 de noviembre, ambas del año 2022.-----

CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.-----

4.- Asuntos de Comisiones.-----

I. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.-----

1).- Acuerdo por el que se autoriza la declaratoria de régimen de propiedad en condominio y la venta provisional de unidades privativas para el condominio 001, ubicado en Carretera Estatal 100, Km. 28.5 "El Colorado-Higuerillas", número 28100, Interior I, Unidad Condominal Agropark, Ajuchitlán Colón, Qro., identificado con clave catastral 05 02 002 02 001 001.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota procede a dar lectura de los puntos resolutivos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada

Acta núm. 040



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

la lectura, pone a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el presente punto del orden del día y no habiéndose registrado intervenciones consulta a este Órgano Colegiado respecto de la propuesta que ha sido presentada, por lo que les solicita que los que estén a favor lo manifiesten en votación económica levantando la mano. Una vez realizada la misma, informa que se cuenta con siete votos a favor, un voto en contra del Regidor Gaspar Ramón Trueba Moncada y una abstención de la Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, por lo que el presente proveído se aprueba por **Mayoría Calificada** de sus integrantes presentes.-----

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

“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; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción II, inciso D), 38 fracción VIII, 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 13 fracción I, 226, 237, 238, 240, 241, 242, 245 y demás relativos del Código Urbano del Estado de Querétaro; 26 fracción II, 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y

CONSIDERANDO

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

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

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

4. Que la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 9 fracciones II y X establece que corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de

Acta núm. 040



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

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

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

6. Así mismo, el artículo 13 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece la competencia de los Municipios en el cual destaca el 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 en el artículo 226 del Código cita que el que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;

II. Autorización de estudios técnicos;

III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;

IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;

V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;

VI. Autorización para venta de las unidades privativas; el Desarrollador estará exento de obtener la misma cuando el predio forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento en los términos de la Sección Cuarta, del Capítulo anterior, teniéndose así por satisfecho; y

VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento autorizado.

Acta núm. 040



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas.

8. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 237, contempla precisamente la definición de régimen de propiedad en condominio y sus características, lo cual se transcribe a continuación:

“Artículo 237. La Declaratoria del régimen de propiedad en condominio, es el documento jurídico administrativo emitido por autoridad municipal correspondiente, que describe al condominio que se autoriza, así como las condiciones que deberá cumplir el desarrollador, entre las que se incluyen áreas de transmisión gratuita, pago de impuestos y derechos.

Tratándose de condominio de uso habitacional, éste tendrá un máximo de 240 unidades privativas.

Los requisitos para emitir la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio estarán a lo dispuesto en el Reglamento Municipal correspondiente.”

9. Por su parte el artículo 238, del Código Urbano vigente establece que a fin de emitir la Declaratoria a que se refiere el artículo anterior, la autoridad competente verificará que se haya cumplido con lo previsto en el presente Capítulo, así como en las demás previsiones legales en materia de desarrollo urbano y de prestación de servicios públicos.

10. En cuanto a la constitución de régimen de propiedad en condominio, ello se encuentra regulado por el artículo 240 del Código Urbano, que cita que para construir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I. La denominación;

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, relacionando los antecedentes correspondientes si el condominio se encuentra ubicado dentro de una unidad Condominal. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

III. La memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, que incluirá:

a. La descripción, y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan;

Acta núm. 040



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

Acta núm. 040

b. El indiviso que corresponda a cada unidad de propiedad privativa y el porcentaje que representa del condominio.

c. El uso general del condominio y el particular de cada unidad de propiedad privativa;

d. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;

IV. Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;

V. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

VI. Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;

VII. La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio.

VIII. El valor que, a través del avalúo elaborado por valuador con nombramiento en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, se asigne a cada unidad de propiedad privativa del derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condominio y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total del condominio;

IX. La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización; que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;

X. La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión;

XI. El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales.

11. Que en materia de Condominios, es importante establecer lo que al efecto señala el artículo 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro: Para que el desarrollador obtenga autorización para la venta de unidades privativas deberá presentar el avance de obra de urbanización, misma que deberá tener por lo menos un treinta por ciento de avance respecto del presupuesto autorizado.

12. Que lo relativo a la autorización para venta de unidades privativas de los condominios se encuentra regulada dentro del artículo 242 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispositivo legal que a la letra establece lo siguiente:

"...Artículo 242. Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad municipal



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

correspondiente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de ésta podrá consistir en:

I. Fianza emitida por compañía autorizada a favor de la autoridad municipal correspondiente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije;

II. Hipoteca sobre inmuebles distintos de los que queden sujetos al régimen de propiedad en condominio, que basten para garantizar los montos o porcentajes previstos en este artículo; y

III. Depósito en efectivo por el diez por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.

13. Que, en adición a lo establecido en el Considerando anterior, el artículo 245 del Código Urbano del Estado de Querétaro lo siguiente: “... Artículo 245. El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio y la autorización para venta de unidades privativas.

La publicidad del condominio deberá contener las características básicas del régimen en que se encuentra y con las cuales fue autorizado, así como el tipo de material que utilizará, el cual deberá ser acorde a lo manifestando en su presupuesto de obras.”

