



Gaceta Municipal

LA RAZA

Órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Colón

17 de septiembre de 2024

Responsable de la Publicación

Lic. Cerjio Ríos Vargas
Secretario del H. Ayuntamiento

No. 66 Tomo I

ÍNDICE

Pág.

Tema

- 1 - 24 ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA RELOTIFICACIÓN ETAPA I Y AMPLIACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO “NOVOTECH AEROPUERTO”, NOMENCLATURA, LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y VENTA DE LOTES DE LA ETAPA II (NUEVA CREACIÓN), RENOVACIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y RENOVACIÓN DE VENTA DE LOTES DE LA ETAPA I, EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO PARCELA 59 Z-1 P1/1 DEL EJIDO PURÍSIMA DE CUBOS EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO., ASÍ COMO, DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO LA PARCELA 63 Z-1 P 1/1 DEL EJIDO PURÍSIMA DE CUBOS EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.” (PRIMERA PUBLICACIÓN).
- 25-35 ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL RECONOCIMIENTO DE VIALIDAD, ASÍ COMO LA DONACIÓN Y RECEPCIÓN A TÍTULO GRATUITO EN FAVOR DEL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO., CON UNA SUPERFICIE DE 3,981.1447 M2, NOMENCLATURA, LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y COMODATO EN PERPETUIDAD DE DICHA VIALIDAD UBICADA EN PURÍSIMA DE CUBOS EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.” (PRIMERA PUBLICACIÓN).
- 35-52 ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE AGROPECUARIO (A) A USO INDUSTRIAL (I), DE LA PARCELA NÚMERO 9- Z- 1P 2/2, IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL 05 04 006 66 411 009 Y PARCELA 14- Z-1 P 2/2, IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL 05 04 00 666 411 014, UBICADAS EN EL EJIDO NORIA DE CUBOS, COLÓN, QUERÉTARO.

EL LICENCIADO CERJIO RÍOS VARGAS, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,

CERTIFICA

Que en **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 (veintisiete) de agosto del 2024 (dos mil veinticuatro)** el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la Relotificación Etapa I y ampliación del Fraccionamiento denominado “NOVOTECH AEROPUERTO”, nomenclatura, licencia de ejecución de obras de urbanización y venta de lotes de la etapa II (nueva creación), Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Renovación de Venta de Lotes de la Etapa I, en los predios identificados como Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Qro., así como, del predio identificado como la Parcela 63 Z-1 P 1/1 del Ejido Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Qro.”**, mismo que se transcribe a continuación:

“Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción II y V, incisos a), b), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción II, incisos a), b), d) y f) y 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 11 fracción I, 12, 184, 186 fracciones III, IV, V y VI, 356 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio conforme a la ley; así como también contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Así mismo, el precepto constitucional antes citado estipula en su artículo 115 fracción V, incisos a), b), d) y f), en concatenación con el artículo 30 fracción II, incisos a), b), d) y f) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales y otorgar licencias y permisos para construcciones.
3. Que así también, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, en su numeral 35, reconoce al municipio como la base de la división territorial y de organización política y administrativa del Estado de Querétaro.
4. Que el artículo 11 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, señala a los Municipios como autoridad en materia de Desarrollo Urbano, en este sentido, el numeral 12 del citado ordenamiento legal, dispone que corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. Así como 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.

5. Bajo este sentido, el Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, regula en su articulado todo lo referente a los Desarrollos Inmobiliarios, por lo que, la presente autorización deberá regirse por lo dispuesto en dicho Título.

6. En esta tesitura el artículo 184 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que la autorización para la construcción de un fraccionamiento, es el proceso mediante el cual el Municipio otorga los permisos correspondientes, de acuerdo a lo previsto en el artículo 12 de este Código, por lo que, en concatenación con lo dispuesto por el numeral 186 del mismo dispositivo legal, en el cual se señala que 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 con las características de cada fraccionamiento, se podrán agrupar en etapas de autorización, sin omitir alguna.

7. Para el caso de la fracción V del artículo 186, el numeral 356 del multicitado Código, dispone 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.

8. Que en fecha 24 de junio de 2024, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento un escrito del C. José Ulises Valenzuela Delgado en su carácter de apoderado legal del C. Juan Carlos González Ochoa, quien solicita diversas autorizaciones del Fraccionamiento denominado "NOVOTECH AEROPUERTO", las cuales se describen a continuación:

- a) Relotificación correspondiente a la etapa I de dicho Fraccionamiento.
- b) Ampliación del Fraccionamiento denominado "NOVOTECH AEROPUERTO", con una superficie de 77,836.55 M², que corresponde al predio con la clave catastral número 050406166410063 identificado como Parcela 63 Z-1 P 1/1 del Ejido Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Querétaro.
- c) Nomenclatura de la etapa II.
- d) Licencia de ejecución de obras de urbanización de la etapa II.
- e) Autorización para venta de lotes de la etapa II (nueva creación).
- f) Autorización para la renovación de la licencia de ejecución de obras de la etapa I.
- g) Renovación de la autorización para venta de lotes de la etapa I.

Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/126/DAC/2024**.

9. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0386/2024, el Lic. Cerjio Ríos Vargas, Secretario del H. Ayuntamiento, le solicitó al Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable la Opinión Técnica que resuelva sobre la petición del promovente C. José Ulises Valenzuela Delgado en su carácter de apoderado legal del C. Juan Carlos González Ochoa, quien solicita diversas autorizaciones del Fraccionamiento denominado “NOVOTECH AEROPUERTO”.

10. En este sentido, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica 006 con número de oficio SEDESU-00723-2024 firmada por la C. María Magdalena Hernández Sánchez, en calidad de Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable, por medio de la cual emite las siguientes consideraciones:

“Por medio de la presente y de la manera más atenta, por instrucciones del Ing. Hugo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable y con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de enero de 2023, en el cual se autoriza la reforma de los artículos 25, 26 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Colón, en relación a su oficio número MCQ/SAY/DAC/0386/2024 de fecha 08 de julio del año en curso, en el que solicita opinión técnica y/o consideraciones, respecto de la petición del C. José Ulises Valenzuela Delgado en su carácter de apoderado legal del C. Juan Carlos González Ochoa, mediante el cual solicita se tenga bien a autorizar **Proyecto de Relotificación Etapa I y ampliación del Fraccionamiento denominado “NOVOTECH AEROPUERTO”, nomenclatura, licencia de ejecución de obras de urbanización y venta de lotes de la etapa II (nueva creación), y Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Renovación Venta de Lotes de la Etapa I. Dicho desarrollo se encuentra en los predios identificados como Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Qro., así como, del predio identificado como la Parcela 63 Z-1 P 1/1 del Ejido Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Qro; del cual mi apodero es propietario.**, al respecto del cual informo:

CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuáles serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. El artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

3. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro. de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo; así como del Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro. Así como Artículos 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 323-328, 356-358 Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro.
4. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Colón a través de esta Secretaría, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e Inscritos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
5. Con base en el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a los Municipio la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en el Código. Al Ayuntamiento lo corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano les corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III.
6. Con base al Artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro el procedimiento de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:
 - I. Dictamen de Uso de Suelo;
 - II. Autorización de Estudios Técnicos;
 - III. Visto Bueno al Proyecto de Lotificación;
 - IV. **Licencia de Ejecución de obras de Urbanización;**
 - V. **Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;**
 - VI. **En su caso autorización para venta de lotes; y**
 - VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.

ANTECEDENTES:

- I. Mediante escritos recibidos en la Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Colón, el C. José Ulises Valenzuela Delgado en su carácter de apoderado legal del C. Juan Carlos González Ochoa, mediante el cual solicita se tenga bien a autorizar ***Proyecto de Relotificación Etapa I y ampliación del Fraccionamiento denominado "NOVOTECH AEROPUERTO", nomenclatura, licencia de ejecución de obras de urbanización y venta de lotes de la etapa II (nueva creación), Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Renovación de Venta de Lotes de la Etapa I. Dicho desarrollo se encuentra en los predios identificados como Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Qro., así como el predio identificado como la Parcela 63 Z-1 P 1/1 del Ejido Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Qro;*** del cual mi apodero es propietario.
- II. El C. José Ulises Valenzuela Delgado, en su carácter de apoderado legal del C. Juan Carlos Ochoa, personalidad que acredita con escritura pública número 15,973 de fecha 05 de mayo de 2023 otorgada ante el Licenciado Ricardo Azuela Espinoza, Notario Titular de la Notaria número 13 del

Municipio de Silao de la Victoria Estado de Guanajuato, poder única y exclusivamente en todo lo relativo referente a la Parcela 59 Z-1 P1/1, inscrita en el Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales.

- III. Presenta escritura 5,295 de fecha 31 de diciembre de 2018, pasada ante la fe del el Licenciado José Adolfo Ortega Osorio, Notario Titular de Notaria Pública número 37 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar el poder que se otorga al C. José Ulises Valenzuela Delgado, poder única y exclusivamente en todo lo relativo referente a la Parcela 63 Z-1 P1/1.
- IV. 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 comparecen 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.
- 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 Escritura Pública 4,862 de fecha 23 de noviembre de 2018, el Licenciado José Adolfo Ortega Osorio, Notario Titular de Notaria Pública número 37 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar el contrato de compraventa que formalizan, por una parte, la señora Irma Rangel López, con el consentimiento de su cónyuge el señor Filiberto Tapia Muñoz, como parte vendedora y por la otra parte, el señor Juan Carlos González Ochoa, de la parcela 63 Z-1 P 1/1 del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro; con una superficie 7-78-36.550 has., que equivale a 77,836.55 m², inscrita en Registro Público de Propiedad Subdelegación Tolimán, bajo el Folio Inmobiliario 00031148/0003 de fecha 27 de febrero de 2019.
- VII. Cuenta con escritura pública número 13,020 de fecha 21 de febrero de 2022, pasada ante la fe del el Licenciado José Adolfo Ortega Osorio, Notario Titular de Notaria Pública número 37 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar la protocolización del Acta levantada con motivo de la Sesión extraordinaria de Cabildo de fecha 11 de abril de 2019, por el H. Ayuntamiento de Colón, Querétaro, por la cual se aprobó por Mayoría Calificada en Acuerdo que Autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Agropecuario a Industria Ligera , respecto de la Parcela identificada con el número 63 Z-1 P1/1 del Ejido de Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Estado de Querétaro con una superficie de

7-78-36.550 has con clave catastral 050406166410063, inscrita en Registro Público de la Propiedad en el folio inmobiliario 0031148/0004 de fecha 04 de julio de 2022.

- VIII. Presenta factibilidad emitida por la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Bajío, Zona San Juan del Rio, con folio SZSJR-069/2017 de fecha 15 de mayo de 2017, para el predio identificado como parcela 59 Z-1 P 1/1, Ejido Purísima de Cubos, ubicada en Camino a San Vicente, Municipio de Colón
- IX. Cuenta con Dictamen de Uso de Suelo con folio CACU/DUS/0071/2017 de fecha 7 de julio de 2017 para la parcela 59 Z-1 P 1/1, Ejido Purísima de Cubos, ubicada en Camino a San Vicente, Municipio de Colón con una superficie de 77,736.76 m², identificada con la clave catastral 05 040 61 66 410 059, con un uso de suelo de Industria Ligera
- X. Presenta Autorización de Autoabasto de agua potable para satisfacer sus necesidades, por sus medios y a su costo y cargo, emitido por la Comisión Estatal de Agua, con oficio folio VE/1188/2017 de fecha 20 de julio de 2017.
- XI. Cuenta con Manifestación de Impacto Ambiental para el proyecto denominado LOGISTIC NOVOTECH AEROPUERTO, para el predio ubicado en parcela 59 Z-1 P 1/1, Ejido Purísima de Cubos, ubicada en Camino a San Vicente, Municipio de Colón, para la construcción de 53 lotes industriales con numero de oficio SEDESU/132/2018 de fecha 18 de abril de 2018.
- XII. Con oficio CACU/EIU/0003-2018 de fecha 25 de mayo de 2018, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió con Visto Bueno de Estudio de Impacto Urbano, para el predio en parcela 59 Z-1 P 1/1, Ejido Purísima de Cubos, ubicada en Camino a San Vicente, Municipio de Colón.
- XIII. Mediante oficio CACU/EIV/0003-2018 de fecha 25 de mayo de 2018, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió Visto Bueno de Estudio de Impacto Vial, para el predio en parcela 59 Z-1 P 1/1, Ejido Purísima de Cubos, ubicada en Camino a San Vicente, Municipio de Colón.
- XIV. Mediante oficio número B00.921.04 de fecha 13 de agosto de 2018, presenta la validación del estudio hidrológico del proyecto denominado LOGISTICS NOVOTECH AEROPUERTO, emitido por la Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro Subdirección Técnica.
- XV. 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.

