



La Sombra de Arteaga

PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERETARO

Responsable:
Secretaría de Gobierno

Registrado como de Segunda Clase en la Administración
de Correos de Querétaro, Qro., 10 de Septiembre de 1921.

Director:
Lic. Jorge Serrano Ceballos

(FUNDADO EN EL AÑO DE 1867. DECANO DEL PERIODISMO NACIONAL)

SUMARIO

PODER LEGISLATIVO

Ley que reforma el artículo 182 del Código Civil del Estado de Querétaro.	10770
Ley que reforma y adiciona diversos artículos de la Ley de Turismo del Estado de Querétaro.	10774
Ley que reforma los artículos 178 y 180 del Código Urbano del Estado de Querétaro.	10778
Decreto por el cual se autoriza al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, a suscribir todos los instrumentos necesarios para la instalación y operación de un Parque Industrial en el interior del perímetro del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, así como los demás instrumentos que se suscriban y deriven del mismo, incluido la creación de un fideicomiso público en el cual, tanto el poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, como la empresa Advance Real Estate 2, S. de R.L. de C.V., participarán como fideicomitentes y fideicomisarios.	10781
Decreto por el que se reforman diversas disposiciones del "Decreto por el que la Quincuagésima Séptima Legislatura del Estado de Querétaro, autoriza al Municipio de Corregidora, Querétaro, a contratar un empréstito por un monto máximo de \$86'000,000.00 (ochenta y seis millones de pesos 00/100 m.n.), no incluidos los accesorios financieros, para inversión pública productiva" y del "Decreto por el que se autoriza la modificación de diversas disposiciones del Programa de Obra Anual (POA) 2015 y la reasignación de recursos del fondo denominado empréstito 2014, del Municipio de Corregidora, Qro."	10786
Decreto por el que se concede Pensión por Vejez al C. Gaspar Martínez Cruz.	10795
Acuerdo por el que la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, se pronuncia a favor de la implementación de programas y medidas de atención por parte del Sistema Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia del Estado de Querétaro, en coordinación con las Secretarías de Educación, Salud y Gobierno en favor de las niñas y niños en situación de calle.	10798
Acuerdo por el que la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro, exhorta a los Ayuntamientos de los Municipios del Estado de Querétaro a difundir, promover, diseñar e implementar agendas de Gobierno Abierto, en sus respectivas demarcaciones.	10801

**PODER EJECUTIVO
SECRETARÍA DE GOBIERNO**

Extracto de la resolución dictada dentro del procedimiento administrativo E.A./001/2017, incoado por la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en contra del Licenciado Jorge Maldonado Guerrero, Notario Adscrito de la Notaría Pública número 4 (cuatro) de la Demarcación Notarial de Querétaro.

10804

OFICIALÍA MAYOR

Licitación Pública para la "Enajenación de un inmueble propiedad del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro". Enajenación Pública EP/BI/001/2017.

10806

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

Licitación Pública Estatal. Convocatoria 010/17.

10807

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

Acuerdo que faculta al Dr. Luis Fernando Pantoja Amaro, Director General del Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos del Estado de Querétaro, para que en el ámbito de su competencia, ejerza las atribuciones en materia de servicio profesional docente y de evaluación educativa, que le confieren a la Secretaría Educación el artículo 27 fracción XVIII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, la Ley de Educación del Estado de Querétaro y demás leyes y disposiciones aplicables.

10809

INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO

Licitación Pública Estatal LO-922041991-31-2017.

10811

Licitación Pública Estatal LO-922041991-014-2017 Segunda Convocatoria.

10812

COMISIÓN ESTATAL DE INFRAESTRUCTURA

Licitación Pública de Carácter Nacional LP/GEQPA/06/2017, para la contratación a Precio Unitario y Tiempo Determinado de la Obra: "CONSTRUCCIÓN DE DREN PLUVIAL LÍBANO, MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL RÍO, QUERÉTARO".

10813

Licitación Pública de Carácter Nacional LP/GEQPA/07/2017, para la contratación a Precio Unitario y Tiempo Determinado de la Obra: "MODERNIZACIÓN DE CARRETERA ESTATAL 131 "EZEQUIEL MONTES-VILLA PROGRESO" DEL KM 0+000 AL KM 4+820; CUERPO IZQUIERDO".

10814

PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO

Acuerdo del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Querétaro que modifica la competencia por materia y territorio, así como la denominación del Juzgado Menor Mixto de Querétaro a Juzgado Décimo Primero de Primera Instancia Familiar del distrito judicial de Querétaro.

10815

Acuerdo del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Querétaro que modifica la competencia por cuantía del Juzgado Sexto de Primera Instancia Penal del distrito judicial de Querétaro.

10818

GOBIERNO MUNICIPAL

Acuerdo relativo a la autorización del cambio de densidad de 200 habitantes por hectárea (H2) a 300 habitantes por hectárea (H3), del predio identificado mediante escritura pública 14,103 de fecha 13 de mayo de 2013, expedida por la notaría No. 1 de Cadereyta de Montes, Qro., registrada en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio 00034644/0001, con clave catastral 0401001030119013, con una superficie de 452.36 m², ubicado en calle Del Agua S/N, en el Bo. De los Vázquez, Cadereyta de Montes, Qro.