14. Que en fecha 4 de agosto de 2022, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SEDESU-0026-2022 signado por el Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, en su carácter de Secretario de Desarrollo Sustentable, mediante el cual remite la opinión técnica número 001, para dar seguimiento al escrito recibido en su Secretaría firmado por el C.P. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal de Fideicomiso 758/2006 de Banca Mifel, S.A. Institución Banca Múltiple, por medio del cual, solicita la autorización de la Declaratoria del Proyecto de Condominio y autorización para venta provisional de lotes para el condominio 001, ubicado en Carretera Estatal 100, Km. 28.5 “El Colorado–Higuerillas”, número 28100, Interior I, Unidad Condominal Agropark, Ajuchitlán Colón, Qro., con clave catastral 05 02 002 02 001 001.

Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/0050/DAC/2022.**

15. Mediante oficio número MCQ/SAY/DAC/0402/2022 de fecha 24 de agosto de 2022, dirigido al Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, en su carácter de Secretario de Desarrollo Sustentable, se manifestó que en la Secretaría del Ayuntamiento no obraba registro alguno respecto a la petición formulada por el promovente y se solicitó remitir a dicha Secretaría copia certificada o simple respecto toda la información necesaria a fin de acreditar la propiedad, así como el interés jurídico de quien actúa.

Acta núm. 040



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

16. Que con fecha 1 de septiembre de 2022, se recibió en la oficina de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SEDESU-0066-2022 suscrito por Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, en su carácter de Secretario de Desarrollo Sustentable, mediante el cual remite la carpeta con la información respecto al trámite que nos ocupa y que sustenta la opinión técnica número 001, emitida por la Secretaria de Desarrollo Sustentable, misma que a continuación se plasma:

“Con fundamento en los artículos 115 fracción V inciso B, D y F de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 7 y 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, del Estado de Querétaro, 7 y 11 de la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 30 fracción II inciso D y F de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 4 de la Ley de Procedimiento Administrativo de Estado de Querétaro; 1, 11 fracción I, 12, 13 fracción III, 242 fracción IV, 250 y 251 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas: a. Formular aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Lo anterior encuentra fundamento en el artículo 115 fracción V, inciso a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos.
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra contenidas la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 11 que los municipios a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
3. Por parte de la Ley Orgánica Municipal de los Estados de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia. De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II inciso a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para probar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., mediante acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de julio de 2022, por el que se aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la Reestructura Orgánica de la Administración Pública Municipal de Colón, Qro., donde se realiza cambio de nomenclatura de Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología; paso a ser Dirección

Acta núm. 040



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

de Desarrollo Urbano y Ecología, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentaria.

5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que Reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano de Estado de Querétaro y reforma el Artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.
6. En razón de esta reforma, el Artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho Código; Al Ayuntamiento le corresponde 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.
7. Así mismo el día 16 de marzo de 2018, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno de Estado “La Sombra de Arteaga”, la ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del contenido del Capítulo Séptimo del Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el Artículo 25, del Código Civil de Estado de Querétaro.

Dicha reforma también incluye, entre otros, el texto del Artículo 226, del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el mismo texto:

“... **Artículo 226.** El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de Uso de Suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto Bueno del Proyecto de distribución y denominación de condominios;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominios, en caso de aplicar;
- V. **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio;**
- VI. **Autorización de Venta de Unidades Privativas; y**
- VII. Dictamen Técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

Para el caso en que el lote donde se desarrolló el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización del fraccionamiento, autorizados por el Municipio o el Estado.

Acta núm. 040



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

8. Que mediante solicitud de fecha 6 de junio de 2022, recibida en esta Dependencia con folio 337/2022 en la que el C. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal del Fideicomiso 758/2006 de Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en el cual solicita la Declaratoria de Proyecto en Condominio y Autorización de Venta Provisional para el "Condominio 001" para el pedio ubicado en Carretera Estatal número oficial 100, Kilómetro 28.5 "El Colorado-Higuerillas" No. 28100, Interior I, Unidad Condominal Agropark, Ajuchitlán, Colón, Qro., identificado con Clave Catastral 050200202001001, al respecto de cuál le informo lo Usted lo siguiente:

ANTECEDENTES

1. Presenta Contrato de la Sociedad "Parque Agroindustrial Activa Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, mediante instrumento número 4952 de fecha 2 de octubre de 2006 de la Notaria número 244 de México, D.F.
2. Contrato de Fideicomiso de Administración por parte de "Parque Agroindustrial Activa Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable como Fideicomitente y por otra parte Banca Mifel, Sociedad Anónima como Fiduciario, con escritura número 4973 de fecha 9 de octubre de 2006 de la notaría número 244 de México, D.F.
3. Testimonio de instrumento número 5070, correspondiente a la Compraventa Ad Corpus, celebrada por Banca Mifel, Sociedad Anónima como parte compradora y por Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio número 199/2, 200/2 de fecha 27 de julio de 2006, en Tolimán, Qro.
4. Poder especial otorgado por Banca Mifel, Fideicomiso número 758/2006, mediante testimonio del instrumento número 5109 de fecha 20 de octubre de 2006 de la notaria número 244 de México, D.F., a favor de Mauricio Revah Cobielles y Elias Mekler Klanchky, para que lo ejerzan de manera conjunta o separada.
5. Poder General que otorga Banca Firme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel. Como fiduciaria en el Fideicomiso Fiscalmente denominado "Banca Mifel, Sociedad Anónima" Fideicomiso "758/2006", actuando por instrucciones giradas por el Comité Técnico de dicho fideicomiso, quien confiere y otorga el poder a favor del Señor Alfonso Meneses Melo, mediante escritura 177,895 de fecha 22 de abril de 2015.