- XVI. 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.
- XVII. Presenta oficio de Autoabasto emitido por la Comisión Estatal de Agua, con número de oficio DDDF/0539/2019 de fecha 19 de marzo de 2019.
- XVIII. 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 (m2)	%
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

- XIX. Presenta oficio de Autoabasto emitido por la Comisión Estatal de Agua, con número de oficio DDDF/0444/2020 de fecha 17 de marzo de 2020 con vigencia de 12 meses.
- XX. 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, ;”... “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. 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 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 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 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.

- XXI. Con oficio SEDESU/SSMA/1047/2020 de fecha 10 de Noviembre de 2020, el Subsecretario del Medio Ambiente, les otorga una ampliación de vigencia de la Manifestación de Impacto Ambiental para el proyecto que se desarrolla en la Parcela 59 Z-1 p 1/1 , Ejido la Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Qro.
- XXII. Mediante 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.
- XXIII. Presenta recibo de pago con folio número 17544 A de fecha 10 de diciembre de 2020 por un monto de \$373,722.93 (trescientos setenta y tres mil setecientos veintidós pesos 93/100 M.N.), por el pago de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Regularización de Ejecución de Obras en Fraccionamiento y Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización.
- XXIV. Presentó copia de la Gaceta Municipal “La Raza” número 54 de fecha 15 diciembre de 2020, 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. Se presentó copia del 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.
- XXVI. 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, \$373,722.93 (Trescientos Setenta y Tres Mil veintidós y Dos pesos 93/100 MN) y por regularización de ejecución de obras de 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.
- XXVII. 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”, 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 2,926.99 m².
- XXVIII. Presenta escritura 11,779 de fecha 8 de septiembre de 2021, pasada ante la fe del Licenciado José Adolfo Ortega Osorio Notario Público Titular de la Notaría Pública número 37 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en la que hace constar la Donación a título gratuito a favor del Municipio de Colón, Querétaro, la fracción 1, del lote 5, manzana 7, zona 1, ubicado en El Estanco, municipio de Colón, Querétaro; inscrita en Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00032197/0007 de fecha 3 de febrero de 2023.
- XXIX. Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 22 de septiembre de 2021 el H. Ayuntamiento 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. Protocolizado mediante escritura pública 13,242 de fecha 28 de marzo de 2022, pasada ante la fe del Notario José Adolfo Ortega Osorio Notario Público Titular de la Notaria Pública número 37 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00001891/009, 00001891/010, 00033587/0001, en fecha 5 de mayo de 2023.

-
-
- XXX. Presenta escritura pública 15,861 de fecha 10 de abril de 2023, pasada ante la fe del Notario José Adolfo Ortega Osorio Notario Público Titular de la Notaria Pública número 37 de la Demarcación Notarial de la ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en la que hace constar la Donación a título gratuito para dar cumplimiento parcial al artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, del lote 11 de la manzana 1, ubicado en calle Pyme Aeropuerto, del Fraccionamiento Novotech Aeropuerto con superficie de 1,280.00 m2, inscrita en Registro Público de la Propiedad bajo en folio inmobiliario 00033541/0001 de fecha 5 de mayo de 2023.
- XXXI. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de junio de 2022, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., aprobó el Acuerdo de Cabildo por el cual se acepta la donación a título gratuito a favor de Municipio de Colón, Qro., una superficie de 14,737.452 m2 correspondientes a las vialidades del Fraccionamiento Industrial denominado “Novotech Aeropuerto” ubicado en el predio identificado con la clave catastral 05 04 061 66 410 059.
- XXXII. Presenta copia del Periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga” de fecha 29 de julio de 2022 Tomo CLV número 52, en el cual se publica el Acuerdo de Cabildo por el cual se acepta la donación a título gratuito a favor de Municipio de Colón, Qro., una superficie de 14,737.452 m2 correspondientes a las vialidades del Fraccionamiento Industrial denominado “Novotech Aeropuerto” ubicado en el predio identificado con la clave catastral 05 04 061 66 410 059.
- XXXIII. Presenta oficio SEDESU/027/2023 de fecha 17 de enero de 2023 emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano del Estado del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en el que autoriza en Materia de Impacto Ambiental su procedencia únicamente para 48 lotes industriales, áreas comunes, áreas verdes, vialidades y banquetas, que se pretende construir en una superficie de 77,836.55m2, para el proyecto denominado “Logistics Novotech Aeropuerto II” (Actualmente lo que pretende ser la etapa II).
- XXXIV. Cuenta oficio SDUE-0327-2022 de fecha 19 de abril de 2022 en el que se emitió Visto Bueno de Dictamen de Impacto Urbano, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, para el proyecto denominado 2ª. Etapa del Fraccionamiento Industrial Novotech Aeropuerto.
- XXXV. Cuenta oficio SDUE-0367-2022 de fecha 19 de abril de 2022 en el que se emitió Visto Bueno de Dictamen de Impacto Vial, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, para el proyecto denominado 2ª. Etapa del Fraccionamiento Industrial Novotech Aeropuerto.
- XXXVI. Es importante establecer que en dichos estudios se ha venido indicando que, por tratarse de un parque Industrial con actividades totalmente dedicadas a la industria, se considera factible el auto abasto en cuanto al tema del agua potable.
- Presenta Dictamen de Autoabasto de los servicios de agua potable emitido por la Comisión Estatal de Agua con numero de oficio VE/00327/2024, expediente CO-004-17-I de fecha 24 de marzo de 2024, para un Fraccionamiento industrial con 102 lotes industriales, localizado en el predio ubicado en Camino a San Vicente número 949, Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Qro.
- XXXVII. Cuenta con oficio SEDESU-DDU-0451-2024 de fecha 09 de mayo de 2024 en el que se emite el Visto Bueno del Proyecto de Relotificación de la Etapa 1 y Ampliación de la Etapa 2 del Fraccionamiento

Industrial denominado “NOVOTECH AEROPUERTO”, autorizado por esta Secretaria de Desarrollo Sustentable.

XXXVIII. Adicionalmente, el desarrollador ha presentado a esta Secretaría:

a).- El presupuesto correspondiente a las obras de urbanización que corresponden a la urbanización de la superficie de vialidades (incluyendo banquetas, guarniciones y asfalto) que corresponde a la ampliación de la Etapa II del Fraccionamiento “NOVOTECH AEROPUERTO” por un monto total de \$14,146,223.07 (Catorce millones ciento cuarenta y seis mil doscientos veintitrés pesos 07/100 M.N.).

b).- El plano que contiene la propuesta de Relotificación de la etapa I uno romano, así como la ampliación y generación de la nueva etapa II.

c).- Plano de Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Etapa I así como autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa II.

d).- Plano referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades generadas por la ampliación del fraccionamiento, así como de la relotificación objeto del presente acuerdo siendo la siguiente:

- Calle Aviación
- Calle Aerolíneas
- Calle Hangar
- Calle Aeronaves

Con relación a la solicitud realizada por el C. José Ulises Valenzuela Delgado en su carácter de apoderado legal del C. Juan Carlos González Ochoa, en el cual, se solicitó la autorización de la ampliación de su superficie por incorporación de predio para generar una nueva etapa II, así como la relotificación de la etapa I, y el otorgamiento de la correspondiente Licencia para Ejecución de Obras de Urbanización, autorización para venta provisional de lotes y Nomenclatura de la Etapa II, superficie que se amplía, renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y renovación de lotes etapa I, con base en los antecedentes y consideraciones expuestos en este documento, se emite el siguiente:

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

PRIMERO.- Una vez realizado el análisis correspondiente y con base en los antecedentes y puntos ya planteados en este documento y de conformidad con lo establecido en el Artículo 150 del Código Urbano en vigor, se considera que el proyecto planteado por el C. JOSE ULISES VALENZUELA DELGADO en su calidad de apoderado del C. JUAN CARLOS GONZALEZ OCHOA, para ampliar el Fraccionamiento Industrial denominado “NOVOTECH AEROPUERTO” generando una nueva etapa II, *SE CONSIDERA FACTIBLE AUTORIZAR LA INCORPORACIÓN DEL POLÍGONO CON SUPERFICIE DE 77,836.55 M2*, que corresponde al predio con la clave catastral número 050406166410063 identificado como Parcela 63 Z-1 P 1/1 del Ejido Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Querétaro. Quedando la superficie total del fraccionamiento de la siguiente manera:

SUPERFICIE DEL FRACCIONAMIENTO			
USO	SUPERFICIE	LOTES	%
INDUSTRIAL	115,746.635	94	74.33%
POZO DE ABSORCION	1,252.810	1	0.80%
FOSA PLUVIAL	775.141	1	0.50%

TANQUE Y SUBESTACION ELECTRICA	299.940	1	0.19%
TRANSMISION GRATUITA (EQUIPAMIENTO URBANO)	9,083.342	3	5.83%
TRANSMISION GRATUITA (AREA VERDE)	1,357.155	2	0.87%
VIALIDADES Y BANQUETAS	27,195.581	-	17.47%
TOTAL	155,710.604	102	100.00%

SEGUNDO. - Con base en la ampliación de superficie indicada SE CONSIDERA FACTIBLE AUTORIZAR LA LOTIFICACION de la Etapa II, a efecto de que en lo sucesivo quede integrado en la forma siguiente:

SUPERFICIE DEL FRACCIONAMIENTO ETAPA II			
USO	SUPERFICIE	LOTES	%
INDUSTRIAL	58,406.213	44	75.04%
FOSA PLUVIAL	775.141	1	1.00%
TRANSMISION GRATUITA (EQUIPAMIENTO URBANO)	6,197.067	1	7.96%
VIALIDADES Y BANQUETAS	12,458.129	-	16.01%
TOTAL	77,836.550	46	100.00%

TERCERO. - Con base en la petición formulada, se considera FACTIBLE autorizar la **RELOTIFICACION de la Etapa I** del Fraccionamiento Industrial NOVOTECH AEROPUERTO a efecto de que en lo sucesivo quede integrado en la forma siguiente:

MANZANA 1				
LOTE	ETAPA	SUPERFICIE	USO ACTUAL	RELOTIFICACIÓN
1	I	1,000.022	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
2	I	1,000.001	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
3	I	1,000.027	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
4	I	1,000.000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
5	I	1,000.000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
6	I	1,000.000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
7	I	1,000.000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
8	I	1,000.000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
9	I	1,000.000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
10	I	1,000.019	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
11	I	1,280.000	EQUIPAMIENTO URBANO	EQUIPAMIENTO URBANO
11A	I	1,606.275	INDUSTRIAL	EQUIPAMIENTO URBANO
12	I	1,010.335	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
13	I	1,000.032	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
14	I	1,000.038	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
15	I	1,000.039	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
16	I	2,856.375	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
53A	I	1,010.320	AREA VERDE	AREA VERDE
54	I	299.940	TANQUE Y SUBESTACION ELECTRICA	TANQUE Y SUBESTACION ELECTRICA
TOTAL		21,063.423		

Siendo la única manzana que cambia en el uso del Lote 11A y por lo anterior quedando la tabla de la Etapa I de la siguiente manera:

SUPERFICIE DEL FRACCIONAMIENTO ETAPA I			
USO	SUPERFICIE	LOTES	%
SUPERFICIE VENDIBLE (INDUSTRIAL)	57,340.422	50	73.63%
POZO DE ABSORCION	1,252.810	1	1.61%
TANQUE Y SUBESTACION ELECTRICA	299.940	1	0.39%
TRANSMISION GRATUITA (EQUIPAMIENTO URBANO)	2,886.275	2	3.71%
TRANSMISION GRATUITA (AREA VERDE)	1,357.155	2	1.74%
VIALIDADES Y BANQUETAS	14,737.452	-	18.92%
TOTAL	77,874.054	56	100.00%

CUARTO. - Con motivo de la ampliación del Fraccionamiento Industrial NOVOTECH AEROPUERTO en su etapa II se crea considera **FACTIBLE** la autorización de la Nomenclatura para las nuevas vialidades, quedando estas como :

- Calle Aviación
- Calle Aerolíneas
- Calle Hangar
- Calle Aeronaves

conforme al plano de nomenclatura de vialidad que presentado.