10819

Reglamento del Sistema de Protección Integral de Niñas, Niños y Adolescentes del Municipio de Colón, Qro.	10821
Acuerdo por el que se otorga la autorización provisional para venta de unidades privativas del Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto", consistente en 55 Unidades privativas para industria ligera ubicado en Carretera Estatal número 100, número 4200, El Colorado-Higuerillas del Km. 4+361.50 al 4+618.90, Municipio de Colón, Qro.	10835
Acuerdo mediante el cual se autoriza la licencia de ejecución de obras de urbanización y permiso de venta de lotes del fraccionamiento Real Solare 3, a desarrollarse en el predio identificado como la fusión de las parcelas 16, 18 y la fracción 3 de la parcela 17, todas ellas ubicadas en el Ejido El Colorado, perteneciente al Municipio de El Marqués, Qro.	10852
Lineamientos para la integración, funcionamiento y mecanismos para la toma de decisiones del Consejo Consultivo Ciudadano Alameda Hidalgo.	10871
Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y servicios (H2S), para el predio identificado como lote 5, manzana I, ubicado en Calle Plaza San Pedro No. 229, Delegación Municipal Josefa Vergara y Hernández. Municipio de Querétaro, Qro.	10877
Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a habitacional con densidad de población de 400 hab/ha y servicios (H4S), para el lote 11, parcela 15 Z-1 P1/1 del Ejido Menchaca, Delegación Municipal Epigmenio González. Municipio de Querétaro, Qro.	10884
Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo a uso comercial y de servicios, considerando una densidad de población de 600 hab/ha, para el predio conformado por las fracciones F2-133 y F3-133, de la Parcela 133 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto. Municipio de Querétaro, Qro.	10892
Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo a uso comercial y de servicios considerando una densidad de población de 600 hab/ha, para los predios identificados como F3-134 y F4-134 de la Parcela 134 Z-6 P1/2, del Ejido de Tlacote el Bajo, Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto. Municipio de Querétaro, Qro.	10900
Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a uso habitacional con densidad de población de 300 hab/ha y servicios, para el predio identificado como lote 4, manzana 9, ubicado en la calle División del Norte, esquina con Boulevard Antonio Díaz Soto y Gama, del Asentamiento Humano denominado "Revolución", Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor. Municipio de Querétaro, Qro.	10907
Dictamen Técnico relativo a la autorización de la declaratoria de régimen de propiedad en condominio, así como la autorización de la venta de unidades privativas, para el condominio de Tipo Comercial denominado "Plaza Peñuelas", ubicado en Avenida Pie de la Cuesta número 2350, Fraccionamiento Lomas de San Pedrito Peñuelas, en la Delegación Municipal Epigmenio González. Municipio de Querétaro, Qro.	10915
Dictamen Técnico relativo a la autorización de la declaratoria de régimen de propiedad en condominio, así como la autorización de la venta de unidades privativas para el condominio habitacional de tipo popular denominado "Jardín", ubicado en Boulevard Peña Flor número 1070, dentro del "Desarrollo Habitacional y Comercial Ciudad del Sol", en la Delegación Municipal Felipe Carrillo Puerto. Municipio de Querétaro, Qro.	10922
Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro (POEL), por cuanto ve a la desincorporación de la Parcela 145 Z-1 P 1/1 del Ejido San Pablo, Delegación Municipal Epigmenio González, Municipio de Querétaro, Qro., de la Unidad de Gestión Ambiental UGA 102 "El Salitre", para ser incorporada a la UGA 100 zona urbana de Querétaro. Municipio de Querétaro, Qro.	10932

GOBIERNO MUNICIPAL

MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.

El suscrito Ciudadano **Lic. Daniel López Castillo, Secretario del Ayuntamiento de Colón, Qro.**, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago constar y

CERTIFICO

Que en **Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 31 (treinta y uno) de mayo de 2017 (dos mil diecisiete)**, el H. Ayuntamiento de Colón a, Qro., aprobó por Mayoría Absoluta, el **Acuerdo por el que se otorga la autorización provisional para venta de unidades privativas del Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto" consistente en 55 Unidades privativas para industria ligera ubicado en Carretera Estatal número 100, número 4200, El Colorado-Higuerillas del Km. 4+361.50 al 4+618.90, Municipio de Colón, Qro.**, mismo que se transcribe textualmente a continuación:

Miembros del Ayuntamiento de Colón, Qro.

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

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es facultad de este Municipio manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.
3. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6, 9 fracciones I, III y X, y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.

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

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

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

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

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

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

6. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro es competencia de los Municipios controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables.
7. Que el artículo 131 del Código en mención refiere que la autorización de desarrollos inmobiliarios deberá sujetarse a las disposiciones y procedimientos establecidos en este Código y demás normatividad aplicable de acuerdo a las condiciones y características que prevalezcan en el predio, atendiendo lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios.
8. Que el artículo 136 de la norma estatal señalada establece que los desarrollos inmobiliarios podrán ejecutarse cronológicamente por etapas, secciones y fases, las cuales deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre sí, debiendo iniciarse en la zona contigua a la parte urbanizada de la ciudad o población que corresponda.

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

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

9. Que por su parte, el artículo 212 del Código de antecedentes refiere, literalmente, lo siguiente:

“Artículo 212. Se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos del presente Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, bodegas, cajones de estacionamiento, áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento de circulación común o a la vía pública. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Los propietarios o condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, casa, nave industrial, bodega, cajón de estacionamiento o áreas; además de un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute, por lo que dichos elementos se consideran inseparables y no susceptibles de división. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

Al derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condómino, se le denominará unidad privativa. Al derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes, se le denominará áreas de uso común”.