Acta núm. 040



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

Acta núm. 040

6. Dictamen de Competencia emitido por SEMARNAT en materia de Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales, mediante oficio No. F.22.02.02/1309/2006 de fecha 11 de octubre de 2006.
7. Publicación en el Periódico de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” número 77, de fecha 17 de noviembre de 2006, referente al cambio de Uso de Suelo Agropecuario a Fraccionamiento en Condominio con uso mixto, para la inclusión al proyecto del Parque Agroindustrial.
8. Autorización del Impacto Ambiental otorgada por la Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio número SEDESU/SSMA/963/2006 de fecha 31 de octubre de 2006, a una superficie total de 805.0 ha, ubicada en kilómetro 28.5 de la carretera Bernal-Colón, Municipio de Colón, Qro.
9. Dictamen de Uso de Suelo tipo “C” para ubicar un Parque Agroindustrial (Uso Agrícola, para producción intensiva de flores y hortalizas mediante método de cultivo de invernadero), emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de la SDUOP mediante oficio DUV/CVU-00191/2007, SUE-001/2007 C. INT 00089 de fecha 21 de marzo de 2007.
10. Deslinde Catastral certificado mediante oficio número DT/001767/2008 de fecha 15 de abril de 2008 y plano Certificado con número de Folio DT 2008 095 otorgados por la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado
11. La Comisión Estatal de Caminos autoriza la Construcción del Acceso a Nivel al Parque Agroindustrial Agropark, ubicado en la Carretera Estatal 100, Municipio de Colón, Querétaro mediante el Folio 1236 Oficio número 2095/2007 de fecha 5 de noviembre de 2006.
12. La Comisión Federal de Electricidad emite la Factibilidad de Energía Eléctrica mediante oficio número SZ 417/06 EXP. 50/1/06 de fecha 7 de noviembre de 2006.
13. La Comisión Federal de Electricidad emite oficio número AZ-148/07 de fecha 22 de junio de 2007, mediante el cual se especifican las restricciones y Derechos de Servidumbre de Paso para las líneas de 13.2 KV y 34.5 KV, que deberán respetar de acuerdo a la norma de Referencia NRF-014-CFE-2004 y el de Norma de Distribución, construcción, líneas áreas.
14. Oficio emitido por CONAGUA No. BOO.E. 56.4 N 00634 de fecha 3 de abril de 2007, mediante el cual se informa sobre el derecho federal que debe de respetar en el bordo de tierra y canal



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

Acta núm. 040

15. Oficio emitido por CONAGUA No. BOO.E. 56. 1 N 02689 de fecha 17 de diciembre de 2007, el cual otorga la Transmisión Total y Definitiva de Derechos de Concesión sin que se modifiquen las características del Título de Concesión No. 09QRO105801/26IME06 a favor de Parque Agroindustrial Activa, S.A.P.I. de C.V. por un volumen de 4,030,900.00 m³ anuales.
16. La Empresa Tractebel Digagro, mediante oficio Ref: AFG/O118/O6 de fecha 18 de diciembre de 2006, informa el diámetro de la red de distribución, así como de las medidas necesarias para la prevención de daños. Adicionalmente señala que las instalaciones de gas natural cumplen debidamente con las Normas Oficiales Mexicanas NOM-002-SECRE-2003 y NOM-003-SECRE-2002.
17. La Comisión Estatal de Agua emite oficio número VE/0890/2007, de fecha 9 de agosto de 2007, en el cual manifiesta que no cuenta con disponibilidad de agua, ni de infraestructura hidráulica y sanitaria, por lo que es improcedente la factibilidad siendo competencia de la Comisión Nacional del Agua.
18. Mediante oficio número DUV/FCL/1069/2008 F-632 de fecha 24 de julio de 2008 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, autorizan la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para la Unidad Condominal "Agropark".
19. Acuerdo de Cabildo de fecha 01 de agosto de 2008, que autoriza otorgar un plazo de 120 días naturales, el monto de \$1'822,390.07 (un millón ochocientos veintidós mil trescientos noventa pesos 07/100 M.N.) por concepto de pago de superficie vendible de la Unidad Condominal "Agropark".
20. Para dar cumplimiento al artículo 156 de Código Urbano del Estado de Querétaro, en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 de julio de 2011, el H. Ayuntamiento del municipio de Colón, Qro., aprobó Acuerdo mediante el cual se autoriza a Banca Mifel S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, el Pago en efectivo, respecto al equivalente del 10% del área de donación de los dos polígonos que conformaran el desarrollo denominado "AGROPARK", por la cantidad total de \$22'500,000.00 (Veintidós millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.).
21. Mediante publicación de la Gaceta Municipal de Colón, de fecha 10 de septiembre de 2011, en el que se autoriza a Banca Mifel S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Mifel, el pago en efectivo, respecto al equivalente del 10% del área de donación de los dos polígonos en qué consistirá el desarrollo denominado "AGROPARK".
22. Ratificación de Dictamen de uso de suelo con número de oficio CACU/DUS/0013-2021 de fecha 23 de noviembre de 2021, en el que se autorizan 3 unidades privativas,



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

para el predio que conforma el “CONDOMINIO 001” perteneciente a la Unidad Condominial “AGROPARK”.