QUINTO. - Con motivo de la Relotificación del Fraccionamiento industrial NOVOTECH AEROPUERTO en su etapa I uno romano no se crean nuevas vialidades, por lo anterior se considera **FACTIBLE la autorización de nomenclatura de dichas vialidades que se amplían** en la forma que se indica en la tabla siguiente:

NOMECLATURA ETAPA II	
NOMBRE DE LA VALIDAD	ML
• CALLE AVIACIÓN	196.23
• CALLE AEROLIENAS	247.32
• CALLE HANGAR	192.62
• CALLE AERONAVES	259.10

SEXTO.- Esta Secretaría de Desarrollo Sustentable con base al documentación presentada antes descrita considera **FACTIBLE** que se otorgue la Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa II del Fraccionamiento, quedando las superficies de acuerdo a la tabla de Superficies del fraccionamiento referida en el punto SEGUNDO, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

SEPTIMO. - Derivado del avance de obras de urbanización, basado en la inspección realizada por personal de la Dirección de Desarrollo Urbano, esta Secretaria considera **FACTIBLE** se emita la Autorización de la Venta provisional de Lotes de la Etapa II del fraccionamiento, dando cumplimiento al Artículo 198 del Código Urbano de Estado de Querétaro y demás ordenamientos aplicables.

OCTAVO.- Con base a la petición del apoderado y los documentos presentados se considera FACTIBLE la autorización de la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I, del fraccionamiento con base al artículo 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

NOVENO.- Con base al Código Urbano del Estado de Querétaro se considera FACTIBLE, derivado del punto anterior la Renovación de Venta de Lotes del Fraccionamiento de la Etapa I.

DÉCIMO.- Es importante aclarar, que para efectos de lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2024 en armonía con el Artículo 139 del Código Urbano en vigor, el proyecto general del Fraccionamiento Parque Industrial NOVOTECH AEROPUERTO, es considerado de tipo INDUSTRIAL apto para INDUSTRIA LIGERA conforme al uso de suelo que tiene autorizado.

DÉCIMO PRIMERO - Con fundamento en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las Licencias de Ejecución de Obras de Urbanización tendrán una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al otorgamiento. En su caso que el desarrollador no concluya las obras de urbanización en el pazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, previamente a su vencimiento.

DÉCIMO SEGUNDO.- Con fundamento en los artículos 198 y 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la presente Autorización de Venta de Lotes tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, siendo esta de 2 años contados a partir de la Autorización del presente documento, 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.

Con fundamento al artículo 198. IV del Código Urbano del Estado de Querétaro y derivado del punto anterior deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Colón, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianza, por el valor total de las obras que falta por realizar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas.

Conforme a la nueva ampliación del Fraccionamiento NOVOTECH AEROPUERTO y la generación de su nueva etapa II se han ejecutado los avances de obra de urbanización de obras, un porcentaje de: 90% por lo que le quede pendiente por ejecutar un 10% de dicha etapa.

Con base en el avance de obra y presupuesto de urbanización presentado, se estima que el desarrollador deberá de depositar ante la Tesorería Municipal una fianza que cubra el monto siguiente:

Para la etapa II del Fraccionamiento Industrial "NOVOTECH AEROPUERTO" por la cantidad de \$1,839,008.99 (Un millón ochocientos treinta y nueve mil ocho pesos 99/100 M.N.)

Es importante establecer que se deberá de precisar por parte del afianzador que la misma garantiza las obras de urbanización pendientes de ejecutar para la etapa que corresponda del Fraccionamiento Industrial NOVOTECH AEROPUERTO, y que servirá para garantizar la ejecución y conclusión de las obras de urbanización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de dichas obras a favor del Municipio de Colón, Qro., dicha fianza sólo será liberada bajo autorización expresa de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Colón, Querétaro, de conformidad a lo establecido en los Artículos 198, Fracción IV y 199 del Código Urbano para el Estado de Querétaro. Dicha póliza de fianza deberá de ser presentada en la Tesorería Municipal en un plazo no mayor a los 45 días hábiles siguientes a la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial del Estado.

DÉCIMO TERCERO. - Para dar cumplimiento con el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, correspondiente a la etapa II siendo la superficie que se amplió dentro del fraccionamiento, 77,836.55 m², deberá transmitir a Título Gratuita mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, los lotes 11A de la manzana 1 con una superficie de 1,606.275 m² y el lote 20 de la manzana 4 con una superficie de 6,197.067 m², que equivalen al 10.02% de la superficie que se amplió como etapa II del Fraccionamiento, así mismo, De conformidad con lo establecido en el Artículo 178 segundo párrafo del Código Urbano en vigor deberá de transmitir a Título gratuito a favor del Municipio de Colón, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, una superficie de 12,458.129 m² por concepto de vialidad, banqueteta correspondiente a la Etapa II.

En caso de ser aprobado por el cabildo el tema planteado, se deberá de establecer en el acta de dicho acuerdo y en su caso en la escritura de transmisión, que esas vialidades (integradas por asfalto, banquetas, guarniciones) serán del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a reclamar cualquier indemnización por dichas transmisiones.

DÉCIMO CUARTO. – El promotor deberá presentar ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable en un plazo no mayor a 180 días naturales a partir de su autorizaciones indicadas en este documento para el fraccionamiento de tipo industrial denominado NOVOTECH AEROPUERTO la siguiente documentación:

- a. Deberá solicitar la modificación de Dictamen de uso de suelo para la superficie total derivado del incremento de superficie de la etapa II.
- b. Deberá presentar la protocolización e inscripción en Registro Público de la Propiedad el Acuerdo de Cabildo por el cual se acepta la donación a título gratuito a favor de Municipio de Colón, Qro., una superficie de 14,737.452 m² correspondientes a las vialidades del Fraccionamiento Industrial denominado “Novotech Aeropuerto” ubicado en el predio identificado con la clave catastral 05 04 061 66 410 059.
- c. Deberá presentar la Donación a Título Gratuito en escritura pública referente a la superficie de 14,737.452 m² correspondientes a las vialidades del Fraccionamiento Industrial denominado “Novotech Aeropuerto”.
- d. El promotor deberá de presentar, los proyectos viales del Fraccionamiento ante la Dirección de Seguridad Publica, Transito y Protección Civil Municipal, así como también, deberá presentar los proyectos de diseño para letreros para nomenclatura de vialidades y señalética vial en general.
- e. El Desarrollador tendrá la obligación de obtener por parte de la Comisión Federal de Electricidad la Aprobación de la modificación al Proyecto que en su momento le fuera autorizado, de conformidad a la ampliación propuesta.
- f. El desarrollador deberá seguir dando cumplimiento a los reportes y condicionantes establecidas por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado, en relación con el resolutivo de la autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental que ha sido referida en los antecedentes de este dictamen.
- g. El desarrollador deberá obtener la validación al estudio hidrológico y pluvial que con relación a la nueva etapa II, emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro, y presentar el comprobante respectivo.

DÉCIMO QUINTO. - El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permiso y autorizaciones que señala en Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, evidencias del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

DÉCIMO SEXTO. - Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante esta Secretaría, como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsecuentes.

DÉCIMO SEPTIMO, - De acuerdo a lo señalado en Código Urbano de Estado de Querétaro en su artículo 202, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamiento autorizados, se incluirá la cláusula restrictiva para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividan en otros con dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinaran para los fines y usos para los que fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predio, esta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen predio dentro del mismo fraccionamiento.

DÉCIMO OCTAVO- El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad con el Artículo 164 del Código Urbano de Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento.

DÉCIMO NOVENO - El desarrollador deberá colocar por su cuenta, las señaléticas de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

VIGÉSIMO - 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.

VIGÉSIMO PRIMERO - El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se les han impuesto en el dictamen de uso de suelo, oficios y acuerdo que han servido como base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

VIGÉSIMO SEGUNDO. - En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del H. Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.

VIGÉSIMA TERCERO - En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del H. Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

Se sugiere establecer que el incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes es causal de la cancelación de la presente Autorización

VIGÉSIMO CUARTO. - Es facultad de la Secretaría del H. Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.

VIGÉSIMO QUINTO - Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por las autorizaciones otorgadas por el H. Ayuntamiento.

VIGÉSIMO SEXTO- Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

VIGÉSIMO SÉPTIMO.- El Acuerdo de cabildo correspondiente a la autorización de la ampliación del Fraccionamiento Industrial denominado NOVOTECH AEROPUERTO, así como de la correspondiente Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y autorización de Nomenclatura de vialidades de la nueva etapa II y de la relotificación de la etapa I, así como, las autorizaciones indicadas en este dictamen deberá publicarse por dos ocasiones en la Gaceta Municipal como en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” y protocolizarse e inscribirse en la Subdirección que corresponda del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, con costo para la empresa desarrolladora.

La empresa desarrolladora deberá cumplir en un plazo no mayor a 60 días naturales siguientes a la publicación en la Gaceta Municipal de la autorización que se otorgue al asunto tratado en este dictamen.

VIGÉSIMO OCTAVO.- Deberá el cabildo si lo considera conveniente, establecer que todos los pagos a cargo del desarrollador derivados de las autorizaciones solicitadas y analizadas en este dictamen, se deban de realizar previamente a la publicación en Gaceta Municipal del acuerdo de Cabildo que recaiga a lo aquí establecido.

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.”

11. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, citada en el considerando que antecede, la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0585/2024, de fecha 21 de agosto de 2024, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 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:

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.”

12. 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, y conforme al Estudio técnico citado en el considerando 10 del presente acuerdo emitido por la C. María Magdalena Hernández Sánchez, en su calidad de Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, se considera factible el Proyecto de Relotificación Etapa I y ampliación del Fraccionamiento denominado "NOVOTECH AEROPUERTO", nomenclatura, licencia de ejecución de obras de urbanización y venta de lotes de la etapa II (nueva creación), y Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Renovación de Venta de Lotes de la Etapa I.

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, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la ampliación del Fraccionamiento Industrial denominado "NOVOTECH AEROPUERTO" generando una nueva etapa II, derivada de la incorporación del polígono con superficie de 77,836.55 M², que corresponde al predio con la clave catastral número 05 04 06 166 410 063 identificado como Parcela 63 Z-1 P 1/1 del Ejido Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Querétaro. Quedando la superficie total del fraccionamiento de la siguiente manera:

SUPERFICIE DEL FRACCIONAMIENTO			
USO	SUPERFICIE	LOTES	%
INDUSTRIAL	115,746.635	94	74.33%
POZO DE ABSORCION	1,252.810	1	0.80%
FOSA PLUVIAL	775.141	1	0.50%
TANQUE Y SUBESTACION ELECTRICA	299.940	1	0.19%
TRANSMISION GRATUITA (EQUIPAMIENTO URBANO)	9,083.342	3	5.83%
TRANSMISION GRATUITA (AREA VERDE)	1,357.155	2	0.87%
VIALIDADES Y BANQUETAS	27,195.581	-	17.47%
TOTAL	155,710.604	102	100.00%

Lo anterior de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la lotificación de la etapa II, a efecto de que la misma quede integrada de la siguiente manera:

SUPERFICIE DEL FRACCIONAMIENTO ETAPA II			
USO	SUPERFICIE	LOTES	%
INDUSTRIAL	58,406.213	44	75.04%
FOSA PLUVIAL	775.141	1	1.00%
TRANSMISION GRATUITA (EQUIPAMIENTO URBANO)	6,197.067	1	7.96%
VIALIDADES Y BANQUETAS	12,458.129	-	16.01%
TOTAL	77,836.550	46	100.00%

TERCERO. SE AUTORIZA la relotificación de la Etapa I del Fraccionamiento Industrial NOVOTECH AEROPUERTO de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo, a efecto de que la misma quede integrada de la siguiente manera:

MANZANA 1				
LOTE	ETAPA	SUPERFICIE	USO ACTUAL	RELOTIFICACIÓN
1	I	1,000.022	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
2	I	1,000.001	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
3	I	1,000.027	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
4	I	1,000.000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
5	I	1,000.000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
6	I	1,000.000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
7	I	1,000.000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
8	I	1,000.000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
9	I	1,000.000	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
10	I	1,000.019	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
11	I	1,280.000	EQUIPAMIENTO URBANO	EQUIPAMIENTO URBANO
11A	I	1,606.275	INDUSTRIAL	EQUIPAMIENTO URBANO
12	I	1,010.335	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
13	I	1,000.032	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL

14	I	1,000.038	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
15	I	1,000.039	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
16	I	2,856.375	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
53A	I	1,010.320	AREA VERDE	AREA VERDE
54	I	299.940	TANQUE Y SUBESTACION ELECTRICA	TANQUE Y SUBESTACION ELECTRICA
	TOTAL	21,063.423		

Siendo la única manzana que cambia en el uso del Lote 11A y por lo anterior quedando la tabla de la Etapa I de la siguiente manera:

SUPERFICIE DEL FRACCIONAMIENTO ETAPA I			
USO	SUPERFICIE	LOTES	%
SUPERFICIE VENDIBLE (INDUSTRIAL)	57,340.422	50	73.63%
POZO DE ABSORCION	1,252.810	1	1.61%
TANQUE Y SUBESTACION ELECTRICA	299.940	1	0.39%
TRANSMISION GRATUITA (EQUIPAMIENTO URBANO)	2,886.275	2	3.71%
TRANSMISION GRATUITA (AREA VERDE)	1,357.155	2	1.74%
VIALIDADES Y BANQUETAS	14,737.452	-	18.92%
TOTAL	77,874.054	56	100.00%

CUARTO. SE AUTORIZA la nomenclatura respecto de las nuevas vialidades, quedando estas como:

- Calle Aviación
- Calle Aerolíneas
- Calle Hangar
- Calle Aeronaves

Lo anterior, con motivo de la ampliación del Fraccionamiento Industrial NOVOTECH AEROPUERTO en su etapa II y conforme al plano de nomenclatura de vialidad presentado por el promovente, así como también, con base en las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo.