10. Que tratándose de condominios, el artículo 244 del Código en cuestión, señala:

“Artículo 244. El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes: (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

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

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado. (Adición P. O. No. 26, 22-V-15)

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

11. Que el artículo 260 del Código en mención establece como requisitos para la autorización para la venta de unidades privativas, lo siguiente:

“Artículo 260. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

- I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente, en caso de aplicar;
- II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización, en caso de aplicar; y

III. *Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan*".

12. Que por su parte, el artículo 261 de la legislación urbana en comento, refiere lo siguiente:

“Artículo 261. *Dentro de los sesenta días siguientes a la emisión de la autorización para venta de unidades privativas del condominio, por parte de la autoridad competente, el desarrollador deberá constituir garantía ante dicha autoridad, la cual, a juicio de la ésta podrá consistir en:*

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

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

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

13. Que asimismo, el artículo 263 del Código de referencia señala que concluida la totalidad de las obras establecidas en la licencia de construcción y ejecución de obras de urbanización, las garantías citadas en el artículo 261, podrán ser canceladas por la autoridad competente, previa solicitud del desarrollador.

14. Que el artículo 264 del ordenamiento legal en cita establece que el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio y la autorización para venta de unidades privativas. La publicidad del condominio deberá contener las características básicas del régimen en que se encuentra y con las cuales fue autorizado, así como el tipo de material que utilizará, el cual deberá ser acorde a lo manifestando en su presupuesto de obras.

15. Que el artículo 265 del multicitado Código Urbano menciona que en la escritura del contrato de compraventa de una unidad privativa de condominio, se incluirán las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las unidades privativas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Asimismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la asociación de condóminos, para los efectos legales establecidos en dicho ordenamiento urbano.

16. Que en fecha 27 de abril de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito signado por el Lic. Alberto Mizrahi Levy en su carácter de Representante Legal de la empresa denominada "AM DESARROLLADORA DE PARQUES INDUSTRIALES", S.A.P.I. de C.V., a través del cual solicita someter a consideración del Ayuntamiento, la autorización para venta de unidades privativas del condominio industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto" consistente en 55 unidades privativas para industria ligera, ubicado en la Carretera Estatal número 100, número 4200, El Colorado-Higuerillas, del km 4+361.50 al 4+618.90 del Municipio de Colón, toda vez que su representada cumplió con los requisitos establecidos en el artículo 260 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

19. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0750/2017 recibido en fecha 04 de mayo de 2017 se solicitó a la Secretaría de Finanzas la emisión de dictamen jurídico-financiero que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud planteada por el promovente fundando y motivando su determinación.
20. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0749/2017 recibido en fecha 04 de mayo de 2017 se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología la emisión de dictamen jurídico técnico ambiental que analizara y resolviera sobre la procedencia de la solicitud planteada por el promovente fundando y motivando su determinación.
21. Que con fecha 19 de mayo de 2017 se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento el oficio SF/0395/2017 signado por el Lic. Julián Martínez Ortiz, en su carácter de Secretario de Finanzas, a través del cual emite Dictamen técnico jurídico financiero, mismo que resuelve en los siguientes términos:

“CONSIDERANDOS

1. *Que el Ing. Luis Francisco Frías Castro, apoderado legal de la empresa AM DESARROLLADORA DE PARQUES INDUSTRIALES”, S.A.P.I. DE C.V., dio cabal cumplimiento al convenio de pago por concepto de Dictamen de Uso de Suelo celebrado el 26 de abril de 2016 y al convenio de pago por concepto de Licencia de Construcción firmado en fecha 17 de mayo de 2016.*
2. *Que actualmente la empresa promovente AM DESARROLLADORA DE PARQUES INDUSTRIALES”, S.A.P.I. DE C.V., se encuentra al corriente en el cumplimiento del Convenio de Pago de fecha 28 de marzo del año en curso, respecto del Acuerdo del Ayuntamiento de fecha 14 de marzo del presente, en el que se autorizó el pago en numerario del 10% correspondiente al área de donación del Condominio Industrial denominado Parque Industrial Aeropuerto”.*
3. *Que la persona moral AM DESARROLLADORA DE PARQUES INDUSTRIALES”, S.A.P.I. DE C.V., cumple con los requisitos previstos en el artículo 260 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para obtener la autorización de venta de unidades privativa solicitado.*

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir el siguiente:

DICTAMEN

UNICO.- Esta Secretaría considera factible la autorización para la venta de unidades privativas del Condominio Industrial denominado “Parque Industrial Aeropuerto” consistente en 55 unidades privativas para industria ligera ubicado en carretera estatal 100, número 4200, el Colorado-Higuerillas del Km. 4+361.50 al 4+618.90 de este Municipio, aunado a la conveniencia de las ventas que se lleven de las unidades privativas, causarán un efecto detonador del desarrollo e incremento de operaciones inmobiliarias haciendo una zona más atractiva para la inversión con la finalidad de que se impulse el desarrollo económico del Municipio, siendo una de las acciones estratégicas dentro del Plan de Desarrollo Municipal previstas en el Eje 3, Municipio Sustentable y competitivo, además de la generación de Impuesto de Traslado de Dominio, así como los Derechos relacionados con los mismos establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el ejercicio fiscal 2017, contribuyendo con ello a una mejor recaudación de ingresos propios”.