23. Cuenta con Visto Bueno de proyecto de distribución y denominación para el condominio denominado “CONDOMINIO 001” perteneciente a la Unidad Condominial “AGROPARK”, de fecha 25 de noviembre de 2021, para tres unidades privativas.
24. Mediante oficio SDUE-DOT-0005-2022, de fecha 5 de enero del 2022, se emitió la autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio “Condominio 001” ubicado en Carretera Estatal número oficial 100, Kilómetro 28.5 “El Colorado-Higuerillas” No. 28100, Interior I, Unidad Condominial Agropark, Ajuchitlán, Colón, Qro.,
25. Mediante oficio SDUE-DOT-0705-2022, de fecha 12 de julio del presente, se indica que una vez realizada la visita física en el lugar, y constató que cuenta con un avance estimado del 95% de las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá garantizar la ejecución y conclusión de las citada obras de urbanización respecto de un 5%, de acuerdo al presupuesto presentado por el solicitante , por lo que deberá depositar una fianza por la cantidad de \$262,325.44 (Doscientos sesenta y dos mil trescientos veinticinco pesos 44/100 M.N)., correspondientes al 5% de obras pendientes por realizar.
26. El desarrollador para dar cumplimiento al oficio indicado en el párrafo anterior presenta fianza número III-558907-RC con folio OM335428 de fecha 21 de julio de 2022 por un monto de \$262,325.44 (Doscientos sesenta y dos mil trescientos veinticinco pesos 44/100 M.N), para garantizar la ejecución correcta de las obras de urbanización y cumplimiento de las obligaciones asumidas.
27. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, para el Ejercicio Fiscal 2022, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por el concepto de Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el predio ubicado en carretera Estatal 100 km 28.5 “El Colorado-Higuerillas” número 28100, interior 1, Codominio 001 perteneciente a la Unidad Condominial AGROPARK, la cantidad de \$12,496.88 (Doce mil cuatrocientos noventa y seis pesos 88/100 M.N.).
28. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, para el Ejercicio Fiscal 2022, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por el concepto de Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de Venta Provisional de unidades privativas para el predio ubicado en carretera Estatal 100 km 28.5 “El Colorado-Higuerillas” número 28100, interior 1,



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

Codominio 001 perteneciente a la Unidad Condominal AGROPARK, la cantidad de \$2,426.11 (Dos mil cuatrocientos veintiséis pesos 11/100 M.N.).

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado en los antecedentes, se emite lo siguientes:

OPINION TECNICA

1. Se considera factible otorgar a Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, la **AUTORIZACIÓN DE LA DECLATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO** Para el condominio denominado "Condominio 001, ubicado en Carretera Estatal 100 km 28.5 "El Colorado-Higuerillas" número 28100, Interior 1, Unidad Condominal Agropark, Ajuchitlán, Colón, Qro. Identificado con clave catastral 050200202001001, el cual consiste en 3 unidades privativas.
2. Se considera factible otorgar a Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, la **AUTORIZACION DE VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS** para el condominio denominado "Condominio 001, ubicado en Carretera Estatal 100 km 28.5 "El Colorado-Higuerillas" número 28100, Interior 1, Unidad Condominal Agropark, Ajuchitlán, Colón, Qro. Identificado con clave catastral 050200202001001, el cual consiste en 3 unidades privativas.
3. De conformidad al Artículo 212 del Código urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común.
4. El interesado deberá garantizar la ejecución y conclusión del 5% de las obras de urbanización del condominio a la fecha pendientes, de acuerdo al presupuesto presentado por el solicitante más un 30% adicional relativo a la garantía de la construcción de las áreas comunes por un importe de \$262,325.44 (Doscientos sesenta y dos mil trescientos veinticinco pesos 44/100 M.N.).
5. Con base al artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras y contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, observando las limitaciones que el Código Urbano se señalan, o las que se determinen en el reglamento municipal o del condominio respectivo.

Acta núm. 040



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficiente su utilización, estorbe o dificulte el uso común.

Siendo necesario que en las escrituras individuales que se tiren relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio se establezca lo dispuesto en el artículo 240 del Código urbano del Estado de Querétaro.

Por otra parte deberá indicarse a cada condómينو dentro de la protocolización de su escritura siguiente:

- I. Ubicación de su cajón de estacionamiento
- II. Lugar en el que se debe depositar la basura
- III. Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.
- IV. Respetar el reglamento de administración del condominio.
- V. Respetar el uso de suelo autorizado.
- VI. Respetar las áreas de uso común.
- VII. Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

Cualquier tipo de obra dentro del condominio deberá ser aprobada previamente mediante asamblea de condóminos debidamente protocolizada, y solicitar su autorización correspondiente ante esta Dependencia.

