



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

Gaceta Municipal

LA RAZA

Órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Colón

15 de octubre de 2024

Responsable de la Publicación
Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza
Secretario del Ayuntamiento del
Municipio de Colón, Querétaro.

Número 02
Tomo III

ÍNDICE

| Pág. | Tema |
|--------|--|
| 1 - 13 | ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL RECONOCIMIENTO DE LA VIALIDAD, DONACIÓN DE LA VIALIDAD CON UNA SUPERFICIE DE 21,521.80 M2, NOMENCLATURA Y LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, DEL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA ESTATAL NO. 100 "EL COLORADO-HIGUERILLAS", AJUCHITLÁN, MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO. (SEGUNDA PUBLICACIÓN). |
| 14-41 | ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA LOTIFICACIÓN, DENOMINACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN E INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO, DEL FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL "AEROPARK", CON UNA SUPERFICIE DE 159,409.805 M2, IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL 05 03 022 01 027 010, UBICADO EN LA CARRETERA ESTATAL NO. 100 "EL COLORADO-HIGUERILLAS" Y CARRETERA ESTATAL NO. 200 "QUERÉTARO-TEQUISQUIAPAN", GALERAS, MUNICIPIO DE COLÓN, QRO. (SEGUNDA PUBLICACIÓN). |
| 42-70 | ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ETAPAS 2, 3, 4 Y 5 Y VENTA DE LOTES DE LAS ETAPAS 2, 3 Y 4, RESPECTO AL RESTO DE PREDIO DEL LOTE 4 FRACCIÓN OCTAVA, DE LA EX HACIENDA DE SAN JOSÉ DE LA PEÑUELA, EN EL PREDIO CONOCIDO COMO "LA JURADA", DEL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO. (SEGUNDA PUBLICACIÓN). |

EL LICENCIADO JUAN CARLOS OCEGUERA MENDOZA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO, 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 13 (trece) de septiembre del 2024 (dos mil veinticuatro)** el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza el reconocimiento de la vialidad, Donación de la vialidad con una superficie de 21,521.80 m2, Nomenclatura y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del predio ubicado en la Carretera Estatal No. 100 “El Colorado-Higuerillas”, Ajuchitlán, Municipio de Colón, Querétaro**, mismo que se transcribe a continuación:

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

CONSIDERANDO

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

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

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

4. Que el artículo 11 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, señala a los Municipios como autoridad en materia de Desarrollo Urbano, en este sentido, el numeral 12 del citado ordenamiento legal, dispone que corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. Así como al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del citado artículo 186.

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto Bueno al proyecto de lotificación;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización;**
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;**
- VI. En su caso, autorización para venta de lotes; y
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.

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

7. Para el caso de la fracción V del artículo 186, el numeral 356 del multicitado Código, dispone que corresponde a los Municipios establecer la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas y predios en el territorio de su competencia.

8. Que en fecha 03 de enero de 2024, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento un escrito del escrito signado por el C. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal del Fideicomiso de Administración denominado Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Mifel Fideicomiso número 758/2006, quien es propietario del predio ubicado en Carretera Estatal No. 100 "El Colorado – Higuerrillas" Km. 28.5 Ajuchitlán, Colón, Qro., por medio del cual, solicita, que se aprueben diversas autorizaciones mismas que se describen a continuación:

- a).- Aceptación de la donación de la vialidad.
- b).- Reconocimiento y nomenclatura.
- c).- Licencia de ejecución de obras de urbanización.

Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/153/DAC/2024.**

9. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0005/2024, el Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota, entonces Secretario del H. Ayuntamiento, le solicitó al Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable la Opinión Técnica que resuelva sobre la petición del promovente el C. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal del Fideicomiso de Administración denominado Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Mifel Fideicomiso

número 758/2006, quien es propietario del predio ubicado en Carretera Estatal No. 100 “El Colorado – Higuerillas” Km. 28.5 Ajuchitlán, Colón, Qro., quien solicita diversas autorizaciones.

10. Así mismo, en fecha 16 de julio del año en curso, se recibió en esta Secretaría del Ayuntamiento, el similar SEDESU-DDU-0512-2024 suscrito por la C. María Magdalena Hernández Sánchez, Directora de Desarrollo Urbano, por medio del cual, manifiesta que, una vez revisada la documentación anexa a dicha solicitud, es necesario presentar información complementaria, misma que se describe en dicho documento.

11. Ahora bien, mediante el oficio número MCQ/SAY/DAC/0472/2024, de fecha 15 de agosto de 2024, se solicitó dicha información al C. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal del Fideicomiso de Administración denominado Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Mifel Fideicomiso número 758/2006, quien solicita diversas autorizaciones, del Parque Agropark.

12. Mediante el escrito de fecha 16 de agosto de 2024, el C. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal del Fideicomiso de Administración denominado Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Mifel Fideicomiso número 758/2006, presenta en la Secretaria a mi cargo, las documentales requeridas por la C. María Magdalena Hernández Sánchez, Directora de Desarrollo Urbano.

13. Por lo anterior, mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0573/2024, el Lic. Cerjio Ríos Vargas, Secretario del H. Ayuntamiento, le solicitó nuevamente al Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable la Opinión Técnica que resuelva sobre la petición del promovente del C. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal del Fideicomiso de Administración denominado Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Mifel Fideicomiso número 758/2006, quien solicita diversas autorizaciones.

14. Así mismo, mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0587/2024, el Lic. Cerjio Ríos Vargas, Secretario del H. Ayuntamiento, le solicitó al Lic. Giovanni Andrés Contestabile Borbolla Secretario de Administración la Opinión Técnica y/o consideraciones, que resuelva sobre la petición del promovente el C. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal del Fideicomiso de Administración denominado Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Mifel Fideicomiso número 758/2006, quien solicita diversas autorizaciones.

15. En este sentido, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica 010 con número de oficio SEDESU-0764-2024 firmada por la C. María Magdalena Hernández Sánchez, en calidad de Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable, misma que se adjunta al presente como anexo, formando parte integral del mismo.

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

“Hago referencia al oficio MCQ/SAY/DAC/0587/2024, por el que remite a esta Secretaría la solicitud realizada por el C. Alfonso Meneses Melo, respecto de la aceptación de la donación de una superficie de 21,521.80 m2, así como el subsecuente reconocimiento de vialidad, la autorización de nomenclatura, de la licencia de Obras de Urbanización del parque Agropark.

De conformidad con los artículos 10, 19 y 21 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón; así como los numerales 6, 13, 18, 22, 27 y 32 del Reglamento de Bienes Patrimonio del

Municipio de Colón, y los diversos 9 y 14 del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Municipio de Colón, me permito hacer de su conocimiento que, por lo que hace a las facultades, atribuciones y responsabilidades de la Dependencia a mi cargo, no existe inconveniente alguno en aceptar la donación referida en tanto que ello genera un incremento al patrimonio municipal.

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

17. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, citada en el considerando que antecede, la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0618/2024, de fecha 04 de septiembre de 2024, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

18. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico con número de oficio SEDESU-0764-2024 emitido por la C. María Magdalena Hernández Sánchez, en calidad de Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, se considera factible el Reconocimiento de la vialidad, Donación de la vialidad con una superficie de 21,521.80m², Nomenclatura y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del predio ubicado en la Carretera Estatal No. 100 “El Colorado-Higuerillas”, Ajuchitlán, Municipio de Colón, Querétaro.”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 1) del Orden del Día, por Unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la aceptación de la donación y reconocimiento de vialidad de la fracción 3 del Polígono 1 ubicado en la Carretera Estatal El Colorado-Higuerillas, Ajuchitlán Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 21,521.80 m² identificado con clave catastral 05 02 002 01 300 009, misma que será del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a reclamar cualquier indemnización por dicha transmisión; transmisión que

deberá realizarse a título gratuito a favor del Municipio, protocolizándose mediante Escritura Pública.

Lo anterior de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 15 del presente Acuerdo.

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

“AVENIDA AGROPARK 2”

Lo anterior, en base a las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 15 del presente Acuerdo.

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

Lo anterior, en base a las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 15 del presente Acuerdo.

CUARTO. El particular deberá de transmitir a Título gratuito en favor del Municipio de Colón, Qro., mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, la vialidad correspondiente de la fracción 3 del Polígono 1 ubicado en la Carretera Estatal El Colorado-Higuerillas, Ajuchitlán Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 21,521.80 m2 identificado con clave catastral 05 02 002 01 300 009, por lo que deberá coordinarse con la Secretaría de Administración, para la cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión, de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 15 y 16 del presente Acuerdo.

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

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

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

SEPTIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica, citada en el considerando 15 del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO.- Notifíquese el presente acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretario de Servicios Públicos, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Jurídica, y al C. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal del Fideicomiso de Administración denominado Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Mifel Fideicomiso número 758/2006.

ANEXO ÚNICO



AYUNTAMIENTO DE COLÓN

PRESIDENCIA MUNICIPAL DE COLÓN
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO



03 SEP. 2024

RECIBIDO

Nombre:

Hora: 13:15

LIC. CERJIO RIOS VARGAS
Secretario del H. Ayuntamiento
Municipio de Colón, Qro.
Presente

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0764-2024
ASUNTO: OPINION TECNICA 010

Colón, Qro., a 30 de agosto de 2024.

CABILDO
RE 03 SET. 2024 15:00 hrs
Luna
SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO COLÓN, QRO

Por medio del presente, en atención al oficio MCQ/SAY/DAC/0573/2024 recibido en esta Dependencia en fecha 21 de agosto de 2024, por instrucciones del Ing. Hugo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable y con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de enero de 2023, en el cual se autoriza la reforma de los artículos 25, 26 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, mediante el cual solicita se emita Opinión Técnica y/o consideraciones respecto de la solicitud presentada por el **C. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal del Fideicomiso 758/2006 de Banca Mifel S.A., en el cual, solicita que se Autorice Reconocimiento de la vialidad, Donación de la vialidad con una superficie de 21,521.80 m2, Nomenclatura, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.** Al respecto informo con base en los siguientes:

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuáles serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. El artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro. de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 35 de la Constitución Política del Estado Libre

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0764-2024
ASUNTO: OPINION TECNICA 010

y Soberano de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 323-328, 356-358 Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro.

4. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Colón a través de esta Secretaría, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e Inscritos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
5. Corresponde a los Municipios establecer la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas y predios en el territorio de su competencia.

ANTECEDENTES

1. **Mediante escritos presentados en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 31 de julio y 16 de agosto del presente, por el C. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal del Fideicomiso 758/2006 de Banca Mifel S.A., en el cual, solicita que se Autorice Reconocimiento de la vialidad, Donación de la vialidad con una superficie de 21,521.80 m2, Nomenclatura, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.**
2. Presenta **Escritura 117,895** de fecha 22 de abril de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, Notario 116 del Distrito Federal, en cual se hace constar el Poder General que otorga Banca Mifel, S.A., I.B.M, Grupo Financiero Mifel, como fiduciaria en el fideicomiso fiscalmente denominado "Banca Mifel, S.A." FIDEICOMISO 758/2006, Representado por el Lic. Ignacio Trujillo y Zúñiga, actuando por instrucciones giradas por el Comité Técnico de dicho Fideicomiso, quien el confiere y otorga en favor del señor Alfonso Meneses Melo, para que el nombre y representación de la poderdante, el apoderado lleve a cabo todos los trámites relacionados con la planeación y desarrollo del inmueble identificado como Polígono Uno y Polígono Dos, del complejo Ajuchitlán, ubicado en el Kilómetro 28.5, de la Carretera Bernal-Colón, Población de Ajuchitlán, Municipio de Colón, Estado de Querétaro.
3. Cuenta con **Subdivisión oficio número SEDUE/0687/2018, con número de folio CACU/SD/042-2018** de fecha 17 de julio de 2018 en la cual se autoriza la subdivisión de la unidad Topográfica ubicada en Carretera Estatal 100, Querétaro-

Página 2 de 7

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0764-2024
ASUNTO: OPINION TECNICA 010

Higuerillas kilómetro 28+500, Colón, Estado de Querétaro, identificado con la clave catastral 05 02 002 66 223 008, en la cual se autorizaron 4 fracciones, Un Resto de Predio y Polígono 2 (área afectada).

4. Mediante **Escritura Pública número 40,110** de fecha 15 de enero de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Gasco, Notario Adscrito de la Notaria número 2 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la cual hace constar, **SEDUE/0687/2018, con número de folio CACU/SD/042-2018 de fecha 17 de julio de 2018** en la cual se autoriza la subdivisión de la unidad Topográfica ubicada en Carretera Estatal 100, Querétaro- Higuerillas kilómetro 28+500, Colón, Estado de Querétaro, identificado con la clave catastral 05 02 002 66 223 008, en la cual se autorizaron 4 fracciones, Un Resto de Predio y Polígono 2 (area afectada), de la cual la fracción 3 es la de interés para este documento, inscrita en Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00031281/0001, 00031282/0001, **00031283/0001**, 00031284/0001, 00031285/0001 y 00031286/0001, en fecha 19 de enero de 2019.
5. La Comisión Estatal de infraestructura, mediante oficio número CEI/SC/00901/2019 con Folio ST0419-069 de fecha 7 de agosto de 2019, en cual se emite y hace constar la Autorización para la construcción de acceso al predio, con uso de suelo Mixto para la construcción de un Parque Agroindustrial, así como las normas de construcción de esta Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro el cual costa de oficio y plano.
6. Mediante oficio SEDESU /150/2018 de fecha 7 de mayo de 2018, la Secretaria de Desarrollo Sustentable el Poder Ejecutivo del Estado, autoriza en Materia de Impacto Ambiental, el proyecto el proyecto denominado "AREA INDUSTRIAL Y COMERCIAL AGROPARK" que se pretende realizar en la Carretera Estatal 100 Km 28+500, Municipio de Colón en una superficie de 335,704.04 m2 y del cual formaba parte la fracción 3 que es el punto de interés.
7. La vialidad que se pretende donar, corresponde a una sección de vialidad con una **longitud de 473.18 ml**, y una superficie de **21,521.80 m2**, la cual deberá contar con los servicios necesarios para su correcta operatividad vial, por lo que presenta un presupuesto con un monto de \$14,384,624.66 (Catorce millones trescientos ochenta y cuatro mil seiscientos veinticuatro pesos 66/100 M.N.) sin IVA.



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0764-2024
ASUNTO: OPINION TECNICA 010

8. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2024, referido en el artículo 25 Fracción VI numeral 11, el propietario deberá cubrir ante la Secretaria de Finanzas Municipales por concepto Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización:

$\$14,384,624.66 \times 1.88\% = \$ 270,430.94$ (Doscientos setenta mil cuatrocientos treinta pesos 94/100 M.N.)

9. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para la sección de la vialidad objeto del presente acuerdo es AVENIDA AGROPARK 2.

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

- AVENIDA AGROPARK 2.

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

| NOMENCLATURA VIALIDAD | | | | |
|-----------------------|---------------|-----------|----------------|-------------|
| " AVENIDA AGROPARK 2" | | | | |
| DENOMINACION | LONGITUD (ML) | POR HASTA | POR CADA 10 ML | TOTAL |
| | | 100 ML | EXCEDENTES | |
| | | 6.878 UMA | 1.3753 UMA | |
| AVENIDA AGROPARK 2 | 473.18 | \$ 746.75 | \$ 5,572.19 | \$ 6,318.94 |

RESOLUTIVOS DE LA OPINION TECNICA

- i. Con base a los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo al artículo 147 del Código Urbano del Estado de Querétaro "Cuando en los desarrollos inmobiliarios sea necesario generar una vialidad en propiedad privada, a fin de tener acceso al mismo, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente, el proyecto ejecutivo y presupuesto para su autorización y aceptación de la transmisión gratuita de la vialidad, previo reconocimiento que se haga de las mismas", esta Secretaria de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE** la Autorización de aceptación de donación y reconocimiento de vialidad de la fracción 3 del Polígono 1 ubicado en la Carretera Estatal El Colorado-Higuerillas



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0764-2024
ASUNTO: OPINION TECNICA 010

, Ajuchitlán Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 21,521.80 m2 identificado con clave catastral 05 02 002 01 300 009.

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

"AVENIDA AGROPARK 2"

- III. Esta Secretaría de Desarrollo Sustentable con base a la documentación presentada antes descrita considera **FACTIBLE** que se otorgue la **Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, como se describe en el presupuesto de obras de urbanización presentado, así como los planos anexos a su petición.
- IV. Con fundamento en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las Licencias de Ejecución de Obras de Urbanización tendrán una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al otorgamiento. En su caso que el desarrollador no concluya las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, previamente a su vencimiento.
- V. El particular deberá de dotar de servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado, pavimentado de calle, banquetas y guarniciones de concreto, energía eléctrica y alumbrado público a la fracción que se pretende donar, así también correrá por parte del particular la construcción, rehabilitación, ampliación, mejoramiento, conservación, correcto funcionamiento y cualquier otra responsabilidad derivada de las mismas, hasta en tanto se realice la entrega recepción de las obras de la vialidad.
- VI. El promotor deberá cubrir ante la Secretaria de Finanzas del Municipio de Colón, los pagos correspondientes a los Derechos de Supervisión de la vialidad, así como los Derechos por Nomenclatura, objeto del presente, como se indican en los puntos 8 y 10 de los Antecedentes de la Opinión Técnica.
- VII. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los predios colindantes de su propiedad, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
- VIII. El particular deberá llevar a cabo el proceso de escrituración de la fracción destinado a la vialidad a favor del Municipio, y la protocolización de la misma, así como los gastos que de este proceso deriven, de igual manera, el acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento de Colón autorice la petición contenida en el

Página 5 de 7

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0764-2024
ASUNTO: OPINION TECNICA 010

escrito signado por el *C. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal del Fideicomiso 758/2006 de Banca Mifel S.A., en el cual, solicita que se Autorice Reconocimiento de la vialidad, Donación de la vialidad con una superficie de 21,521.80 m2, Nomenclatura, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.*, deberá de ser publicado por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante.

- IX. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del H. Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- X. El Promovente deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes, autorizaciones, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión de la presente Opinión Técnica, de las cuales el promovente tiene pleno conocimiento, y que estarán vigentes durante el proceso de autorización del desarrollo inmobiliario.
- XI. Se sugiere establecer que el incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes es causal de la cancelación la Autorización del Acuerdo de Cabildo.
- XII. Se sugiere que se establezca a que en caso de ser autorizada la petición el promovente deberá realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo y quedará sin efectos.
- XIII. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del H. Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- XIV. El presente no exime al promovente de tramitar y obtener los permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.
- XV. Es facultad de la Secretaría del H. Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.

Página 6 de 7

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0764-2024
ASUNTO: OPINION TECNICA 010

- XVI. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
XVII. Es facultad de la Secretaría de Administración de este Municipio, llevar a cabo el procedimiento para la donación de la vialidad.
XVIII. Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

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

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

ATENTAMENTE
"Juntos volamos alto"

María Magdalena Hernández Sánchez
Directora de Desarrollo Urbano.



C.c.p. Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez. Secretario de Desarrollo Sustentable
Archivo
MMHS

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 15 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.

DOY FE

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICA



EL LICENCIADO JUAN CARLOS OCEGUERA MENDOZA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO, 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 13 (trece) de septiembre del 2024 (dos mil veinticuatro)** el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la lotificación, denominación del Fraccionamiento, nomenclatura de vialidades, licencia de ejecución de obras de urbanización e incremento de coeficiente de ocupación de suelo, del fraccionamiento Industrial “AEROPARK”, con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, ubicado en la Carretera Estatal No. 100 “El Colorado-Higuerillas” y Carretera Estatal No. 200 “Querétaro-Tequisquiapan”, Galeras, Municipio de Colón, Qro.,** mismo que se transcribe a continuación:

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

CONSIDERANDO

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

autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. Así como al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del citado artículo 186.

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. **Visto Bueno al proyecto de lotificación;**
- IV. **Licencia de ejecución de obras de urbanización;**
- V. **Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;**
- VI. En su caso, autorización para venta de lotes; y
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.

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

7. Para el caso de la fracción V del artículo 186, el numeral 356 del multicitado Código, dispone que corresponde a los Municipios establecer la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas y predios en el territorio de su competencia.

8. Que en fecha 15 de julio de 2024, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento un escrito del C. Markel Estepan Fernández Astigarraga, Representante legal de la persona moral denominada Rancho LBA S.A. de C.V., por medio del cual, solicita, que se aprueben diversas autorizaciones para la construcción de un Fraccionamiento Industrial en el predio en la Carretera Estatal No. 100 "El Colorado – Higuerrillas" y Carretera Estatal No. 200 " Querétaro – Tequisquiapan", Galeras, Municipio de Colón, Qro., con un superficie de 159,409.805 metros cuadrados, identificado con clave catastral 05 03 022 01 027 010, mismas que se describen a continuación:

- a).- Autorización al Proyecto de Lotificación.
- b).- Denominación del Fraccionamiento AEROPARK.
- c).- Nomenclatura de Vialidades
- d).- Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- e).- Autorización para el incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) con la finalidad que puede ser ocupada con construcción en un 80% la superficie de los lotes que conforman el fraccionamiento.

Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/151/DAC/2024**.

9. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0459/2024, el Lic. Cerjio Ríos Vargas, Secretario del H. Ayuntamiento, le solicitó al Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable la Opinión Técnica que resuelva sobre la petición del promovente C. Markel Estepan Fernández Astigarraga, Representante legal de la persona moral Rancho LBA S.A. de C.V., quien solicita, diversas autorizaciones para la construcción de un fraccionamiento Industrial a ubicarse en la Carretera Estatal No. 100 “El Colorado – Higuierillas” y Carretera Estatal No. 200 “ Querétaro – Tequisquiapan”, Galeras, Municipio de Colón, Qro., con un superficie de 159,409.805 metros cuadrados, identificado con clave catastral 05 03 022 01 027 010.

10. En este sentido, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica 008 con número de oficio SEDESU-0766-2024 firmada por la Arq. María Magdalena Hernández Sánchez, en su calidad de Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable, misma que se adjunta al presente como anexo, formando parte integral del mismo.

11. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, citada en el considerando que antecede, la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0618/2024, de fecha 04 de septiembre de 2024, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

12. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico citado en el considerando 10 del presente acuerdo emitido por la Arq. María Magdalena Hernández Sánchez, en su calidad de Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable, se considera Técnicamente Procedente el Proyecto de la lotificación, denominación para el fraccionamiento, nomenclatura de las vialidades, la autorización de la licencia de ejecución de obras de urbanización e incremento de coeficiente de ocupación de suelo (COS), del fraccionamiento Industrial “AEROPARK”, con una superficie de 159,409.805 m², identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, ubicado en la Carretera Estatal No. 100 “El Colorado-Higuierillas” y Carretera Estatal No. 200 “Querétaro-Tequisquiapan”, Galeras, Municipio de Colón, Qro.”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 2) del Orden del Día, por Unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Lotificación en el Resto de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex - Hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m², identificado con clave catastral 05 03 022 01 027 010, quedando las superficies de la siguiente manera:

SIN TEXTO

| MANZANA 1 | | |
|------------------|-------------------|------------|
| LOTE | SUPERIFICE | USO |
| 1 | 416.546 | AREA VERDE |
| 2 | 692.678 | INDUSTRIAL |
| 3 | 1,041.818 | INDUSTRIAL |
| 4 | 1,390.959 | INDUSTRIAL |
| 5 | 1,720.545 | INDUSTRIAL |
| 6 | 1,844.402 | INDUSTRIAL |
| 7 | 1,913.261 | INDUSTRIAL |
| 8 | 2,406.292 | INDUSTRIAL |
| 9 | 2,410.288 | INDUSTRIAL |
| 10 | 4,823.533 | INDUSTRIAL |
| TOTAL | 18,660.322 | |

| MANZANA 2 | | |
|------------------|-------------------|------------|
| LOTE | SUPERIFICE | USO |
| 1 | 484.322 | AREA VERDE |
| 2 | 1,020.440 | INDUSTRIAL |
| 3 | 1,035.002 | INDUSTRIAL |
| 4 | 1,035.002 | INDUSTRIAL |
| 5 | 1,035.002 | INDUSTRIAL |
| 6 | 5,490.011 | INDUSTRIAL |
| 7 | 5,392.058 | INDUSTRIAL |
| 8 | 1,485.003 | INDUSTRIAL |
| 9 | 1,210.610 | INDUSTRIAL |
| 10 | 1,118.757 | INDUSTRIAL |
| 11 | 1,020.180 | INDUSTRIAL |
| 12 | 1,035.002 | INDUSTRIAL |
| 13 | 1,035.002 | INDUSTRIAL |
| 14 | 1,036.000 | INDUSTRIAL |
| 15 | 4,034.688 | INDUSTRIAL |
| 16 | 296.958 | AREA VERDE |
| 17 | 2,010.473 | INDUSTRIAL |
| 18 | 2,025.685 | INDUSTRIAL |
| 19 | 4,051.368 | INDUSTRIAL |
| 20 | 1,290.189 | INDUSTRIAL |
| 21 | 1,821.830 | INDUSTRIAL |
| 22 | 1,905.002 | AREA VERDE |
| TOTAL | 40,868.584 | |

| MANZANA 3 | | |
|------------------|-------------------|--|
| LOTE | SUPERIFICE | USO |
| 1 | 764.619 | PLANTA DE TRATAMIENTO |
| 2 | 983.076 | OBRA DE REGULIZACIÓN |
| 3 | 1,033.273 | INDUSTRIAL |
| 4 | 1,033.183 | INDUSTRIAL |
| 5 | 1,032.694 | INDUSTRIAL |
| 6 | 1,032.204 | INDUSTRIAL |
| 7 | 1,031.714 | INDUSTRIAL |
| 8 | 1,031.224 | INDUSTRIAL |
| 9 | 1,030.735 | INDUSTRIAL |
| 10 | 1,030.246 | INDUSTRIAL |
| 11 | 1,092.987 | INDUSTRIAL |
| - | 1,151.814 | RESTRICCIÓN INFRAESTRUCTURA ELECTRICA |
| 12 | 1,058.799 | INDUSTRIAL |
| 13 | 1,099.071 | INDUSTRIAL |
| 14 | 1,101.351 | INDUSTRIAL |
| 15 | 1,101.255 | INDUSTRIAL |
| 16 | 1,100.758 | INDUSTRIAL |
| 17 | 1,101.402 | INDUSTRIAL |
| 18 | 1,100.961 | INDUSTRIAL |
| 19 | 1,056.520 | INDUSTRIAL |
| 20 | 1,100.008 | INDUSTRIAL |
| 21 | 1,099.637 | INDUSTRIAL |
| 22 | 1,099.196 | INDUSTRIAL |
| 23 | 1,090.286 | INDUSTRIAL |
| 24 | 202.358 | CISTERNA |
| 25 | 1,137.648 | COMERCIO Y SERVICIO |
| - | 44.000 | RESTRICCIÓN INFRAESTRUCTURA ELECTRICA |
| TOTAL | 26,741.019 | |

| MANZANA 4 | | |
|------------------|-------------------|--|
| LOTE | SUPERIFICE | USO |
| 1 | 92.902 | RESTRICCIÓN INFRAESTRUCTURA ELECTRICA |
| 2 | 3,423.723 | EQUIPAMIENTO URBANO |
| 3 | 4,276.390 | INDUSTRIAL |

| | | |
|--------------|-------------------|--|
| 4 | 8,780.001 | EQUIPAMIENTO URBANO |
| 5 | 31.491 | RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA |
| 6 | 3,384.787 | INDUSTRIAL |
| 7 | 3,383.551 | INDUSTRIAL |
| 8 | 3,379.547 | INDUSTRIAL |
| 9 | 2,981.116 | INDUSTRIAL |
| 10 | 2,626.611 | INDUSTRIAL |
| - | 1,405.773 | RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA |
| 11 | 1,312.778 | INDUSTRIAL |
| 12 | 1,329.834 | INDUSTRIAL |
| 13 | 1,309.355 | INDUSTRIAL |
| 14 | 1,309.355 | INDUSTRIAL |
| 15 | 1,309.355 | INDUSTRIAL |
| 16 | 1,328.438 | INDUSTRIAL |
| 17 | 1,328.438 | INDUSTRIAL |
| 18 | 1,302.707 | INDUSTRIAL |
| 19 | 633.742 | AREA VERDE |
| TOTAL | 44,929.894 | |

| CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DEL FRACCIONAMIENTO | | | |
|--|----------------------|-------------------|--------------|
| CONCEPTO | SUPERFICIE m2 | PORCENTAJE | LOTES |
| SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL | 109,445.844 | 68.66% | 63 |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIO | 1,137.648 | 0.71% | 1 |
| PLANTA DE TRATAMIENTO | 764.619 | 0.48% | 1 |
| OBRA DE REGULACIÓN | 983.076 | 0.62% | 1 |
| CISTERNA | 202.358 | 0.13% | 1 |
| RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA | 2,725.980 | 1.71% | 5 |

| | | | |
|--|-------------|---------|----|
| RESTRICCIÓN AFECTACIÓN POR CANAL | 2,746.431 | 1.72% | - |
| TRANSMISIÓN GRATUITA (EQUIPAMIENTO URBANO) | 12,203.724 | 7.66% | 2 |
| ÁREA VERDE | 3,736.570 | 2.34% | 5 |
| VIALIDADES Y BANQUETAS | 25,463.555 | 15.97% | - |
| SUPERFICIE TOTAL | 159,409.805 | 100.00% | 79 |

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

SEGUNDO. SE AUTORIZA la Denominación para el desarrollo inmobiliario para ser un Fraccionamiento de Industria Pesada, en el Resto de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m², identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, el cual sería el descrito a continuación:

“AEROPARK”

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

TERCERO. SE AUTORIZA la nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento objeto del presente proveído, para quedar de la siguiente manera:

- Avenida Omega
- Avenida Delta
- Avenida Iota
- Avenida Kappa

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

CUARTO. SE AUTORIZA la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo Industria Pesada, ubicado en el Resto de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex - Hacienda de Galeras, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m², identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo, a efecto de que en lo sucesivo quede integrado en la forma siguiente:

| CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DEL FRACCIONAMIENTO | | | |
|--|---------------------------------|-------------------|--------------|
| CONCEPTO | SUPERFICIE m² | PORCENTAJE | LOTES |
| SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL | 109,445.844 | 68.66% | 63 |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIO | 1,137.648 | 0.71% | 1 |
| PLANTA DE TRATAMIENTO | 764.619 | 0.48% | 1 |
| OBRA DE REGULACIÓN | 983.076 | 0.62% | 1 |
| CISTERNA | 202.358 | 0.13% | 1 |

| | | | |
|--|--------------------|----------------|-----------|
| RESTRICCIÓN INFRAESTRUCTURA ELECTRICA | 2,725.980 | 1.71% | 5 |
| RESTRICCIÓN AFECTACION POR CANAL | 2,746.431 | 1.72% | - |
| TRANSMISIÓN GRATUITA (EQUIPAMIENTO URBANO) | 12,203.724 | 7.66% | 2 |
| AREA VERDE | 3,736.570 | 2.34% | 5 |
| VIALIDADES Y BANQUETAS | 25,463.555 | 15.97% | - |
| SUPERFICIE TOTAL | 159,409.805 | 100.00% | 79 |

QUINTO. SE AUTORIZA el Incremento de Coeficiente de Ocupación, para que los lotes conforman el Fraccionamiento de referencia puedan considerar un COS de 0.80, de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 la cual forma parte integral del presente Acuerdo.

SEXTO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas y a la Secretaria de Desarrollo sustentable a través de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Colón, Qro., para que determine y recaude las cantidades que el promovente deberá de pagar por concepto de derechos, aprovechamientos, impuestos y cualesquiera que se generen con motivo de la presente autorización en los términos dispuestos por la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2024, así como de lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro. Asimismo, entregue las liquidaciones correspondientes al promovente, las cuales deberán cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar los comprobantes ante las Secretarías del Ayuntamiento y de Desarrollo Sustentable a través de la Dirección de Desarrollo Urbano en un plazo no mayor a 20 días naturales contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

SÉPTIMO. Los pagos que con motivo de la presente autorización se generen, deberán realizarse de manera previa a los que se realicen 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 los pagos por concepto de publicaciones, hasta en tanto no se encuentren debidamente finiquitados los pagos correspondientes a los derechos, aprovechamientos y cualquier otro que se genere con motivo de la presente autorización en los términos que dispone el Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley de Ingresos del Municipio de Colón Qro., para el ejercicio fiscal 2024.

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

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

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

DÉCIMO. El promovente deberá de transmitir a Título gratuito en favor del Municipio de Colón, Qro., mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, una superficie 12,203.724 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 3,736.570 m² por concepto de área verdes, de los cuales la suma de los conceptos anteriores conforman el 10% de la superficie total del predio y una superficie de 25,463.555 m² por concepto de vialidad del fraccionamiento, por lo que deberá coordinarse con la Secretaría de Administración, para la cual se instruye a uno de los Síndicos Municipales, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión, de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 la cual forma parte integral del presente acuerdo.

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO.- Notifíquese el presente acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Secretaría de Finanzas, Secretaria de Administración, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección Jurídica y al C. Markel Estepan Fernández Astigarraga, Representante Legal de la persona moral Rancho LBA S.A. de C.V.

ANEXO ÚNICO



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

PRESIDENCIA MUNICIPAL DE COLÓN
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO



03 SEP. 2024

RECIBIDO

Nombre:

LIC. CERJIO RIOS VARGAS
Secretario del H. Ayuntamiento
Municipio de Colón, Gro.
Presente

Hora: 13:10

Colón, Gro., a 28 de agosto de 2024.

CABILDO
RE 03 SET. 2024
15:00 hrs
Una
SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO COLÓN, GRO

Por medio de la presente y de la manera más atenta, con relación a su oficio número MCQ/SAY/DAC/00459/2024 ingresado en esta Secretaría con fecha 06 de agosto del año en curso, por instrucciones del Ing. Hugo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable y con base al Acuerdo de Cabildo de fecha 24 de enero de 2023, en el cual se autoriza la reforma de los artículos 25, 26 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, en el que solicita opinión técnica y/o consideraciones, respecto de la petición por el C. Markel Estepan Fernández Astigarraga, Representante Legal de Rancho LBA, S.A. de C.V. por medio del cual solicita se aprueben diversas autorizaciones para la construcción de un fraccionamiento Industrial a ubicarse en la Carretera Estatal No. 100 "El Colorado-Higuerillas" y Carretera Estatal No. 200 "Querétaro-Tequisquiapan", Galeras, Municipio de Colón, Gro; con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, mismas que se describen a continuación:

- Autorización de Proyecto de Lotificación
- Denominación de Fraccionamiento
- Nomenclatura de Vialidades
- Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.
- Incremento de Coeficiente de Ocupación (COS) con la finalidad que puedas ser ocupada con construcción en un 80% de los lotes que conformar el fraccionamiento.

CONSIDERANDOS

- Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuáles serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.

Página 1 de 18

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



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

2. El artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro. de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo; así como del Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro. Así como Artículos 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 323-328, 356-358 Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro.
4. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Colón a través de esta Secretaría, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e Inscritos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
5. Con base en el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a los Municipio la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en el Código.
Al Ayuntamiento lo corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano les corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III.
6. Con base al Artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro el procedimiento de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:
 - I. Dictamen de Uso de Suelo;
 - II. Autorización de Estudios Técnicos;
 - III. Visto Bueno al Proyecto de lotificación;

Página 2 de 18

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

- IV. Licencia de Ejecución de obras de Urbanización;**
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;**
- VI. En su caso autorización para venta de lotes; y
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.

ANTECEDENTES:

- I. Mediante escrito ingresado en la Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Colón el C. Markel Estepan Fernández Astigarraga, Representante Legal de Rancho LBA, S.A. de C.V., solicita someter a consideración del H. Ayuntamiento de Colón la Autorización al Proyecto de Lotificación, la Denominación del Fraccionamiento, Nomenclatura de vialidades y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la construcción de un Fraccionamiento Industrial a ubicarse en Carretera Estatal No. 100 "El Colorado-Higuerillas" y Carretera Estatal No. 200 "Querétaro-Tequisquiapan", Galeras, Municipio de Colón, Gro; con una superficie de 159,409.805 m2 identificado con la clave catastral 050302201027010.
- II. Mediante escritura pública número 87,870 de fecha 11 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 7 de la Demarcación de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la Constitución de la empresa moral "RANCHO LBA", S.A. de C.V., en la que intervienen los señores Gregorio Alfredo Fernández Astigarraga y Markel Estepan Fernández Astigarraga, y en cual se le otorga poder de dominio a este último, inscrita en el Registro Público de Comercio con número único de documento 2016000168550029 en fecha 17 de mayo de 2016.
- III. Presenta credencial del Instituto Nacional Electoral a nombre de Markel Estepan Fernández Astigarraga con vigencia al 2024 con folio número de folio 016843081.
- IV. Mediante escritura 16,777 de fecha 26 de octubre de 2007, el Licenciado Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaria Pública número 35 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, Capital del Estado de Querétaro, hace constar: La formación y protocolización parcial del Inventario y Avalúos de los bienes habidos en la Sucesión Testamentaria a bienes del señor Gregorio Cirilo Fernández Sobrino, así como de la Adjudicación Parcial de Bienes por Herencia, otorga la señora Miren Sabiñe Astigarraga Aguirre, en su carácter de albacea y Coheredera, a favor de sí misma y de los señores Gregorio Alfredo Fernández Astigarraga y Markel Estepan Fernández Astigarraga, todos en su carácter de coherederos de la propia Sucesión, dentro de los cuales se encuentra una Fracción del predio rústico formado por la fracción tres de la ExHacienda de Galeras, ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios

Página 3 de 18

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

00002589/0001, **00006241/0001** y 00006860/0001 en fecha 23 de marzo de 2009.

- V. Mediante escritura 70,524, de la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, con fecha 10 de febrero de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Escobar y Ezeta, Notario Público Número Cinco del estado de México, residente de Toluca, el cual hace constar la formalización del contrato de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago, que se celebra por una parte "Rancho LBA" S.A. de C.V., representada en este acto por el C. Markel Estepan Fernández Astigarraga, como parte Acreedora y por la otra parte los señores Gregorio Alfredo Fernández Astigarraga, Miren Sabiñe Astigarraga Aguirre, ambos representados por Miren Sabiñe Astigarraga Aguirre, quien comparece también por su propio derecho como parte deudora y en la cual formalizan como pago el predio conocido como la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 184,181.45 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, inscrita en Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00031216/0002 en fecha 13 de diciembre de 2023.
- VI. Cuenta con Estudio de Mecánica de Suelo y Diseño de la Estructura de Pavimentos, de fecha 13 de noviembre de 2022 realizado por la empresa Topografía, Ingeniería y Diseño, S.A. de C.V. para el proyecto que pretenden denominar AEROPARK QUERÉTARO, ubicado Carretera Estatal 100, Km 8+000, Colón, Gro; elaborado por Ing. Edgar Ramírez Vásquez Especialista en Geotecnia y Revisado por el Ingeniero Rodolfo Torres Aguilera.
- VII. Presenta Dictamen de Uso de Suelo número de oficio CAU/DUS/068-2023 de fecha 7 de julio de 2023, en el cual, con base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, inscrito en Registro Público de la Propiedad en fecha 18 de agosto de 2016, el predio identificado como Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 184,181.45 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010 cuenta con uso de suelo **Industria Pesada**.
- VIII. Mediante oficio número SF/SPFI/DT/04049/2023, número de control OCAT0723-46 de fecha 12 de julio de 2023, la Dirección de Catastro, informa que se concluyeron los trabajos técnico operativos relativos para el predio ubicado en Carretera Estatal No. 100 (El Colorado-Higuerilla) km 8+500, Galeras, municipio de Colón, Gro; y hacen entrega del Plano Catastral con folio DT02023 075 y copia de la descripción de linderos.
- IX. Cuenta con Escritura Pública número 87,567 de fecha 16 de noviembre de 2023, otorgada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

número 30, de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad bajo el folio real 31216/3 con fecha 29 de febrero de 2024 mediante la cual se hace constar la Protocolización del Plano Catastral con número de folio DT02023075 de la Fracción 3 resultante de la Subdivisión del predio identificado como la fracción del predio rústico formado por la fracción 3 de la Ex Hacienda de Galeras, Municipio de Colón, Qro.

- X. Con fecha 25 de julio de 2023, la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DPO679/2023, informan que existe la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Markel Estepan Fernández Astigarraga, para el predio que se ubica en Fracción 3 de la Ex Hacienda Galeras, Municipio de Colón, Qro.
- XI. Presentan Validación de Estudio Hidrológico, emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura con número de oficio CEI/DTIV/00060/2024 de fecha 18 de enero de 2024 con folio DH0623-22, del proyecto que se localiza en la carretera estatal No. 100 "El Colorado-Higuerillas" en el kilómetro 8+660 cuerpo izquierdo, identificado como Resto del predio rústico Ex Hacienda Galeras, Municipio de Colón identificado con la clave catastral 0500302201027010, denominado "Parque Industrial Aeropark" y en el cual indican que la metodología y resultados cumple con los lineamientos establecidos, por lo que se validan sus resultados.
- XII. Mediante oficio número 4.1.2.3.-198/VUS, de fecha 7 de febrero de 2024, emitido por la Agencia Federal de Aviación Civil de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes, relativo al dictamen de ubicación y altura para el proyecto ubicado en el Resto de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, por encontrarse en las inmediaciones del Aeropuerto Internacional de Querétaro y en el cual señalan una altura máxima de 10.00 mts.
- XIII. Mediante oficio número VE/00195/2024 de fecha 13 de febrero de 2024, la Comisión Estatal de Agua (CEA), emitió Dictamen de Autoabasto de los Servicios de Agua Potable, para un fraccionamiento Industrial de 84 lotes, localizado en el predio ubicado en Carretera Estatal No. 100 "El Colorado-Higuerillas" No. 8665, Localidad Galeras del Municipio de Colón, con una vigencia de 12 meses, contado a partir de su expedición.
- XIV. La Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio número CEI/DTIV/0097/2024, ODTIO224-063, con folio DT0124-003, de fecha 19 de febrero de 2024, emitió la Constancia de Alineamiento para el predio identificado como la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda

Página 5 de 18

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



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

de Galeras, ubicado en carretera estatal No. 100 "El Colorado-Higuerillas" y la carretera estatal No. 200 "Querétaro-Tequisquiapan-Mercader L.E. (Gro.-Hgo.)" en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, en el cuerpo izquierdo del kilómetro 8+408.26 al 8+916.35 sobre la carretera 100.

- XV. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, por medio del oficio SEDESU-0343-2024 de fecha 8 de abril de 2024, autorizó la subdivisión CACU/SD/012-2024 en a cual la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 184,181.45 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, en cuatro fracciones y un resto con una superficie de 159,409.805 m2.
- XVI. Presenta escritura 90,260 de fecha 16 de mayo de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro en la que hace constar:
- I.- La subdivisión de pedíos con número de oficio SEDESU-0343-2024 de fecha 8 de abril de 2024, autorizó la subdivisión CACU/SD/012-2024 en a cual la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 184,181.45 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, en cuatro fracciones y un resto con una superficie de 159,409.805 m2.
- II.- El primer convenio modificatorio al Fideicomiso irrevocable de Administración No empresarial para desarrollos inmobiliarios con derecho de reversión identificado con el número 4988, que se realizó a solicitud de la institución financiera denominada "Banco Invex", S.A. I.B.M, Invex Grupo Financiero.
- XVII. Mediante oficio SEDESU-0438-2024 de fecha 2 de mayo de 2024, a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable se emitió el Visto Bueno del Estudio de Impacto Vial, presentado para el predio identificado como fracción 3 resultante de la subdivisión del predio identificado como la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex Hacienda de Galeras, Colón, Gro.
- XVIII. Con fecha 24 de mayo de 2024, la Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio número CEI/DTIV/00671/2024, con folio DTI0524-15, emitió la Autorización de Acceso Provisional para el predio ubicado en Carretera Estatal No. 100 "El Colorado-Higuerillas", en el kilómetro 8+647, cuerpo izquierdo, en municipio de Colón, Gro; con una vigencia de 2 meses.
- XIX. La Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio SEDESU/257/2024 de fecha 07 de junio de 2024, emitió la autorización en Materia de Impacto Ambiental, la superficie de 159,404.80 m2, única y exclusivamente la construcción y operación

Página 6 de 18

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

en una superficie de 156,84.59 m2, para 79 bodegas industriales, vialidades, planta de tratamiento de aguas residuales y áreas verdes, para el proyecto denominado "Parque Industrial Aeropark".

- XX. Mediante oficio SEDESU-0542-2024 de fecha 24 de junio de 2024, a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable se emitió el Visto Bueno del Estudio de Impacto Urbano, presentado para el predio identificado como fracción 3 resultante de la subdivisión del predio identificado como la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex Hacienda de Galeras, Colón, Qro.
- XXI. Presenta ratificación de Dictamen de Uso, con número de oficio CACU/DUS/043-2024 con fecha 24 de junio de 2024, derivado de la subdivisión antes indicada, para el predio identificado como Resto del predio de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie 159,409.805 m2 al cual se le asigno la clave catastral 05 03 022 01 027 010, y que cuenta con uso **Industria Pesada**.
- XXII. Presenta Planos para Autorización Lotificación para el proyecto que pretende desarrollar, en el Resto de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, quedando las superficies de la siguiente manera:

| MANZANA 1 | | |
|--------------|-------------------|------------|
| LOTE | SUPERIFICE | USO |
| 1 | 416.546 | AREA VERDE |
| 2 | 692.678 | INDUSTRIAL |
| 3 | 1,041.818 | INDUSTRIAL |
| 4 | 1,390.959 | INDUSTRIAL |
| 5 | 1,720.545 | INDUSTRIAL |
| 6 | 1,844.402 | INDUSTRIAL |
| 7 | 1,913.261 | INDUSTRIAL |
| 8 | 2,406.292 | INDUSTRIAL |
| 9 | 2,410.288 | INDUSTRIAL |
| 10 | 4,823.533 | INDUSTRIAL |
| TOTAL | 18,660.322 | |

Página 7 de 18

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

| MANZANA 2 | | |
|--------------|-------------------|------------|
| LOTE | SUPERIFICE | USO |
| 1 | 484.322 | AREA VERDE |
| 2 | 1,020.440 | INDUSTRIAL |
| 3 | 1,035.002 | INDUSTRIAL |
| 4 | 1,035.002 | INDUSTRIAL |
| 5 | 1,035.002 | INDUSTRIAL |
| 6 | 5,490.011 | INDUSTRIAL |
| 7 | 5,392.058 | INDUSTRIAL |
| 8 | 1,485.003 | INDUSTRIAL |
| 9 | 1,210.610 | INDUSTRIAL |
| 10 | 1,118.757 | INDUSTRIAL |
| 11 | 1,020.180 | INDUSTRIAL |
| 12 | 1,035.002 | INDUSTRIAL |
| 13 | 1,035.002 | INDUSTRIAL |
| 14 | 1,036.000 | INDUSTRIAL |
| 15 | 4,034.688 | INDUSTRIAL |
| 16 | 296.958 | AREA VERDE |
| 17 | 2,010.473 | INDUSTRIAL |
| 18 | 2,025.685 | INDUSTRIAL |
| 19 | 4,051.368 | INDUSTRIAL |
| 20 | 1,290.189 | INDUSTRIAL |
| 21 | 1,821.830 | INDUSTRIAL |
| 22 | 1,905.002 | AREA VERDE |
| TOTAL | 40,868.584 | |

| MANZANA 3 | | |
|-----------|------------|-----------------------|
| LOTE | SUPERIFICE | USO |
| 1 | 764.619 | PLANTA DE TRATAMIENTO |
| 2 | 983.076 | OBRA DE REGULACIÓN |
| 3 | 1,033.273 | INDUSTRIAL |
| 4 | 1,033.183 | INDUSTRIAL |
| 5 | 1,032.694 | INDUSTRIAL |

Página 8 de 18

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

| | | |
|--------------|-------------------|---------------------------------------|
| 6 | 1,032.204 | INDUSTRIAL |
| 7 | 1,031.714 | INDUSTRIAL |
| 8 | 1,031.224 | INDUSTRIAL |
| 9 | 1,030.735 | INDUSTRIAL |
| 10 | 1,030.246 | INDUSTRIAL |
| 11 | 1,092.987 | INDUSTRIAL |
| - | 1,151.814 | RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA |
| 12 | 1,058.799 | INDUSTRIAL |
| 13 | 1,099.071 | INDUSTRIAL |
| 14 | 1,101.351 | INDUSTRIAL |
| 15 | 1,101.255 | INDUSTRIAL |
| 16 | 1,100.758 | INDUSTRIAL |
| 17 | 1,101.402 | INDUSTRIAL |
| 18 | 1,100.961 | INDUSTRIAL |
| 19 | 1,056.520 | INDUSTRIAL |
| 20 | 1,100.008 | INDUSTRIAL |
| 21 | 1,099.637 | INDUSTRIAL |
| 22 | 1,099.196 | INDUSTRIAL |
| 23 | 1,090.286 | INDUSTRIAL |
| 24 | 202.358 | CISTERNA |
| 25 | 1,137.648 | COMERCIO Y SERVICIO |
| - | 44.000 | RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA |
| TOTAL | 26,741.019 | |

| MANZANA 4 | | |
|-----------|------------|---------------------------------------|
| LOTE | SUPERIFICE | USO |
| 1 | 92.902 | RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA |
| 2 | 3,423.723 | EQUIPAMIENTO URBANO |
| 3 | 4,276.390 | INDUSTRIAL |
| 4 | 8,780.001 | EQUIPAMIENTO URBANO |
| 5 | 31.491 | RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA |
| 6 | 3,384.787 | INDUSTRIAL |
| 7 | 3,383.551 | INDUSTRIAL |

Página 9 de 18

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

| | | |
|--------------|-------------------|---------------------------------------|
| 8 | 3,379.547 | INDUSTRIAL |
| 9 | 2,981.116 | INDUSTRIAL |
| 10 | 2,626.611 | INDUSTRIAL |
| - | 1,405.773 | RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA |
| 11 | 1,312.778 | INDUSTRIAL |
| 12 | 1,329.834 | INDUSTRIAL |
| 13 | 1,309.355 | INDUSTRIAL |
| 14 | 1,309.355 | INDUSTRIAL |
| 15 | 1,309.355 | INDUSTRIAL |
| 16 | 1,328.438 | INDUSTRIAL |
| 17 | 1,328.438 | INDUSTRIAL |
| 18 | 1,302.707 | INDUSTRIAL |
| 19 | 633.742 | AREA VERDE |
| TOTAL | 44,929.894 | |

| CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES DEL FRACCIONAMIENTO | | | |
|---|--------------------|----------------|-----------|
| CONCEPTO | SUPERFICIE m2 | PORCENTAJE | LOTES |
| SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIAL | 109,445.844 | 68.66% | 63 |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL Y SERVICIO | 1,137.648 | 0.71% | 1 |
| PLANTA DE TRATAMIENTO | 764.619 | 0.48% | 1 |
| OBRA DE REGULAZACIÓN | 983.076 | 0.62% | 1 |
| CISTERNA | 202.358 | 0.13% | 1 |
| RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA | 2,725.980 | 1.71% | 5 |
| RESTRICCION AFECTACION POR CANAL | 2,746.431 | 1.72% | - |
| TRANSMISIÓN GRATUITA (EQUIPAMIENTO URBANO) | 12,203.724 | 7.66% | 2 |
| AREA VERDE | 3,736.570 | 2.34% | 5 |
| VIALIDADES Y BANQUETAS | 25,463.555 | 15.97% | - |
| SUPERFICIE TOTAL | 159,409.805 | 100.00% | 79 |

XXIII. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor del Municipio de Colón, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, una superficie 12,203.724 m2 por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 3,736.570 m2 por concepto de área verdes,



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

de los cuales la suma de los conceptos anteriores conforman el 10% de la superficie total del predio y una superficie de 25,463.555 m2 por concepto de vialidad.

- XXIV. Presenta Presupuesto de Obras de Urbanización del Fraccionamiento el cual consta de las partidas de Preliminares, Drenajes, Descargas de Agua Potable, Alcantarillado, Agua Potable, Drenaje Pluvial, Terracerías, Guarniciones y Banquetas, Pavimentos, Electrificación, Instalación de Telefonía, Agua Tratada; con un monto de \$68,627,909.06 (Sesenta y ocho millones seiscientos veintisiete mil novecientos nueve pesos 06/100 M.N.)
- XXV. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2024, referido en el artículo 25 Fracción VI numeral 11, el propietario deberá cubrir ante la Secretaria de Finanzas Municipal por concepto Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización:
- $$\$68,627,909.06 \times 1.88\% = \$ 1,290,204.69 \text{ (Un millón doscientos noventa mil doscientos cuatro pesos 69/100 M.N.)}$$
- XXVI. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades objeto del presente acuerdo es la siguiente:
- Avenida Omega
 - Avenida Delta
 - Avenida Iota
 - Avenida Kappa
- XXVII. Se verifico en los Archivos de la Secretaria de Desarrollo Sustentable que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna calle existente en la zona, por lo que se considera factible la nomenclatura como se indica a continuación:
- Avenida Omega
 - Avenida Delta
 - Avenida Iota
 - Avenida Kappa
- XXVIII. Por lo anterior el promotor deberá cubrir el pago correspondiente de los Derechos de Nomenclatura, según lo establecido por la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el ejercicio fiscal 2024, en su artículo 25 fracción III numeral 2;



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

| NOMENCLATURA FRACCIONAMIENTO "AEROPARK" | | | | |
|---|----------|-------------|--------------------|-------------|
| DENOMINACIÓN | LONGITUD | HASTA | POR CADA EXCEDENTE | TOTAL |
| | | 100 ML | 10 ML | |
| | | 6,8760 UMAS | 1.3753 UMAS | |
| Avenida Omega | 654.70 | \$746.52 | \$8,282.58 | \$9,029.10 |
| Avenida Delta | 444.22 | \$746.52 | \$5,139.77 | \$5,886.29 |
| Avenida Iota | 310.89 | \$746.52 | \$3,148.93 | \$3,895.45 |
| Avenida Kappa | 178.80 | \$746.52 | \$1,176.61 | \$1,923.13 |
| TOTAL | | | | \$20,733.97 |

XXIX. Para dar cumplimiento con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2024, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Industrial, y Superficie Vendible Comercial y de Servicios del fraccionamiento, la siguiente cantidad:

| IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE INDUSTRIA PESADA | | | |
|---|-----------|----------------|-----------------|
| FACTOR | UMA | SUPERFICIE | TOTAL |
| 0.2465 | \$ 108.57 | 109,445.844 m2 | \$ 2,929,044.95 |

| IMPUESTO POR SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIO Y SERVICIO | | | |
|--|-----------|--------------|--------------|
| FACTOR | UMA | SUPERFICIE | TOTAL |
| 0.1780 | \$ 108.57 | 1,137.648 m2 | \$ 21,985.57 |

XXX. En cuanto a la petición de Incremento de Coeficiente de Ocupación para cada uno de lotes que conforman el Fraccionamiento, los cuales suman una superficie 110,583.492 m2 y de acuerdo a la normatividad del Programa Parcial de Desarrollo



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

Urbano de Galeras les corresponde el 0.5, para lo cual se describe de la siguiente manera:

| TABLA COMPARTIVA DE COEFICIENTE DE OCUPACION | | | |
|--|---|-------------------------------------|-------------------|
| SUPERFICIE VENDIBLE | COEFICIENTE DE OCUPACION POR NORMATIVIDAD | COEFICIENTE DE OCUPACION SOLICITADO | DIFERENCIA |
| 110,583.492 | 0.5 | 0.8 | 0.3 |
| SUPERFICIE A CONSTRUIR | 55,291.746 | 88,466.794 | 33,175.048 |

Con base a la Ley de Ingresos en su artículo 25 fracción XI el cálculo por Modificación de Normatividad, en este caso Incremento en el Coeficiente de Ocupación sería:

$$(10 \text{ UMA DIARIA X M2 EXCEDENTES}) / \text{FACTOR UNICO}$$

$$(10 * 108.57 * 33,175.048) / 19.6600 =$$

\$ 1,832,052.37 (Un millón ochocientos treinta y dos mil cincuenta y dos pesos 37/100 M.N.)

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

- Una vez realizado el análisis correspondiente a la documentación presentada, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, considera **TÉCNICAMENTE PROCEDENTE** la petición realizada respecto a la **Autorización de Lotificación** que se pretende realizar en el Resto de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010.
- Así mismo considera **TÉCNICAMENTE PROCEDENTE** la petición realizada respecto a la **Denominación para el desarrollo inmobiliario** el cual pretende ser un Fraccionamiento de Industria Pesada, que se proyectó en el predio en el Resto de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, el cual sería el descrito a continuación:



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

"AEROPARK"

3. Respecto de la **Nomenclatura** de las vialidades del fraccionamiento objeto de la presente opinión técnica, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir la Opinión **FAVORABLE** para la autorización de las mismas, para quedar de la siguiente manera:
 - Avenida Omega
 - Avenida Delta
 - Avenida Iota
 - Avenida Kappa
4. Esta Secretaría con base al dictamen antes descrito considera **FACTIBLE** que se otorgue la Autorización para la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** del Fraccionamiento de tipo Industria Pesada, ubicado en el Resto de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m², identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, quedando las superficies de acuerdo a la tabla de Superficies del fraccionamiento referidas en el punto XXII del Dictamen Técnico, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

Con fundamento en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización tendrá una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al otorgamiento. En su caso que el desarrollador no concluya las obras de urbanización en el pazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, previamente a su vencimiento.
5. Derivado de la proximidad del Aeropuerto Internacional de Querétaro, y por el crecimiento con el que cuenta el Municipio de Colón en el área industrial y habiendo revisado la documentación presentada esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **PROCEDENTE EL INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN para que lotes del fraccionamiento puedan considerar un COS de 0.80**, para el caso de cada uno de los lotes que conforman el Fraccionamiento que nos ocupa.
6. Para dar cumplimiento con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2024, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir antes la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de Derechos e impuestos prestados por el Dictamen Técnico por:



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

- Por Autorización de Lotificación de Fraccionamiento con base al Artículo 25 Fracción VI numeral 4. (FACTOR X UMA DIARIA=355.5782*108.57= \$ 38,605.13 (Treinta y ocho mil seiscientos cinco pesos 13/100 M.N.))
- Por Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, de acuerdo al artículo 25 Fracción VI numeral 8 y 9 DICTAMEN TECNICO. (FACTOR X UMA DIARIA= 251.3759*108.57 = \$27,291.88 (Veintisiete mil doscientos noventa y un pesos 88/100 M.N.))
AUTORIZACION DE LICENCIA DE EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION
(FACTOR X UMA DIARIA X METROS CUADRADOS A URBANIZAR)
 $0.2756 \times 108.57 \times 25,463.555 \text{ M}^2 = \$761,917.743$ (Setecientos sesenta y un mil novecientos diecisiete pesos 74/100 M.N.)
- Así como Derechos de Supervisión, Superficie Vendible, Nomenclatura del Fraccionamiento, y la modificación de normatividad del Coeficiente de Ocupación, las cantidades señala en el Punto XXV, XXVII, XXIX y XXX de los Antecedentes.

Lo anterior deberá cubrirse en un plazo máximo de 20 días naturales a partir de su autorización, una vez que hecho el pago, el promotor remitirá copia del recibo de pago a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable.

7. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título Gratuito a favor del Municipio de Colón, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, una superficie 12,203.724 m² por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 3,736.570 m² por concepto de área verdes, de los cuales la suma de los conceptos anteriores conforman el 10% de la superficie total del predio y una superficie de 25,463.555 m² por concepto de vialidad del fraccionamiento por lo que deberá coordinarse con la Secretaría de Administración, para la cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.
8. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento de tipo Industria Pesada denominado "AEROPARK", la siguiente documentación:
 - a) Autorización de Proyecto Geométrico de Acceso emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura definitivo.
 - b) Proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, debidamente aprobado por al Comisión Estatal de Aguas.

Página 15 de 18

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

- c) Proyecto de Electrificación debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad.
 - d) Inscripción en Registro Público de la Propiedad de la Escritura 90,260 de fecha 16 de mayo de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomeli Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.
 - e) Deberá de presentar el Visto Bueno de Protección Civil autorizado por la Dirección de Protección Civil del municipio de Colón, para las etapas de construcción, de operación y habitabilidad, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundaciones, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
9. Se deberá de revisar en conjunto con la Autoridad Municipal de Seguridad Pública, Tránsito y Transporte las rutas de transporte público existentes, y en su caso proponer rutas que den cobertura hacia la zona donde se ubicará el proyecto pretendido.
 10. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en la *Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro*, a fin de garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad, así como personas de la tercera edad, niños, carriolas, entre otros.
 11. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permiso y autorizaciones que señala en Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar antes la Secretaría de Desarrollo Sustentable, evidencias del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
 12. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad con el Artículo 164 del Código Urbano de Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento.

Página 16 de 18

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

13. El desarrollador deberá colocar por su cuenta, las señaléticas de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
14. El presente no exime al promovente de tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.
15. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se les han impuesto en el dictamen de uso de suelo, oficios y acuerdo que han servido como base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.
16. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante esta Secretaría, como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsecuentes.
17. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del H. Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
18. En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del H. Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
19. Es facultad de la Secretaría del H. Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
20. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.



AYUNTAMIENTO DE COLÓN

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
SECCIÓN: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
OFICIO: SEDESU-0766-2024
NOTA DE TURNO: 0611/2022
ASUNTO: OPINION TECNICA 008

- 21. Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
22. El acuerdo por el cual, en su caso, el H. Ayuntamiento de Colón autorice la petición realizada, deberá de ser publicado por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante con base al artículo 189 del Código Urbano de Estado de Querétaro.
23. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del H. Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

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

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

Sin más por el momento, agradezco de ante mano la atención que se sirva brindar al presente y me reitero como su seguro servidor, quedando atento a la aclaración de cualquier duda.

ATENTAMENTE
"Juntos volamos alto"

María Magdalena Hernández Sánchez
Directora de Desarrollo Urbano.



C.c.p. Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez. Secretario de Desarrollo Sustentable
Archivo MMHS

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

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 15 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.----- DOY FE-----

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICA



EL LICENCIADO JUAN CARLOS OCEGUERA MENDOZA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO, 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 13 (trece) de septiembre del 2024 (dos mil veinticuatro)** el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3, 4 y 5 y Venta de Lotes de las Etapas 2, 3 y 4, respecto al Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, del Municipio de Colón, Querétaro,** mismo que se transcribe a continuación:

“Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción II y V, incisos a), b), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4 y 8 fracción I de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección Ambiental; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción II, incisos a), b), d) y f) y 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 11 fracción I, 12, 146, 184, 186 fracción IV, y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio conforme a la ley; así como también contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Así mismo, el precepto constitucional antes citado estipula en su artículo 115 fracción V, incisos a), b), d) y f), en concatenación con el artículo 30 fracción II, incisos a), b), d) y f) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales y otorgar licencias y permisos para construcciones.
3. Que el artículo 4 en relación con el 8 fracción I de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente establecen que los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, asimismo señalan que es competencia de los Municipios la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal.
4. Que así también, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, en su numeral 35, reconoce al municipio como la base de la división territorial y de organización política y administrativa del Estado de Querétaro.

5. Que el artículo 11 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, señala a los Municipios como autoridad en materia de Desarrollo Urbano, en este sentido, el numeral 12 del citado ordenamiento legal, dispone que corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código. Así como al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del citado artículo 186.

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

7. Así mismo, el artículo 146 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que la licencia de ejecución de obras de urbanización para desarrollos inmobiliarios, tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento. En caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente, previamente a su vencimiento, la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización; debiendo dictarse resolución, en un término no mayor a treinta días hábiles contados a partir del siguiente al en que fue recibida la solicitud.

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

- I. Dictamen de uso de suelo;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto Bueno al proyecto de lotificación;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización;**
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;**
- VI. En su caso, autorización para venta de lotes; y**
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.

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

9. Que en fecha 01 de agosto de 2024, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento un escrito del C. Juan Carlos González Ochoa, Representado por el Lic. José Ulises Valenzuela Delgado, por medio del cual, solicita, que se autorice la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3, 4 y 5 y Venta de Lotes de la Etapa 2, 3 y 4, respecto al Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada", del municipio de Colón, Querétaro. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/156/DAC/2024**.

10. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0460/2024, el Lic. Cerjio Ríos Vargas, Secretario del H. Ayuntamiento, le solicitó al Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable la Opinión Técnica que resuelva sobre la petición del promovente C. Juan Carlos González Ochoa, Representado por el Lic. José Ulises Valenzuela Delgado, quien solicita

diversas autorizaciones respecto al Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, del municipio de Colón, Querétaro.

11. En este sentido, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica 009 con número de oficio SEDESU-0809-2024 firmada por el Arq. Fidel López Becerril, Secretario de Desarrollo Sustentable, misma que se adjunta al presente como anexo, formando parte integral del mismo.

12. Recibida en la Secretaría del Ayuntamiento la citada opinión técnica, citada en el considerando que antecede, la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0654/2024, de fecha 10 de septiembre de 2024, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro que dispone:

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

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

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico citado en el considerando 11 del presente acuerdo emitido por el Arq. Fidel López Becerril Secretario de Desarrollo Sustentable, se considera factible la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3, 4 y 5 y la Venta de Lotes de las Etapas 2, 3 y 4, respecto al Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, del municipio de Colón, Querétaro.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 3) del Orden del Día, por Unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado en el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, del municipio de Colón, Querétaro, en una superficie de 1,899,965.633 m² y de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 11 del presente acuerdo, quedando la superficie de la siguiente manera:

| TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 2 | | | | |
|---|--------------------------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| ETAPA 2 | USO | No. LOTES | No. VIVIENDAS | SUPERFICIE |
| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR | 463 | 463 | 85,725.05 |
| | HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO | 40 | 40 | 17,655.29 |
| | ÁREA VERDE | 9 | 0 | 7,506.56 |
| | EQUIPAMIENTO | 1 | 0 | 5,054.82 |
| | VIALIDADES | 0 | 0 | 46,887.61 |
| | TOTAL | 513 | 503 | 162,829.33 |

SEGUNDO. SE AUTORIZA la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado en el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, del municipio de Colón, Querétaro, en una superficie de 1,899,965.633 m² y de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 11 del presente acuerdo, quedando la superficie de la siguiente manera:

| TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 3 | | | | |
|---|--------------------------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| ETAPA 3 | USO | No. LOTES | No. VIVIENDAS | SUPERFICIE |
| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR | 831 | 831 | 146,431.00 |
| | HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO | 28 | 28 | 35,534.67 |
| | ÁREA VERDE | 13 | 0 | 9,898.52 |
| | PLAZA PÚBLICA | 1 | 0 | 2,039.47 |
| | EQUIPAMIENTO | 1 | 0 | 15,624.26 |
| | VIALIDADES | 0 | 0 | 75,309.46 |
| | TOTAL | 874 | 859 | 284,837.38 |

TERCERO. SE AUTORIZA la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 4 del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado en el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, del municipio de Colón, Querétaro, en una superficie de 1,899,965.633 m² y de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 11 del presente acuerdo, quedando la superficie de la siguiente manera:

| TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 4 | | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------|-------------------|
| ETAPA 4 | USO | No. LOTES | No. VIVIENDAS | SUPERFICIE |
| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR | 905 | 905 | 184,733.79 |
| | HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO | 4 | 4 | 8,445.54 |
| | ÁREA VERDE | 4 | 0 | 12,903.66 |
| | PLAZA PÚBLICA | 1 | 0 | 2,995.45 |
| | EQUIPAMIENTO | 2 | 0 | 32,348.90 |
| | VIALIDADES | 0 | 0 | 85,894.84 |
| | TOTAL | 916 | 909 | 327,322.18 |

CUARTO. SE AUTORIZA la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 5 del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado en el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, del municipio de Colón, Querétaro, en una superficie de 1,899,965.633 m² y de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 11 del presente acuerdo, quedando la superficie de la siguiente manera:

| TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 5 | | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|-----------|---------------|------------|
| ETAPA 5 | USO | No. LOTES | No. VIVIENDAS | SUPERFICIE |
| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR | 1144 | 1144 | 421,427.84 |
| | HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO | 22 | 22 | 4,292.80 |
| | ÁREA VERDE | 12 | 0 | 68,844.41 |
| | PLAZA PÚBLICA | 4 | 0 | 12,331.29 |
| | EQUIPAMIENTO | 3 | 0 | 25,879.55 |
| | INFRAESTRUCTURA / SERVICIOS | 4 | 0 | 1,296.21 |
| | DERECHOS DE VÍA, RESTRICCIONES. | 4 | 0 | 1,942.99 |
| | RESERVA DEL PROPIETARIO | 3 | 0 | 234,705.06 |

| | | | |
|--------------|-------------|-------------|-------------------|
| VIALIDADES | 0 | 0 | 146,525.45 |
| TOTAL | 1196 | 1166 | 917,245.60 |

QUINTO. SE AUTORIZA la Venta de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado en el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, del municipio de Colón, Querétaro, en una superficie de 1,899,965.633 m2.

Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos aplicables, así como, en base en las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 11 del presente Acuerdo.

SEXTO. SE AUTORIZA, la Venta de Lotes de la Etapa 3, del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado en el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, del municipio de Colón, Querétaro, en una superficie de 1,899,965.633 m2.

Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos aplicables, así como, en base en las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 11 del presente Acuerdo.

SÉPTIMO. SE AUTORIZA la Venta de Lotes de la Etapa 4, del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado en el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, del municipio de Colón, Querétaro, en una superficie de 1,899,965.633 m2.

Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos aplicables, así como, en base en las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 11 del presente Acuerdo.

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Colón, Qro., para que a través de la Dirección de Ingresos determine y recaude las cantidades que el promovente deberá de pagar por concepto de derechos, aprovechamientos, impuestos y cualesquiera que se generen con motivo de la presente autorización en los términos dispuestos por la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2024, asimismo, entregue las liquidaciones correspondientes al promovente, las cuales deberán mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar los comprobantes ante las Secretarías del Ayuntamiento y de Desarrollo Sustentable a través de la Dirección de Desarrollo Urbano en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

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

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

DÉCIMO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, para que, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento respecto de las condicionantes impuestas dentro de la Opinión Técnica emitida por dicha dependencia, citada en el considerando 11 del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

DÉCIMO SEGUNDO. El promovente deberá de transmitir a Título gratuito en favor del Municipio de Colón, Qro., mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, una superficie 200,283.56 m² transmisiones gratuitas, de las cuales 78,907.53 de equipamiento urbano, 104,009.82 de áreas verdes y 17,366.21 de plaza pública, de los cuales la suma de los conceptos anteriores conforma el 10.54% de la superficie total del predio.

Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos aplicables, así como, en base en las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 11 del presente Acuerdo.

DÉCIMO TERCERO. El promovente deberá de transmitir en favor del Municipio de Colón, Querétaro, lo correspondiente a las vialidades integradas por asfalto, banquetas, guarniciones, una superficie de 382,149.81 m² por concepto de vialidad, mismas que serán del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a reclamar cualquier indemnización por dichas transmisiones; transmisión que deberá realizarse a título gratuito, protocolizándose mediante Escritura Pública y cuyas superficies de ninguna manera se pueden tomar a cuenta del 10% de área de transmisión a que se refiere el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

DÉCIMO QUINTO. Se instruye a las Secretarías de Desarrollo Sustentable, Finanzas, así como a la Dirección de Desarrollo Urbano, para que de manera directa en el ámbito de sus respectivas competencias den puntual seguimiento a los actos administrativos que estén a cargo de cada uno de ellos, además de realizar los trámites necesarios a fin de que el

promovente de cumplimiento a las obligaciones señaladas en el presente Acuerdo con la finalidad de que se cumpla debidamente este proveído.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

ANEXO ÚNICO



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

PRESENCIA MUNICIPAL DE COLÓN
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO



10 SEP. 2024

RECIBIDO

Nombre:

Lili

Hora:

8:30 a.m.

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE

OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

Colón, Qro., a 10 de septiembre de 2024.

LIC. CERJIO RIOS VARGAS
Secretario del H. Ayuntamiento
Municipio de Colón, Qro.
Presente

Por medio de la presente y de la manera más atenta, con relación a su oficio número MCQ/SAY/DAC/0460/2024 ingresado en esta Secretaría con fecha 01 de agosto del año en curso, en el que solicita opinión técnica y/o consideraciones, respecto de la petición del Lic. José Ulises Valenzuela Delgado Representante Legal, del C. Juan Carlos González Ochoa, por medio del cual solicita diversas autorizaciones respecto al Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada", del municipio de Colón, Querétaro, siendo las siguientes:

- Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3, 4 y 5
- Autorización de Venta de Lotes de la Etapas 2, 3, 4

CONSIDERANDOS

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

Página 1 de 21

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



**DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE**

OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

3. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro. de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo; así como del Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro. Así como Artículos 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 323-328, 356-358 Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro.
4. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Colón a través de esta Secretaría, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e Inscritos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
5. Con base en el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a los Municipio la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en el Código.
Al Ayuntamiento lo corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano les corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III.
6. Con base al Artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro el procedimiento de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:
 - I. Dictamen de Uso de Suelo;
 - II. Autorización de Estudios Técnicos;
 - III. Visto Bueno al Proyecto de Lotificación;
 - IV. Licencia de Ejecución de obras de Urbanización;**
 - V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
 - VI. En su caso autorización para venta de lotes; y**
 - VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.
7. Que de acuerdo al artículo 104 del Código Ambiental del Estado de Querétaro, señala que para la realización, suspensión, ampliación, modificación, demolición o desmantelamiento de obras o actividades públicas o privadas que puedan causar

Página 2 de 21

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



**DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
OFICIO: SEDESU-0809-2024**

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

desequilibrios ecológicos, por rebasar los límites y condiciones señalados en las normas aplicables, se requiere de la Evaluación del Impacto Ambiental y su autorización por la Secretaría, de manera previa a su ejecución, en la cual se establecerán las medidas a que se sujetarán las obras o actividades a realizar.

ANTECEDENTES:

- I. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Colón el Licenciado José Ulises Valenzuela Delgado, en su carácter de Representante Legal de la persona física, el C. Juan Carlos González Ochoa, propietario del predio resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada", del municipio de Colón, Querétaro, en el cual solicita las siguientes autorizaciones:
 - a) Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3, 4 y 5 del Fraccionamiento.
 - b) Venta de Lotes de las Etapas 2, 3 y 4.
- II. Mediante Escritura Pública número 15,972 de fecha 05 de mayo de 2023, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Azuela Espinoza Notario Titular de la Notaría Número 13 en legal Ejercicio en el Partido Judicial y del Patrimonio del Bien Inmueble Federal de la Ciudad del Silao de la Victoria, Estado de Guanajuato, hace constar Poder Especial en cuanto a su tipo, pero General en cuanto a sus facultades, que otorga el señor Juan Carlos González Ochoa en favor de los señores Carlos Ledesma Aponte y José Ulises Valenzuela Delgado para que lo ejerzan de manera conjunto o separada, para el predio identificado como Fracción 4 de la fracción Octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela en la comunidad de la Esperanza, Colón, Querétaro.
- III. Mediante Escritura Pública número 42,036 de fecha 25 de febrero de 2014, de compra venta del predio identificado como Lote 4 Fracción Octava de la Ex Hacienda San José de la Peñuela, predio conocido como La Jurada, perteneciente al Municipio de Colón, con una superficie de 215-43-82.00 ha, identificado con la clave catastral 05 03 048 66 210 501, a favor de Señor Juan Carlos González Ochoa, inscrita en Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro en fecha 31 de marzo de 2014, con el folio inmobiliario 00004711/0004.

Página 3 de 21

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



**DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE**

OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

- IV. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de marzo de 2014, se aprobó el Cambio de Uso de Suelo del predio en mención, de Agropecuario (A) a Habitacional (H) para un desarrollo habitacional a desarrollarse en etapas con densidad de hasta 310 hab/ha, publicado en la Gaceta Municipal La Raza Tomo I no.9 de Colón con fecha 10 de abril de 2014, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 23 de marzo 2014.
- V. Presenta escritura Pública número 55880 de fecha 16 de febrero de 2015 pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Pública Titular de la Notaría Pública número 31, en la que hace constar, la Protocolización del Acuerdo de cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Habitacional (H) para un desarrollo habitacional a desarrollarse en etapas con densidad de hasta 310 hab/ha para el predio identificado como Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada", del municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 215-43-82 ha., inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección de Tolimán, Modificación del Plan del Desarrollo Urbano en el folio inmobiliario 00004711/0003 con fecha 23 de abril de 2015.
- VI. Presenta escritura Pública número 55879 de fecha 16 de febrero de 2015 pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Pública Titular de la Notaría Pública número 31, en la que hace constar, el acta de Ejecución del Deslinde de fecha 11 de noviembre de 2014 y el Plano de Deslinde Catastral para el predio identificado como Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada", del municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 215-43-82 ha., inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección de Tolimán, Modificación del Plan del Desarrollo Urbano en el folio inmobiliario 00004711/0003 con fecha 23 de abril de 2015.
- VII. Mediante Escritura Pública no. 52 de fecha 7 de mayo de 2019, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro de fecha 2 de julio de 2019, se protocolizó el oficio DT/01296/2019 de fecha 14 de marzo de 2019 y se protocolizó el Plano Autorizado por la Dirección de Catastro, respecto de la corrección solicitada de deslinde catastral autorizado por la Dirección de Catastro, certificado por el Director, el Ingeniero José Luis Alcántara Obregón, con sello de la Dirección de Catastro de fecha 14 de marzo de 2019. En virtud del oficio mencionado, el inmueble propiedad de Juan Carlos González Ochoa, el predio en

Página 4 de 21

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE

OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

comento quedo conformado por un solo poligono en una superficie total de 200-96-79.703 ha.

- VIII. Cuenta con subdivisión de predio con folio SDUE-0844-2019 de fecha 13 de septiembre de 2019, del predio identificado como fracción 4 en la cual se le autoriza la subdivisión del predio en tres fracciones de la siguiente manera: "Fracción 1 con superficie de 66,575.56 m2, Fracción 2 con superficie de 43,138.51 m2 y Fracción 3 denominada "Resto de predio" con superficie de 1,899,965.633 m2".
- IX. Mediante Escritura Pública no. 493 de fecha 6 de agosto de 2020, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro de fecha 22 de diciembre de 2020, con los folios 0032452/001, 00032453 y 0032454/0001, se protocolizo la autorización de subdivisión, quedando dividido en 3 fracciones, "Fracción 1 con superficie de 66,575.56 m2, Fracción 2 con superficie de 43,138.51 m2 y Fracción 3 denominada "Resto de predio" con superficie de 1,899,965.633 m2".
- X. Mediante oficio DP 057099/2014 de fecha 17 de abril de 2014, la Comisión Federal de Electricidad a través de la División Bajío Subgerencia de Distribución San Juan del Río emite factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica al C. Juan Carlos González Ochoa, requerido para el proyecto de fraccionamiento que se pretende realizar en el predio denominado "La Jurada", Municipio de Colón, Qro.
- XI. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió el Dictamen de Uso de Suelo DU/DUS/037-2014 de fecha 25 de agosto de 2015, para un desarrollo Habitacional Popular hasta de 310 Hab/Ha de desarrollar para el predio identificado como lote 4 de la Fracción Octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, conocido como la Jurada.
- XII. Mediante oficio DP 0944112/201 de fecha 9 de octubre de 2015, la Comisión Federal de Electricidad a través de la División Bajío Subgerencia de Distribución San Juan del Río emite factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica al C. Juan Carlos González Ochoa, requerido para el proyecto de fraccionamiento que se pretende realizar en el predio denominado "La Jurada", Municipio de Colón, Qro.
- XIII. Mediante oficio número F.22.01.02/0540/17 de fecha 13 de marzo de 2017 la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales Delegación Federal en el Estado de Querétaro emitió el visto bueno para resolver el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por una superficie de 13.457456 hectáreas, para un

Página 5 de 21

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



**DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE**

OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

desarrollo con ubicación el Resto del Lote IV Fracción 8VA. De la Ex Hacienda Conocida como La Jurada en el Municipio de Colón en el Estado de Querétaro.

- XIV. Con fecha 24 de mayo de 2017 derivado del procedimiento Administrativo PFFPA/28.3/2C.27.5/0064-14, la Procuraduría Federal de Protección al Medio Ambiente, levanta la Clausura Total y Temporal para el predio ubicado en las Coordenadas Geográficas N. 20° 41'49.7" con O 100° 07'26.7", en el Municipio de Colón en el Estado de Querétaro.
- XV. La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Subdelegación para la Protección Ambiental y Recursos Naturales mediante Anexo Técnico al oficio F.22.01.02/0540/17 emitió el Programa de rescate y reubicación de Vegetación Forestal para los terrenos forestales que se verán afectados por el proyecto habitacional que se pretende realizar en el predio denominado La Jurada, Municipio de Colón, Querétaro.
- XVI. Que la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano del Estado de Querétaro, inició un Proceso Administrativo al C. Juan Carlos González Ochoa, instaurando el Expediente Número: PEPMADU/UAJ/130/2022, toda vez inició el proceso de construcción sin contar con Autorización de Impacto Ambiental.
- XVII. Mediante oficio VE/1234/2017 de fecha 20 de julio de 2017, se emite factibilidad de agua para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional para 4,000 viviendas, localizado en resto del lote 4 Fracción Octava de la Ex hacienda San José de la Peñuela, predio conocido la Jurada, perteneciente al Municipio de Colón, Qro; emitido por la Comisión Estatal de Agua.
- XVIII. Mediante oficio CACU/EIU/0002-2018 de fecha 23 de mayo de 2018 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (actualmente Secretaría de Desarrollo Sustentable), emitió Visto Bueno de Estudio de Impacto Urbano para el predio identificado como Lote 4 de la Fracción Octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, conocido como La Jurada, en el Municipio de Colón, Qro.
- XIX. Mediante oficio CACU/EIV/0002-2018 de fecha 23 de mayo de 2018 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (actualmente Secretaría de Desarrollo Sustentable), emitió Visto Bueno de Estudio de Impacto Vial para el predio identificado como Lote 4 de la Fracción Octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, conocido como La Jurada, en el Municipio, de Colón, Qro.
- XX. La Comisión Nacional de Agua, a través de la Subdirección Técnica de Dirección Local de Querétaro, mediante oficio número B00.921.04 (02816) de fecha 14 de

Página 6 de 21

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



**DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
OFICIO: SEDESU-0809-2024**

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

diciembre de 2018, valida el estudio hidrológico presentado por el promovente para el proyecto del desarrollo habitacional que se pretende realizar en el predio identificado como Resto del predio del Lote 4 de la fracción octava de la Ex Hacienda San José de la Peñuela, conocido como la Jurada, Municipio de Colón, Estado de Querétaro.

- XXI. Presenta oficio de SEDESU/255/2020 de fecha 15 de julio de 2020 la Secretaría de Desarrollo Sustentable en la resolución de la valuación del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto habitacional, que se pretende realizar en un predio con unas superficie de 134,574.56 m² y una superficie de 38,100 m² correspondiente a la vialidad que dará acceso al predio, ubicado en resto del lote cuatro, fracción octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, predio conocido como La Jurada, en el Municipio de Colón, Gro., en el cual autoriza en Materia de Impacto Ambiental su procedencia para un total de 159 viviendas horizontales y que se refiere a las medidas que mitigan los impactos ambientales y que se obliga al cumplimiento de las mismas. Las obras referentes al trazo de las vialidades deberán ajustarse a lo establecido por la Procuraduría Estatal al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano.
- XXII. Presenta documentos emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente correspondiente a la resolución administrativa 03/2024 del expediente administrativo número PFPA/28.3/2C.27.5/0029-23, por medio de los cuales se ordena el cierre del procedimiento administrativo iniciado a Grupo SNOW 2021 y o Juan Carlos González Ochoa, así como, Acuerdo de cierre de los expedientes administrativos número PFPA/28.3/2C.27.2/00093-14, PFPA/28.3/2C.27.5/00064-14 emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
- XXIII. Para dar cumplimiento al Código Urbano del Estado de Querétaro en su artículo 147, el desarrollador presenta el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de enero de 2022, en el que se autoriza la Donación de la vialidad identificada como Fracción 2 Lote 4 de la fracción octava de la Ex Hacienda San José de la Peñuela, conocido como la Jurada, protocolizada mediante escritura Pública número 13,753 de fecha 9 de junio de 2022 pasada ante la fe del Licenciado José Adolfo Ortega Osorio, Notario Titular de la Notaria Número 37 de la Demarcación del Estado de Querétaro.
- XXIV. La Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio SEDESU-0050-2022 de fecha 9 de septiembre de 2022, emitió la Autorización de Visto Bueno de Proyecto de Lotificación para el proyecto que pretende desarrollar en el predio Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada" en una superficie de 1,899,965.633 m², quedando las superficies de la siguiente manera:

Página 7 de 21

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

| TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 1 | | | | |
|----------------------------------|-----------------------------|------------|---------------|-------------------|
| ETAPA 1 | USO | No. LOTES | No. VIVIENDAS | SUPERFICIE |
| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR | 151 | 151 | 105,833.65 |
| | ÁREA VERDE | 3 | 0 | 4,856.67 |
| | INFRAESTRUCTURA / SERVICIOS | 2 | 0 | 6,139.08 |
| | VIALIDADES | 0 | 0 | 27,532.46 |
| | TOTAL | 156 | 151 | 144,361.86 |

| TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 2 | | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------|-------------------|
| ETAPA 2 | USO | No. LOTES | No. VIVIENDAS | SUPERFICIE |
| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR | 463 | 463 | 85,725.05 |
| | HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO | 40 | 40 | 17,655.29 |
| | ÁREA VERDE | 9 | 0 | 7,506.56 |
| | EQUIPAMIENTO | 1 | 0 | 5,054.82 |
| | VIALIDADES | 0 | 0 | 46,887.61 |
| | TOTAL | 513 | 503 | 162,829.33 |

| TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 3 | | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|-----------|---------------|------------|
| ETAPA 3 | USO | No. LOTES | No. VIVIENDAS | SUPERFICIE |
| | HABITACIONAL UNIFAMILIAR | 831 | 831 | 146,431.00 |
| | HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO | 28 | 28 | 35,534.67 |
| | ÁREA VERDE | 13 | 0 | 9,898.52 |

Página 8 de 21

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



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

| | | | |
|---------------|------------|------------|-------------------|
| PLAZA PÚBLICA | 1 | 0 | 2,039.47 |
| EQUIPAMIENTO | 1 | 0 | 15,624.26 |
| VIALIDADES | 0 | 0 | 75,309.46 |
| TOTAL | 874 | 859 | 284,837.38 |

| TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 4 | | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------|-------------------|
| | USO | No. LOTES | No. VIVIENDAS | SUPERFICIE |
| ETAPA 4 | HABITACIONAL UNIFAMILIAR | 905 | 905 | 184,733.79 |
| | HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO | 4 | 4 | 8,445.54 |
| | ÁREA VERDE | 4 | 0 | 12,903.66 |
| | PLAZA PÚBLICA | 1 | 0 | 2,995.45 |
| | EQUIPAMIENTO | 2 | 0 | 32,348.90 |
| | VIALIDADES | 0 | 0 | 85,894.84 |
| | TOTAL | 916 | 909 | 327,322.18 |

| TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 5 | | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|-----------|---------------|------------|
| | USO | No. LOTES | No. VIVIENDAS | SUPERFICIE |
| ETAPA 5 | HABITACIONAL UNIFAMILIAR | 1144 | 1144 | 421,427.84 |
| | HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO | 22 | 22 | 4,292.80 |
| | ÁREA VERDE | 12 | 0 | 68,844.41 |
| | PLAZA PÚBLICA | 4 | 0 | 12,331.29 |
| | EQUIPAMIENTO | 3 | 0 | 25,879.55 |

Página 9 de 21

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE

OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

| | | | |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------------|
| INFRAESTRUCTURA / SERVICIOS | 4 | 0 | 1,296.21 |
| DERECHOS DE VÍA, RESTRICCIONES. | 4 | 0 | 1,942.99 |
| RESERVA DEL PROPIETARIO | 3 | 0 | 234,705.06 |
| VIALIDADES | 0 | 0 | 146,525.45 |
| TOTAL | 1196 | 1166 | 917,245.60 |

| TABLA GENERAL DE SUPERFICIES DEL FRACCIONAMIENTO | | | | | |
|--|--|---------------------------------|------------------|-----------------|--------|
| USO | | SUPERFICIE (m ²) | No. VIVIENDAS | No. De LOTES | % |
| SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL | UNIFAMILIAR | 944,151.34 | 3,494 | 3,494 | 49.69% |
| SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL | HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO | 65,928.30 | 94 | 94 | 3.47% |
| DONACIONES | ÁREA VERDE | 104,009.82 | 0 | 39 | 5.47% |
| | PLAZA PÚBLICA | 17,366.21 | 0 | 6 | 0.91% |
| | EQUIPAMIENTO | 78,907.53 | 0 | 7 | 4.15% |
| INFRAESTRUCTURA / SERVICIOS | | 7,435.29 | 0 | 6 | 0.39% |
| DERECHOS DE VÍA / RESTRICCIONES | | 28,239.89 | 0 | 5 | 1.49% |
| DONACIONES ADICIONALES | | 37,072.38 | 0 | 4 | 1.95% |
| RESERVA DEL PROPIETARIO | | 234,705.06 | 0 | 0 | 12.35% |
| VIALIDADES (ARROYO Y BANQUETAS) | | 382,149.81 | 0 | 0 | 20.11% |

Página 10 de 21

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

| | | | | |
|--------------|---------------------|--------------|--------------|----------------|
| TOTAL | 1,899,965.63 | 3,588 | 3,655 | 100.00% |
|--------------|---------------------|--------------|--------------|----------------|

XXV. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2022 el H. Ayuntamiento de Colón Autorizó la denominación, lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1, Asignación de Nomenclatura de vialidades y Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento ubicado en el Lote 4 Fracción Octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada", Municipio de Colón, Querétaro.

XXVI. En cumplimiento del Acuerdo indicado el Punto anterior presenta:

- a) Gaceta Municipal "La Raza" de fecha 15 de marzo de 2023 en la cual se publica el Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2022 el H. Ayuntamiento de Colón Autorizó la denominación, lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1, Asignación de Nomenclatura de vialidades y Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento ubicado en el Lote 4 Fracción Octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada", Municipio de Colón, Querétaro, así como la Fe de Erratas del Acuerdo antes indicado, referente a que únicamente se autorizaba la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Venta de Lotes de la Etapa 1.
- b) Presenta Periódico oficial del Estado de Querétaro de fecha 20 de enero de 2023 en el cual su publica el Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2022 el H. Ayuntamiento de Colón Autorizó la denominación, lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1, Asignación de Nomenclatura de vialidades y Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento ubicado en el Lote 4 Fracción Octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada", Municipio de Colón, Querétaro.
- c) Presenta Recibo de pago por un Monto de \$3,868,437.04 (tres millones ochocientos sesenta y ocho mil cuatrocientos treinta y siete pesos 04/100 M.N.) con los que se cubre los derechos e impuesto vertidos en el Acuerdo de Cabildo autorizado con fecha 8 de noviembre de 2022.
- d) Presenta Fianza con numero de folio 2211824 de fecha 24 de febrero de 2024, por un monto de \$26,505,378.74 (Veintiséis millones quinientos cinco mil trescientos setenta y ocho pesos 74/100 M.N.) para garantizar la Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento.
- e) Presenta proyecto de escritura, con fecha 19 de abril de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Mario Reyes Retana Popovich, Notario Titular de la Notaria Pública número 24 de la Demarcación Notaría de Querétaro, en la

Página 11 de 21

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



**DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE**

OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

cual se protocoliza el Acuerdo de Cabildo de Sesión Ordinaria de fecha 8 de noviembre de 2022, mediante el cual se el H. Ayuntamiento de Colón, Querétaro, Autoriza la denominación, lotificación, licencia de ejecución de obras de urbanización, asignación de nomenclatura de las vialidades del fraccionamiento para el Fraccionamiento Habitacional denominado "Suburbio Santiago Aeropuerto", ubicado en el Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada", del municipio de Colón, Querétaro, así como, la Protocolización de la Fe de erratas, mediante el cual se MODIFICA el Acuerdo de Cabildo de Sesión Ordinaria de fecha 8 de noviembre de 2022 en el cual se ratifica la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización "ETAPA 1", así como la Venta de Lotes de la "ETAPA 1".

- XXVII. Cuenta con estudio de Impacto Ambiental bajo la modalidad de Manifestación de Impacto Ambiental, elaborado bajo el Acuerdo por el que se emiten los criterios a seguir en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado, publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", en fecha 24 de mayo de 2019.
- XXVIII. Presenta Presupuesto de Obras de Urbanización del Fraccionamiento el cual consta de las partidas de Preliminares, Drenajes, Descargas de Agua Potable, Alcantarillado, Agua Potable, Drenaje Pluvial, Terracerías, Guarniciones y Banquetas, Pavimentos, Electrificación, Instalación de Telefonía, Agua Tratada para la etapa 2; con un monto de \$14,134,000.55 (Catorce millones ciento treinta y cuatro mil pesos 55/100 M.N.)
- XXIX. Con fundamento al artículo 198 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro y derivado del punto anterior deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Colón, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianza, por el valor total de las obras, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$18,374,200.72 (Dieciocho millones trescientos setenta y cuatro mil doscientos pesos 72/100 M.N.)
- XXX. Presenta Presupuesto de Obras de Urbanización del Fraccionamiento el cual consta de las partidas de Preliminares, Drenajes, Descargas de Agua Potable, Alcantarillado, Agua Potable, Drenaje Pluvial, Terracerías, Guarniciones y Banquetas, Pavimentos, Electrificación, Instalación de Telefonía, Agua Tratada para la etapa 3; con un monto de \$27,960,288.78 (Veintisiete millones novecientos sesenta mil doscientos ochenta y ocho pesos 78/100 M.N.)



**DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
OFICIO: SEDESU-0809-2024**

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

- XXXI. Con fundamento al artículo 198, IV del Código Urbano del Estado de Querétaro y derivado del punto anterior deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Colón, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianza, por el valor total de las obras, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$36,348,375.41 (Treinta y seis millones trescientos cuarenta y ocho mil trescientos setenta y cinco pesos 41/100 M.N.)
- XXXII. Presenta Presupuesto de Obras de Urbanización del Fraccionamiento el cual consta de las partidas de Preliminares, Drenajes, Descargas de Agua Potable, Alcantarillado, Agua Potable, Drenaje Pluvial, Terracerías, Guarniciones y Banquetas, Pavimentos, Electrificación, Instalación de Telefonía, Agua Tratada para la etapa 4; con un monto de \$9,666,955.16 (Nueve millones seiscientos sesenta y seis mil novecientos cincuenta y cinco pesos 16/100 M.N.)
- XXXIII. Con fundamento al artículo 198, IV del Código Urbano del Estado de Querétaro y derivado del punto anterior deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Colón, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianza, por el valor total de las obras, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$12,567,041.71 (Doce millones quinientos sesenta y siete mil cuarenta y un pesos 71/100 M.N.)
- XXXIV. Presenta Presupuesto de Obras de Urbanización del Fraccionamiento el cual consta de las partidas de Preliminares, Drenajes, Descargas de Agua Potable, Alcantarillado, Agua Potable, Drenaje Pluvial, Terracerías, Guarniciones y Banquetas, Pavimentos, Electrificación, Instalación de Telefonía, Agua Tratada para la etapa 5; con un monto de \$16,739,747.79 (Dieciséis millones setecientos treinta y nueve mil setecientos cuarenta y siete pesos 79/100 M.N.)
- XXXV. Con fundamento al artículo 198, IV del Código Urbano del Estado de Querétaro y derivado del punto anterior deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Colón, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianza, por el valor total de las obras, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$21,761,672.13 (Veintiún millones setecientos sesenta y un mil seiscientos setenta y dos pesos 13/100 M.N.)
- XXXVI. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2024, referido en el artículo 25 Fracción VI numeral 6 y 22 así como Fracción XV, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal por concepto

Página 13 de 21

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE

OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización de cada una de las etapas la siguiente:

- XXXVII. Para dar cumplimiento con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2024, en su artículo 16 y Artículo 25 Fracción 9 el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la totalidad del fraccionamiento y por Dictamen de Venta de Lotes, de cada una de las etapas que se autoricen.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Esta Secretaría con base al dictamen antes descrito considera **FACTIBLE** con referencia a que se otorgue la **Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 2** del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada" en una superficie de 7,899,965.633 m², quedando las superficies de acuerdo a la tabla de Superficies del fraccionamiento referidas en el antecedente XXIV del Dictamen Técnico, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables, pone a consideración del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.
2. Esta Secretaría con base al dictamen antes descrito considera **FACTIBLE** con referencia a que se otorgue la **Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 3** del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada" en una superficie de 7,899,965.633 m², quedando las superficies de acuerdo a la tabla de Superficies del fraccionamiento referidas en el antecedente XXIV del Dictamen Técnico, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables, pone a consideración del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.
3. Esta Secretaría con base al dictamen antes descrito considera **FACTIBLE** con referencia a que se otorgue la **Autorización para la Licencia de Ejecución de**

Página 14 de 21

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE

OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

Obras de Urbanización Etapa 4 del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada" en una superficie de 1,899,965.633 m², quedando las superficies de acuerdo a la tabla de Superficies del fraccionamiento referidas en el antecedente XXIV del Dictamen Técnico, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables, pone a consideración del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.

- Esta Secretaría con base al dictamen antes descrito considera FACTIBLE con referencia a que se otorgue la **Autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 5** del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada" en una superficie de 1,899,965.633 m², quedando las superficies de acuerdo a la tabla de Superficies del fraccionamiento referidas en el antecedente XXIV del Dictamen Técnico, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables, pone a consideración del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.

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

- Esta Secretaría con base al dictamen antes descrito considera FACTIBLE con referencia a que se otorgue la Autorización para la **Venta de lotes de la Etapa 2** para el Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada" en una superficie de 1,899,965.633 m², de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables, pone a consideración del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de



**DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
OFICIO: SEDESU-0809-2024**

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.

6. Esta Secretaría con base al dictamen antes descrito considera **FACTIBLE** que se otorgue la Autorización para la **Venta de lotes de la Etapa 3** para el Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada" en una superficie de 1,899,965.633 m², de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables, pone a consideración del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.
7. Esta Secretaría con base al dictamen antes descrito considera **FACTIBLE** que se otorgue la Autorización para la **Venta de lotes de la Etapa 4** para el Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada" en una superficie de 1,899,965.633 m², de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables, pone a consideración del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.

Con fundamento en los artículos 198 y 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la presente Autorización de Venta de Lotes tendrán la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, siendo esta de 2 años contados a partir de la Autorización del presente documento, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

8. Para dar cumplimiento con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2024, así como lo establecido en el artículo 163 del Código urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir antes la Secretaría de Finanzas Municipal por concepto de Derechos de Supervisión, con base a los Punto XXII, XV y XXIV del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 20 días naturales a partir de su autorización, una vez que hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo de pago a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, así como, todos los derechos e impuestos generados por este Dictamen.

Página 16 de 21

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE

OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

9. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable en un plazo máximo de 180 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento habitacional de tipo medio denominado "SUBURBIO SANTIAGO AEROPUERTO", la siguiente documentación:
- a) Deberá presentar la Autorización de Impacto Ambiental por la totalidad de la superficie del predio que conforme el desarrollo habitacional, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, o para tal sea el caso, el CIERRE DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO emitido por la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, toda vez que como se mencionó en el CONSIDERANDO 7, el Estudio de Impacto Ambiental es preventivo.
 - b) Oficio de otorgamiento de Factibilidad de agua potable vigente, por el total de los lotes del fraccionamiento, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, el organismo Operador en su caso, o por la instancia correspondiente.
 - c) Proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, debidamente aprobado por el Instancia Correspondiente.
 - d) Proyecto de Electrificación debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad.
 - e) Presentar la Escritura Pública inscrita en Registro Público de la Propiedad del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2022 el H. Ayuntamiento de Colón Autorizó la denominación, lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1, Asignación de Nomenclatura de vialidades y Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento ubicado en el Lote 4 Fracción Octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada", Municipio de Colón, Querétaro.
 - f) Para dar cumplimiento al artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor del Municipio de Colón, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, una superficie 200,283.56 m² transmisiones gratuitas, de las cuales 78,907.53 de equipamiento urbano, 104,009.82 de áreas verdes y 17,366.21 de plaza pública, de los cuales la suma de los conceptos anteriores conforman el 10.54% de la superficie total del predio y una superficie de 382,149.81 m² por concepto de vialidad, es importante destacar que el artículo antes referido en su fracción XI a la letra dice..." La superficie de transmisión a título gratuito aprobada deberá ser

Página 17 de 21

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



**DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
OFICIO: SEDESU-0809-2024**

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

entrega dentro de un 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."

- g) Deberá de presentar el Visto Bueno de Protección Civil autorizado por la Dirección de Protección Civil del municipio de Colón, para las etapas de construcción, de operación y habitabilidad, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundaciones, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
10. Se deberá de revisar en conjunto con la Autoridad Municipal de Seguridad Pública, Tránsito y Transporte las rutas de transporte público existentes, y en su caso proponer rutas que den cobertura hacia la zona donde se ubicará el proyecto pretendido.
11. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en la *Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro*, a fin de garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad, así como personas de la tercera edad, niños, carriolas, entre otros.
12. De Acuerdo al Artículo 201, del Código Urbano del Estado de Querétaro el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad impresa y en los contratos de transmisión que otorge, el número y la fecha de autorización. Los Notarios ante quienes se otorguen escrituras referentes al fraccionamiento, señalarán en las mismas la existencia de la autorización.
13. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permiso y autorizaciones que señala en Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar antes la Secretaría de Desarrollo Sustentable, evidencias del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
14. De acuerdo a lo señalado en Código Urbano de Estado de Querétaro en su artículo 202, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamiento autorizados,

Página 18 de 21

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



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

se incluirá la cláusula restrictiva para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividan en otros con dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinaran para los fines y usos para los que fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

15. Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predio, esta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen predio dentro del mismo fraccionamiento.
16. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad con el Artículo 164 del Código Urbano de Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento.
17. El desarrollador deberá colocar por su cuenta, las señaléticas de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
18. El presente no exime al promovente de tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.
19. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se les han impuesto en el dictamen de uso de suelo, oficios y acuerdo que han servido como base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.
20. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante esta Secretaría, como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsecuentes.



**DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
OFICIO: SEDESU-0809-2024**

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

21. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del H. Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
22. En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del H. Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
23. Se sugiere establecer que el incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes es causal de la cancelación de la presente Autorización.
24. Para estar en posibilidades de solicitar la Autorización de las siguientes etapas del fraccionamiento deberá presentar las Autorizaciones para el Cambio de Uso de Suelo en terrenos de tipo forestal, la Autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental para el desmonte de la vegetación de tipo forestal, ambas emitidas por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, así como la Autorización de Impacto Ambiental Estatal, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado, por la superficie restante del predio.
25. Es facultad de la Secretaría del H. Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
26. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
27. Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
28. El acuerdo por el cual, en su caso, el H. Ayuntamiento de Colón autorice la petición realizada, deberá de ser publicado por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante.
29. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del H. Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Página 20 de 21

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



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE
OFICIO: SEDESU-0809-2024

NOTA DE TURNO: 571/2024

ASUNTO: OPINION TECNICA 009

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

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

Sin más por el momento, agradezco de ante mano la atención que se sirva brindar al presente y me reitero como su seguro servidor, quedando atento a la aclaración de cualquier duda.

ATENTAMENTE
"Juntos volamos alto"

Arg. Fidel López Becerril
Secretario de Desarrollo Sustentable



C.c.p. Archivo

Página 21 de 21

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

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 15 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.- - - - - DOY FE - - - - -

**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICA**





PRESIDENCIA MUNICIPAL
COLÓN, QRO.

**HONORABLE AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
ADMINISTRACIÓN 2024-2027**

**MTRO. GASPAR RAMÓN TRUEBA MONCADA
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE COLÓN, QRO.**

DR. C. EDU. EUGENIA GONZÁLEZ MARTÍNEZ
SÍNDICO

LAE. ANTONIO RODRÍGUEZ DÁVILA
SÍNDICO

LIC. ADRIANA HERRERA ZAMORANO
REGIDORA

C. MA. OLGA GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ
REGIDOR

ING. MEC. JESÚS VILLAGRÁN MARTÍNEZ
REGIDOR

C. EDITH MONTOYA MARTÍNEZ
REGIDORA

C. NANCY URIBE CARBAJAL
REGIDORA

C.P. ROMINA ZÁRATE MONTES
REGIDORA

C. MARÍA HERNÁNDEZ URIBE
REGIDORA

LIC. JUAN CARLOS OCEGUERA MENDOZA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO.