



H. AYUNTAMIENTO DE
COLÓN
2015 -2018

Gaceta Municipal

LA RAZA

Órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Colón 2015-2018

28 de abril de 2017

Responsable de la Publicación

Lic. Daniel López Castillo
Secretario del H. Ayuntamiento

Tomo II No. 37

ÍNDICE

Pág.

Tema

- 48-69 ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA ACEPTACIÓN DEL 10% DEL ÁREA DE DONACIÓN DEL CONDOMINIO INDUSTRIAL DENOMINADO "PARQUE INDUSTRIAL AEROPUERTO" CONSISTENTE EN 55 UNIDADES PRIVATIVAS PARA INDUSTRIA LIGERA UBICADO EN CARRETERA ESTATAL NÚMERO 100, NÚMERO 4200, EL COLORADO-HIGUERILLAS DEL KM. 4+361.50 AL 4+618.90, MUNICIPIO DE COLÓN, QRO., MEDIANTE EL PAGO EN EFECTIVO DEL EQUIVALENTE AL VALOR COMERCIAL TOTALMENTE URBANIZADO INCLUYENDO EL MOBILIARIO URBANO DE LA SUPERFICIE.**
- 70-78 LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL CONDOMINIO INDUSTRIAL DENOMINADA PARQUE INDUSTRIAL AEROPUERTO (PIA), UBICADO EN LA CARRETERA ESTATAL NÚMERO 100, "EL COLORADO- HIGUERILLAS", EN LA LOCALIDAD DE SAN ILDEFONSO, MUNICIPIO DE COLÓN, QRO., CON SUPERFICIE DE 775,238.11 M2, EL CUAL CONSTA DE 55 UNIDADES PRIVATIVAS Y ÁREAS COMUNES.**
- 79-90 DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL CONDOMINIO INDUSTRIAL DENOMINADO PARQUE INDUSTRIAL AEROPUERTO (PIA), UBICADO EN LA CARRETERA ESTATAL NÚMERO 100, "EL COLORADO- HIGUERILLAS", EN LA LOCALIDAD DE SAN ILDEFONSO, MUNICIPIO DE COLÓN, QRO., CON SUPERFICIE DE 775,238.11 M2, EL CUAL CONSTA DE 55 UNIDADES PRIVATIVAS Y ÁREAS COMUNES.**

EL LIC. DANIEL LÓPEZ CASTILLO, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,

CERTIFICA

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 14 de marzo del año dos mil diecisiete, el Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el **ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA ACEPTACIÓN DEL 10% DEL ÁREA DE DONACIÓN DEL CONDOMINIO INDUSTRIAL DENOMINADO "PARQUE INDUSTRIAL AEROPUERTO" CONSISTENTE EN 55 UNIDADES PRIVATIVAS PARA INDUSTRIA LIGERA UBICADO EN CARRETERA ESTATAL NÚMERO 100, NÚMERO 4200, EL COLORADO-HIGUERILLAS DEL KM. 4+361.50 AL 4+618.90, MUNICIPIO DE COLÓN, QRO., MEDIANTE EL PAGO EN EFECTIVO DEL EQUIVALENTE AL VALOR COMERCIAL TOTALMENTE URBANIZADO INCLUYENDO EL MOBILIARIO URBANO DE LA SUPERFICIE**, el cual se señala textualmente:

Miembros del Ayuntamiento de Colón, Qro.

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 12, 13, 131, 136, 139 y 156 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, 3, 5, 10 fracciones II, III y IV, 25 fracciones I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Colón, Qro.; corresponde al H. Ayuntamiento de Colón, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación del Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto" consistente en 55 Unidades privativas para industria ligera ubicado en Carretera Estatal número 100, número 4200, El Colorado-Higuerillas del Km. 4+361.50 al 4+618.90, Municipio de Colón, Qro., mediante el pago en efectivo del equivalente al valor comercial totalmente urbanizado incluyendo el mobiliario urbano de la superficie,** y;

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es facultad de este Municipio manejar, conforme

a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.

3. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, retificaciones y condominios.

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

5. Que el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece literalmente lo siguiente:

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

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

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

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

6. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro es competencia de los Municipios controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables.

7. Que el artículo 131 del Código en mención refiere que la autorización de desarrollos inmobiliarios deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en este Código y demás normatividad aplicable de acuerdo a las condiciones y características que prevalezcan en el predio, atendiendo lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- IX. *El proyecto de lotificación evitará las colindancias directas de lotes con las áreas destinadas al equipamiento urbano. También deberá considerar que los lotes cercanos a las áreas antes citadas y a las vialidades primarias se destinen preferentemente a servicio y comercio de conformidad con la compatibilidad que le permitan los programas de desarrollo urbano vigentes para la zona, para lo cual se deberá prever que el inmueble cuente con las dimensiones adecuadas para estos usos.*

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

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

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

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

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

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

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

10. Que en fecha 23 de febrero de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el Lic. Alberto Mizrahi Levy en su carácter de Representante Legal de la empresa denominada "AM DESARROLLADORA DE PARQUES INDUSTRIALES", S.A.P.I. de C.V., a través del cual solicita someter a consideración del Ayuntamiento, la aprobación de cubrir en efectivo el equivalente al área de donación para la autorización del proyecto que desarrollará su

representada y que se pretende denominar "Parque Industrial Aeropuerto" consistente en un condominio de tipo industrial modalidad ligera, ubicado en la Carretera Estatal número 100, El Colorado-Higuerillas, Localidad San Ildelfonso con número oficial exterior 4200, en virtud de que el desarrollador tiene la obligación de transmitir a favor del Municipio de Colón el 10% de la superficie total del predio para destinarlo al equipamiento urbano, áreas verdes y plazas públicas de acuerdo a lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

Para tal efecto, el desarrollador propone cubrir en efectivo el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación considerando que la superficie total del predio es de 775,238.11 metros cuadrados, correspondería transmitir el donación al Municipio la superficie de 77,523.81 metros cuadrados acompañando a su escrito avalúo comercial emitido por el Ing. Jorge Octavio López Ortiz de fecha 26 de enero de 2017 el cual señala que la superficie total tiene un valor comercial de \$169'879,000.00 (Ciento sesenta y nueve millones ochocientos setenta y nueve mil pesos 00/100 m.n.), por lo que correspondería cubrir en efectivo al Municipio la cantidad de \$16'987,900.00 (dieciséis millones novecientos ochenta y siete mil novecientos pesos 00/100 m.n.).

11. Que mediante Escritura Pública número 23,439 de fecha 17 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, titular de la Notaría Pública número 2 de la demarcación territorial de Querétaro inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio mercantil electrónico número 47928 de fecha 20 de febrero de 2015 se hizo constar la constitución de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable denominada "AM Desarrolladora de Parques Industriales", instrumento jurídico a través del cual también se otorga representación legal al Lic. Alberto Mizrahi Levy.

12. Que mediante Escritura Pública número 916 de fecha 01 de diciembre de 2016, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Fernando González Rivas, titular de la Notaría Pública número 36 de la demarcación territorial de Querétaro se hizo constar la protocolización del oficio y del plano número SDUE-0928-2016 de fecha 24 de noviembre de 2016 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología por el que se autoriza la fusión número 10, 10 fracción I y II, 19, 20, 24, 25, 26, 33 fracción I y II, 34, 38, 39 fracción I, II y III, 40, 45, 52 y 80 del Ejido San Ildelfonso, Municipio de Colón, Qro.

13. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0352/2017 recibido en fecha 27 de febrero de 2017 se solicitó a la Secretaría de Administración la emisión de dictamen técnico administrativo-patrimonial que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud planteada por el promovente fundando y motivando su determinación.

14. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0353/2017 recibido en fecha 27 de febrero de 2017 se solicitó a la Secretaría de Finanzas la emisión de dictamen jurídico-financiero que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud planteada por el promovente fundando y motivando su determinación.

15. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0354/2017 recibido en fecha 27 de febrero de 2017 se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología la emisión de dictamen jurídico técnico ambiental que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud planteada por el promovente fundando y motivando su determinación.

16. Que con fecha 03 de marzo de 2017, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio SA.0624.2017 signada por el Lic. Juan Luis Narvárez Colín, en su

carácter de Secretario de Administración a través de la cual emite Dictamen técnico administrativo-patrimonial, sobre la solicitud planteada por el promovente, resolviendo literalmente, lo siguiente:

“Que una vez analizada la petición efectuada por la empresa señalada consistente en recibir el efectivo el pago correspondiente al 10% del área de donación que tiene que ser entregada al Municipio, así como las documentales anexadas para tal efecto; esta Secretaría de Administración emite el siguiente Dictamen:

Primeramente, cabe hacer mención que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, contempla para el tema en cuestión, lo siguiente:

Artículo 156. En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.

- iii. *En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 de este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*

El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

En atención a lo señalado por la ley de la materia, atendiendo a la propuesta del desarrollador y a lo señalado en las documentales que acompañan a su solicitud, se concluye, lo siguiente:

I.- Se considera conveniente la propuesta planteada de sustituir el pago por concepto del área de donación ya que por las condiciones de la distancia del lugar, así como el uso de suelo y el destino que se le va a dar al desarrollo inmobiliario que lo es para establecimiento de Industria, se considera que dicho bien no es de utilidad para fines sociales que es lo que se debe de contemplar en los predios en los que se va a dotar de espacios públicos para los habitantes del lugar, en cuyo caso, no se actualizaría, además a que se trata de un Parque Industrial donde los residentes del condominio son otras empresas por lo que resultaría inoperante dotar de un espacio de equipamiento en dicha ubicación.

Aunado a que se trata de un condominio lo cual contempla un acceso cerrado donde la población en general no podría tener acceso así como al Municipio se le dificultaría el acceso a prestar los servicios públicos necesarios para el mantenimiento.