6. Así mismo, de conformidad con el artículo 240 del Código urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

- I. *“La denominación;*
- II. *La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, relacionando los antecedentes correspondientes si el condominio se encuentra ubicado dentro de una unidad condominal. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;*
- III. *La memoria descriptiva del condominio elaborada por valuador con nombramiento expedido en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, que incluirá:*
- IV. *La descripción, y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehiculos que le correspondan;*



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

Acta núm. 040

- V. *El indiviso que corresponda a cada unidad de propiedad privativa y el porcentaje que representa del condominio;*
- VI. *El uso general del condominio y el particular de cada unidad de propiedad privativa;*
- VII. *Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación;*
- VIII. *Los datos de identificación de la póliza de fianza, para responder de la ejecución y conclusión de la construcción y urbanización. El monto de la fianza y los términos de la misma serán determinados por la autoridad competente;*
- IX. *La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;*
- X. *Los casos y condiciones en que puede ser modificado el régimen de propiedad en condominio;*
- XI. *La documentación legal que acredite la autorización y transmisión de las áreas de transmisión gratuita a favor del Municipio;*
- XII. *El valor que, a través de avalúo elaborado por valuador con nombramiento en términos de la Ley de Valuación Inmobiliaria para el Estado de Querétaro, se asigne a cada unidad de propiedad privativa del derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condómino y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;*
- XIII. *La autorización de venta sujeta al avance de obra de urbanización, que deberá ser por lo menos de un treinta por ciento respecto del presupuesto autorizado;*
- XIV. *La acreditación de pago de impuestos y derechos de supervisión; y*
- XV. *El alta del condominio en catastro, claves definitivas y valores catastrales.*

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva y propiedad común detallando áreas destinadas a bodegas, medidores, amenidades, desecho de residuos; plantas, planos estructurales, sanitarios, eléctricos y de gas; documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento interno del condominio (...)".

7. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio en términos del artículo 245 del Código urbano del Estado de Querétaro.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

Acta núm. 040

8. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad de propiedad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 246 el Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable y Urbano, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
10. El desarrollador del condominio será responsable del mantenimiento y conservación del desarrollo inmobiliario, así como la prestación de los servicios, en tanto se realiza la entrega y recepción de los obras de urbanización del mismo a los condóminos, de conformidad al Artículo 148 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
11. En caso de que la autorización genere modificaciones en sus términos o aspectos sociales, los condóminos y/o desarrollador, deben acercarse a la Secretaría de Gobierno del Municipio de Colón, a fin de solucionar las diferencias y/o inconformidades que se pudiesen generar.
12. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.
13. El acuerdo por el cual, en su caso, el H. Ayuntamiento de Colón autorice otorgar la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y Venta de Unidades Privativas, 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.
14. 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."



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

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

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

I...

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

18. Con fundamento en lo dispuesto en el numeral 26 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0600/2022, de fecha 16 de Noviembre de 2022, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

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

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

“

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio Denominado “Condominio 001”, ubicado en Carretera Estatal 100 km 28.5 “El Colorado-Higuerillas” número 28100, Interior 1, Unidad Condominal Agropark, Ajuchitlán, Colón, Qro. Identificado con clave catastral 05 02 002 02 001 001, el cual consiste en 3 unidades privativas. En razón de los consideraciones y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando dieciséis del presente Acuerdo, emitida por el Secretario de Desarrollo Sustentable.

SEGUNDO. Se autoriza a Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, la Venta de Unidades Privativas para el condominio denominado “Condominio 001, ubicado en Carretera Estatal 100 km 28.5 “El Colorado-Higuerillas”



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

número 28100, Interior 1, Unidad Condominal Agropark, Ajuchitlán, Colón, Qro. Identificado con clave catastral 05 02 002 02 001 001, el cual consiste en 3 unidades privativa, en razón de los consideraciones y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando dieciséis del presente Acuerdo, emitida por el Secretario de Desarrollo Sustentable.

TERCERO. 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 dieciséis de este proveído como se establece en los términos y plazos contenidos en la misma.

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

CUARTO. Los gastos, impuestos, derechos, contribuciones y obligaciones que pudieran generarse derivado de la aprobación del presente acuerdo se causarán de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2022 del Municipio de Colón, Querétaro y de conformidad a lo previsto el Código Fiscal del Estado de Querétaro.

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

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su legal notificación; por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al solicitante, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

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

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

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

CUARTO.- Notifíquese el presente acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Secretaría de Finanzas y al C.P. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal de Fideicomiso 758/2006 de Banca Mifel, S.A. Institución Banca Múltiple.

Continuando con el desahogo del Orden del Día, relativo a:-----

II. Comisión de Turismo.----- -----

Acuerdo por el que se aprueba el Reglamento de Turismo del Municipio de Colón, Qro.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota procede a dar lectura de los puntos resolutivos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada la lectura, por tratarse de un Reglamento, en términos de lo dispuesto por el artículo 78 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., pone a consideración en lo general y habiéndose registrado la participación de la Regidora Cecilia Cabrera Yañez, se le otorga el uso de la voz.-----

Regidora Cecilia Cabrera Yañez manifiesta que tiene la duda si existe alguna opinión o consideración por parte del área de Turismo o de la Secretaria de Desarrollo Sustentable, ya que el presente ordenamiento considera que debió de haber sido revisado por las Comisiones Unidas de Turismo y Gobernación, por tratarse de un Reglamento y pregunta que consideraciones tiene el área de Turismo o bien si puede exponer dicha área su opinión.-----

Regidor Gaspar Ramón Trueba Moncada responde a la Regidora Cecilia Cabrera Yañez que tiene que leer el Reglamento para verificar que Comisiones se pueden trabajar en unidad, ahora bien, atendiendo al tema que si se convocó a la Directora de Turismo o al Secretario de Desarrollo Sustentable el Secretario del Ayuntamiento es testigo que se enviaron oficios en tiempo y forma para las reuniones de trabajo que se tuvieron de manera previa a esta Sesión y hubo una participación nula por parte de dichas áreas, sin embargo, se les envió el oficio junto con el Proyecto de Reglamento que fue trabajado por el Sector