QUINTO. SE AUTORIZA, con motivo de la Relotificación del Fraccionamiento industrial NOVOTECH AEROPUERTO en su etapa I, la nomenclatura de dichas vialidades que se amplían en la forma que se indica en la tabla siguiente:

NOMENCLATURA ETAPA II	
NOMBRE DE LA VALIDAD	ML
• CALLE AVIACIÓN	196.23
• CALLE AEROLIENAS	247.32
• CALLE HANGAR	192.62
• CALLE AERONAVES	259.10

SEXTO. SE AUTORIZA la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización relativa a la Etapa II del Fraccionamiento industrial NOVOTECH AEROPUERTO, de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo, a efecto de que en lo sucesivo quede integrado en la forma siguiente:

SUPERFICIE DEL FRACCIONAMIENTO ETAPA II			
USO	SUPERFICIE	LOTES	%
INDUSTRIAL	58,406.213	44	75.04%
FOSA PLUVIAL	775.141	1	1.00%
TRANSMISION GRATUITA (EQUIPAMIENTO URBANO)	6,197.067	1	7.96%
VIALIDADES Y BANQUETAS	12,458.129	-	16.01%
TOTAL	77,836.550	46	100.00%

SÉPTIMO. SE AUTORIZA la Venta provisional de Lotes de la Etapa II del Fraccionamiento Industrial NOVOTECH AEROPUERTO, de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo.

OCTAVO. SE AUTORIZA la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I, del Fraccionamiento Industrial NOVOTECH AEROPUERTO, en los términos del Artículo 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro y de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo.

NOVENO. SE AUTORIZA la Renovación de la Autorización para la venta de lotes del Fraccionamiento industrial NOVOTECH AEROPUERTO en su Etapa I de conformidad con lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos aplicables de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo.

DÉCIMO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Colón, Qro., para que a través de la Dirección de Ingresos determine y recaude las cantidades que el promovente deberá de pagar por concepto de derechos, aprovechamientos, impuestos y cualesquiera que

se generen con motivo de la presente autorización en los términos dispuestos por la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2024, asimismo, entregue las liquidaciones correspondientes al promovente, las cuales deberán mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar los comprobantes ante las Secretarías del Ayuntamiento y de Desarrollo Sustentable a través de la Dirección de Desarrollo Urbano en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

DÉCIMO PRIMERO. Los pagos que con motivo de la presente autorización se generen, deberán realizarse de manera previa al que se realice por concepto de la publicación del citado Acuerdo dentro de la Gaceta Municipal; por lo que la Dependencia encargada de las finanzas públicas no recibirá el pago por concepto de publicación, hasta en tanto no se encuentren debidamente finiquitados los pagos correspondientes a los derechos, aprovechamientos y cualquier otro que se genere con motivo de la presente autorización en los términos que dispone la Ley de Ingresos del Municipio de Colón Qro., para el ejercicio fiscal 2024.

El seguimiento al cumplimiento de lo referente a los pagos señalados en el presente proveído se efectuará por parte de la Secretaría de Finanzas, no obstante, el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de estas ante las Secretarías del H. Ayuntamiento y de Desarrollo Sustentable a través de la Dirección de Desarrollo Urbano.

DÉCIMO SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento respecto de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica emitida por dicha dependencia, citada en el considerando 10 del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO TERCERO. El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, a costa del solicitante, quien deberá remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable y a la Secretaría del H. Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación de este.

DÉCIMO CUARTO. El promovente deberá de transmitir a Título gratuito en favor del Municipio de Colón, Qro., mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, los lotes 11A de la manzana 1 con una superficie de 1,606.275 m² y el lote 20 de la manzana 4 con una superficie de 6,197.067 m², que equivalen al 10.02% de la superficie que se amplió como etapa II del Fraccionamiento, de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo.

DÉCIMO QUINTO. El promovente deberá de transmitir en favor del Municipio de Colón, Querétaro, lo correspondiente a las vialidades integradas por asfalto, banquetas, guarniciones, una superficie de 12,458.129 m² correspondiente a la Etapa II, mismas que serán del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a reclamar cualquier indemnización por dichas transmisiones; transmisión que deberá realizarse a título gratuito, protocolizándose mediante Escritura Pública y cuyas superficies de ninguna manera se pueden tomar a cuenta del 10% de área de transmisión a que se refiere el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO SEXTO. Se instruye a la Secretaría del H. Ayuntamiento para que a través de la Dirección Jurídica, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el promovente y realicen los trámites pertinentes a efecto de protocolizar ante Notario Público a costa del promovente, la transmisión de la superficie descrita en los resolutivos que anteceden; facultándose al Secretario de Administración así como al Síndico Municipal para celebrar en representación del Municipio de Colón el contrato de donación ante el notario público que se señale para tal efecto, lo que deberá realizarse en el plazo de 120 días contados a partir de la presente autorización, debiendo la Dirección Jurídica, remitir el primer testimonio y una copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento.

DÉCIMO SÉPTIMO. Se instruye a las Secretarías de Desarrollo Sustentable, Finanzas, así como a la Dirección de Desarrollo Urbano, 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.

DÉCIMO OCTAVO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento de revocación del presente a solicitud de cada una de las áreas encargadas del seguimiento del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su legal notificación; por dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y por dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con intervalo de al menos 6 días entre una y otra, con cargo al promovente, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día siguiente de la primera publicación en los medios de difusión señalados en el transitorio PRIMERO del presente acuerdo.

TERCERO.- Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Dirección de Desarrollo Urbano copias simples de las mismas dentro de un plazo no mayor a 10 días hábiles.

CUARTO.- Notifíquese el presente acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Secretaría de Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Jurídica, y al C. José Ulises Valenzuela Delgado en su carácter de apoderado legal del C. Juan Carlos González Ochoa.

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 17 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.- - - - - DOY FE- - - - -

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

=====

EL LICENCIADO CERJIO RÍOS VARGAS, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,

CERTIFICA

Que en **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 (veintisiete) de agosto del 2024 (dos mil veinticuatro)** el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza el Reconocimiento de vialidad, así como la donación y recepción a título gratuito en favor del Municipio de Colón, Qro., con una superficie de 3,981.1447 m2, Nomenclatura, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y comodato en perpetuidad de dicha vialidad ubicada en Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Qro.**”, mismo que se transcribe a continuación:

“Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción II y V, incisos a), b), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción II, incisos a), b), d) y f) y 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 11 fracción I, 12, 184,186, 356 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio conforme a la ley; así como también contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Así mismo, el precepto constitucional antes citado estipula en su artículo 115 fracción V, incisos a), b), d) y f), en concatenación con el artículo 30 fracción II, incisos a), b), d) y f) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales y otorgar licencias y permisos para construcciones.
3. Que así también, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, en su numeral 35, reconoce al municipio como la base de la división territorial y de organización política y administrativa del Estado de Querétaro.
4. Que el artículo 11 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, señala a los Municipios como autoridad en materia de Desarrollo Urbano, en este sentido, el numeral 12 del citado ordenamiento legal, dispone que corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. Así como 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.

5. Bajo este sentido, el Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, regula en su articulado todo lo referente a los Desarrollos Inmobiliarios, por lo que, la presente autorización deberá regirse por lo dispuesto en dicho Título.

6. En esta tesitura el artículo 184 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que la autorización para la construcción de un fraccionamiento, es el proceso mediante el cual el Municipio otorga los permisos correspondientes, de acuerdo a lo previsto en el artículo 12 de este Código, por lo que, en concatenación con lo dispuesto por el numeral 186 del mismo dispositivo legal, en el cual se señala que el procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- VIII. Dictamen de uso de suelo;
- IX. Autorización de estudios técnicos;
- X. Visto Bueno al proyecto de lotificación;
- XI. Licencia de ejecución de obras de urbanización;**
- XII. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;**
- XIII. En su caso, autorización para venta de lotes; y
- XIV. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.

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

7. Para el caso de la fracción V del artículo 186, el numeral 356 del multicitado Código, dispone 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.

8. Que en fecha 25 de enero de 2024, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento un escrito del C. Benjamín Mizrahi Edid, quien solicita diversas autorizaciones, las cuales se describen a continuación:

- a).- Reconocimiento de la vialidad
- b).- Donación y recepción de la vialidad con una superficie de 3,981.1447 m².
- c).- Nomenclatura (Se propone el nombre de Calle Kaisen II)
- d).- Licencia de ejecución de obras de urbanización.
- e).- Comodato en perpetuidad de dicha vialidad para que el promovente se encargue del mantenimiento.

Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/139/DAC/2024**.

9. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0056/2024, el Lic. Cerjio Ríos Vargas, Secretario del H. Ayuntamiento, le solicitó al Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable la Opinión Técnica que resuelva sobre la petición del promovente del C. Benjamín Mizrahi Edid, quien solicita diversas autorizaciones.

10. Ahora bien, en fecha 25 de abril de 2024, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento un nuevo escrito del C. Benjamín Mizrahi Edid, quien solicita Reconocimiento de la vialidad, Donación y recepción de la vialidad con una superficie de 3,981.1447 m², y respecto a la Nomenclatura hace la nueva propuesta para que se denomine con el nombre de Calle Industrias de Colón), Licencia de ejecución de obras de urbanización y Comodato en perpetuidad de dicha vialidad para que el promovente se encargue del mantenimiento.

11. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0259/2024, el Lic. Cerjio Ríos Vargas, Secretario del H. Ayuntamiento, le solicitó nuevamente al Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable la Opinión Técnica que resuelva sobre la petición del promovente del C. Benjamín Mizrahi Edid, quien solicita diversas autorizaciones.

12. Así mismo, mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0584/2024, el Lic. Cerjio Ríos Vargas, Secretario del H. Ayuntamiento, le solicitó al Lic. Jorge Mario Montenegro Gutiérrez, Secretario de Servicios Públicos la Opinión Técnica y/o consideraciones, única y exclusivamente en cuanto respecta a la solicitud de que se otorgue el comodato en perpetuidad de la multirreferida vialidad, a efecto de que el promovente se encargue del mantenimiento de dicha vialidad, y así resuelva sobre uno de los puntos previstos en la petición del promovente.

13. De igual manera, mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0589/2024, el Lic. Cerjio Ríos Vargas, Secretario del H. Ayuntamiento, le solicitó al Lic. Giovanni Andrés Contestabile Borbolla Secretario de Administración la Opinión Técnica y/o consideraciones, que resuelva sobre la petición del promovente del C. Benjamín Mizrahi Edid, quien solicita diversas autorizaciones.

14. En este sentido, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica 007 con número de oficio SEDESU-0737-2024 firmada por la C. María Magdalena Hernández Sánchez, en calidad de Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable, por medio de la cual emite las siguientes consideraciones:

15.

“Por medio del presente, en atención al oficio MCQ/SAY/DAC/0571/2024 recibido en esta Dependencia en fecha 19 de agosto de 2024 y por instrucciones del Ing. Hugo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable y con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de enero de 2023, en el cual se autoriza la reforma de los artículos 25, 26 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Colón, mediante el cual solicita se emita Opinión Técnica y/o consideraciones respecto de la solicitud presentada por el C. Benjamín Mizrahi Edid, en el cual, solicita que se Autorice Reconocimiento de la vialidad, Donación y recepción de la vialidad con una superficie de 3.981.1447 m², Nomenclatura, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y comodato en perpetuidad de dicha vialidad para que el promotor se encargue del mantenimiento, lo anterior en cumplimiento a la subdivisión autorizada CACU/SD/061-2023. Al respecto informo con base en los siguientes:

CONSIDERANDO

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, 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. 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.