II. Ahora bien, en aras de satisfacer las necesidades de la población de Colón de una manera realmente efectiva, esta Secretaría solicitó se asignara presupuesto para la adquisición de predios a destinarse para uso público, sin embargo, el presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal 2017, no contempla suficiencia para ese efecto.

III.- En ese tenor, esta Dependencia considera factible que de autorizarse por el Ayuntamiento la propuesta presentada por el desarrollador, el pago en efectivo que se realice sea etiquetado para realizar la adquisición de predios que cumplan con los objetivos

plasmados en el Plan de Desarrollo Municipal 2015 – 2018 “El momento de la Gente”, en lugares que por su ubicación sean susceptibles de mejorar las condiciones de vida para el desarrollo sustentable de la población del Municipio de Colón, Qro., entre otros bienes inmuebles que se encuentran en análisis y que resultan necesarios para lograr alcanzar la misión y visión de esta administración en beneficio de los habitantes de Colón, Qro., la adquisición de los predios que se mencionan a continuación:

- *La superficie del bien inmueble ubicado en la Comunidad de San Francisco, ya que se pretende por parte de este Municipio construir una Plaza Pública.*
- *Un predio ubicado en la cabecera municipal específicamente a un costado de donde se encuentran las instalaciones del Sistema Municipal del DIF, que puede ser susceptible de albergar edificios que contribuyan aun mejor y eficiente desarrollo de las actividades de las dependencias de la administración municipal.*
- *Los espacios que están siendo revisados para destinarse al sector educativo de nivel medio superior.*

IV.- Bajo ese orden de ideas, se considera indispensable que se atienda lo relativo a lo manifestado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, es decir, se deberá considerar para la asignación de cualquier valor para cubrir el 10% del área de donación; el valor de la superficie más el equipamiento que se debió realizar, circunstancia que deberá quedar plasmada en el avalúo que para tal efecto se efectuó.

V.- El Ayuntamiento es el Órgano competente para autorizar la petición presentada por el Desarrollador”.

17. Que con fecha 03 de marzo de 2017 se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SF/161/2017 signada por el Lic. Julián Martínez Ortiz, en su carácter de Secretario de Finanzas, a través del cual emite Dictamen técnico jurídico financiero, mismo que resuelve en los siguientes términos:

"ANTECEDENTES

Con fecha 23 de febrero la empresa AM DESARROLLADORA DE PARQUES INDUSTRIALES, S.A.P.I. de C.V., hizo llegar una solicitud para la aprobación de cubrir en efectivo el equivalente al área de donación de un 10% del total de la superficie, del predio consistente en un condominio de tipo industrial modalidad ligera, ubicado en carretera estatal # 100, El Colorado-Higuerillas, Localidad San Idelfonso, Colón, Qro., en el que se pretende desarrollar el “Parque Industrial Aeropuerto” (PIA), y

CONSIDERANDOS

- 1.** *Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.*
- 2.** *Los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de*

Querétaro, señalan que es facultad del Municipio de Colón, Qro., manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan; así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

- 3.** *El Código Fiscal del Estado de Querétaro, en su artículo 37, establece que el pago es el cumplimiento de una obligación fiscal determinada en cantidad líquida y podrá hacerse en efectivo o en especie en los casos que así lo prevengan las leyes.*
- 4.** *Que el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que:*

Artículo 156. En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.

...

III. *En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 de este Código. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)*

El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario; (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

- 5.** *Que según la información proporcionada por la empresa el predio cuenta con una superficie de 775,238.11 metros cuadrados, por lo que el área de donación equivalente al 10% de la superficie, consta de una superficie de 77,523.81 metros cuadrados*
- 6.** *Que esta Secretaría de Finanzas, procedió al análisis jurídico y financiero de la propuesta planteada por la empresa AM DESARROLLADORA DE PARQUES INDUSTRIALES, S.A.P.I. de C.V., al estudio del expediente que fue remitido para tal efecto y a la revisión del marco legal aplicable al tema en cuestión, desprendiéndose el siguiente:*

DICTAMEN

Esta Secretaría de Finanzas dictamina como jurídica y financieramente factible la sustitución del pago del 10% de superficie de área de donación por el pago por dicho concepto de manera monetaria, es decir, en efectivo que propone el promovente.

Lo anterior, en virtud de que una vez revisado el marco legal aplicable al asunto en cuestión y tomando en consideración que los Municipios de este país y en específico del Estado de Querétaro cuentan con la facultad de manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda y además de que en atención a que la ley de la materia refiere que se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio, sin ser un acto limitativo, ya que de manera expresa, la legislación aplicable al asunto en cuestión de

ninguna manera restringe a que dicha obligación pueda ser cubierta de una manera diversa que en este caso en concreto, sería en efectivo atendiendo siempre a la condición de tomar el valor comercial del predio como habilitado y urbanizado, apegándonos de igual manera a la autonomía que nos otorga nuestra Carta Magna a través del artículo 115 facultando a este Ente Municipal para tomar sus propias decisiones.

Refuerza lo señalado a que el predio que sería susceptible a donarse por parte de la empresa como pago del 10% del área de donación se encuentra dentro de un Condominio de un Parque Industrial en el que predominan empresas, bodegas y demás giros compatibles con dicha cuestión, por lo que se determina que no se ubica en una zona estratégica para habilitar espacios de apoyo a colonos, por lo que se considera procedente la propuesta planteada de cubrir en valor monetario el pago por concepto del área de donación debido a las condiciones del lugar, uso de suelo y giro y que el destino tanto del Condominio como de las zonas aledañas es para establecimiento de Industria, por lo que dicha superficie no sería susceptible de cumplir el fin social en beneficio de la población de sus alrededores y del propio Municipio.

Asimismo y por el tipo de desarrollo inmobiliario de que se trata, siendo un condominio lo cual contempla un acceso cerrado donde la población en general no podría tener acceso directo, además de que el Municipio se le dificultaría el acceso a prestar los servicios públicos necesarios para el mantenimiento; aunado a que no podría contar con la calidad de condómino.

En virtud de lo anterior, y para que el recurso económico que se recibirá vaya destinado a cubrir la necesidad de espacios públicos que otorguen un verdadero esparcimiento y una debida prestación de servicios a la ciudadanía colonense atendiendo a sus necesidades reales cumpliendo para tal efecto el Plan de Desarrollo del Municipio; se propone que el monto por el pago del área de donación se destine para la adquisición de predios de reserva territorial urbana, que sean de interés del Municipio o en su caso la habilitación y dotación de espacios públicos en zonas que así lo requieran, con lo que se dará cumplimiento a la dotación de equipamiento urbano, por lo cual deberá etiquetarse el recurso económico que ingrese a este Ente Municipal por concepto de pago en efectivo de área de donación del Condominio de antecedentes a la adquisición de predios en la cuenta contable y/o partida que corresponda no pudiendo utilizarse para fin diverso.

Para lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, es necesario que a través de la Secretaría de Administración se realice un avalúo comercial, emitido por un perito valuador inmobiliario autorizado por el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Querétaro respecto de la cantidad que resulte de la superficie de donación 10% (77,523.81 metros cuadrados) multiplicada por el valor comercial por metro cuadrado, debiendo considerar al predio como urbanizado y habilitado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro, misma que deberá ser notificada al representante legal de la empresa para que éste una vez que conozca la cantidad a pagarse por dicho concepto acuda a la Secretaría de Finanzas a cubrir el monto en un plazo no mayor a 15 días hábiles.

Bajo ese orden de ideas, se desprende que se cumple con la normatividad aplicable y no se está violentando marco legal alguno además de que no se causa menoscabo al erario municipal, al contrario, se le está dotando de lo necesario para que cumpla sus fines a través del cumplimiento de la obligación a cargo de un tercero de la cual este Municipio vigila su debida atención”.

18. Que en fecha 03 de marzo de 2017 se recibió oficio SDUE/0234/2017 firmado por la Arq. María Cecilia Martínez Mancera en su carácter de Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología a través del cual, a su vez, remite la opinión técnica número CACU/OT/004/2017

signada por la misma servidora pública a través de la cual emite dictamen jurídico técnico ambiental que resuelve sobre la petición efectuada por el solicitante, misma que se rinde en los siguientes términos:

*"Por medio del presente y en atención a la solicitud de fecha 27 de febrero de 2017 recibida en esta Dependencia con folio 158/2017, signada por el Lic. Alberto Mizrahi Levy representante legal de AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V. como se acredita mediante Escritura Pública número 23,439 de fecha 17 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Público Titular de la Notaría no. 2 Dos de la demarcación notarial de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la ciudad de Querétaro bajo el folio Mercantil Electrónico número 47928 de fecha 20 de febrero de 2015, mediante la cual requiere **la autorización del pago en efectivo respecto al área de donación del 10% correspondiente al Proyecto de Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto" consistente en "55 Unidades Privativas para Industria Ligera" ubicado en la Carretera Estatal No. 100 número 4200, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en este municipio de Colón, Qro., que se debería de donar de conformidad a lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, al respecto del cual le informo con base en los siguientes:***

Antecedentes

- 1.** *Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0354/2017 de fecha 27 de febrero de 2017, la Secretaria del Ayuntamiento solicitó a esta Dependencia emitir la Opinión Técnica respectiva a la solicitud de autorización para donar en efectivo el valor correspondiente al 10% de la superficie del predio para destinarlo al equipamiento urbano, áreas verdes y plazas públicas acuerdo a lo previsto en el Código Urbano del Estado de Querétaro, predio propiedad de AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V. ubicado en la Carretera Estatal No. 100 número 4200, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en este municipio de Colón, Qro.*
- 2.** ***Mediante Escritura Pública 24,613** de fecha 14 de Julio de 2015, otorgada ante la fe del Notario Público Titular el Licenciado Francisco Pérez Rojas, de la Notaría número 2 de la Ciudad de Querétaro, Qro., en donde se llevó a cabo la compraventa de la **Parcela número 45 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de **0-59-71.41 ha** y con clave catastral asignada **050406866320045**.*
- 3.** ***Mediante Escritura Pública 24,612** de fecha 14 de Julio de 2015, otorgada ante la fe del Notario Público Titular el Licenciado Francisco Pérez Rojas, de la Notaría número 2 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el **folio número 00011985/0002 de fecha 12 de Octubre de 2016**, se llevó a cabo la compraventa de la **Parcela número 46 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de **7-77-54.35 ha** y con clave catastral asignada **050406866320046**.*
- 4.** ***Escritura Pública 24,028** de fecha 29 de Abril de 2015, otorgada ante la fe del Notario Público Adscrito el Licenciado Antonio Pérez A. de la Peña, de la Notaría número 2 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e llevó a cabo la compraventa de la **Parcela número 39 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de **66,786.38 m²** y con clave catastral asignada **050406866320039**.*