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

Turístico para que tuvieran conocimiento.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota comenta que no habiéndose registrado más participaciones en lo general, lo somete a su consideración en lo particular y habiéndose registrado la participación del Regidor Jorge Luis Mora Sánchez, se le otorga el uso de la voz.-----

Regidor Jorge Luis Mora Sánchez comenta que en artículo 44 del presente Reglamento menciona que al menos tres eventos se tienen que llevar a cabo de forma anual en el Municipio los cuales son los siguientes: “El Concurso Nacional del Zarape”, “Festival del Pulque, Nopal y la Gordita” y “Xonthé Colón Fest”, por lo que manifiesta que él está de acuerdo que sean tres eventos, sin embargo, el etiquetar los nombres sería limitar un poco a quien está a cargo del Área de Turismo y considera que lo que se debería de hacer sería obligar al área de Turismo a realizar eventos que promuevan la producción artesanal, la cultura gastronómica y la zona de quesos y vinos del Municipio, pero dejarlo tanto sin que el área de Turismo tenga las manos atadas, ya que pudiera ser que un estudio de mercado puede dar otro nombre o bien alguna otra actividad que hacer, por lo que solicita que se tome a consideración sus comentarios.-----

Regidor Gaspar Ramón Trueba Moncada responde que le da gusto saber que el tema del Turismo sea de tanto interés por parte de los Regidores, que no se habían interesado en hacer algún comentario respecto al tema desde hace más de un año, asunto que tardó más de dos meses en subir a Sesión de Cabildo y que ahora resulta que existe mucho interés, lo cual agradece y suma todos los comentarios, ahora bien, comenta al Regidor Jorge Luis Mora Sánchez que el tema de Marketing como él tiene conocimiento de redes sociales, se sabe bien cuando una marca está posicionada es cuestión de dar el seguimiento adecuado para que esa marca crezca, lo cual no se trata de titularidades, se trata que el Municipio tenga una identidad y si algo ya se está haciendo bien, se tiene que seguir haciendo bien, no se trata de cambiar solo por fobias o con fines partidistas o por temas de quien administra, esto se trata de que llegue quien llegue el Municipio tenga una identidad con tres eventos anuales, que sean característicos del mismo, ejemplo de ello están los eventos como la “Feria del Queso y del Vino” en el Municipio de Tequisquiapan, por lo que considera que el Municipio de Colón, también puede realizar eventos que lo identifiquen.-----

Regidor Jorge Luis Mora Sánchez comenta que para complementar el tema, en cuanto a Turismo se refiere, la palabra más buscada de los turistas hacia el Municipio de Colón es “Soriano”, no es “Colón”, ejemplo de ello es cuando los peregrinos han venido en alguna ocasión y han utilizado algún transporte público en la temporada de las festividades de la Virgen de los Dolores, en la central de autobuses se identifica al transporte como destino “Soriano” no como “Colón”, lo interesante es que no utilizan la palabra Soriano para algún evento turístico, a pesar que es la palabra que más se puede utilizar, a eso va enfocado este mensaje.-----

Regidora Cecilia Cabrera Yañez comenta que ella siempre ha tenido interés por el tema turístico, tal es así que en varias ocasiones ha tenido acercamiento con los artesanos, y no



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

existe falta de disposición, sin embargo, no fueron convocados a esas mesas de trabajo, tal vez porque no forman parte de la Comisión de Turismo, por lo que el Reglamento lo acaban de conocer y si bien menciona que el área de turismo no participo en esas mesas trabajo, tal vez aprovechando que está presente en esta Sesión la Directora de Turismo pueda emitir su opinión respecto al Reglamento, para poder nutrir las opiniones y consideraciones.-----

Regidor Gaspar Ramón Trueba Moncada considera que no es necesario que exponga ahorita la Directora de Turismo, toda vez que se le convoco a las mesas de trabajo y no asistió; de igual forma, responde al Regidor Jorge Luis Mora Sánchez que entiende el concepto que quiere manejar, pero Soriano es un barrio de Colón, por lo que considera que es mejor posicionar a Colón como Municipio y no solamente a Soriano, ya que Soriano tiene sus propias fiestas religiosas, razón por la cual el Reglamento no menciona mucho de ese tema por ser laicos como lo establece la Constitución, ahora bien, es importante mencionar que el presente ordenamiento no limita la cantidad de eventos que se pueden hacer en el Municipio en materia de Turismo, si no establece que se tienen que realizar cuando menos tres, sin embargo, se pueden realizar muchos más ya que Colón es un Municipio rico en turismo que permite hacer muchos más eventos, por lo que este ordenamiento no es limitativo, al contrario solo es la base para dar el empuje de continuidad para el bien de todo el Municipio.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota comenta que en primer término, pone a consideración la propuesta del Regidor Jorge Luis Mora Sánchez que refiere a eliminar la fracción VII, del artículo 44, relativo a los nombres de los eventos, para dejar abierta la posibilidad de realizar cualquier evento, por lo anterior, conforme a lo que establece el Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., pregunta a los integrantes de la Comisión de Turismo si están a favor de la propuesta antes presentada lo manifiesten de manera económica levantando su mano. Una vez realizada la misma, informa que se tienen 2 votos en contra de los integrantes de la Comisión en referencia, por lo que no se aprueba la propuesta antes presentada.-----

Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez pregunta a la Regidora Cecilia Cabrera Yáñez, ¿Cuál es su posicionamiento respecto al Reglamento que nos ocupa?-----

Regidora Cecilia Cabrera Yáñez responde que lo único que ella solicita es la retroalimentación del área de Turismo, mas no está señalando que el Reglamento este mal, ya que será su herramienta de trabajo de dicha área.-----

Regidor Gaspar Ramón Trueba Moncada considera que si desean alguna retroalimentación, con gusto le pueden apoyar las personas que participaron en las mesas de trabajo para la elaboración de este Reglamento, ya que es un Reglamento muy digerible y sencillo de entender, tal es así que por primera vez habrá un Consejo Turístico bien integrado, quienes serán los que dirijan el rumbo de las actividades turísticas en el Municipio, obviamente dirigido por la Dirección de Turismo.-----

Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez comenta que el Secretario del Ayuntamiento puede confirmar que el Reglamento fue revisado por el área Jurídica para evitar cualquier

Acta núm. 040



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
22 DE NOVIEMBRE DE 2022

controversia.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota pregunta si hay más consideraciones en lo particular, y no habiéndose registrado más participaciones, procede a someterlo a votación, la cual deberá de ser nominal en términos de lo dispuesto por el artículo 84 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., por lo que les pregunto:-----

Acta núm. 040

		Sentido del voto
PRESIDENTE MUNICIPAL	MANUEL MONTES HERNÁNDEZ	Abstención
SÍNDICO MUNICIPAL	MARÍA LETICIA ESPINOZA PÉREZ	Abstención
REGIDORA	MARICELA HURTADO MARTÍNEZ	Abstención
REGIDORA	CECILIA CABRERA YAÑEZ	Abstención
REGIDORA	MA. OLGA GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ	A favor
REGIDOR	JORGE LUIS MORA SÁNCHEZ	A favor
REGIDOR	DANIEL LÓPEZ CASTILLO	Abstención
REGIDOR	GASPAR RAMÓN TRUEBA MONCADA	A favor
REGIDORA	LEIDY CINTHIA MEJÍA DE LEÓN	Abstención

Una vez realizada la misma, informa que se cuenta con tres votos a favor, cero votos en contra y seis abstenciones, por lo que el presente proveído al no cumplir con los votos requeridos para su aprobación **no es aprobado por los Integrantes del Ayuntamiento presentes.**-----

QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.-----

Asuntos Generales.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota con fundamento en el artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., solicita a los integrantes de este Órgano Colegiado manifiesten si alguien desea incluir algún



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

Asunto General dentro de la presente Sesión. Y habiéndose registrado la participación de los Regidores Gaspar Ramón Trueba Moncada y Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, se les otorga el uso de la voz.-----

Regidor Gaspar Ramón Trueba Moncada manifiesta que es lamentable que sus compañeros del Ayuntamiento no tengan la capacidad de entender que cuando un Reglamento está bien fundamentado y jurídicamente realizado, va ayudar al crecimiento del Municipio, ya que sí sus intereses personales lo cual es lo que acaban de demostrar pueden más en una votación que lamentable que sean representantes de los ciudadanos del Municipio de Colón. Así mismo, pregunta al Presidente Municipal, porque en la Sesión Solemne del Hermanamiento con Corregidora, mencionaron la participación del Cronista Municipal y después ya no, pregunta que paso con ese tema y porque el Cronista no participó en esa Sesión Solemne. -----

Presidente Municipal Manuel Montes Hernández manifiesta que el único interés que se tiene es que le vaya bien al Municipio de Colón y respecto al tema del Cronista Municipal desconoce por qué no asistió al evento del hermanamiento con el Municipio de Corregidora, asunto que revisará de manera posterior. Respecto al asunto del Reglamento manifiesta que observa algunas cosas que pudieran corregirse, sin embargo, en lo jurídico está bien, pero hay algunas cosas con las cuales no coincide y además que todos los integrantes del Ayuntamiento tienen derecho de opinar, de igual forma considera que como lo manifestó el Regidor Jorge Luis Mora Sánchez no se debe de tener tan limitados los eventos que se pretendan realizar en el Municipio en materia de Turismo; y respecto al comentario del Regidor Gaspar Ramón Trueba Moncada, él opina diferente ya que si bien es cierto que "Soriano" es más por un tema de turismo religioso, es en el ámbito donde se reciben más visitantes, albergando como ya se sabe a más de un millón y medio de visitantes al año, es ese un factor que se debe de tomar en cuenta en Colón, el cual se debe de ver no solo como un sector, si no como una industria del turismo, ya que si se ve de esa forma se podrá aprovechar de la mejor forma, indicando que esa es la parte que se pudiera modificar en el Reglamento y la facultad la tiene el Municipio y la Dirección de Turismo, considerando en todo momento la importancia el turismo religioso.-----

Regidor Gaspar Ramón Trueba Moncada manifiesta que no es un Reglamento limitativo, y respecto al consejo que menciona el Reglamento es presidido por el Alcalde e integrado por la Dirección de Turismo los cuales contarán con voz y voto dentro del mismo, ahora bien, al no ser un ordenamiento limitativo se pueden realizar los eventos que se propongan como se le comento al Regidor Jorge Luis Mora Sánchez, en los diferentes barrios de la Cabecera Municipal e inclusive en alguna comunidad como por ejemplo en la comunidad de Nogales que se dedica al tema de la artesanía en piedra, podría realizarse el festival de talla de piedra y así respectivamente, se pueden realizar muchos eventos, pero aquí lo importante es Presidente, que sí haya voluntad, ya que considera que se pudo haber aprobado y posteriormente esas iniciativas que no tuvieron cuando se realizaron las mesas de trabajo, donde inclusive fue invitado el Presidente Municipal, se puedan ir integrando poco a poco y haciendo las adecuaciones correspondientes. -----

Presidente Municipal Manuel Montes Hernández manifiesta que está de acuerdo en que

Acta núm. 040



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 22 DE NOVIEMBRE DE 2022

todas las áreas contengan un Reglamento, porque eso define a Colón como un Municipio organizado y ordenado, y dicho Reglamento tiene que considerarse con sus debidas correcciones, por lo que propone subirlo en la siguiente Sesión con todas sus modificaciones, señalando que todos los presentes son originarios de Colón, conocen y les interesa el rumbo del Municipio, siendo una gran oportunidad para el área de Turismo, que sin duda alguna y quedando claro para todos que el Regidor Gaspar Ramón Trueba Moncada debe presidir la Comisión de Turismo, razón por la cual se cree que el Turismo de Colón es muy importante en todas las áreas, no solo en el tema religioso, sino también en el tema de viñedos, haciendas y más, no pasando por alto que el Municipio cuenta con muchos artesanos de lana, lapidarios y más, los cuales pueden participar en todos los eventos que se puedan realizar en Colón, siendo muy importante continuar con su tradición, y el hecho que no se defina un evento como tal, no quiere decir que no es importante, tan importante son que forman parte de la cultura del Municipio, proponiendo en el marco del cumplimiento de los “100 años de Colón como un municipio libre”, se dé un empuje diferente, y eso tiene mucho que ver con el Reglamento de Turismo en cómo se va a posicionar a Colón, no es solo la parte jurídica, si no en la parte de promoción y difusión ante Querétaro, México y el mundo.-----

Acta núm. 040

Regidor Gaspar Ramón Trueba Moncada comenta que este reglamento presentado tiene forma y fondo, porque en las mesas de trabajo que se llevaron a cabo en donde estuvieron presentes el Secretario del Ayuntamiento y el Director de Asuntos de Cabildo, las personas que hablaron son quienes representan el sector Turismo y el consejo que se establecía en el Reglamento es presidido por el Presidente Municipal e integrado por un representante de todos los sectores turísticos y va dirigido a un hecho tan sencillo, como refiere Presidente Municipal a que el producto interno bruto de Colón crezca a través del turismo, hoy España un país que estuvo en la ruina económica que paso del modelo de las pesetas a la Unión Europea al euro, en donde su producto interno bruto no es la industria, su mayor ingreso es el sector turístico, este es fondo de este Reglamento que incrementa la derrama económica en beneficio de los que viven en el Municipio. Ahora bien, un tema que no se había mencionado, es la “gordita más grande” no está contemplado en el Reglamento, pero sí los eventos como son el festival del pulque, el nopal y la gordita, que son tres alimentos de gran arraigo en el Municipio de Colón, inclusive como es de conocimiento de los integrantes del Ayuntamiento en Colón en el Municipio hay productores de nopal a los cuales ha apoyado, y quienes ocupan de la comercialización de sus productos, así mismo, respecto al tema de la religión, en la integración del Consejo se está contemplado la participación del Párroco de Colón con voz y voto, o bien al representante que él designe, por lo que le gustaría saber el punto de vista de los demás miembros del Ayuntamiento por qué se abstuvieron, si se trabajó en varias mesas de trabajo o bien se puede hacer una mesa de trabajo en este momento, llena de ideas, como se debe de hacer.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota registra la participación de la Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, por lo que se le otorga el uso de la voz. -----

Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez comenta que una vez adentrados más a fondo en el tema, como señala el Regidor Gaspar Ramón Trueba Moncada, le gustaría escuchar la opinión de los miembros del Ayuntamiento que se abstuvieron en la votación del



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
22 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Reglamento.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota una vez terminados los comentarios y no habiéndose registrado más participaciones, informa al Presidente Municipal que se han agotado todos los puntos agendados en el orden del día de esta Sesión Ordinaria de Cabildo, por lo cual indica que se puede proceder a la clausura de la presente.-----

SEXTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Clausura de la Sesión.- Habiéndose desahogado los puntos previstos en el orden del día de esta Sesión Ordinaria de Cabildo, se clausura y levanta la presente siendo las **10:30** (diez horas con treinta minutos) del día inicialmente señalado, el **Presidente Municipal Manuel Montes Hernández** y ante la presencia del **Secretario del Ayuntamiento Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota**, quien certifica y da fe.---

Acta núm. 040

C. Manuel Montes Hernández
Presidente Municipal Constitucional de
Colón, Qro.

C. María Leticia Espinoza Pérez
Síndico Municipal

C. Maricela Hurtado Martínez
Regidora

C. Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez
Regidora

Lic. Cecilia Cabrera Yáñez
Regidora

Lic. Daniel López Castillo
Regidor

Ing. Jorge Luis Mora Sánchez
Regidor



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
22 DE NOVIEMBRE DE 2022**

C. Leidy Cinthia Mejía de León
Regidora

Mtro. Gaspar Ramón Trueba Moncada
Regidor

Acta núm. 040

Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota
Secretario del Ayuntamiento del
Municipio de Colón, Qro.