ANTECEDENTES

1. Presenta Escritura 48,724 de fecha 30 de agosto de 2022, el C. BENJAMÍN MIZRAHI EDID, celebra el contrato de compraventa con la persona moral denominada INMOBILIARÍA AVÍCOLA PILGRIM'S PRIDE, S.DE R. L. DE C.V., para el predio identificado como LOTE A y LOTE B, proveniente de la Fracción Séptima del predio rústico "San José de La Peñuela", en la localidad de La Purísima, Municipio de Colón, Qro., con una superficie de 47-42-33 hectáreas e identificado con Clave Catastral 05 03 10 16 64 16 067 y con una superficie de 18-00-00 hectáreas e identificado con Clave Catastral 05 03 10 16 64 16 068, respectivamente, inscrita en el Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 00006805/0011 y 00006798/0011 en fecha 21 de diciembre de 2022.
2. Cuenta con **Subdivisión** número de oficio **SEDESU-1384-2023** con número de folio **CACU/SD/061-2023** de fecha 3 de noviembre de 2023 en la cual se autoriza la subdivisión del Lote A identificado con clave catastral 05 03 101 66 416 067 en **2 fracciones y 1 resto**, del cual la **fracción 1** con una superficie de **00-39-81.1447 hectáreas (3,981.1447 m2)** queda condicionada a transmitirse a Título Gratuito a favor de Municipio de Colón, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad y de la cual deberá realizarse el reconocimiento y nomenclatura de la misma.
3. Mediante **Escritura Pública número 51,555** de fecha 14 de noviembre de 2023, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría número 32 de la Demarcación Notarial de Querétaro, en la cual hace constar: I. **Protocolización de la Autorización de Subdivisión de predio con número de oficio SEDESU-1384-2023**, de fecha 4 de noviembre de 2023; II. Protocolización de la Autorización de Subdivisión de predio con número de oficio SEDESU-0908-2023, de fecha 17 de julio de 2023 y III. Protocolización de fusión de predios con número de oficio SEDESE-1385-2023 de fecha 3 de noviembre de 2024, **inscrita en Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00034329/0001, 00034330/0001, 00034331/0001, 00034335/0001, 00034332/0001, 00034333/0001 y 00034334/0001 en fecha 07 de diciembre de 2023.**
4. El C. Benjamín Mizrahi Edid, presenta credencial del Instituto Nacional Electoral con número de folio 0608702944 con vigencia al 2027.

5. La Comisión Estatal de infraestructura, a través de la Dirección de Trámites, Inspección y Vigilancia, mediante oficio número CEI/DTIV/00537/2024, con número de folio DTI1223-20 de fecha 2 de mayo de 2024, relativo a la Autorización de acceso provisional para el proyecto de la vialidad en comento.
6. Mediante oficio SEDESU /194/2024 de fecha 13 de mayo de 2024, la Secretaria de Desarrollo Sustentable el Poder Ejecutivo del Estado, autoriza en Materia de Impacto Ambiental, el proyecto el proyecto denominado "KAIZEN II" que se pretende realizar en una superficie de 474,233.00 m2, ubicado en el LOTE A, FRACCIÓN 7 del predio rústico de San José de la Peñuela, Municipio de Colón, Qro. y del cual formaba parte la fracción 1 indicada en el punto 2 de los antecedentes de este documento y que es el punto de interés.
7. La vialidad que se pretende donar, corresponde a una sección de vialidad con una longitud de 151.956 ml, y **una superficie de 3,981.1447 m2**, la cual deberá contar con los servicios necesarios para su correcta operatividad vial, por lo que presenta un presupuesto con un monto de \$2,119,948.18 (Dos millones ciento diecinueve mil novecientos cuarenta y dos pesos 18/100 M.N.) sin IVA.
8. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2024, referido en el artículo 25 Fracción VI numeral 11, el propietario deberá cubrir ante la Secretaria de Finanzas Municipal por concepto Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización:

$\$2,459,139.89 \times 1.88\% = \mathbf{\$ 46,231.83}$ (Cuarenta y seis mil doscientos treinta y un pesos 83/100 M.N.)

9. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para la sección de la vialidad objeto del presente acuerdo es INDUSTRIAS DE COLÓN.

Se verifico en los Archivos de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna calle existente en la zona, por lo que se considera factible la nomenclatura como se indica a continuación:

- INDUSTRIAS DE COLÓN.

10. Por lo anterior el promotor deberá cubrir el pago correspondiente de los Derechos de Nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el ejercicio fiscal 2024, en su artículo 25 fracción III numeral 2;

NOMENCLATURA VIALIDAD				
" INDUSTRIAS DE COLÓN "				
DENOMINACION	LONGITUD (ML)	POR HASTA	POR CADA 10 ML	TOTAL
		100 ML	EXCEDENTES	
		6.878 UMA	1.3753 UMA	
INDUSTRIAS DE COLÓN	151.956	\$ 746.75	\$ 775.79	\$ 1,522.54

RESOLUTIVOS DE LA OPINION TECNICA

- I. Con base a los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo al artículo 147 del Código Urbano del Estado de Querétaro "Cuando en los desarrollos inmobiliarios sea necesario generar una vialidad en propiedad privada, a fin de tener acceso al mismo, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente, el proyecto ejecutivo y presupuesto para su autorización y aceptación de la

*transmisión gratuita de la vialidad, previo reconocimiento que se haga de las mismas”, esta Secretaria de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE la Autorización de aceptación de donación y reconocimiento de vialidad de la fracción 1** del LOTE A proveniente de la Fracción Séptima del predio rústico “San José de La Peñuela”, en la localidad de La Purísima, Municipio de Colón, Qro, **la cual cuenta con una superficie de 3,981.1447 m2.***

- II. Respecto de la Nomenclatura de la vialidad citada, esta Secretaria no tiene inconveniente en emitir la Autorización de la misma, para quedar de la siguiente manera:

“INDUSTRIAS DE COLÓN”

- III. Esta Secretaría de Desarrollo Sustentable con base a la documentación presentada antes descrita considera **FACTIBLE** que se otorgue la Autorización para la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, como se describe en el presupuesto de obras de urbanización presentado, así como los planos anexos a su petición.
- IV. Con fundamento en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las Licencias de Ejecución de Obras de Urbanización tendrán una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al otorgamiento. En su caso que el desarrollador no concluya las obras de urbanización en el pazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, previamente a su vencimiento.
- V. El particular deberá de dotar de servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado, pavimentado de calle, banquetas y guarniciones de concreto, energía eléctrica y alumbrado público a la fracción que se pretende donar, así también correrá por parte del particular la construcción, rehabilitación, ampliación, mejoramiento, conservación, correcto funcionamiento y cualquier otra responsabilidad derivada de las mismas, hasta en tanto se realice la entrega recepción de las obras de la vialidad.
- VI. El promotor deberá cubrir ante la Secretaria de Finanzas del Municipio de Colón, los pagos correspondientes a los Derechos de Supervisión de la vialidad, así como los Derechos por Nomenclatura, objeto del presente, como se indican en los puntos 7 y 9 de los Antecedentes de la Opinión Técnica.
- VII. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los predios colindantes de su propiedad, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
- VIII. El particular deberá llevar a cabo el proceso de escrituración de la fracción destinado a la vialidad a favor del Municipio, y la protocolización de la misma, así como los gastos que de este proceso deriven, de igual manera, el acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento de Colón autorice la petición contenida en el escrito signado por el *C. Benjamín Mizrahi Edid, en el cual, solicita que se Autorice Reconocimiento de la vialidad, Donación y recepción de la vialidad con una superficie de 3.981.1447 m2, así como la Nomenclatura de la misma, 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.*
- IX. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del H. Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

-
-
- X. 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, y que estarán vigentes durante el proceso de autorización del desarrollo inmobiliario.
 - XI. Se sugiere establecer que el incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes es causal de la cancelación la Autorización del Acuerdo de Cabildo.
 - XII. Se sugiere que se establezca a que en caso de ser autorizada la petición el promovente deberá realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo y quedará sin efectos.
 - XIII. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del H. Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
 - XIV. 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.
 - XV. Es facultad de la Secretaría del H. Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
 - XVI. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
 - XVII. Es facultad de la Secretaría de Administración de este Municipio, llevar a cabo el procedimiento para la donación de la vialidad.
 - XVIII. Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

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.”

16. En este sentido, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio con número SSPM-0375-2024 firmado por el Lic. Jorge Mario Montenegro Gutiérrez, Secretario de Servicios Públicos, por medio de la cual emite las siguientes consideraciones:

“Por medio del presente envío un amable saludo, así mismo en atención a su similar oficio MCQ/SAY/DAC/0584/2024, recibido el pasado 21 de agosto de la presente anualidad, donde hace referencia a la solicitud del C. Benjamín Mizrahi Edid, por medio del cual solicita el reconocimiento de una vialidad con una superficie de 3,981.1447 m² la donación y aceptación de la referida vialidad, otorgando el comodato de perpetuidad de la multirreferida vialidad, a efecto de que el promovente se encargue del mantenimiento de dicha vialidad.

Por lo anterior me permito informar a Usted lo siguiente;

Primero. Se realizó una revisión informativa y técnica respecto a la documentación presentada en el CD Anexo a su oficio. Razón por la cual por parte de esta Secretaría de Servicios Públicos Municipales se procede a analizar.

Segundo. Una vez verificado el proyecto se encuentra como factible la donación, por ello me permito comunicarle que no existe inconveniente por parte de esta Secretaría en otorgar el comodato de perpetuidad de la vialidad ya mencionada, de acuerdo con lo establecido en el Art. 115, Fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Art. 24 del Reglamento orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., y Art. 44 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Qro., así como lo establecido en la normatividad aplicable a lo requerido.”

17. En este sentido, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio con número MCQ/SA/1081/2024 firmado por el Lic. Giovanni Andrés Contestabile Borbolla Secretario de Administración, por medio de la cual emite las siguientes consideraciones:

“Hago referencia al oficio MCQ/SAY/DAC/0589/2024, por el que remite a esta Secretaría la solicitud realizada por el C. Benjamín Mizrahi Edid, respecto de la aceptación de la donación de una superficie de 3,981.1447m², así como el subsecuente reconocimiento como vialidad, la autorización de nomenclatura, de la licencia de obras de urbanización y el comodato en perpetuidad de dicha vialidad para que el promovente se haga cargo del mantenimiento de la misma.

De conformidad con los artículos 10, 19 y 21 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón; así como los numerales 6, 13, 18, 22, 27 y 32 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Colón, y los diversos 9 y 14 del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Municipio de Colón, me permito hacer de su conocimiento que, por lo que hace a las facultades, atribuciones y responsabilidades de la Dependencia a mi cargo, no existe inconveniente alguno en aceptar la donación referida en tanto que ello genera un incremento al patrimonio municipal. Por lo que hace a la solicitud de autorización de comodato, previo a que la Secretaría de Administración pueda emitir opinión alguna, deberá recibir y analizar la propuesta del instrumento jurídico que deba celebrarse entre el Municipio de Colón y el particular.

Lo anterior sin menoscabo de las obligaciones que el promovente debe cumplir en materia de desarrollo urbano, obra pública, servicios públicos y cualquiera que resulte aplicable.”

18. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento las citadas opiniones técnicas, descritas en los considerandos 14, 15 y 16, en fecha 23 de agosto de 2024, se sometió a consideración de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 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:

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.”

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, y conforme al Estudio técnico con número de oficio SEDESU-0737-2024 emitido por la C. María Magdalena Hernández Sánchez, en calidad de Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable, se considera factible el Reconocimiento donación y recepción de la vialidad, con una superficie de 3,981.1447 m², Nomenclatura, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y comodato en perpetuidad de dicha vialidad ubicada en Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Qro.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 4, apartado I, inciso 2) del Orden del Día, por Mayoría Calificada de votos de sus integrantes, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la aceptación de la donación y reconocimiento de vialidad resultante de la fracción 1 del LOTE A proveniente de la Fracción Séptima del predio rústico “San José de La Peñuela”, en la localidad de La Purísima, Municipio de Colón, Qro., la cual cuenta con una superficie de 3,981.1447 m²., misma que será del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a reclamar cualquier indemnización por dicha transmisión; transmisión que deberá realizarse a título gratuito a favor del Municipio, protocolizándose mediante Escritura Pública.

Lo anterior de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 14 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA la Nomenclatura de la vialidad citada en el punto anterior, para quedar de la siguiente manera:

“INDUSTRIAS DE COLÓN”

Lo anterior, en base a las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 14 del presente Acuerdo.