5. **Escritura Pública 23,977** de fecha 22 de Abril de 2015, otorgada la fe del Notario Público Adscrito el Licenciado Antonio Pérez A. de la Peña, de la Notaría número 2 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el **folio número 00025436/0003 de fecha 13 de Julio de 2016**, para llevar a cabo la compraventa de la **FRACCIÓN II Parcela 39 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de **12,500.00 m²** y con clave catastral asignada **050406866325010**.
6. **Escritura Pública 24,027** de fecha 29 de Abril de 2015, otorgada la fe del Notario Público Adscrito el Licenciado Antonio Pérez A. de la Peña, de la Notaría número 2 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el **folio número 00025437/0004 de fecha 26 de Agosto de 2016**, para la compraventa de la **FRACCIÓN I Parcela 39 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, estado de Querétaro, con una superficie de **2,500.00 m²** y con clave catastral asignada **050406866325011**.
7. **Escritura Pública 23,539** de fecha 27 de Febrero de 2015, otorgada la fe del Notario Público Titular el Licenciado Francisco Pérez Rojas, de la Notaría número 2 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo los **folios números 00000432/0011; 00000435/0006; 00000438/0004; de fecha 25 de Agosto de 2016**, para llevar a cabo la compraventa de la **Parcela 10 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie de **3-99-17.79 ha** y con clave catastral asignada **050406866320010**, parcela 10 FRACCIÓN I del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, estado de Querétaro, con una superficie de **400.00 m²** y con clave catastral asignada **050406801033001 y la parcela 10 FRACCIÓN II**.
8. **Escritura Pública 23,540** de fecha 27 de Febrero de 2015, otorgada la fe del Notario Público Titular el Licenciado Francisco Pérez Rojas, de la Notaría número 2 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el **folio número 00006578/0009 de fecha 26 de Agosto de 2016**, para la compraventa de la **Parcela 19 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de **1-65-93.56 ha** y con clave catastral asignada **050406866320019**.
9. **Escritura Pública 23,541** de fecha 27 de Febrero de 2015, otorgada la fe del Notario Público Titular el Licenciado Francisco Pérez Rojas, de la Notaría número 2 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el **folio número 00006576/0009 de fecha 13 de Julio de 2016**, para llevar a cabo la compraventa de la **Parcela 24 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de **0-18-28.30 ha**, y con clave catastral asignada **050406866320024**.
10. **Escritura Pública 228** de fecha 14 de Marzo de 2016, otorgada ante la fe del Notario Público Titular el Licenciado Alfonso Fernando González Rivas, de la Notaría número 36 de la Ciudad de Querétaro, Qro., para llevar a cabo la compraventa de la **Parcela número 20 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de **7-35-19.23 ha** y con clave catastral asignada **050406866320020**.
11. **Escritura Pública 24,539** de fecha 01 de Julio de 2015, otorgada la fe del Notario Público Titular el Licenciado Francisco Pérez Rojas, de la Notaría número 2 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de

Comercio bajo el **folio número 00007021/0004 de fecha 25 de Agosto de 2016**, para llevar a cabo la compraventa de la **Parcela 34 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de **7-70-36.53 ha** y con clave catastral asignada **05040686632003**.

- 12. Escritura Pública 24,615** de fecha 14 de Julio de 2015, otorgada la fe del Notario Público Titular el Licenciado Francisco Pérez Rojas, de la Notaría número 2 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el **folio número 00022830/0003 de fecha 26 de Agosto de 2016**, para llevar a cabo la compraventa de la **Parcela 26 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie **7-46-64.39 ha** y con clave catastral asignada **050406866320026**.
- 13. Escritura Pública 105,118** de fecha 08 de Julio de 2015, otorgada la fe del Notario Público Titular el Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, de la Notaría número 4 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el **folio número 00008717/0004 de fecha 21 de Septiembre de 2016**, para llevar a cabo la compraventa de la **Parcela 25 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de **6-84-33.89 ha** y con clave catastral asignada **050406801033025**.
- 14. Escritura Pública 23,980** de fecha 23 de Abril de 2015, otorgada la fe del Notario Público Adscrito el Licenciado Antonio Pérez A. de la Peña, de la Notaría número 2 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el **folio número 00000607/0005 de fecha 26 de Agosto de 2016**, para llevar a cabo la compraventa de la **FRACCIÓN UNO Parcela 33 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de **2-74-70.59 ha** y con clave catastral asignada **050406866320033**.
- 15. Escritura Pública 24,614** de fecha 14 de Julio de 2015, otorgada la fe del Notario Público Titular el Licenciado Francisco Pérez Rojas, de la Notaría número 2 de la Ciudad de Querétaro, Qro., para llevar a cabo la compraventa de la **FRACCIÓN DOS Parcela 33 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie **3-00-00.00 ha** y con clave catastral asignada **050406866320033**.
- 16. Escritura Pública 24,030** de fecha 29 de Abril de 2015, otorgada la fe del Notario Público Titular el Licenciado Antonio Pérez A. de la Peña, de la Notaría número 2 de la Ciudad de Querétaro, Qro., para llevar a cabo la compraventa de la **Parcela 38 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie **6-34-44.80 ha** y con clave catastral asignada **050406866320038**.
- 17. Escritura Pública 105,769** de fecha 24 de Agosto de 2015, otorgada la fe del Notario Público Titular el Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, de la Notaría número 4 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el **folio número 00027165/0003 de fecha 21 de Septiembre de 2016**, para llevar a cabo la compraventa de la **Parcela 40 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de **7-49-62.76 ha** y con clave catastral asignada **050406866320040**.
- 18. Escritura Pública 424** de fecha 13 de Junio de 2016, otorgada la fe del Notario Público Titular el Licenciado Alfonso Fernando González Rivas, de la Notaría número 36 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de

Comercio bajo el folio número 0002799/0003 de fecha 06 de Septiembre de 2016, para llevar a cabo la compraventa de la Parcela 52 P1/1 del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 6-75-97.180 ha y con clave catastral asignada 050406866320052.

- 19. Escritura Pública 426** de fecha 14 de Junio de 2016, otorgada la fe del Notario Público Titular el Licenciado Alfonso Fernando González Rivas, de la Notaría número 36 de la Ciudad de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio **bajo el folio número 00027991/0003 de fecha 06 de Septiembre de 2016**, para llevar a cabo la compraventa de la **Parcela 80 P1/1** del Ejido San Idelfonso Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de **0-42-56-950 ha** y con clave catastral asignada **050406866320080**.
- 20.** Se acredita la Propiedad mediante la Escritura Pública número 916 de fecha 1 de diciembre del año 2016, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Fernando González Rivas, Notario Titular de la Notaría Pública número Treinta y seis de la demarcación notarial del municipio de Querétaro, estado del mismo nombre, en la cual se hizo constar la protocolización del oficio y plano número SDUE-0928-2016 de fecha 24 de noviembre de 2016, emitido por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología por la que se autoriza la Fusión número CACU/FUS/003-2016, respecto de los predios identificados como las parcelas número 10, 10 fracción I, 10 fracción II, 19, 20, 24, 25, 26, 33 fracción I, 33 fracción II, 34, 38, 39 fracción I, 39 fracción II, 39 fracción III, 40, 45, 52 y 80, todas del Ejido San Idelfonso, de este municipio de Colón, Qro., las cuales integran una sola unidad topográfica con superficie de 775,238.11 m².
- 21.** De conformidad con lo señalado en la escritura pública de propiedad a la que se hace referencia en el inciso anterior inmediato, el predio cuenta con una superficie de 775,238.11 m².
- 22.** El predio sobre el cual se pretende llevar a cabo el desarrollo del proyecto en condominio, canta con uso de suelo Industria Ligera (IL), según lo previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, instrumento técnico jurídico aprobado en sesión extraordinaria de Cabildo el día 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 3 de junio de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el día 18 de agosto de 2016.
- 23.** Con base en lo anterior, esta Dependencia emitió el 24 de noviembre de 2016, se la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo del citado predio con número de oficio CACU/DUS/0080-2016, el cual considera factible la instalación de un condominio industrial de 55 unidades privativas más áreas comunes, sobre un uso de suelo Industria Ligera (IL) en una superficie de 775,238.11 m².
- 24.** Con fecha 16 de enero de 2017, esta Dependencia expidió Visto Bueno para Proyecto de Condominio con folio CACU-VBP-001-2017 para la instalación de un condominio industrial de 55 unidades privativas más áreas comunes, sobre un uso de suelo Industria Ligera (IL) en una superficie de 775,238.11 m².
- 25.** Con fecha 18 de enero de 2017, esta Dependencia emitió Visto Bueno de Ecología para la preparación del sitio y construcción del Proyecto Parque Industrial Aeropuerto (PIA) con folio SDUE-060-2017, sobre un uso de suelo Industria Ligera (IL) en una superficie de 775,238.11 m².

-
-
- 26.** *Mediante oficio número VE/1222/2016 de fecha 21 de junio de 2016 la Comisión Estatal de Agua emitió Dictamen de Auto Abasto de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado para un parque industrial localizado en el predio ubicado en carretera 100 Parcelas 10-I, 10-II, 10-III, 19, 20, 24, 25, 26, 33-I, 33-II, 34, 38, 39-I, 39-II, 39-III, 40, 45, 46, 52 y 80 ubicadas en San Idelfonso, Municipio de Colón, con una superficie de 775,238.11 m².*
 - 27.** *El desarrollador toda vez que se le autorizo el Auto Abasto de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado, presente proyecto para el proyecto del Parque Industrial Aeropuerto, de Agua Potable, Alcantarillado, Proyecto Sanitario, así como sus detalles correspondientes.*
 - 28.** *Mediante oficio CEI/SCM/827/2016 de fecha 28 de julio de 2016, la Subcoordinación de Conservación y Maquinaria adscrita a la Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro, autorizó la construcción del acceso vial a nivel para el predio ubicado en la Carretera Estatal número 100, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en el Municipio de Colón, Qro.*
 - 29.** *Mediante oficio CEI/SCM/881/2016 de fecha 24 de agosto de 2016, la Subordinación de Conservación y Maquinaria adscrita a la Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro, emitió el alineamiento carretero y derecho de vía para el predio ubicado en la Carretera Estatal número 100, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en el Municipio de Colón, Qro.*
 - 30.** *Mediante oficio SEDESU/SSMA/366/2016 de fecha 8 de septiembre de 2016 el C. Marco Antonio del Prete Tercero, titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado autoriza el Dictamen de Impacto ambiental para el proyecto denominado "Parque Industrial Aeropuerto" que se pretende realizar en un predio con una superficie de 775,238.11 m², ubicado en la Carretera Estatal número 100, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en el Municipio de Colón, Qro.*
 - 31.** *La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio SZQ-DPSC007/16 de fecha 14 de septiembre de 2016 emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el Parque Industrial Aeropuerto, ubicado en la Carretera Estatal número 100 Galeras-Bernal, Municipio de Colón, Qro.*
 - 32.** *De conformidad con lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, se señala que: "En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento (10%) de la superficie total del predio por concepto de donación para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso según el destino que se asigne". Así mismo señala en el inciso III del párrafo octavo del citado artículo que "En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio".*
 - 33.** *Con el objeto de dar cumplimiento a dicha disposición, el promotor propone cubrir en especie (efectivo), el equivalente a la superficie correspondiente que debe otorgar en donación, para lo cual considerando que el predio cuenta con una superficie de 775,238.11 m², le corresponde transmitir en donación al Municipio una superficie de 77,523.811 m² equivalente al 10% de la superficie del predio origen, la cual propone*

cubrir en efectivo, considerando el valor de dicha superficie como terreno urbanizado y habilitado y con un monto a valor comercial.

- 34.** *Por lo anterior y con la finalidad de determinar el valor a cubrir, se realizó un avalúo comercial, emitido por un perito valuador colegiado, considerando el predio urbanizado de acuerdo a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro, para efectos de lo anterior se anexa el avalúo comercial emitido por el Ing. Jorge Octavio López Ortiz de fecha 26 de enero de 2017, con cédula profesional 1267331, con registro en el Estado 036 y registro CICQ L091024, en el cual concluye que el predio origen 775,238.11 m² tiene una valor comercial de \$169,879,000.00 (ciento sesenta y nueve millones ochocientos setenta y nueve mil pesos 00/100 M.N.)*

*Al respecto y una vez analizada la documentación e información proporcionada, así como el plano autorizado que contiene la propuesta de Sembrado de las Unidades Condominales, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la presente: **Opinión Técnica en Materia de Administración y Control Urbano***

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente viable la autorización para realizar la transmisión de la donación correspondiente al porcentaje del área de donación que se debe otorgar por la autorización del proyecto en condominio que se pretende desarrollar en el predio ubicado en la Carretera Estatal No. 100 número 4200, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en este municipio de Colón, Qro., e identificado con clave catastral 050406801032002, mediante el pago en valor monetario, siempre y cuando el monto a cubrir sea equiparable en su valor como terreno urbanizado y habilitado.

- ***Considerando que el patrimonio de los municipios lo constituyen sus bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.***
- ***Que es facultad del Ayuntamiento, aprobar la adquisición de bienes y valores que incrementen el patrimonio del municipio.***
- ***Derivado de la naturaleza del desarrollo y la donación, en lo relativo a la constitución y administración de reservas para la dotación de equipamiento, considerando que las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios, competencias establecidas en los artículos 2 y 3 del Código Urbano del Estado de Querétaro; "los equipamientos urbanos y edificios públicos deberán localizarse en zonas de libre acceso y tránsito, por ser de utilidad pública e interés social conforme a los principios de racionalidad, viabilidad, equidad, inclusión social, promoción de la cultura, seguridad, habitabilidad, democracia participativa, productividad, sustentabilidad y equilibrio regional".***
- ***Así mismo, en correspondencia con lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, refiriendo que se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio, sin ser un acto limitativo, ya que de manera expresa, la legislación aplicable al asunto en cuestión de ninguna manera restringe a que dicha obligación pueda ser cubierta de una manera diversa***

que en este caso en concreto, sería en efectivo atendiendo siempre a la condición de tomar el valor comercial del predio como habilitado y urbanizado, apegándonos de igual manera a la autonomía que nos otorga nuestra Carta Magna a través del artículo 115 facultando a este Ente Municipal para tomar sus propias decisiones.

- *Pretendiendo con la aprobación de la propuesta dar un mayor aprovechamiento al desarrollo del proyecto, bajo la consideración de que la superficie a donar a favor del municipio de Colón no es suficiente para generar un proyecto para la dotación de equipamiento urbano que sea aprovechable para el goce y disfrute de los habitantes de la zona, para el caso de que el Cabildo del Municipio de Colón, considerara viable la propuesta de pago en efectivo de la superficie, el municipio tendrá la posibilidad de contar con recursos para la adquisición de reserva territorial urbana, para la dotación de actividades para equipamiento urbano y/o espacios abiertos de apoyo a zonas de déficit de servicios en materia de convivencia social, recreativa, educativa o con servicios de salud, o bien para la construcción de obras públicas municipales.*
- *Relativo a lo anterior y derivado de la naturaleza del desarrollo, la ubicación del suelo, y ante la imposibilidad del Municipio para formar parte de un régimen de propiedad en condominio, en cuanto a la constitución y administración de reservas para la dotación de equipamiento, considerando que las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios.*
- *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 Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.*

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, por la autorización del condominio que se pretende desarrollar en el predio, proponiendo que el monto por el pago del área de donación se destine para la adquisición de reserva territorial urbana de interés del Municipio; no obstante se deberá dar seguimiento y observancia a lo siguiente:

- A. *El promovente deberá dar cumplimiento respecto al pago de la cantidad determinada previo a la autorización de la declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio.*
- B. *Se deberá solicitar a la Secretaría de Administración realizar un avalúo que determinará la cantidad a pagar por el promovente respecto del 10% del área de donación, considerando el valor comercial del predio urbanizado y habilitado; el cual será emitido por un perito valuador quien considerará un valor comercial para el predio urbanizado de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que servirá de base para determinar la cantidad a pagar por la donación.*
- C. *Se otorga un plazo no mayor a 4 meses a partir de la publicación del Acuerdo correspondiente, a fin de que se dé inicio con los trámites en la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano y para la obtención de los permisos y/o dictámenes emitidos por las instancias correspondientes para la ejecución del proyecto, cuyas condicionantes deberán estar debidamente acreditadas presentando evidencia documental de su adecuado cumplimiento, a fin de evitar la especulación del predio, ya que de no hacerlo, será motivo suficiente para que se pueda llevar a cabo la revocación del mismo.*

- D. *El pago mencionado en el presente deberá hacerse de manera anterior al que se realice por concepto de la publicación del citado acuerdo en la Gaceta Municipal.*
- E. *El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes, autorizaciones, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.*
- F. *A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.*
- G. *El presente no exige al promovente de tramitar y obtener los permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.*

*En relación a la solicitud de "emisión de un dictamen jurídico técnico ambiental que lleve a cabo el análisis y resolución sobre la procedencia de la solicitud planteada por el C. Alberto Mizrahi Levy, representante de la persona moral denominada "AM Desarrolladora de Parques Industriales", S.A.P.I. de C.V., consistente en cubrir en efectivo el equivalente al área de donación para la autorización del proyecto que se pretende denominar "Parque Industrial Aeropuerto", una vez analizada la información presentada ante la Coordinación de Ecología de esta Dependencia, **se resuelve** lo siguiente:*

Uso de Suelo

De acuerdo a la información presentada ante esta dependencia para el proyecto denominado Parque Industrial Aeropuerto (PIA), mismo que contempla un área de construcción de 572,172.5 m², contemplando áreas comunes, de infraestructura, área de urbanización y construcción de lotes, teniendo en cuenta un Coeficiente de ocupación (COS) de 0.8% y el 10% de donación, de acuerdo a lo anterior dicha área construida impide la infiltración y recarga de los mantos acuíferos por 251,698.7 m³ de agua anuales, tomando en cuenta la precipitación media anual en el municipio de Colón, lo que equivaldría al consumo de agua realizado por la población del municipio de Colón en poco más de once días.

Consumo y tratamiento de agua

En lo referente al consumo anual de agua según oficio No. VE/1222/2016 de fecha 21 de Junio del 2016 emitido por la Comisión Estatal de Aguas, en donde se autoriza a la moral AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V. el auto abasto de los servicios de agua potable y alcantarillado y oficio No. B00.921.04-00027 de fecha 05 de enero del 2017 emitido por la Comisión Nacional de Agua, en donde se autoriza el Estudio Hidrológico, en donde se indica los gastos máximos resultantes a la salida de la cuenca y su incremento en el gasto y volumen derivado de la urbanización del predio y tomando en cuenta un periodo de vida del proyecto por 50 años se obtiene un gasto estimado de la condición con proyecto de 3.43 m³/s, lo que equivaldría a un consumo anual de 108,168,480 m³ de agua por año. Esta es la misma agua que podría consumir la población actual del municipio de Colón por más de 13 años continuos, si se toma en cuenta que 50 años de duración del proyecto el consumo de agua será por 5,408,424,000 m³ de agua lo que abastecería por 650 años la población actual del municipio de Colón, de acuerdo a un análisis conjunto de la Secretaría de Recursos Naturales y Comisión Nacional del Agua⁽¹⁾, y que sería lo mismo al agua necesaria para producir 7,211,232 kilos de carne de ganado Bovino.

Emisiones a la Atmósfera

En cuanto al consumo de energía eléctrica de acuerdo al oficio No. SZQ-DPSC007/16 de fecha 14 de Septiembre del 2016 emitido por la Comisión Federal de Electricidad en donde se hace mención de la demanda solicitada por AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V., la cual consiste en 8,100 Kw/hr, lo que es equivalente a 1,122,660 Kg de CO₂ por año. Misma energía eléctrica que consumiría 1,394 personas en promedio en un año.⁽²⁾

*Al respecto y una vez analizada la documentación e información proporcionada, se considera procedente otorgarle: **Opinión técnica favorable***

Con fundamento en el artículo 46 del Reglamento Municipal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, esta Secretaría considera técnicamente procedente el que se autorice cubrir en efectivo el equivalente al área de donación para la autorización del proyecto que se pretende denominar "Parque Industrial Aeropuerto" a la moral AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V.

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

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

20. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 33 fracción VIII, 35 y 43 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el promovente consistente en la aceptación del pago del área de donación en efectivo en lugar de recibirse a través de superficie, considerado como procedente por los titulares de las Secretarías de Desarrollo urbano y Ecología, Finanzas y Administración en razón de los argumentos vertidos en sus dictámenes por ser las Dependencias técnicas y competentes auxiliares del máximo órgano colegiado para asesorarlos en el tema en cuestión por contar con el conocimiento necesario para resolver sobre la petición planteada; señalándose por parte de dichos servidores públicos que la solicitud del promovente se cuenta con toda la documentación necesaria para resolver como viable el trámite en cuestión constando dichas documentales en los archivos del expediente formado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y que la petición cumple con la normatividad aplicable además de requerirse por parte de la Secretaría de Administración que el recurso a obtenerse sea destinado para la adquisición de bienes inmuebles que tiene debidamente identificados para satisfacer las necesidades de espacios públicos de los colonenses, por lo que una vez analizada dicha petición esas Dependencias tuvieron a bien emitir la opinión técnica factible; así como las condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante, por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento.

Por lo expuesto, en términos del artículo 44 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., los integrantes de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, elaboran y someten a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la aceptación del 10% del área de donación del Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto" consistente en 55 Unidades privativas para industria ligera ubicado en Carretera Estatal número 100, número 4200, El Colorado-Higuerillas del Km. 4+361.50 al 4+618.90, Municipio de Colón, Qro., mediante el pago en efectivo del equivalente al valor comercial de la superficie correspondiente totalmente habilitado y urbanizado conforme lo dispuesto en el Código Urbano del Estado de Querétaro. Lo anterior en razón de los fundamentos, consideraciones técnicas y argumentos vertidos por los titulares de las Secretarías de Administración, Finanzas y Desarrollo Urbano y Ecología contenidos en sus opiniones técnicas descritas en los considerandos 16, 17 y 18 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promovente deberá dar cumplimiento respecto al pago de la cantidad que se determine como equivalente por concepto del pago del 10% de área de donación señalado previo a la autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio

Asimismo, deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones y/o condicionantes que se describen dentro de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología contenida en el considerando 18 del presente proveído.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Administración para que en un término no mayor a 10 días hábiles a partir de la recepción del presente Acuerdo, realice los trámites necesarios para que se efectúe un avalúo comercial por Perito Valuador Inmobiliario con la finalidad de determinar el monto a cubrir por concepto del 10% del área de donación del Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto" consistente en 55 Unidades privativas para industria ligera ubicado en Carretera Estatal número 100, número 4200, El Colorado-Higuerillas del Km. 4+361.50 al 4+618.90, Municipio de Colón, Qro., con superficie total de 775,238.11 metros cuadrados, respecto de la cantidad que resulte de la superficie de donación 10% (77,523.81 metros cuadrados) multiplicada por el valor comercial por metro cuadrado, considerando al predio como urbanizado y habilitado de conformidad con lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro, mismo que deberá ser notificado personalmente por dicha Dependencia al Lic. Alberto Mizrahi Levy,

Representante Legal de la empresa denominada "denominada "AM Desarrolladora de Parques Industriales", S.A.P.I. de C.V., y a la Secretaría de Finanzas.

CUARTO. El Lic. Alberto Mizrahi Levy, Representante Legal de la empresa denominada "denominada "AM Desarrolladora de Parques Industriales", S.A.P.I. de C.V., deberá enterar ante la Secretaría de Finanzas, la cantidad que la Secretaría de Administración le notifique, en un término de 15 días hábiles contados a partir de que surta efectos la notificación, debiendo solicitar a la Secretaría de Finanzas, la cuenta en la que se depositará el monto correspondiente al pago en valor monetario derivado de la presente autorización, y una vez realizado deberá remitir copia del recibo correspondiente ante las Secretarías de Desarrollo Urbano y Ecología y de Administración.

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

QUINTO.- El pago en efectivo autorizado en el presente deberá realizarse de manera anterior al que se realice por concepto de la publicación del citado Acuerdo dentro de la Gaceta Municipal; por lo que la Dependencia encargada de las finanzas públicas no recibirá el pago por concepto de publicación, hasta en tanto no se encuentre debidamente finiquitado el pago correspondiente al área de donación.

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

SEXTO. El recurso económico que ingresará a las arcas municipales por concepto de pago en efectivo equivalente al 10% del área de donación será destinado y etiquetado preferentemente para la adquisición de predios que cumplan con los objetivos plasmados en el Plan de Desarrollo Municipal 2015 – 2018 "El momento de la Gente", en lugares que por su ubicación sean susceptibles de mejorar las condiciones de vida para el desarrollo sustentable de la población del Municipio de Colón, Qro., atendiendo a lo señalado en los dictámenes descritos en los considerandos 16, 17 y 18 emitidos por los Secretarios de Administración, Finanzas y Desarrollo Urbano y Ecología, encontrándose entre dichos bienes inmuebles los descritos en el dictamen emitido por la Secretaría de Administración, entre otros, por lo que el Secretario de Finanzas deberá etiquetarlo y asignarlo a las partidas presupuestales que correspondan.

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

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

T R A N S I T O R I O S

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

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

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

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

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

QUINTO.- Notifíquese personalmente al Lic. Alberto Mizrahi Levy en su carácter de Representante Legal de la empresa denominada "AM Desarrolladora de Parques Industriales", S.A.P.I. de C.V., y comuníquese a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas y Secretaría Administración.

Colón, Qro., a 13 de marzo de 2017. Atentamente. Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. C. José Alejandro Ochoa Valencia. Presidente Municipal y de las Comisiones. Rúbrica. C. Juan Carlos Cueto Jiménez. Regidor e integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rúbrica. C. Carlos Eduardo Camacho Cedillo. Regidor e integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rúbrica. LA. Cruz Nayeli Monrroy Aguirre. Síndico Municipal e integrante de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. Rúbrica. Dr. José Eduardo Ponce Ramírez. Síndico Municipal e integrante de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. Rúbrica. -----

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.-
----- DOY FE -----

**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICA**

=====

EL LIC. DANIEL LÓPEZ CASTILLO, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C A

Que en seguimiento a la solicitud presentada por el C. Lic. Alberto Mizrahi Levy Representante Legal de la empresa denominada "AM Desarrolladora de Parques Industriales", S.A.P.I. de C.V. recibido en la Secretaria del Ayuntamiento en fecha 31 de marzo de 2017, mediante el cual solicita la publicación por una sola ocasión en la Gaceta Municipal del oficio CACU-LEOU-0001-2017 en el que se le otorga la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio Industrial y en base a la instrucción girada a esta Secretaria del Ayuntamiento, mediante el oficio SDUE-0317-2017 emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, Qro., documento que a continuación se describe:

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGÍA
SECCIÓN: COORDINACIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y
CONTROL URBANO
OFICIO: CACU-LEOU-0001-2017
ASUNTO: LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE
URBANIZACIÓN

Colón, Querétaro, a 21 de marzo de 2017

Lic. Alberto Mizrahi Levy
Representante legal de AM Desarrolladora
de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V.
Presente

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

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas: a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

-
-
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 11 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
 3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia. De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
 4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., mediante de acuerdo tomado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 9 de noviembre de 2015, por el que se autorizó la modificación a la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal de Colón, Qro., donde se creó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; y mediante el Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., aprobado en sesión ordinaria de Cabildo el 23 de marzo de 2016, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga” el 1 de abril de 2016, establece en los artículos 25, 26 y 27 que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología es la Dependencia encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
 5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.
 6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma: **En materia**

de Condominios Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código.

7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:

“... Artículo 244. El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;
- VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
- VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

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

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna. ... ”

8. De lo anterior se concluye que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo, ya que se trata de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para un condominio, que no se encuentra en el supuesto del artículo 254 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. Que mediante escrito, presentado por el Lic. Alberto Mizrahi Levy, Representante Legal de AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V., en esta Dependencia, solicita la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la Unidad Condominal Industrial bajo la denominación de “Parque Industrial Aeropuerto” (PIA), localizada en el número oficial 4200 de la Carretera Estatal número 100 “El Colorado-Higuerillas”, en la localidad de San Ildefonso, municipio de Colón, Qro., en el que se pretende ubicar un Condominio de 55 Áreas de tipo industrial ligera, en una superficie total de 775,238.11m², consistente en 55 Áreas Privativas y 6 Áreas Comunes (Edificio administrativo, caseta de vigilancia, Circulaciones y banquetas, áreas verdes e infraestructura); y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

Dictamen Técnico

- A. En consulta del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón, instrumento técnico jurídico aprobado de planeación urbana aprobado en sesión extraordinaria de Cabildo el día 7 de mayo de 2016, publicado en el periódico oficial del estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 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, se ubica el predio sobre el cual se pretende llevar a cabo el desarrollo del proyecto en condominio en uso de suelo Industria Ligera (IL).
- B. El Lic. Alberto Mizrahi Levy, representante legal de la moral AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V., acredita su legítimo interés jurídico mediante Escritura Pública número 23,439 de fecha 17 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Público Titular de la Notaria no. 2 Dos de la demarcación notarial de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la ciudad de Querétaro bajo el folio Mercantil Electrónico número 47928 de fecha 20 de febrero de 2015.
- C. Mediante oficio CACU/VBP/0001-2017 de fecha 16 de enero de 2017, esta Dependencia expidió Visto Bueno para Proyecto de Condominio industrial de 55 unidades privativas más áreas comunes, sobre un uso de suelo Industria Ligera (IL) en una superficie de 775,238.11 m².
- D. Mediante sesión extraordinaria de Cabildo el día 14 de marzo del presente, fue aprobado el pago en efectivo del equivalente al área de donación a favor del municipio de Colón a razón del 10% de la superficie total del predio mediante el pago en valor monetario del monto equiparable en valor como terreno urbanizado y habilitado.
- E. Se acredita la Propiedad mediante la Escritura Pública número 916 de fecha 1 de diciembre del año 2016, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Fernando González Rivas, Notario Titular de la Notaria Pública número Treinta y seis de la demarcación notarial del municipio de Querétaro, estado del mismo nombre, en la cual se hizo constar la protocolización del oficio y plano número SDUE-0928-2016 de fecha 24 de noviembre de 2016, emitido por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología por la que se autoriza la Fusión número CACU/FUS/003-2016, respecto de los predios identificados como las parcelas número 10, 10 fracción I, 10 fracción II, 19, 20, 24, 25, 26, 33 fracción I, 33 fracción II, 34, 38, 39 fracción I, 39 fracción II, 39 fracción III, 40, 45, 52 y 80, todas del Ejido San Ildefonso, de este municipio de Colón, Qro., las cuales integran una sola unidad topográfica con superficie de 775,238.11 m², identificada con clave catastral 050406801032002.

-
-
- F. Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo CACU/DUS/0080-2016, emitida el 24 de noviembre de 2016, factible para la instalación de un condominio industrial de 55 unidades privativas más áreas comunes.
- G. Con fecha 18 de enero de 2017, esta Dependencia emitió Visto Bueno de Ecología para la preparación del sitio y construcción del Proyecto Parque Industrial Aeropuerto (PIA) con folio SDUE-060-2017, sobre un uso de suelo Industria Ligera (IL) en una superficie de 775,238.11 m².
- H. Constancia de Número Oficial con folio CACU/NO/066-2016 de fecha 26 de agosto de 2016, expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- I. Mediante oficio CEI/SCM/881/2016 de fecha 24 de agosto de 2016, la Subordinación de Conservación y Maquinaria adscrita a la Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro, emitió el alineamiento carretero y derecho de vía para el predio ubicado en la Carretera Estatal número 100, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en el Municipio de Colón, Qro.
- J. Mediante oficio CEI/SCM/827/2016 de fecha 28 de julio de 2016, la Subcoordinación de Conservación y Maquinaria adscrita a la Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro, autorizó la construcción del acceso vial a nivel para el predio ubicado en la Carretera Estatal número 100, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en el Municipio de Colón, Qro.
- K. Mediante oficio VE/1222/2016, de fecha 21 de junio de 2016 expedido por el Lic. Enrique Abedrop Rodríguez, Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas (CEA), mediante el cual emite a AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V., la resolución favorable consistente en el Dictamen de Autoabasto de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para el desarrollo de un Parque Industrial.
- L. Proyectos definitivos de infraestructura hidráulica debidamente autorizados por la desarrolladora en virtud de ser esta la encargada de la operación, conservación y rehabilitación de la misma de conformidad con la resolución consistente en el Dictamen de Autoabasto de los Servicios de Agua Potable y alcantarillado referido con anterioridad.
- M. Mediante oficio SZQ-DPSC007/16 de fecha 14 de septiembre de 2016, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el Parque Industrial Aeropuerto, ubicado en la Carretera Estatal número 100 Galeras-Bernal, Municipio de Colón, Qro.
- N. Mediante oficio SEDESU/SSMA/366/2016 de fecha 8 de septiembre de 2016 el C. Marco Antonio del Prete Tercero, titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado autoriza el Dictamen de Impacto ambiental para el

proyecto denominado “Parque Industrial Aeropuerto”, ubicado en la Carretera Estatal número 100, “El Colorado-Higuerillas” del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en el Municipio de Colón, Qro.

- O. Oficio no. B00.921.04.-0027 de fecha 5 de enero de 2017, signado por el Director Local de la Comisión Nacional del Agua, mediante el cual valida el estudio hidrológico del predio propiedad de AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V., en donde se proyecta un desarrollo industrial.
- P. Oficio no. CEI/SCM/1031/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016 signado por el Subcoordinador de Conservación y Maquinaria, mediante el cual autoriza un cruce direcciones en la Carretera Estatal número 100 “El Colorado-Higuerillas” km. 4+400, para las instalaciones eléctricas para el Parque Industrial Aeropuerto.
- Q. El interesado presenta el presupuesto de Obras de Urbanización del Condominio de tipo Industrial Ligera, por un monto total de **\$36,460,625.15 (treinta y seis millones cuatrocientos sesenta mil seiscientos veinticinco pesos 15/100)** para la ejecución de los conceptos de: preliminares, terracerías, circulaciones peatonales y vehiculares, áreas comunes, red de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, voz y datos y generales.
- R. Mediante planos relativos a la Matematización y Sembrado del Condominio de tipo industrial con fecha Noviembre de 2016, firmados por el Ing. Luis Francisco Frías Castro, los cuales muestran el diseño, especificaciones y dimensiones de las unidades condominales, circulaciones y demás áreas comunes del Desarrollo, así como las tablas de superficies correspondientes.

Al respecto y una vez analizada la documentación e información proporcionada, así como el plano autorizado que contiene la propuesta de Sembrado de las Unidades Condominales, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, no tiene inconveniente en emitir la presente:

Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio Industrial con superficie de 775,238.11m², el cual consta de 55 unidades privativas con las siguientes superficies.

Parque Industrial Aeropuerto					
Cuadro de áreas privativas					
clave	Uso	Superficie (m ²)	clave	Uso	Superficie (m ²)
01	Industrial	9,588.68	29	Industrial	4,033.40
02	Industrial	10,335.93	30	Industrial	4,033.40
03	Industrial	13,265.96	31	Industrial	4,033.40
04	Industrial	13,327.61	32	Industrial	4,033.40

05	Industrial	13,364.88	33	Industrial	8,055.67
06	Industrial	13,464.64	34	Industrial	8,055.67
07	Industrial	19,118.90	35	Industrial	29,203.83
08	Comercial y Servicios	3,038.35	36	Industrial	21,693.12
09	Comercial y Servicios	5,233.73	37	Industrial	16,776.89
10	Industrial	58,261.88	38	Industrial	20,343.30
11	Industrial	7,314.00	39	Industrial	34,392.92
12	Industrial	3,947.40	40	Industrial	25,480.86
13	Industrial	3,947.40	41	Industrial	12,105.92
14	Industrial	3,947.40	42	Industrial	12,105.92
15	Industrial	3,947.40	43	Industrial	12,105.92
16	Industrial	4,564.77	44	Industrial	12,105.92
17	Industrial	4,423.51	45	Industrial	12,105.92
18	Industrial	4,282.25	46	Industrial	12,105.92
19	Industrial	4,140.99	47	Industrial	12,105.92
20	Industrial	4,379.55	48	Industrial	12,105.92
21	Industrial	7,005.11	49	Industrial	12,105.92
22	Industrial	5,926.19	50	Industrial	33,861.55
23	Industrial	4,033.40	51	Industrial	37,882.41
24	Industrial	4,033.40	52	Industrial	28,370.52
25	Industrial	4,033.40	53	Industrial	21,666.88
26	Industrial	4,033.40	54	Industrial	18,479.33
27	Industrial	4,033.40	55	Industrial	18,355.77
28	Industrial	4,033.40	Total área privativa		688,732.53

Parque Industrial Aeropuerto		
Cuadro de áreas comunes		
clave	Uso	Superficie (m²)
Edificio Administrativo	Área común	1,910.84
Caseta	Área común	715.33
AV-e1	Área verde	754.36
AV-e2	Área verde	1,540.88
AV-i1	Infraestructura	10,636.52
AV-i2	Infraestructura	1,845.02
Circulaciones y Banquetas		69,102.63
Total áreas comunes		86,505.58

Parque Industrial Aeropuerto		
Resumen de áreas		
clave	m²	%
Área privativa	688,732.53	88.88
Áreas comunes	86,505.58	11.12
Total	775,238.11	100.00

Con base en los antecedentes mencionados en el Dictamen Técnico, se considera que el proyecto planteado por AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V., cumple con las disposiciones establecidas en el Código Urbano del Estado de Querétaro en sus artículos 143 fracción I, IV y V, 147 y 148, por lo que la presente autorización queda sujeta al cumplimiento de las siguientes consideraciones:

- I. La ejecución de las obras de urbanización, deberá realizarse de conformidad al proyecto y presupuesto que se anexa a la presente, las cuales deberán quedar concluidas en un plazo que no excederá de dos años contados a partir del inicio de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, las cuales deberán apegarse al plano autorizado.

- II. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2017, referido en el artículo 24 fracción VI numerales 5 y 23, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal por concepto de Dictamen Técnico y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en Condominios:

- a. Dictamen técnico para la licencia de ejecución de obras de urbanización en condominios, por concepto de Industria Ligera, en una superficie mayor a 10ha., 117.5085 UMA

$117.5085 * \$75.49 =$ **\$8,870.71 (ocho mil ochocientos setenta pesos 71/100 MN)**

- b. Por licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio se pagará: de 46 a 60 unidades privativas= 146.9195UMA

$146.9195 * \$75.49 =$ **\$11,090.95 (once mil noventa pesos 95/100 MN)**

- III. En lo relacionado a la fracción XII del artículo 24 de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2017, el interesado deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal por concepto de Derechos de Supervisión de las obras de urbanización del condominio el 1.88% del presupuesto de la obra.

\$36,460,625.15 de presupuesto *1.88 %= \$685,459.752 (seiscientos ochenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y nueve pesos 75/100 MN)

- IV. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes, autorizaciones, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.

- V. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.
- VI. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización. Cabe mencionar, que para realizar la publicación del presente Acuerdo, deberá presentar los pagos por derechos e impuestos anteriormente citados.
- VII. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.
- VIII. El presente acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.
- IX. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal y a la Secretaría del Ayuntamiento.

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.

Sin otro particular, informo a usted lo anterior para su conocimiento y efectos procedentes.

Atentamente
“El momento de la gente”

Arq. María Cecilia Martínez Mancera
Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología
(Rubrica)

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.-
 ----- DOY FE-----

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICA



EL LIC. DANIEL LÓPEZ CASTILLO, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C A

Que en seguimiento a la solicitud presentada por el C. Lic. Alberto Mizrahi Levy Representante Legal de la empresa denominada "AM Desarrolladora de Parques Industriales", S.A.P.I. de C.V. recibido en la Secretaria del Ayuntamiento en fecha 10 de abril de 2017, mediante el cual solicita la publicación por una sola ocasión en la Gaceta Municipal del oficio CACU-RPC-0001-2017 en el que se le otorga la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio del Condominio Industrial de tipo ligera con 55 unidades privativas y en base a la instrucción girada a esta Secretaria, mediante el oficio SDUE-0351-2017 emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, Qro., documento que a continuación se describe:

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGÍA
SECCIÓN: COORDINACIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y
CONTROL URBANO
OFICIO: CACU-RCP-0001-2017
ASUNTO: DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Colón, Querétaro, a 6 de abril de 2017

Lic. Alberto Mizrahi Levy
Representante legal de AM Desarrolladora
de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V.
Presente

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

Considerando

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas: a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

-
-
2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 11 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
 3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia. De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.
 4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., mediante de acuerdo tomado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 9 de noviembre de 2015, por el que se autorizó la modificación a la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal de Colón, Qro., donde se creó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; y mediante el Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., aprobado en sesión ordinaria de Cabildo el 23 de marzo de 2016, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga” el 1 de abril de 2016, establece en los artículos 25, 26 y 27 que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología es la Dependencia encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.
 5. El día 22 de mayo de 2015, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, la Ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y reforma el artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro.
 6. En razón de esta reforma, el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en dicho código; de la siguiente forma: **En materia de Condominios** Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, **V** y VII del artículo 244 de este Código.

-
-
7. Dicha reforma, también incluye, entre otros, el texto del artículo 244 del citado ordenamiento estatal, el cual se encuentra vigente bajo el siguiente texto:
“... Artículo 244. El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:
 - I. Dictamen de uso de suelo factible para condominio;
 - II. Autorización de estudios técnicos;
 - III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
 - IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
 - V. Declaratoria de régimen de propiedad en condominio;**
 - VI. Autorización para venta de las unidades privativas; y
 - VII. Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio.

 8. De lo anterior se concluye que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de su Titular, es por disposición de ley, la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

 9. Que mediante escrito, presentado por el Lic. Alberto Mizrahi Levy, Representante Legal de AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V., en esta Dependencia, solicita la Autorización de la Declaratoria del Régimen de Propiedad en Condominio de tipo industrial consistente en 55 unidades privativas para Industria Ligera bajo la denominación de “Parque Industrial Aeropuerto” (PIA), localizada en el número oficial 4200 de la Carretera Estatal número 100 “El Colorado-Higuerillas”, en la localidad de San Ildefonso, municipio de Colón, Qro., y requiere a esta autoridad administrativa para que determine lo conducente, apoyado en el siguiente:

Dictamen Técnico

- A. En consulta del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón, instrumento técnico jurídico aprobado de planeación urbana aprobado en sesión extraordinaria de Cabildo el día 7 de mayo de 2016, publicado en el periódico oficial del estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 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, se ubica el predio sobre el cual se pretende llevar a cabo el desarrollo del proyecto en condominio en uso de suelo Industria Ligera (IL).

- B. El Lic. Alberto Mizrahi Levy, representante legal de la moral AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V., acredita su legítimo interés jurídico mediante Escritura Pública número 23,439 de fecha 17 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Público Titular de la Notaria no. 2 Dos de la demarcación notarial de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la ciudad de Querétaro bajo el folio Mercantil Electrónico número 47928 de fecha 20 de febrero de 2015.

-
-
- C. Mediante oficio CACU/LEOU/0001/2017 de fecha 21 de marzo de 2017, esta Dependencia autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio de tipo industrial bajo la denominación “Parque Industrial Aeropuerto” (PIA) ubicado en Carretera Estatal no. 100 El Colorado - Higuierillas no. 4200, con superficie de 775,238.11m², consistente en 55 unidades privativas más áreas comunes.
- D. Para dar cumplimiento al considerando Segundo emitido por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 21 de marzo del presente, en el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio de tipo industrial bajo la denominación “Parque Industrial Aeropuerto” (PIA) ubicado en Carretera Estatal no. 100 El Colorado - Higuierillas no. 4200, en este municipio de Colón, Qro., en lo relativo al cumplimiento de lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2017, referido en el artículo 24 fracción VI numerales 5 y 23, el propietario presenta los siguientes comprobantes de pago:
- Folio A-6790 de fecha 31 de marzo de 2017, por la cantidad de **\$8,870.71 (ocho mil ochocientos setenta pesos 71/100 MN)**, por concepto de **Emisión del Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio.**
 - Folio A-6969 de fecha 31 de marzo de 2017, por la cantidad de **\$11,090.95 (once mil noventa pesos 95/100 MN)**, por concepto de **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio de 46 a 60 unidades privativas.**
 - Folio A-6971 de fecha 22 de marzo de 2017, por la cantidad de **\$685,459.752 (seiscientos ochenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y nueve pesos 75/100 MN)**, por concepto de Derechos de Supervisión de las obras de urbanización del condominio.
- E. Mediante oficio de folio MCQ/SAY/DAC/0470/2017 de fecha 17 de marzo de 2017, emitido por el H. Ayuntamiento de Colón, envía la Certificación del Acuerdo de Cabildo presentado durante la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 14 de marzo de 2017, en el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación del Condominio Industrial denominado “Parque Industrial Aeropuerto” consistente en 55 unidades privativas para industria ligera ubicado en Carretera Estatal no. 100 no. 4200, El Colorado - Higuierillas del km. 4+361.50 al 4+618.90, Municipio de Colón, Qro., mediante el pago en efectivo del equivalente al valor comercial totalmente urbanizado incluyendo el mobiliario urbano de la superficie.
- F. Mediante Oficio SDUE-0308-2017, de fecha 4 de abril de 2017, signado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Colón se le informó a la Desarrolladora que una vez realizada la inspección por personal de la Secretaría sobre las obras de urbanización del Condominio, éste presenta un avance del 37% del total de las obras, por lo que deberá garantizar la ejecución y conclusión de las

-
-
- citadas obras de urbanización respecto de un 63%, de acuerdo al presupuesto presentado por el solicitante, por lo que deberá depositar una fianza por la cantidad de \$22,970,193.85 (veintidós millones novecientos setenta mil ciento noventa y tres pesos 85/100 M.N.)
- G. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización de la **Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio Industrial denominado “Parque Industrial Aeropuerto”**, la cantidad de \$15,232.36 (Quince mil doscientos treinta y dos pesos 36/100 M.N.).
- H. Mediante oficio CACU/VBP/0001-2017 de fecha 16 de enero de 2017, esta Dependencia expidió Visto Bueno para Proyecto de Condominio industrial de 55 unidades privativas más áreas comunes, sobre un uso de suelo Industria Ligera (IL) en una superficie de 775,238.11 m².
- I. Mediante sesión extraordinaria de Cabildo el día 14 de marzo del presente, fue aprobado el pago en efectivo del equivalente al área de donación a favor del municipio de Colón a razón del 10% de la superficie total del predio mediante el pago en valor monetario del monto equiparable en valor como terreno urbanizado y habilitado.
- J. Se acredita la Propiedad mediante la Escritura Pública número 916 de fecha 1 de diciembre del año 2016, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Fernando González Rivas, Notario Titular de la Notaría Pública número Treinta y seis de la demarcación notarial del municipio de Querétaro, estado del mismo nombre, en la cual se hizo constar la protocolización del oficio y plano número SDUE-0928-2016 de fecha 24 de noviembre de 2016, emitido por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología por la que se autoriza la Fusión número CACU/FUS/003-2016, respecto de los predios identificados como las parcelas número 10, 10 fracción I, 10 fracción II, 19, 20, 24, 25, 26, 33 fracción I, 33 fracción II, 34, 38, 39 fracción I, 39 fracción II, 39 fracción III, 40, 45, 52 y 80, todas del Ejido San Ildefonso, de este municipio de Colón, Qro., las cuales integran una sola unidad topográfica con superficie de 775,238.11 m², identificada con clave catastral 050406801032002.
- K. Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo CACU/DUS/0080-2016, emitida el 24 de noviembre de 2016, factible para la instalación de un condominio industrial de 55 unidades privativas más áreas comunes.
- L. Con fecha 18 de enero de 2017, esta Dependencia emitió Visto Bueno de Ecología para la preparación del sitio y construcción del Proyecto Parque Industrial Aeropuerto (PIA) con folio SDUE-060-2017, sobre un uso de suelo Industria Ligera (IL) en una superficie de 775,238.11 m².

-
-
- M. Constancia de Número Oficial con folio CACU/NO/066-2016 de fecha 26 de agosto de 2016, expedida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- N. Mediante oficio CEI/SCM/881/2016 de fecha 24 de agosto de 2016, la Subordinación de Conservación y Maquinaria adscrita a la Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro, emitió el alineamiento carretero y derecho de vía para el predio ubicado en la Carretera Estatal número 100, “El Colorado-Higuerillas” del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en el Municipio de Colón, Qro.
- O. Mediante oficio CEI/SCM/827/2016 de fecha 28 de julio de 2016, la Subcoordinación de Conservación y Maquinaria adscrita a la Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro, autorizó la construcción del acceso vial a nivel para el predio ubicado en la Carretera Estatal número 100, “El Colorado-Higuerillas” del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en el Municipio de Colón, Qro.
- P. Mediante oficio VE/1222/2016, de fecha 21 de junio de 2016 expedido por el Lic. Enrique Abedrop Rodríguez, Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas (CEA), mediante el cual emite a AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V., la resolución favorable consistente en el Dictamen de Autoabasto de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para el desarrollo de un Parque Industrial, así como los Proyectos definitivos de infraestructura hidráulica debidamente autorizados por la desarrolladora en virtud de ser esta la encargada de la operación, conservación y rehabilitación de la misma de conformidad con la resolución consistente en el Dictamen de Autoabasto de los Servicios de Agua Potable y alcantarillado referido con anterioridad.
- Q. Mediante oficio SZQ-DPSC007/16 de fecha 14 de septiembre de 2016, la Comisión Federal de Electricidad emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el Parque Industrial Aeropuerto, ubicado en la Carretera Estatal número 100 Galeras-Bernal, Municipio de Colón, Qro.
- R. Mediante oficio SEDESU/SSMA/366/2016 de fecha 8 de septiembre de 2016 el C. Marco Antonio del Prete Tercero, titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado autoriza el Dictamen de Impacto ambiental para el proyecto denominado “Parque Industrial Aeropuerto”, ubicado en la Carretera Estatal número 100, “El Colorado-Higuerillas” del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en el Municipio de Colón, Qro.
- S. Oficio no. B00.921.04.-0027 de fecha 5 de enero de 2017, signado por el Director Local de la Comisión Nacional del Agua, mediante el cual valida el estudio hidrológico del predio propiedad de AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V., en donde se proyecta un desarrollo industrial.
- T. Oficio no. CEI/SCM/1031/2016 de fecha 1 de diciembre de 2016 signado por el Subcoordinador de Conservación y Maquinaria, mediante el cual autoriza un cruce

direcciones en la Carretera Estatal número 100 “El Colorado-Higuerillas” km. 4+400, para las instalaciones eléctricas para el Parque Industrial Aeropuerto.

- U. El interesado presenta el presupuesto de Obras de Urbanización del Condominio de tipo Industrial Ligera, por un monto total de \$36,460,625.15 (treinta y seis millones cuatrocientos sesenta mil seiscientos veinticinco pesos 15/100) para la ejecución de los conceptos de: preliminares, terracerías, circulaciones peatonales y vehiculares, áreas comunes, red de abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje pluvial, voz y datos y generales.
- V. Mediante planos relativos a la Matematización y Sembrado del Condominio de tipo industrial con fecha Noviembre de 2016, firmados por el Ing. Luis Francisco Frías Castro, los cuales muestran el diseño, especificaciones y dimensiones de las unidades condominales, circulaciones y demás áreas comunes del Desarrollo, así como las tablas de superficies correspondientes.

En virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, se emiten los siguientes resolutivos del Dictamen:

1. Con base en los antecedentes mencionados en el Dictamen Técnico, se considera que el proyecto planteado por AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V., y toda vez que cumple con las disposiciones establecidas en el Código Urbano del Estado de Querétaro en sus artículos 143 fracción I, IV y V, 147 y 148, esta Dependencia no tiene inconveniente en emitir la **Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio** para el **Condominio Industrial bajo la denominación de “Parque Industrial Aeropuerto” (PIA)** ubicado en Carretera Estatal no. 100 El Colorado - Higuerillas no. 4200, en este municipio de Colón, Qro., consistente en 55 unidades privativas.
2. De conformidad al Artículo 212 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos de este Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, cajones de estacionamiento o aéreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o a varios propietarios, debiendo tener salida propia a la vía pública por un elemento común.
3. El interesado deberá garantizar la ejecución y conclusión del 63% de las obras de urbanización del condominio a la fecha pendientes, de acuerdo al presupuesto presentado por el solicitante, por lo cual deberá depositar fianza a favor del Municipio de Colón por un importe de \$22'970,193.85 (veintidós millones novecientos setenta mil ciento noventa y tres pesos 85/100 M.N.), más un 30% adicional relativo a la garantía de la construcción de las áreas comunes por la cantidad de \$6'891,058.15 (seis millones ochocientos noventa y un mil cincuenta y ocho pesos 15/100 M.N.), significando un total de \$29'861,252.00 (veintinueve millones ochocientos sesenta y un

mil doscientos cincuenta y dos pesos 00/100 M.N.), de conformidad al desglose siguiente:

Cálculo para el otorgamiento de garantía	
	Presupuesto de Obras de Urbanización
Parque Industrial Aeropuerto	\$22'970,193.85
(+30%)	\$6'891,058.15
Total de garantía	\$29'861,252.00

4. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$1'284,197.13 (un millón doscientos ochenta y cuatro mil cientos noventa y siete pesos 13/100 M.N.)), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 2,626.17m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de folio CACU/LEOU/0001/2017, emitida por la Coordinación de Administración y Control Urbano de esta Dependencia; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra.
5. Con base al artículo 237 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras o contratos de compraventa deberá indicarse que cada propietario podrá realizar obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que reste armonía al conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

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

Siendo necesario que en las escrituras individuales que se tiren relativas a la adquisición de inmuebles en Condominio se establezca lo dispuesto en los artículos 224 y 229 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

- Ubicación de su cajón de estacionamiento
- Lugar en el que se debe depositar la basura.
- Los gastos de mantenimiento serán por cuenta del grupo de condóminos beneficiados.
- Respetar el reglamento de administración del condominio.

-
-
- Respetar el uso de suelo autorizado.
 - Respetar las áreas de uso común.
 - Prohibir la invasión y/o bardeo de las mismas.

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

Así mismo, de conformidad con el artículo 258 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para constituir el Régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

“[...] I. La denominación;

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

III. La licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio y los datos de identificación de las licencias, planos, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

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

V. El proindiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;

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

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

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

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

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

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

XII. El valor que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

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

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

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

XVI. Plazos para el cumplimiento de las obligaciones de la Declaratoria.

Al apéndice de la escritura, se agregarán el plano general, los planos de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el Reglamento del condominio. [...]"

6. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio en términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en las unidades privativas, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, evidencia del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de su Titular, tiene a bien emitir el siguiente:

Acuerdo

PRIMERO. Se otorga a **AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V.**, la AUTORIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL CONDOMINIO INDUSTRIAL DENOMINADO "Parque Industrial Aeropuerto" (PIA), ubicado en Carretera Estatal no. 100 El Colorado - Higuerrillas no. 4200, en este municipio de Colón, Qro., consistente en 55 unidades privativas.

SEGUNDO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al condominio, el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y la Autorización para Venta de Unidades Privativas, en términos del artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

TERCERO. El promotor deberá solicitar en un plazo máximo de treinta días a partir de la presente autorización y ante dicha Dirección de Desarrollo Urbano, la inspección al condominio a fin de verificar el estado actual de las obras y fijar una fianza para garantizar el mantenimiento de dichas obras hasta su entrega recepción a favor de los condóminos.

CUARTO. En la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos. Lo anterior con fundamento en el Artículo 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

SEXTO. A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

Transitorios

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

SEGUNDO. El presente acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. 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 de Desarrollo Urbano y Ecología, y a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Colón.

CUARTO. Se instruye a la Coordinación de Administración y Control Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de las dependencias de la Secretaría del Ayuntamiento

Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Dirección Jurídica del Municipio de Colón, Delegación Municipal de Galeras, y al Lic. Alberto Mizrahi Levy, Representante legal de AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V.

Sin otro particular, informo a usted lo anterior para su conocimiento y efectos procedentes.

Atentamente

“El momento de la gente”

Arq. María Cecilia Martínez Mancera
Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología
(Rubrica)

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.-
----- DOY FE -----

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICA

=====



PRESIDENCIA MUNICIPAL
COLÓN, QRO.

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. ADMINISTRACIÓN 2015-2018

**C. JOSÉ ALEJANDRO OCHOA VALENCIA
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL
HONORABLE AYUNTAMIENTO**

L.A. CRUZ NAYELI MONROY AGUIRRE
SÍNDICO MUNICIPAL

DR. JOSÉ EDUARDO PONCE RAMÍREZ
SÍNDICO MUNICIPAL

C. JUAN CARLOS CUETO JIMÉNEZ
REGIDOR

C. ANA KAREN RESÉNDIZ SOTO
REGIDORA

C. LILIANA REYES CORCHADO
REGIDORA

C. LUIS ALBERTO DE LEÓN SÁNCHEZ
REGIDOR

C. ADRIANA LARA REYES
REGIDORA

C. ELSA FERRUZCA MORA
REGIDORA

C. CARLOS EDUARDO CAMACHO CEDILLO
REGIDOR

LIC. DANIEL LÓPEZ CASTILLO
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
AUTORIZO