22. Que en fecha 25 de mayo de 2017 se recibió oficio SDUE/0512/2017 firmado por la Arq. María Cecilia Martínez Mancera en su carácter de Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología a través del cual, a su vez, remite la opinión técnica número CACU/OT/006/2017 signada por la misma servidora pública a través de la cual emite dictamen jurídico técnico ambiental que resuelve sobre la petición efectuada por el solicitante, misma que se rinde en los siguientes términos:

“Por medio del presente y en atención a la solicitud de fecha 2 de mayo de 2017 recibida en esta Dependencia el 4 de mayo del presente, signada por el Lic. Alberto Mizrahi Levy representante legal de AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V. como se acredita mediante Escritura Pública número 23,439 de fecha 17 de febrero de 2015, pasada ante la fe del Lic. Francisco Pérez Rojas, Notario Público Titular de la Notaría no. 2 Dos de la demarcación notarial de Querétaro, Qro., e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la ciudad de Querétaro bajo el folio Mercantil Electrónico número 47928 de fecha 20 de febrero de 2015, mediante la cual requiere **la autorización para la venta de Unidades Privativas del** Condominio Industrial denominado “Parque Industrial Aeropuerto” consistente en **55 Unidades Privativas para Industria Ligera** ubicado en la Carretera Estatal No. 100 número 4200, “El Colorado-Higuerillas” del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en este municipio de Colón, Qro.

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

Considerando

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas: a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; b. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Así mismo, el artículo 115 fracción II párrafo Segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal, así como para regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al Desarrollo Urbano.
3. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que expresamente señala en el último párrafo de su artículo 11 que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.
4. En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 L 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Municipio de Colón, Qro., es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso de suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.
5. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia. De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

6. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., mediante de acuerdo tomado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 9 de noviembre de 2015, por el que se autorizó la modificación a la Estructura Orgánica de la Administración Pública Municipal de Colón, Qro., donde se creó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; y mediante el Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., aprobado en sesión ordinaria de Cabildo el 23 de marzo de 2016, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" el 1 de abril de 2016, establece en los artículos 25, 26 y 27 que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología es la Dependencia encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

7. Que el Código Urbano de Estado de Querétaro, en el artículo 212, contempla la definición de régimen de propiedad en condominio y sus características, como se transcribe a continuación:

"Artículo 212, se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos del presente Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, bodegas, cajones de estacionamiento, áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento de circulación común o a la vía pública. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

Los propietarios o condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, casa, nave industrial, bodega, cajón de estacionamiento o áreas; además de un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute, por lo que dichos elementos se consideran inseparables y no susceptibles de división. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

Al derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condómino, se le denominará unidad privativa. Al derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes, se le denominará áreas de uso común".

8. Por su parte, el artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que La superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

9. En cuanto a la definición y efectos legales de la unidad condominal, se encuentra regulado por el artículo 215 del Ordenamiento Legal en cita, al establecer lo siguiente: "**Por unidad condominal se entiende la agrupación de hasta cinco condominios, constituidos en un solo polígono, sin importar su conformación, de la cual existirá un derecho de copropiedad de todos los condóminos, en proporción a su indiviso.**

La unidad condominal deberá tener acceso cuando menos, hacia una vía pública primaria y las vialidades al interior serán a vías públicas secundarias.

Las unidades condominales no cuentan con unidades privativas, pues éstas corresponden a cada uno de los condominios que la integran.

La unidad condominal podrá desarrollarse en etapas, secciones o fases, las que deberán ser polígonos continuos y diferenciables entre ellas. En los condominios que la integran deberá garantizarse los servicios e infraestructura de los elementos y construcciones comunes a cada uno de ellos".

10. Que en materia de Condominios, es importante establecer lo que al efecto señalan los siguientes artículos del Código Urbano del Estado de Querétaro:

“Artículo 226. En el régimen de propiedad en condominio, **el condómino gozará en forma exclusiva del derecho de propiedad que tiene sobre su unidad privativa**; respecto de las áreas de uso común, tendrá la calidad de copropietario, en términos de lo previsto en este Código y en el Código Civil del Estado de Querétaro, en lo conducente”.

“Artículo 228. Cada condómino podrá usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su destino ordinario, con las limitaciones que al efecto establezca el reglamento del condominio”.

“Artículo 229. Los condóminos continuarán sujetos a las obligaciones que en materia de condominios se establecen en este Código, el Código Civil del Estado de Querétaro, el reglamento del condominio y la escritura por la que se constituye el régimen de propiedad en condominio, aun cuando abandonen sus derechos o renuncien a usar determinados bienes comunes”.

“Artículo 230. Queda prohibida la celebración de cualquier acto traslativo de uso o dominio que implique la transmisión parcial de la unidad privativa, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino, cuando éstos formen parte de la unidad privativa”.

11. Que el artículo 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece las siguientes etapas en cuanto al proceso de autorización de un condominio, mismo que a la letra indica:

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

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

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

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

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

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

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

13. *En adición a lo establecido en el considerando anterior, el artículo 260 del Código Urbano del Estado de Querétaro permite a los desarrolladores obtener autorización para venta de unidades privativas, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los requisitos que dentro de dicho artículo se establecen.*
14. *Que con fecha 27 de abril de 2017, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud del Lic. Alberto Mizrahi Levy representante legal de AM Desarrolladora de Parques Industriales S.A.P.I. de C.V. la solicitud de **autorización para la Venta de Unidades Privativas del Condominio Industrial** denominado "Parque Industrial Aeropuerto" consistente en **55 Unidades Privativas para Industria Ligera** ubicado en la Carretera Estatal No. 100 número 4200, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en este municipio de Colón, Qro.*
15. *Por lo anterior y para atender la petición del promovente, esta Dependencia emite Opinión técnica bajo los siguientes:*

Antecedentes

- a) *Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0749/2017 de fecha 2 de mayo de 2017, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a esta Dependencia emitir la Opinión Técnica respectiva a la solicitud de autorización para la Venta de Unidades Privativas del Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto" consistente en 55 Unidades Privativas para Industria Ligera ubicado en la Carretera Estatal No. 100 número 4200, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en este municipio de Colón, Qro.*
- b) *Mediante Oficio CACU-LEOU-0001-2017 en fecha 21 de marzo de 2017, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorizó la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio Industrial con superficie de 775,238.11m², el cual consta de 55 unidades privativas, publicada en la Gaceta Municipal "La Raza" el día 28 de abril de 2017 y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 12 de mayo de 2017.*
- c) *Para dar cumplimiento al Acuerdo Segundo del Acuerdo emitido por esta Dependencia en fecha 21 de marzo de 2017, en que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto", consistente en **55 Unidades Privativas para Industria Ligera** ubicado en la Carretera Estatal No. 100 número 4200, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en este municipio de Colón, Qro., presenta los siguientes comprobantes de pago:*
 - *Folio 6616 de fecha 22 de marzo de 2017, por la cantidad de \$8,870.71 (ocho mil ochocientos setenta pesos 71/100 M.N.), por concepto de Emisión del Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio.*
 - *Folio 6617 de fecha 22 de marzo de 2017, por la cantidad de \$11,090.95 (once mil noventa pesos 95/100 M.N.), por concepto de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio.*
 - *Folio 6618 de fecha 22 de marzo de 2017, por la cantidad de **\$685,459.75 (seiscientos ochenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y nueve pesos 75/100 MN.)**, por concepto de Derechos de Supervisión de las Obras de Urbanización del Condominio.*
- d) *Mediante oficio CACU-RCP-0001-2017 de fecha 6 de abril de 2017 esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorizó la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para 55 unidades privativas de Industria Ligera, publicada en la Gaceta Municipal "La Raza" el día 28 de abril de 2017 y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 12 de mayo de 2017.*

- e) Para dar cumplimiento al Considerando G de la Autorización de Régimen de Propiedad en Condominio emitido por esta Dependencia en fecha 10 de abril de 2017, de acuerdo a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, para el Ejercicio Fiscal 2017 el propietario presenta recibo de pago Folio 007694A de fecha 10 de abril de 2017, por la cantidad de \$15,232.36 (Quince mil doscientos treinta y dos pesos 36/100 M.N.), por concepto de Emisión del Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto".
- f) En cumplimiento del resolutivo 3 (tercero) de la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio, el interesado presenta la Póliza de Fianza número 161080119170626 emitida por la persona moral denominada CESCE Fianzas México de fecha 6 de abril de 2017, mediante la cual garantiza la ejecución y conclusión del 63% de las obras de urbanización del condominio pendientes, de acuerdo al presupuesto presentado por el solicitante, el promovente depositó fianza a favor del Municipio de Colón por un importe de \$22'970,193.85 (veintidós millones novecientos setenta mil ciento noventa y tres pesos 85/100 M.N.), más un 30% adicional relativo a la garantía de la construcción de las áreas comunes por la cantidad de \$6'891,058.15 (seis millones ochocientos noventa y un mil cincuenta y ocho pesos 15/100 M.N.), significando un total de \$29'861,252.00 (veintinueve millones ochocientos sesenta y un mil doscientos cincuenta y dos pesos 00/100 M.N.), de conformidad al desglose siguiente:

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

- g) Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 14 de marzo de 2017, el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó por mayoría absoluta el Acuerdo por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación del Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto" consistente en 55 unidades privativas para industria ligera ubicado en Carretera Estatal número 100 "El Colorado-Higuerillas", no. 4200, del km. 4+361.50 al 4+618.90, Municipio de Colón, Qro., mediante el pago en efectivo del equivalente al valor comercial totalmente urbanizado incluyendo el mobiliario urbano de la superficie.
- h) En fecha 26 de abril de 2017, en H. Ayuntamiento de Colón, Qro., en sesión Extraordinaria de Cabildo, aprueba por mayoría absoluta la modificación del Acuerdo de Cabildo aprobado en fecha 14 de marzo del presente, por el que se autoriza la aceptación del 10% del área de donación del Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto" consistente en 55 unidades privativas para industria ligera ubicado en Carretera Estatal número 100 "El Colorado-Higuerillas", no. 4200, del km. 4+361.50 al 4+618.90, Municipio de Colón, Qro., mediante el pago en efectivo del equivalente al valor comercial totalmente urbanizado incluyendo el mobiliario urbano de la superficie.
- i) Se acredita la Propiedad mediante la Escritura Pública número 916 de fecha 1 de diciembre del año 2016, pasada ante la fe del Lic. Alfonso Fernando González Rivas, Notario Titular de la Notaria Pública número Treinta y seis de la demarcación notarial del municipio de Querétaro, estado del mismo nombre, en la cual se hizo constar la protocolización del oficio y plano número SDUE-0928-2016 de fecha 24 de noviembre de 2016, emitido por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología por la que se autoriza la Fusión número CACU/FUS/003-2016, respecto de los predios identificados como las parcelas número 10, 10 fracción I, 10 fracción II, 19, 20, 24, 25, 26, 33 fracción I, 33 fracción II, 34, 38, 39 fracción I, 39 fracción II, 39 fracción III, 40, 45, 52 y 80, todas

- del Ejido San Ildefonso, de este municipio de Colón, Qro., las cuales integran una sola unidad topográfica con superficie de 775,238.11 m².*
- j) De conformidad con lo señalado en la escritura pública de propiedad a la que se hace referencia en el inciso anterior inmediato, el predio cuenta con una superficie de 775,238.11 m².*
 - k) El predio sobre el cual se pretende llevar a cabo el desarrollo del proyecto en condominio, canta con uso de suelo Industria Ligera (IL), según lo previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, instrumento técnico jurídico aprobado en sesión extraordinaria de Cabildo el día 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 3 de junio de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el día 18 de agosto de 2016.*
 - l) Con base en lo anterior, esta Dependencia emitió el 24 de noviembre de 2016, se la Ratificación del Dictamen de Uso de Suelo del citado predio con número de oficio CACU/DUS/0080-2016, el cual considera factible la instalación de un condominio industrial de 55 unidades privativas más áreas comunes, sobre un uso de suelo Industria Ligera (IL) en una superficie de 775,238.11 m².*
 - m) Con fecha 16 de enero de 2017, esta Dependencia expidió Visto Bueno para Proyecto de Condominio con folio CACU-VBP-001-2017 para la instalación de un condominio industrial de 55 unidades privativas más áreas comunes, sobre un uso de suelo Industria Ligera (IL) en una superficie de 775,238.11 m².*
 - n) Con fecha 18 de enero de 2017, esta Dependencia emitió Visto Bueno de Ecología para la preparación del sitio y construcción del Proyecto Parque Industrial Aeropuerto (PIA) con folio SDUE-060-2017, sobre un uso de suelo Industria Ligera (IL) en una superficie de 775,238.11 m².*
 - o) Mediante oficio número VE/1222/2016 de fecha 21 de junio de 2016 la Comisión Estatal de Agua emitió Dictamen de Auto Abasto de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado para un parque industrial localizado en el predio ubicado en carretera 100 Parcelas 10-I, 10-II, 10-III, 19, 20, 24, 25, 26, 33-I, 33-II, 34, 38, 39-I, 39-II, 39-III, 40, 45, 46, 52 y 80 ubicadas en San Ildefonso, Municipio de Colón, con una superficie de 775,238.11 m².*
 - p) El desarrollador toda vez que se le autorizó el Auto Abasto de los servicios de Agua Potable y Alcantarillado, presente proyecto para el proyecto del Parque Industrial Aeropuerto, de Agua Potable, Alcantarillado, Proyecto Sanitario, así como sus detalles correspondientes.*
 - q) Mediante oficio CEI/SCM/827/2016 de fecha 28 de julio de 2016, la Subcoordinación de Conservación y Maquinaria adscrita a la Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro, autorizó la construcción del acceso vial a nivel para el predio ubicado en la Carretera Estatal número 100, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en el Municipio de Colón, Qro.*
 - r) Mediante oficio CEI/SCM/881/2016 de fecha 24 de agosto de 2016, la Subordinación de Conservación y Maquinaria adscrita a la Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro, emitió el alineamiento carretero y derecho de vía para el predio ubicado en la Carretera Estatal número 100, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en el Municipio de Colón, Qro.*

- s) Mediante oficio SEDESU/SSMA/366/2016 de fecha 8 de septiembre de 2016 el C. Marco Antonio del Prete Tercero, titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado autoriza el Dictamen de Impacto ambiental para el proyecto denominado "Parque Industrial Aeropuerto" que se pretende realizar en un predio con una superficie de 775,238.11 m², ubicado en la Carretera Estatal número 100, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en el Municipio de Colón, Qro.
- t) La Comisión Federal de Electricidad mediante oficio SZQ-DPSC007/16 de fecha 14 de septiembre de 2016 emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el Parque Industrial Aeropuerto, ubicado en la Carretera Estatal número 100 Galeras-Bernal, Municipio de Colón, Qro.

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

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, se considera técnicamente factible y no teniendo inconveniente en otorgar la autorización provisional para Venta de Unidades Privativas del condominio "Parque Industrial Aeropuerto" ubicado en la Carretera Estatal No. 100 número 4200, "El Colorado-Higuerillas" del km. 4+361.50 al 4+618.90, cuerpo derecho, en este municipio de Colón, Qro., e identificado con clave catastral 050406801032002, consistente en 55 unidades privativas de Industria Ligera, así como la definición de los términos para dicha autorización, toda vez que cumple con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

De conformidad al artículo 260 del Código Urbano del Estado de Querétaro, que a la letra dice: "El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente, en caso de aplicar. El promovente cumple debidamente este requisito toda vez que en fecha 21 de marzo de 2017, mediante Oficio CACU-LEOU-0001-2017 obtuvo la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio Industrial con superficie de 775,238.11m², el cual consta de 55 unidades privativas, publicada en la Gaceta Municipal "La Raza" el día 28 de abril de 2017 y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 12 de mayo de 2017, la cual tiene una vigencia de dos años contados a partir de la fecha de expedición, considerándose entonces su vencimiento el día 21 de marzo de 2019.

II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización, en caso de aplicar; El promovente cumple con este requisito toda vez que mediante oficio SDUE-0308-2017, de fecha 4 de abril de 2017, signado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Colón se le informó a la Desarrolladora que una vez realizada la inspección física el día 3 de abril del presente, por personal de la Secretaría sobre las obras de urbanización del Condominio, éste presenta un avance del 37% del total de las obras de urbanización.

III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan. El promovente cumple adecuadamente con este requisito toda vez que presenta los siguientes comprobantes de pago:

- Folio 6616 de fecha 22 de marzo de 2017, por la cantidad de \$8,870.71 (ocho mil ochocientos setenta pesos 71/100 M.N.), por concepto de Emisión del Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio.

- Folio 6617 de fecha 22 de marzo de 2017, por la cantidad de \$11,090.95 (once mil noventa pesos 95/100 M.N.), por concepto de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Condominio.
- Folio 6618 de fecha 22 de marzo de 2017, por la cantidad de \$685,459.75 (seiscientos ochenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y nueve pesos 75/100 MN.), por concepto de Derechos de Supervisión de las Obras de Urbanización del Condominio.
- Recibo de pago Folio 007694A de fecha 10 de abril de 2017, por la cantidad de \$15,232.36 (Quince mil doscientos treinta y dos pesos 36/100 M.N.), por concepto de Emisión del Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio para el Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto".

En lo que referente al artículo 261, consistente en la obligación del desarrollador de constituir garantía a favor de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de su terminación en el condominio, etapa, sección o fase, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije, esta se considera cumplida por el interesado, toda vez que presenta la Póliza de Fianza número 161080119170626 emitida por la persona moral denominada CESCE Fianzas México de fecha 6 de abril de 2017, mediante la cual garantiza la ejecución y conclusión del 63% de las obras de urbanización del condominio pendientes, de acuerdo al presupuesto presentado por el solicitante, a favor del Municipio de Colón por un importe de \$22'970,193.85 (veintidós millones novecientos setenta mil ciento noventa y tres pesos 85/100 M.N.), más un 30% adicional relativo a la garantía de la construcción de las áreas comunes por la cantidad de \$6'891,058.15 (seis millones ochocientos noventa y un mil cincuenta y ocho pesos 15/100 M.N.), significando un total de \$29'861,252.00 (veintinueve millones ochocientos sesenta y un mil doscientos cincuenta y dos pesos 00/100 M.N.), de conformidad al desglose siguiente:

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

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

En correspondencia con lo dispuesto en los artículos 156 al 159 del Código Urbano del Estado de Querétaro relativo a las transmisiones gratuitas de los Desarrollos Inmobiliarios, en los que no se contempla de manera específica la obligación de condicionar el cumplimiento del pago del área de donación a las autorizaciones subsecuentes necesarias para la obtención del Régimen de Propiedad en Condominio y Autorización de Venta de Unidades Privativas, por lo que al no contradecirse la ley en la materia se considera por dicha cuestión procedente la autorización citada. Aunado a lo anterior se cuenta con la seguridad del pago pactado en el Convenio de Pago en Parcialidades entre el municipio de Colón, representado por el Lic. Julián Martínez Ortiz, Secretario de Finanzas y el Ing. Luis Francisco Frías Castro apoderado legal de la Desarrolladora el 28 de marzo de 2017, en el que se menciona que en caso de cualquier incumplimiento se podrán ejecutar las acciones legales correspondientes para garantizar que el promovente de cumplimiento respecto al pago de la cantidad determinada para dar continuidad a los trámites respectivos a fin de evitar la especulación en el sitio.

Lo anterior en cumplimiento a lo señalado en los artículos 12, 260, 261, 264 y 265 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente, estableciéndose las siguientes:

Condicionantes

- A. El promovente deberá dar cumplimiento con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por el concepto de la Emisión del presente Dictamen Técnico, relativo a la Autorización Provisional para Venta de Unidades Privativas del **Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto"**, la cantidad de \$8,368.60 (Ocho mil trescientos sesenta y ocho pesos 60/100 M.N.).
- B. El promovente deberá dar cumplimiento con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, para el Ejercicio Fiscal 2017, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales por el concepto de pago por superficie (en m²) susceptible de venta, la cantidad de \$4,980,870.71 (Cuatro millones novecientos ochenta mil ochocientos setenta y tres pesos 71/100 M.N.) de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$0.0958 * (\$75.49) = 7.231942 * 688,732.53 = \$4,980,873.71$$

- C. Con base en el artículo 261 fracción I del Código Urbano del Estado de Querétaro, y en el plazo ahí establecido, deberá depositar una fianza por la cantidad de \$1,284,197.13 (un millón doscientos ochenta y cuatro mil ciento noventa y siete pesos 13/100 M.N.), a favor de los Condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional, la cual servirá para responder de la ejecución y garantizar contra vicios y fallas ocultas en la construcción de 2,626.17m², que corresponden a la construcción de las áreas comunes que conforman el condominio, indicados en la licencia de folio CACU/LEOU/0001/2017, emitida por la Coordinación de Administración y Control Urbano de esta Dependencia; fianza que tendrá vigencia de tres años a partir de la fecha de la emisión de la Terminación de la Obra.
- D. Contemplar como mínimo la plantación de un árbol al frente de cada una de las fachadas de los inmuebles previendo no afectar la circulación peatonal o vehicular dentro del condominio. Así mismo, no deberá obstaculizar el acceso hacia las naves industriales, por lo que en el caso necesario, deberá llevar a cabo la plantación de tres árboles por nave industrial dentro de la zona contemplada en el desarrollo industrial como área verde.
- E. Deberá incluirse en las escrituras de los contratos de compraventa de cada unidad privativa del condominio, las cláusulas necesarias para asegurar que los adquirentes identifiquen plenamente cada una de estas unidades.
- F. Las áreas comunes no serán susceptibles de subdivisión o fusión y estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas. Así mismo, se establecerá la obligación del adquirente a constituir, junto con las demás personas que adquieran una unidad privativa, la Asociación de Condóminos, para los efectos legales establecidos en el artículo 276 del Código Urbano del Estado de Querétaro, para el cual se requerirá un quórum del setenta y cinco por ciento del pro indiviso representado por los condóminos asistentes.

- G. *Así mismo, de conformidad al artículo 264 del Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio y la autorización para venta de unidades privativas. La publicidad del condominio deberá contener las características básicas del régimen en que se encuentra y con la cuales fue autorizado, así como el tipo de material que utilizará, el cual deberá ser acorde a lo manifestando en su presupuesto de obras y evitando utilizar frases o imágenes engañosas y en contrariedad a las autorizaciones otorgadas.*
- H. *El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes, autorizaciones, oficios y acuerdos que han servido de base para la emisión del presente, antes de la emisión del Dictamen técnico de entrega y recepción de las obras de urbanización del condominio en cumplimiento a lo considerado en el artículo 244 del Código Urbano del Estado de Querétaro en lo relativo al proceso de autorización de un condominio, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.*
- I. *A falta de cumplimiento de cualquiera de los Condicionantes anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.*
- J. *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.*
- K. *El Acuerdo de Cabildo correspondiente a los asuntos tratados en este documento deberá publicarse en la Gaceta municipal, en el periódico oficial del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" y deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de conformidad con el Artículo 48 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.*
23. *Que en cumplimiento al artículo 39 fracción II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., el Presidente de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública tomando en cuenta el sentido de las Opiniones Técnicas emitidas por las Secretarías de Desarrollo Urbano y Ecología, Finanzas y Administración remitió el proyecto de Acuerdo correspondiente e instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento para que emitiera convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión de la materia señalando la fecha y hora para tal fin.*
24. *Que en atención a lo dispuesto por el artículo 33 fracción VIII, 35 y 43 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de las Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el promovente consistente en la aceptación del pago del área de donación en efectivo en lugar de recibirse a través de superficie, considerado como procedente por los titulares de las Secretarías de Desarrollo urbano y Ecología y Finanzas en razón de los argumentos vertidos en sus dictámenes por ser las Dependencias técnicas y competentes auxiliares del máximo órgano colegiado para asesorarlos en el tema en cuestión por contar con el conocimiento necesario para resolver sobre la petición planteada; señalándose por parte de dichos servidores públicos que la solicitud del promovente se cuenta con toda la documentación necesaria para resolver como viable el trámite en cuestión constando dichas documentales en los archivos del expediente formado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y que la petición cumple con los requisitos y la normatividad aplicable, por lo que una vez analizada dicha petición esas Dependencias tuvieron a bien emitir la opinión técnica factible; así como las condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante, por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comentario quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento.*

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

ACUERDO

PRIMERO. Se otorga la autorización provisional para venta de unidades privativas del Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto" consistente en 55 Unidades privativas para industria ligera ubicado en Carretera Estatal número 100, número 4200, El Colorado-Higuerillas del Km. 4+361.50 al 4+618.90, Municipio de Colón, Qro. Lo anterior en razón de los fundamentos, consideraciones técnicas y argumentos vertidos por los titulares de las Secretarías de Finanzas y Desarrollo Urbano y Ecología contenidos en sus opiniones técnicas descritas en los considerandos 21 y 22; así como durante la reunión de trabajo de las Comisiones Unidas mencionada en el considerando 24 todos del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El promovente deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones y/o condicionantes que se describen dentro de la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología contenida en el considerando 22 del presente proveído en los términos señalados en la misma.

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

TERCERO. El seguimiento al cumplimiento de los pagos mencionados dentro de la opinión técnica señalada en el resolutivo anterior se efectuará por parte de la Secretaría de Finanzas, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia y en caso de resultar necesario, la Secretaría mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

Colón, Qro., a 30 de mayo de 2017. Atentamente. Comisiones Unidas de Desarrollo Urbano y Ecología y de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. C. José Alejandro Ochoa Valencia. Presidente Municipal y de las Comisiones. Rúbrica. C. Juan Carlos Cueto Jiménez. Regidor integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rúbrica. C. Carlos Eduardo Camacho Cedillo. Regidor integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. Rúbrica. Dr. José Eduardo Ponce Ramírez. Síndico integrante de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. Rúbrica. LA. Cruz Nayeli Monrroy Aguirre. Síndico integrante de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. Rúbrica.-----

Se expide la presente certificación en la Ciudad de Colón, Qro., siendo copia fiel del original que obra en los archivos de la Secretaría del Ayuntamiento de Colón, Qro., a los 31 (treinta y un) días del mes de mayo de 2017 (dos mil diecisiete).

A T E N T A M E N T E
"El momento de la Gente"

Lic. Daniel López Castillo
Secretario del H. Ayuntamiento
Rúbrica