TERCERO. SE AUTORIZA la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización presentado, así como los planos anexos a la petición del promovente.

Lo anterior, en base a las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 14 del presente Acuerdo.

CUARTO. SE AUTORIZA otorgar en comodato a perpetuidad la vialidad resultante de la fracción 1 del LOTE A proveniente de la Fracción Séptima del predio rústico “San José de La Peñuela”, en la localidad de La Purísima, Municipio de Colón, Qro., la cual cuenta con una

superficie de 3,981.1447 m2., descrita en el resolutivo Primero del presente proveído, misma que ubicada en Purísima de Cubos en el Municipio de Colón, Qro.

Lo anterior, en base a las consideraciones vertidas en las Opiniones Técnicas citadas en los considerandos 14, 15 y 16 del presente Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Colón, Qro., para que a través de la Dirección de Ingresos determine las cantidades que el promovente deberá de pagar por concepto de derechos, aprovechamientos, impuestos y cualesquiera que se generen con motivo de la presente autorización en los términos dispuestos por la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2024, asimismo, entregue las liquidaciones correspondientes al promovente, las cuales deberán mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar los comprobantes ante la Secretaría del Ayuntamiento en un plazo no mayor a 30 días contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

SEXTO. Los pagos que con motivo de la presente autorización se generen, deberán realizarse de manera previa al que se realice por concepto de la publicación del citado Acuerdo dentro de la Gaceta Municipal; por lo que la Dependencia encargada de las finanzas públicas no recibirá el pago por concepto de publicación, hasta en tanto no se encuentren debidamente finiquitados los pagos correspondientes a los derechos, aprovechamientos y cualquier otro que se genere con motivo de la presente autorización en los términos que dispone la Ley de Ingresos del Municipio de Colón Qro., para el ejercicio fiscal 2024.

El seguimiento al cumplimiento de lo referente a los pagos señalados en el presente proveído se efectuará por parte de la Secretaría de Finanzas, no obstante, el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de estas ante la Secretaría del H. Ayuntamiento.

SEPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica, citada en el considerando 14 del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

OCTAVO. El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, a costa del solicitante, quien deberá remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable y a la Secretaría del H. Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación de este.

NOVENO. Se instruye a las Secretarías de Desarrollo Sustentable, Finanzas y Administración, así como a la Dirección de Desarrollo Urbano, 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.

DÉCIMO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en este Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles, a partir de su legal notificación; por dos ocasiones en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y por dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con intervalo de 6 días entre una y otra, con cargo al promovente, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento.

SEGUNDO.- El presente entrará en vigor el día siguiente de la primera publicación en los medios de difusión señalados en el transitorio PRIMERO del presente acuerdo.

TERCERO.- Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Dirección de Desarrollo Urbano copias simples de las mismas dentro de un plazo no mayor a 10 días hábiles.

CUARTO.- Notifíquese el presente acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Secretaria de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretario de Servicios Públicos, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Jurídica, y al C. Benjamín Mizrahi Edid.

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 17 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.- - - - - DOY FE- - - - -

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

=====

EL LICENCIADO CERJIO RÍOS VARGAS, 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 01 (primero) de julio del 2024 (dos mil veinticuatro)** el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Uso Industrial (I), de la parcela número 9- Z- 1P 2/2, identificado con clave catastral 05 04 006 66 411 009 y parcela 14- Z-1 P 2/2, identificado con clave catastral 05 04 00 666 411 014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Colón, Querétaro,** mismo que se transcribe a continuación:

“Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3 fracción XXXVI, 6 y 47 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 I, 38 fracción VIII 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 16 fracción III, 326 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del

Estado de Querétaro; artículo 25 y 27 fracciones I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y;

CONSIDERANDO

- 1.** Que de conformidad con lo dispuesto por 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; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se 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.** En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
- 3.** Que el artículo 3 fracción XXXVI 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.
- 4.** 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.
- 5.** 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.
- 6.** Que el artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, dispone que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre,

estableciendo entre otras bases: que los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley; administrarán libremente su hacienda, la cual se conformará de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

- 7.** Que en los artículos 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.
- 8.** 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.

- 9.** Que las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitados 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 para el Estado de Querétaro y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
- 10.** 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 Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Ecología, adscritas a la Secretaria de Desarrollo Sustentable, serán las Dependencias encargadas 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.
- 11.** Qué asimismo, en su artículo 27 fracciones I y XIV del ordenamiento municipal mencionado en el considerando anterior la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable, tiene la facultad de ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana, zonificación y desarrollo urbano, consignan en favor de los Municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la normatividad establecida en el Código Urbano vigente en el Estado y demás disposiciones legales y reglamentarias.

-
-
- 12.** Que a través del oficio de fecha 11 de enero del año 2024, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento signado por el C. Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, en calidad de Apoderado Legal de la sociedad denominada Zoroaster Power S. de R.L. de C.V., a través del cual solicita el Cambio de Uso de Suelo de Agropecuario (A) a Uso Industrial (I), de la parcela número 9- Z- 1P 2/2, con una superficie de 6-12-32.11 has, identificado con clave catastral 05 04 006 66 411 009 y parcela 14- Z-1 P 2/2, con una superficie de 6-04-76.28 has, identificado con clave catastral 05 04 00 666, 411, 014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Colón, Querétaro. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/0135/DAC/2024**.
- 13.** El solicitante acredita la facultad y personalidad con que se ostenta, así como la propiedad del predio los siguientes instrumentos:
- I Mediante Escritura Pública 87,420 de fecha 17 de agosto de 2023 ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaria Pública número 31, del Distrito Judicial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, hace constar el Contrato de Compraventa que celebra el señor Juan Carlos Franco Hernández representado en este acto por su Apodera Legal Rosa María Pedrero Ayala como parte vendedora, y de la otra parte, la persona moral denominada “BRI-CAM MANAGEMENT MANUFACTURING SERVICES” Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representado en este acto por su Apoderado Legal el señor Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, de los predios identificados como Parcela 9 Z-1P2/2 con superficie de 6-12-32.11 hectáreas, con Clave Catastral 050400666411009, Parcela 14 Z-1P2/2 con superficie de 6-04-76.28 hectáreas y Clave Catastral 050400666411014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha 22 de abril de 2024, bajo los folios reales 00025110/004 y 00025108/0004.
 - II Mediante Escritura Pública número 49,680, de fecha 14 de julio de 2017, pasado ante la fe de Alfredo Ruíz del Rio Prieto, titular de la Notaría 141, actuando como asociado en el protocolo de la notaría 168 a cargo del Licenciado Jorge Alfredo Ruiz del Rio Escalante, ambas de la Ciudad de México, en la cual se hace constar la Constitución de Sociedad Mercantil denominada “BRI-CAM MANAGEMENT MANUFACTURING SERVICES”, que otorga el señor Germán Brito Alonso y Bricam Holding, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, ambos representados en este acto por el señor José Alberto Campos Vargas
 - III Mediante Escritura Pública número 1256 de fecha 25 de agosto de 2023, pasada ante la fe del Licenciado José Alfonso Zepeda Sterling,, notario titular de la Notaria número 54 de la demarcación notarial del Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en la que se protocoliza el Acta de Asamblea General de Socios de “BRI-CAM MANAGEMENT MANUFACTURING SERVICES” Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en la cual se Modifica la denominación Social y Consecuente Reforma al artículo primero de los Estatus Sociales, y se resuelve quedando como “ZOROASTER POWER”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, y se realiza el Otorgamiento de Poderes, en el cual le dan Poder General o Especial a Juan Carlos Labora Mateos.

-
-
- 14.** Mediante oficio número MCQ/SAY/DAC/0057/2024 en fecha 01 de febrero del 2024, dirigido al Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable, se solicitó se emitiera opinión técnica y/o consideraciones que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, en calidad de Apoderado Legal de la sociedad denominada Zoroaster Power S. de R.L. de C.V., a través del cual solicita el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Uso Industrial (I), de la parcela número 9- Z- 1P 2/2, con una superficie de 6-12-32.11 has, identificado con clave catastral 05 04 006 66 411 009 y parcela 14- Z-1 P 2/2, con una superficie de 6-04-76.28 has, identificado con clave catastral 05 04 00 666, 411, 014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Colón, Querétaro.
- 15.** Que con fecha 19 de junio de 2024, se recibió en la oficina de la Secretaria del Ayuntamiento, el oficio número SEDESU-0479-2024, emitido por el Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable, mediante el cual remite la opinión técnica 002, misma que a continuación se plasma:

“En seguimiento al oficio número: MCQ/SAY/DAC/0057/2024 de fecha 30 de enero de 2024, y recibido en esta Secretaría el día 01 de febrero de la misma anualidad, mediante el cual, y con fundamento en lo dispuesto en el numeral 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción VII, 10 fracción IV, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, solicita la opinión técnica y/o consideraciones, respecto de la petición del C. Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, en calidad de Apoderado Legal de la sociedad denomina Zoroaster Power S. de R.L. de C.V., referente al Cambio de Uso de Suelo de Agropecuario (A) a Industrial (I), de las parcelas 9 Z 1P 2/2, con una superficie de 6-12-32.11 ha., identificada con la clave catastral 05 04 006 66 411 009; y 14 Z-1 P2/2 con una superficie de 6-0476.28 ha., identificado con la clave catastral 05 04 006 66 411 014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Qro , al respecto le comento lo siguiente:

I. CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuales serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. El artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro. de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito

de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo; así como del Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro. Así como Artículos 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 323-328, 356-358 Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro.

4. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Colón a través de esta Secretaría, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e Inscritos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.

5. Con fundamento en el artículo 10 XVII del Código Ambiental del Estado de Querétaro, corresponde a los Municipios, expedir, suspender, negar, condicionar o revocar las licencias, permisos y autorizaciones de uso de suelo y las licencias de construcción, operación o funcionamiento, según corresponda. Esta facultad deberá ejercerse de conformidad con el resultado de la respectiva evaluación; en congruencia con el ordenamiento regional o local aplicable, la zonificación de los programas o planes parciales de desarrollo urbano, el atlas de riesgo estatal, el Programa Hídrico Estatal, así como atendiendo a lo dispuesto en las leyes, reglamentos, disposiciones administrativas y programas en materia ambiental. De igual forma, deberá observarse el previo dictamen de la Secretaría, en los casos que afecte la política o los lineamientos ambientales, atributos y zonificación de una o varias Unidades de Gestión Ambiental del Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio; dado lo anterior, se analizó la ubicación del predio en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro, ubicándolo dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 169 “Zona de Aprovechamiento Sustentable Sur” con política de Aprovechamiento Sustentable, por lo que mediante el oficio número: SEDESU-0101-2024 de fecha 07 de febrero de 2024, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro el dictamen ambiental, en cumplimiento al artículo en cita, toda vez que el cambio de uso de suelo pretendido, contraviene la política ambiental de la UGA número 169 del POEREQ; en fecha 31 de mayo de 2024, se recibió en esta Secretaría, el oficio número: SEDESU/SSMA/0716/2024 de fecha 30 de mayo de 2024, correspondiente al dictamen ambiental emitido por la autoridad estatal competente, mismo del que se anexa copia simple al presente.

6. Que 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, en términos de los artículos 44 y 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU); 31 Frac. III y 106 del Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEG); en relación con los artículos 12, 69, 93, 95, 97, 98, 99, 100 y 101 del Código Ambiental del Estado de Querétaro.

7. Que de acuerdo al Artículo 7, fracción I de la CAEQ, es atribución del Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, expedir, vigilar y aplicar el ordenamiento ecológico regional, con el apoyo de los municipios y la participación de las dependencias de la administración pública vinculadas a éste.

8. Que el Decreto por el que se expidió el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ) en fecha 06 de marzo de 2009; publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 17 de abril de 2009; se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado con fecha 10 de agosto de 2009.

9. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Colón (POEL) aprobado en Sesión de Cabildo del Municipio de Colón, Querétaro, en fecha 8 de febrero de 2018; fue publicado 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 del Estado, en fecha 12 de septiembre de 2018.

10. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Colón (POEL) representa un instrumento necesario para revertir, recuperar y reorientar el uso del suelo fuera de los centros de población, a la vez de fomentar el desarrollo de las actividades más convenientes, con el fin de lograr la protección y preservación del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

11. Los objetivos del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Colón (POEL) son:

- Delimitar de forma precisa el área a ordenar, describiendo sus atributos físicos bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales y las tecnologías utilizadas por los habitantes del área.
- Cubrir una extensión geográfica cuyas dimensiones permitan regular el uso del suelo.
- Determinar los criterios de regulación fuera de los centros de población (incluyendo ejidos, comunidades y pequeñas propiedades, expresando los motivos que los justifiquen), para los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos.
- Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.
- Determinar las áreas de importancia ecológica que se localizan en la zona o región a ordenar.
- Las referencias pertinentes a los planes de desarrollo urbano que correspondan.
- La vinculación del propio ordenamiento con los datos de la regionalización ecológica del Estado.
- Los lineamientos para su ejecución, evaluación y seguimiento.

12. Que el POEL define los tipos de uso de suelo a partir de los análisis de aptitud, los usos de suelo actuales y las potencialidades del territorio, clasificándolos en compatibles e incompatibles, siendo los compatibles aquellos usos de suelo que están permitidos desarrollar en la UGA, y que no afectan la esencia de la misma, ni generan conflictos; y los incompatibles, todos aquellos usos de suelo que no están permitidos dado que tienen características incompatibles con las actividades que se realizan o están permitidas en la UGA, pueden ocasionar daños al ambiente, o no pueden desarrollarse sin establecer conflictos con las actividades permitidas e impiden alcanzar las metas fijadas para la UGA.

13. Que el POEL define los Criterios de Regulación Ambiental, como una serie de normas, reglas o enunciados generales o específicos que inducen los diversos usos del suelo y regulan las actividades productivas en el área de ordenamiento; contribuyen al cumplimiento de las estrategias ecológicas y establecen las condiciones ambientales que deberán ser observadas en todo proyecto o actividad que se desarrolle en el territorio.

ANTECEDENTES

A. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Colón, en fecha 11 de enero del año en curso, el C. Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, en calidad de Apoderado Legal de la sociedad denomina Zoroaster Power S. de R.L. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de Agropecuario (A) a Industrial (I), de las parcelas 9 Z 1P 2/2, con una superficie de 6-12-32.11 ha., identificada con la clave catastral 05 04 006 66 411 009; y 14 Z-1 P2/2 con una superficie de 6-0476.28 ha., identificado con la clave catastral 05 04 006 66 411 014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Qro.

B. Presenta Escritura Pública número 49,680, de fecha 14 de julio de 2017, pasado ante la fe de Alfredo Ruíz del Rio Prieto, titular de la notaria 141, actuando como asociado en el protocolo de la notaría 168 a cargo del Licenciado Jorge Alfredo Ruiz del Rio Escalante, ambas de la Ciudad de México, en la cual se hace constar la Constitución de Sociedad Mercantil denominada "BRI-CAM MANAGEMENT MANUFACTURING SERVICES", que otorga el señor Germán Brito Alonso y Bricam Holding, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, ambos representados en este acto por el señor José Alberto Campos Vargas.

C. Mediante Escritura Pública número 1256 de fecha 25 de agosto de 2023, pasada ante la fe del Licenciado José Alfonso Zepeda Sterling,, notario titular de la Notaria número 54 de la demarcación notarial del Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en la que se protocoliza el Acta de Asamblea General de Socios de "BRI-CAM MANAGEMENT MANUFACTURING SERVICES" Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en la cual se Modifica la denominación Social y Consecuente Reforma al artículo primero de los Estatus Sociales, y se resuelve quedando como "ZOROASTER POWER", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, y se realiza el Otorgamiento de Poderes, en el cual le dan Poder General o Especial a Juan Carlos Labora Mateos.

D. Mediante escritura 87,420 de fecha 17 de agosto de 2023 ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaria Pública número 31, del Distrito Judicial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, hace constar el Contrato de Compraventa que celebra el señor Juan Carlos Franco Hernández representado en este acto por su Apodera Legal Rosa María Pedrero Ayala como parte vendedora, y de la otra parte, la persona moral denominada "BRI-CAM MANAGEMENT MANUFACTURING SERVICES" Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representado en este acto por su Apoderado Legal el señor Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, de los predios identificados como Parcela 9 Z-1P2/2 con superficie de 6-12-32.11 hectáreas y Clave Catastral 050400666411009, Parcela 14 Z-1P2/2 con superficie de 6-04-76.28 hectáreas y Clave Catastral 050400666411014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha 22 de abril de 2024, bajo los folios reales 00025110/004 y 00025108/0004.

II. CONSIDERACIONES TÉCNICAS PARA EL PREDIO

1. Que los predios identificados como Parcela 9 Z-1P2/2 con superficie de 6-12-32.11 hectáreas y Clave Catastral 050400666411009, Parcela 14 Z-1P2/2 con superficie de 6-04-76.28 hectáreas y Clave Catastral 050400666411014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Qro., se encuentra íntegramente de acuerdo al SIG del modelo del POELMC en la UGA número 26 denominada "Zona de Aprovechamiento Sustentable Sur", tal y como se observa en la siguiente imagen:

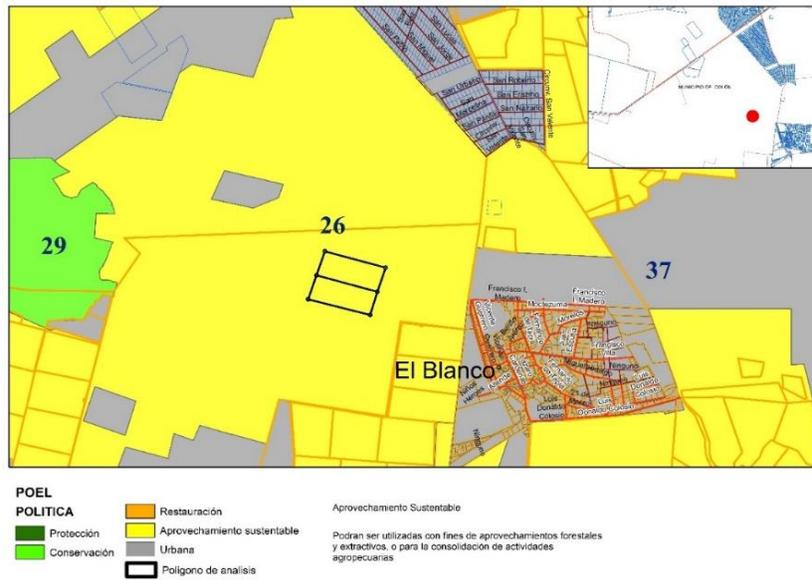


Imagen 1. Ubicación del predio en el POEL.

2. La UGA número 26 denominada “Zona de Aprovechamiento Sustentable Sur” describe una política de APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE, dicha política es para todas las Unidades que por sus características físicas y biológicas son apropiadas para el aprovechamiento y manejo de sus recursos, de manera que se asegure el mantenimiento de su biodiversidad, disponibilidad y resiliencia.
3. Que los usos de suelo de la UGA número 26, unidad en donde se ubica el predio en cuestión, son los siguientes:

COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
<ul style="list-style-type: none"> • Agropecuario • Cuerpos de agua • Extracción • Comercio, Equipamiento y Servicios (condicionado) • Infraestructura rural • Infraestructura general (condicionada) • Turismo Alternativo • Desarrollo Urbano e industrial (condicionado) 	<ul style="list-style-type: none"> • Conservación y forestal • Desarrollo Urbano e Industrial

4. Que los lineamientos ambientales que deberán observarse para el cumplimiento de la política de la UGA número 26 son:

L0. Consolidar la meta ambiental de la UGA, a través de la ejecución de proyectos, obras y acciones que promuevan el desarrollo sustentable, respetando la vocación y aptitud del territorio; compatibilizándolos con la política ambiental asignada y la consecución de la imagen objetivo, asegurando el escenario estratégico propuesto en el programa.

L1. Consolidar una conciencia ambiental y responsable del uso sustentable del territorio en la población, fomentando la educación ambiental a través de diferentes estrategias de comunicación.

L6. Consolidar la actividad agrícola y ganadera del territorio, a partir de la incorporación de prácticas agroecológicas y agrosilvopastoriles, propiciando la continuidad de los procesos productivos mediante el uso eficiente de los recursos naturales que incrementen la rentabilidad de dicha actividad. Fomentar la tecnificación que maximice el aprovechamiento del recurso agua.

L7. Aprovechar sustentablemente el territorio de acuerdo a la aptitud y vocación de la UGA, acompañado de acciones que mitiguen y compensen los impactos ambientales por el aprovechamiento. Las compensaciones derivadas de los impactos ambientales resultantes del desarrollo de actividades antrópicas, deberán considerar los aspectos ambientales, culturales y sociales ligados al uso actual del territorio, que se ejecutaran preferentemente dentro de la zona afectada; de no ser posible, se deberán reasignar a otra zona asignada por el Municipio o el Comité, de acuerdo a lo establecido en este Programa y mediante los mecanismos establecidos que en el Reglamento del Comité de Ordenamiento Ecológico a efecto estén señalados.

L8. Fomentar el aprovechamiento sustentable de las actividades extractivas acorde a la legislación vigente, de tal manera que los impactos sobre el paisaje y los ecosistemas sean mínimos; restaurando y rehabilitando las zonas afectadas al finalizar su operación.

L10. Promover el crecimiento natural de la vivienda rural existente en la UGA, desalentando el desarrollo de nuevos centros de población, fomentando el uso de ecotecnias para reducir el impacto ambiental y contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes.

III. DICTAMEN AMBIENTAL

PRIMERO. Que los predios identificados como Parcela 9 Z-1P2/2 con superficie de 6-12-32.11 hectáreas y Clave Catastral 050400666411009, Parcela 14 Z-1P2/2 con superficie de 6-04-76.28 hectáreas y Clave Catastral 050400666411014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Qro., de acuerdo al SIG del modelo del POELMC UGA número 26 denominada "Zona de Aprovechamiento Sustentable Sur" describe una política de APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE.

SEGUNDO. Que de acuerdo con la solicitud de cambio de uso de suelo ingresada por persona moral ZOROASTER POWER, S. DE R.L. DE C.V. representada por el C. Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, el uso pretendido para los predios en cuestión (Industrial) contraviene la política asignada a la UGA número 26, sin embargo y de acuerdo con el apartado II. CONSIDERACIONES TÉCNICAS PARA EL PREDIO en su numeral 3, refiere que el uso de suelo denominado como INDUSTRIAL es compatible siempre y cuando sea sometido al análisis pertinente de la autoridad responsable de emitir y/o autorizar el cambio de uso de suelo; cabe resaltar que el Cambio de Uso de Suelo del predio promoverá un crecimiento desorganizado y fuera de lo planeado de los instrumentos municipales vigentes, por lo que desde el

punto de vista ambiental dicho cambio fomentara la disminución de los servicios ambientales que actualmente presta el terreno como lo son: infiltración de aguas de lluvia, captura de carbono por el suelo y vegetación de las siembras, pérdida de polinizadores, afectación de los ciclos de los nutrientes, fragmentación y modificación del paisaje así como la pérdida de áreas de conectividad entre los relictos de vegetación o ecosistemas aledaños, fragmentación de los ecosistemas agrícolas y la generación de especulación por el uso del suelo.

TERCERO. Esta Dependencia considera FACTIBLE el Cambio de Uso de Suelo, siempre y cuando el ZOROASTER POWER, S. DE R.L. DE C.V., representada por el C. Juan Carlos Jiménez Labora Mateos garantice el cabal cumplimiento a lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local, por lo que deberá presentar un PROYECTO TÉCNICO-AMBIENTAL, en donde demuestre que la política ambiental de la UGA número 26, no se verá comprometida por el cambio de uso de suelo otorgado, dicho documento deberá de contar con el visto bueno de la Dirección de Ecología Municipal y contendrá por lo menos lo siguiente:

1. Vinculación del proyecto con las Estrategias aplicables a la UGA número 26.
2. Especificar las obras o acciones que se realizarán para dar cumplimiento a los Lineamientos L0, L1, L6, L7, L8 y L10, mencionados en el apartado II. CONSIDERACIONES TÉCNICAS PARA EL PREDIO numeral 4.
3. Propuesta de Medidas de Compensación y Mitigación que serán implementadas para que el objetivo de la UGA, no se vea comprometido.
4. Calendario de ejecución de las medidas de mitigación y compensación propuestas.

CUARTO. Adicional a lo anterior, con la finalidad de disminuir los conflictos ambientales que pudieran surgir por el desarrollo del proyecto, deberá especificar y/o proponer en dicho documento, como es que dará cumplimiento a los criterios ambientales citados a continuación:

GENERALES

- Los proyectos que modifiquen la cobertura vegetal original deberán comprobar que no afectarán a las poblaciones de flora y fauna endémicas o dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2001.
- El diseño de proyectos deberá disminuir al máximo posible la fragmentación de los ecosistemas. Para ello deberá considerar el mantenimiento de grandes áreas de conservación con la vegetación primaria y el uso preferente de las áreas de vegetación con menor estructura o calidad ambiental; se deberán mantener o crear corredores de vegetación nativa.
- El aprovechamiento de flora y fauna silvestre deberá de realizarse a través de las Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentables y en los términos de los programas de manejo que para tal efecto haya autorizado la SEMARNAT.
- La extracción o utilización de especies de flora y fauna silvestre nativa deberá garantizar la permanencia de especies endémicas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2001.
- Los proyectos, obras y actividades que requieran la instalación de barreras, bordos o cercas deberán garantizar que éstas permitan el libre paso de la fauna silvestre.
- La realización de obras públicas o privadas que por sí mismas puedan provocar deterioro severo de los suelos, deben incluir acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural.

-
-
- Durante la elaboración y ejecución de un programa para la restauración ecológica, se deberán integrar en las actividades a propietarios, poseedores, organizaciones sociales, públicas o privadas, pueblos indígenas, gobiernos locales y demás personas interesadas.
 - Para la restauración de áreas deforestadas se deberá promover el establecimiento de estratos de vegetación de modo que favorezca el desarrollo de la estructura del ecosistema original.

ASENTAMIENTOS HUMANOS Y ACTIVIDADES URBANAS

- Se deberán seguir los lineamientos, normas y criterios establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano con jurisdicción en la UGA.
- Los nuevos desarrollos y edificaciones de carácter urbanos deberán apegarse a lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano vigentes y su temporalidad de proyección, las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y el Reglamento de Construcciones aplicable.
- Se deberán respetar las condicionantes establecidas en los estudios y programas para zonas de riesgo y vulnerabilidad, cuando se pretendan llevar a cabo edificaciones en dichas zonas.
- Las forestaciones y reforestaciones en las UGAs con política ambiental urbana deberá realizarse con especies nativas en al menos un 70% de la superficie destinada. El tamaño mínimo recomendado de los árboles deberá ser de 1 metro.
- Sin menoscabo en lo establecido en la Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación Sustentable - Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos, 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:
 - Energía eléctrica. Debe contar en la vialidad de acceso al terreno y cumplir con la normatividad que establece la Comisión Federal de Electricidad y empleando preferentemente el uso de energías alternativas en los esquemas de cogeneración que tiene la Comisión Federal de Electricidad.
 - Vialidad. Debe contar con vialidad de acceso al terreno.
 - Guarniciones. Se requiere para habitar el desarrollo de acuerdo a la normatividad aplicable del estado de Querétaro.
 - 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.
 - 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.
 - 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 sólidos urbanos, de

manejo especial y peligrosos por parte de la autoridad municipal, estatal o federal correspondientes.

- 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.

MANEJO DE RESIDUOS

- En las autorizaciones relativas a acumulaciones o depósitos de residuos que puedan infiltrarse en los suelos, se establecerán las prevenciones para evitar la contaminación de suelos; las alteraciones en los procesos biológicos y fisicoquímicos que tienen lugar en los suelos; las alteraciones que perjudiquen el aprovechamiento y explotación de los suelos; la contaminación de cuerpos de agua superficiales y subterráneos; y los riesgos y problemas de salud en general.
- En el diseño de instrumentos, programas y planes de política ambiental para la gestión de residuos, se deberán aplicar los principios de valorización, responsabilidad compartida y manejo integral de residuos, bajo criterios de eficiencia ambiental, tecnológica, económica y social.

Así mismo, deberá también cumplir con los Criterios de Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos del Capítulo III del Título III del Código Ambiental del Estado de Querétaro.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 15 fracción VII del Código Ambiental del Estado de Querétaro, es responsabilidad del particular comprobar mediante programas, acuerdos o convenios, la ejecución de las obras de mitigación y compensación ambiental necesarias derivadas de los lineamientos, criterios y estrategias ambientales asignados por el POEL, en donde señalen los tiempos, localización y superficies asignadas, así como las responsabilidades y compromisos del promovente para su consecución. Si en la ejecución del proyecto, el particular considera no incluir una acción de mitigación o compensación porque alguno de los criterios no le es aplicable por el tipo de obra que ejecutará, deberá justificar y demostrar técnicamente por qué no es aplicable.

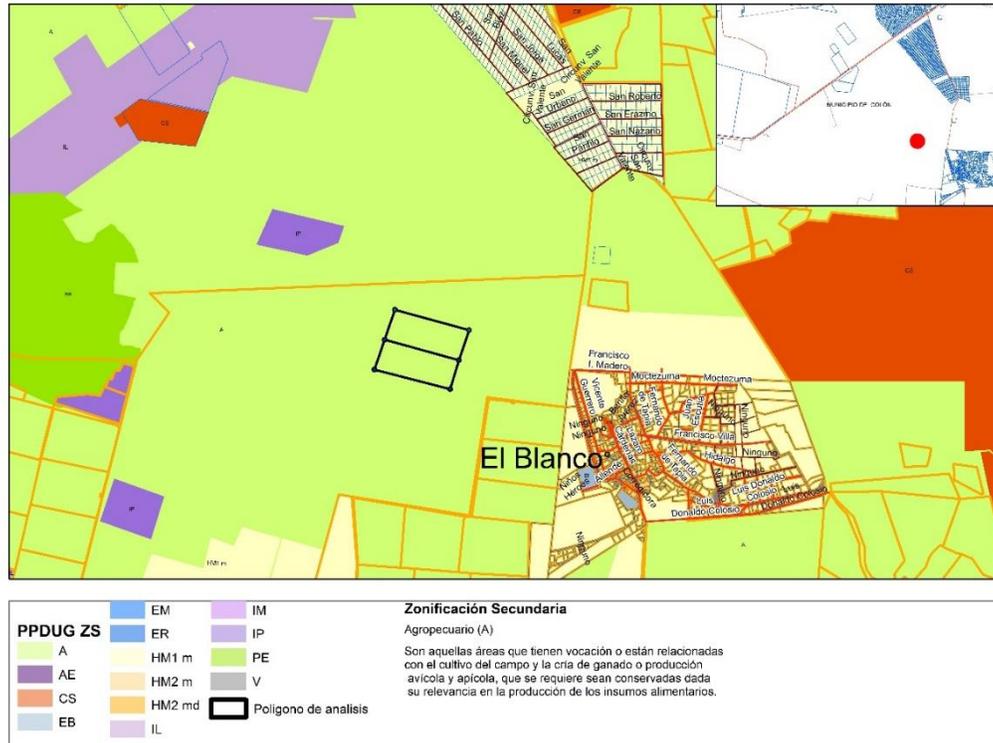
SÉXTO. El presente es un documento informativo de carácter técnico, no exime de ningún modo a las autoridades y a los particulares de cumplir con los trámites necesarios para la autorización en materia ambiental y urbana del proyecto que se pretende realizar para su ejecución en los términos previstos en las disposiciones legales, asimismo, el presente dictamen ambiental fue realizado con base en la petición solicitada por el interesado, por lo que cualquier modificación deberá iniciar el procedimiento nuevamente ante la Secretaría correspondiente.

Finalmente, y con fundamento la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., el presente dictamen se pone a consideración del H. Ayuntamiento para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad de este, la toma de decisión respecto a la aprobación del Cambio de Uso de Suelo solicitado.

IV. OPINIÓN TÉCNICA

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, instrumento técnico- jurídico aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo el 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial de

Gobierno del Estado de Querétaro “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., el predio en comento se ubica en uso de suelo Agropecuario (A), considerándose como aquellas áreas que tienen vocación o están relacionadas con el cultivo del campo y la cría de ganado o producción avícola y apícola, que se requiere sean conservadas dada su relevancia en la producción de los insumos alimentarios.



Una vez realizado el análisis correspondiente, esta Secretaría CONSIDERA FACTIBLE el Cambio de Uso de Suelo de Agropecuario (A) a Industria (I), de las parcelas 9 Z 1P 2/2, con una superficie de 6-12-32.11 ha., identificada con la clave catastral 05 04 006 66 411 009; y 14 Z-1 P2/2 con una superficie de 6-0476.28 ha., identificado con la clave catastral 05 04 006 66 411 014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Qro , derivado de que el Municipio se encuentra con gran crecimiento industrial y el proyecto que se pretende desarrollar en el, ayudaría al crecimiento en general, ya que la energía eléctrica, es uno de los principales factores de crecimiento, por lo anterior y en caso de que el H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones autorice lo solicitado, es necesario que se dé cumplimiento a lo siguiente:

1. El presente no exige 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.
2. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción, hasta no contar con las licencias, permiso y autorizaciones que señala en Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, evidencias del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

-
-
3. Obtener de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo Federal y/o 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, para el para el proyecto que se pretenda realizar.
 4. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante esta Secretaría, como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsecuentes.
 5. Deberá tramitar los permisos correspondientes en materia ambiental para la limpieza y/o derribe de especies arbóreas. por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable.
 6. Obtener el visto bueno del dictamen de dictamen urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicada previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente así mismo y previo a su autorización.
 7. Obtener por parte de la Dirección de Protección Civil, el visto bueno al proyecto a llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de previsión que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.
 8. 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 dentro del polígono y cumplir las condicionantes que la misma le indique en caso de alguna instalación o construcción dentro del predio.
 9. Presentar la autorización del Centro Nacional del Control de Energía, para su construcción.
 10. Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo solicitada por parte del H. Ayuntamiento de Colón, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.
 11. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
 12. Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado el cambio de uso de suelo y la modificación a la normatividad por zonificación solicitada.

13. En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

14. Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.

15. Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

16. Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

17. El acuerdo por el cual, en su caso, el H. 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.

18. 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.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, no exime de ningún modo a las autoridades y a los particulares de cumplir con los trámites necesarios 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, asimismo, el presente dictamen ambiental fue realizado con base en la petición solicitada por el interesado, por lo que cualquier modificación deberá iniciar el procedimiento nuevamente ante la Secretaría correspondiente.

Finalmente, y con fundamento la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., el presente dictamen se pone a consideración del H. Ayuntamiento para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad de este, la toma de decisión respecto a la aprobación del Cambio de Uso de Suelo solicitado."

16. 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/0348/2024, de fecha 19 de junio del 2024, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

17. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar respecto de la petición del promovente y en vista de que su solicitud se encuentra 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 anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 1) del Orden del Día, por **Unanimidad** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“

ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza el Cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Uso Industrial (I), de la parcela número 9- Z- 1P 2/2, con una superficie de 6-12-32.11 has, identificado con clave catastral 05 04 006 66 411 009 y parcela 14- Z-1 P 2/2, con una superficie de 6-04-76.28 has, identificado con clave catastral 05 04 00 666 411 014 ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Colón, Querétaro, en razón de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica y ambiental descritas en el considerando 15 del presente Acuerdo, emitida por el Secretario de Desarrollo Sustentable.

SEGUNDO.- El promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en la opinión técnica descrita en el considerando quince 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 Sustentable, 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.- 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 2024 del Municipio de Colón, Querétaro y de conformidad a lo previsto el Código Fiscal del Estado de Querétaro.

CUARTO.- El presente Acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, ni la realización de obras de urbanización ni de construcción alguna, por lo tanto el solicitante 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 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 contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial Municipio de Colón Qro., "La Raza" y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al promovente, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

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 quince del este proveído.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaria de Desarrollo Sustentable debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento una copia de la inscripción correspondiente.

CUARTO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que dé a conocer en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Secretaría de Finanzas, a la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Dirección de Ecología y al C. Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, en calidad de Apoderado Legal de la sociedad denominada Zoroaster Power S. de R.L. de C.V.

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 17 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.- - - - - DOY FE- - - - -

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

=====



PRESIDENCIA MUNICIPAL
COLÓN, QRO.

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

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

C. MARÍA LETICIA ESPINOZA PÉREZ
SÍNDICO

C. RAMIRO PRADO BÁRCENAS
SÍNDICO

C. MARICELA HURTADO MARTÍNEZ
REGIDORA

LIC. CECILIA CABRERA YAÑEZ
REGIDOR

C. MA. OLGA GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ
REGIDORA

ING. JORGE LUIS MORA SÁNCHEZ
REGIDOR

LIC. DANIEL LÓPEZ CASTILLO
REGIDOR

C. MARIO ERNESTO CABELLO OLGUÍN
REGIDOR

C. LEIDY CINTHIA MEJÍA DE LEÓN
REGIDORA

LIC. CERJIO RÍOS VARGAS
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO