



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

Gaceta Municipal

LA RAZA

Órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Colón

16 de agosto de 2021

Responsable de la Publicación
Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales
Secretario del H. Ayuntamiento

No. 69

ÍNDICE

Pág.

Tema

- 1-35 ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL 40% DE DESCUENTO EN EL PAGO DEL IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO A FAVOR DE EMPRESA PRIME HARVEST, S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR EL C. ISAAC EZBAN FASJA, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y APODERADO LEGAL, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN LA FRACCIÓN I DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO POLÍGONO 2 DEL COMPLEJO AJUCHITLÁN UBICADO EN KILÓMETRO 28.5 DE LA CARRETERA BERNAL COLÓN, POBLACIÓN DE AJUCHITLÁN EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO., CON UNA SUPERFICIE DE 568,091.11 M2., CON NÚMERO DE CLAVE CATASTRAL 050200201300012.**
- 35-37 ACUERDO MEDIANTE EL CUAL DEJA SIN EFECTOS SU SIMILAR DE FECHA 22 DE JULIO DE 2021, MEDIANTE EL CUAL SE DECLARA EL PATIO PRINCIPAL DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL COMO RECINTO OFICIAL PARA LA REALIZACIÓN DE LA SESIÓN SOLEMNE A CELEBRARSE EN FECHA 12 DE AGOSTO DE 2021.**

EL LIC. SÓCRATES ALEJANDRO VALDEZ ROSALES, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,

CERTIFICA

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 08 de agosto del año dos mil veintiuno, en el Ayuntamiento de Colón, Qro., se aprobó por **Mayoría Simple**, el **Acuerdo por el que se autoriza el 40% de descuento en el pago del Impuesto de Traslado de Dominio a favor de empresa PRIME HARVEST, S.A. de C.V. Representada por el C. Isaac Ezban Fasja, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Apoderado Legal, respecto del predio ubicado en la Fracción I del Predio identificado como polígono 2 del complejo Ajuchitlán ubicado en kilómetro 28.5 de la Carretera Bernal Colón, Población de Ajuchitlán en el Municipio de Colón, Qro., con una superficie de 568,091.11 m2., con número de clave catastral 050200201300012**, el cual se señala textualmente:

Miembros del Ayuntamiento de Colón, Qro.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracciones II y IV y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 2, 9, 11, 12, 15, 59, 62 y 64 fracción II de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, corresponde a este H. Cuerpo Colegiado conocer y resolver el **Acuerdo por el que se autoriza el 40% de descuento en el pago del Impuesto de Traslado de Dominio a favor de empresa PRIME HARVEST, S.A. de C.V. Representada por el C. Isaac Ezban Fasja, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Apoderado Legal, respecto del predio ubicado en la Fracción I del Predio identificado como polígono 2 del complejo Ajuchitlan ubicado en kilómetro 28.5 de la Carretera Bernal Colón, Población de Ajuchitlan en el Municipio de Colón, Qro., con una superficie de 568,091.11 m2., con número de clave catastral 050200201300012, 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 Libre y Soberano 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 la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone en su artículo 134 que: *"Los recursos económicos de que dispongan la Federación, los estados, los municipios, el Distrito Federal y los órganos político-administrativos de sus demarcaciones territoriales, se administrarán con eficiencia, eficacia, economía, transparencia y honradez para satisfacer los objetivos a los que estén destinados"*.
 4. Que por su parte el artículo 93 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro refiere que el patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.
 5. Que los Municipios tienen como facultad percibir en cada ejercicio fiscal los impuestos, derechos, productos, aprovechamientos, contribuciones especiales y participaciones que establezcan en su favor las leyes respectivas, para lo cual, dichas contribuciones deberán estar previstas en la Ley Anual de Ingresos o en una Ley posterior a la misma.
 6. Que el artículo 9 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro refiere que las obligaciones tributarias se originan cuando se realicen los hechos o circunstancias a los cuales las leyes condicionan su nacimiento, aun cuando esos hechos o circunstancias impliquen infracción a otras leyes o reglamentos, pero sin que este cobro legitime, en forma alguna, tales actividades.
 7. Que el artículo 11 de la Ley mencionada señala que los Ayuntamientos organizarán en sus respectivas jurisdicciones territoriales, la recaudación de sus distintos ingresos.
 8. Que el artículo 12 de la Ley en comento señala que los Presidentes Municipales serán solidariamente responsables con los titulares de las dependencias encargadas de las finanzas públicas municipales, respecto de la vigilancia y control que deben ejercer para lograr la mayor recaudación en sus jurisdicciones y también para conseguir que los ayuntamientos obtengan las percepciones que legítimamente les correspondan.
 9. Que el artículo 14 de la legislación en cita manifiesta que la hacienda pública de los municipios del Estado de Querétaro, para erogar los gastos de la administración y las demás obligaciones a su cargo, percibirán en cada ejercicio fiscal, que principia el día primero de enero y termina el día treinta y uno de diciembre de cada año, los impuestos, derechos, productos, aprovechamientos e ingresos extraordinarios que procedan, sujetándose a los principios generales establecidos en esta Ley. Igualmente, tendrán derecho los municipios a percibir las participaciones y aportaciones que a los municipios otorguen el Gobierno del Estado y el Gobierno Federal.
 10. Que el artículo 15 del ordenamiento legal referido establece que es obligación de todos los contribuyentes pagar en tiempo y forma sus contribuciones. La dependencia encargada de las finanzas públicas municipales, tendrá la obligación de recaudar las contribuciones que se causen, así como las que se causaron en ejercicios fiscales anteriores, previendo estas últimas en una sección específica en la correspondiente Ley de Ingresos.
 11. Que en ese sentido el artículo 16 de la Ley de la materia señala que la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de Querétaro, establecerá anualmente el monto de los

impuestos, derechos, productos, aprovechamientos, participaciones, aportaciones e ingresos extraordinarios que tengan derecho a percibir.

12. Que el artículo 59 de la Ley de Hacienda citada refiere que están obligados al pago del Impuesto Sobre Traslado de Dominio de Inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos. El Impuesto se calculará aplicando la tasa del dos por ciento al valor del inmueble.

13. Que en ese tenor, el artículo 62 del cuerpo legal señala que se entiende por traslación de dominio de inmuebles, la que derive de los siguientes actos:

- I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones y sociedades;
- II. La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad;
- III. El contrato en el que se pacte que el futuro comprador entra en posesión de los bienes o que el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se formalice el contrato prometido;
- IV. La cesión de derechos al comprador o al futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente;
- V. La fusión y escisión de sociedades;
- VI. El pago en especie, independientemente del acto jurídico que lo origine;
- VII. La constitución de usufructo, transmisión de éste entre vivos o de la nuda propiedad, así como la extinción de usufructo temporal;
- VIII. La adquisición de inmuebles por prescripción;
- IX. La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario en la parte relativa y en proporción a los inmuebles;

Se considerará cesión de derechos hereditarios la renuncia o repudiación de la herencia o legado efectuada después de la declaratoria de herederos o legatarios, cuando se incrementen las porciones de los coherederos o legatarios, así como el repudio o cesión de derechos hereditarios hecha en favor de persona determinada cuando se realice antes de la declaratoria de herederos o legatarios;

- X. La adquisición por medio de fideicomiso, en los siguientes casos:
 - a) En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él, siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.
 - b) El acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho;
- XI. En la cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:
 - a) El acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un

tercero. En estos casos, se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

- b) El acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos, si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor;
- XII. La división de la copropiedad y la constitución o disolución de la sociedad conyugal, así como la modificación de las capitulaciones matrimoniales, por la parte que se adquiera en demasía del porcentaje que le corresponda al copropietario o cónyuge;
- XIII. La adquisición, a través de permuta, caso en el que se considerará que se efectúan dos adquisiciones;
- XIV. La adquisición de la propiedad de bienes inmuebles, en virtud de remate judicial o administrativo; y
- XV. La devolución de la propiedad de bienes a consecuencia de la rescisión o terminación del contrato por mutuo acuerdo o la reversión en caso de expropiaciones, así como por procedimientos judiciales o administrativos.
- 14.** Que no obstante lo anterior, el artículo 64 de la Ley multireferida menciona que se realizarán los descuentos respectivos en el Impuesto a que se refiere este Capítulo, en los términos siguientes:
- I. Pagarán el importe de una vez el Salario Mínimo Vigente en el Estado, por concepto de Impuesto sobre Traslado de Dominio, las personas físicas que hayan adquirido algún predio mediante la regularización de los programas de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), siempre que no provengan de propiedad federal, estatal o municipal; y
- II. Las operaciones traslativas de dominio en las que intervengan empresas de nueva creación, que inicien la construcción o adquieran instalaciones en operación para generar o mantener empleos en el Estado de Querétaro o que celebren dichas operaciones empresas que se encuentren establecidas en el Estado de Querétaro, en las que adquieran inmuebles o derechos de dominio sobre los mismos como parte de su patrimonio y propicien con ello la generación de empleos, los ayuntamientos podrán conceder reducciones de hasta el ochenta por ciento que resulten de aplicar los criterios generales que al efecto determine cada Ayuntamiento, para el pago del Impuesto sobre Traslado de Dominio que corresponda.

En los criterios de aplicación general que establezca cada Ayuntamiento, deberán considerarse los siguientes aspectos:

- a) Importe de la inversión.
- b) Número de empleos temporales y permanentes que se originen con la inversión.
- c) Que las actividades a desarrollar no generen contaminación.
- d) Que se evite el consumo de grandes volúmenes de agua.

- e) Que se cuente con planta de tratamiento de agua.
- f) Que el objeto de la operación traslativa de dominio no tenga como destino principal o secundario la compra venta de bienes inmuebles o transmisión de propiedad en cualquier modalidad o que tenga por objeto la construcción o arrendamiento de viviendas.

Dichos criterios generales serán aplicables a todos los interesados que reúnan los requisitos, a quienes no podrán requerirse aportaciones adicionales en efectivo o especie para obtener dicha autorización.

Las autorizaciones quedarán sujetas al cumplimiento de los requisitos establecidos en los criterios generales, dentro del plazo que al efecto se establezca, quedando sin efecto el descuento por falta de uno de ellos.

15. Que en fecha 16 de junio de 2021, se recibió en la Secretaria del H. Ayuntamiento escrito presentado mediante el cual se solicita el apoyo y colaboración para que se someta a consideración del H. Ayuntamiento la aprobación de la solicitud de descuento por concepto de Traslado de Dominio a favor de la persona moral PRIME HARVEST, S.A. de C.V. Representada por el C. Isaac Ezban Fasja, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Apoderado Legal, respecto del predio ubicado en la Fracción I del Predio identificado como polígono 2 del complejo Ajuchitlan ubicado en kilómetro 28.5 de la Carretera Bernal Colón, Población de Ajuchitlan en el Municipio de Colón, Qro., con una superficie de 568,091.11 m2., con número de clave catastral 050200201300012, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 64 fracción II de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, adjuntando la documentación presentada por la empresa multicitada, anexando en dicho oficio la opinión técnica y financiera sobre la procedencia del mismo.
16. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/532/2021 de fecha 02 de junio de 2021, se solicitó Dictamen Jurídico Técnico Ambiental al I.A. José Guadalupe Hernández Hernández, Encargado de Despacho de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología sobre la procedencia de la solicitud descrita en el considerando 15 del presente Acuerdo.
17. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/531/2021 de fecha 02 de julio de 2021, se solicitó Dictamen Jurídico Financiero al C.P. Armando Morales Olvera, Encargado de Despacho de la Secretaria de Finanzas, sobre la procedencia de la solicitud descrita en el considerando 15 del presente Acuerdo.
18. Que en fecha 05 de julio de 2021, se recibió en la Secretaria del Ayuntamiento el oficio SF/0478/2021 emitido por el C.P. Armando Morales Olvera, Encargado de Despacho de la Secretaria de Finanzas, mediante el cual emite su dictamen procedente a la solicitud realizada por el 40% de descuento en el pago del impuesto en referencia, solicitado por la persona moral **PRIME HARVEST, S.A. de C.V. Representada por el C. Isaac Ezban Fasja, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Apoderado Legal**, siendo el siguiente:



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

CABILDO
RE 05 JUL. 2021
13:55
SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO COLÓN, QRO

SECCIÓN: SECRETARÍA DE FINANZAS

OFICIO: SF/0478/2021

ASUNTO: Contestación a oficio MCQ/SAY/DAC/531/2021

PRESIDENCIA MUNICIPAL DE COLÓN
Colón, Qro; a 02 de julio del 2021

Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales
Secretario del Ayuntamiento
del Municipio de Colón, Querétaro.
PRESENTE



05 JUL. 2021

RECIBIDO

Nombre:

Hora: 10:45

El suscrito C.P. ARMANDO MORALES OLVERA.- ENCARGADO DE LA SECRETARIA DE FINANZAS DEL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO., con facultades que tengo conferidas en los artículos 48 fracciones II, IV y XXVII, 102 fracción III y 105 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 2, 4, 12, 59 y 64 fracción II de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; 8 fracción VI y 10 fracción II del Código Fiscal del Estado de Querétaro, 1, 5 fracción II, 16 y 18 fracciones XXII y LIX del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 01 de abril de 2016. Tengo a bien exponer lo siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO PARA EL DESCUENTO DEL IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO

La Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, prevé en su artículo 59, lo siguiente:

"Están obligados al pago del Impuesto Sobre Traslado de Dominio de Inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos. El Impuesto se calculará aplicando la tasa del dos por ciento al valor del inmueble.

Tratándose de la adquisición de un terreno, el cual tenga construcción al momento del acto o del otorgamiento del contrato respectivo, el adquirente deberá acreditar con la documentación oficial que las construcciones o mejoras fueron hechas por él, de lo contrario, éstas quedarán también gravadas por este Impuesto en los términos de la presente Ley, ya que se considerará que no solamente se transmitió el terreno sin construir, sino también la construcción misma".

En correlación con el artículo 15 de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., Para el Ejercicio Fiscal 2021, que señala que:

"El Impuesto Sobre Traslado de Dominio de inmuebles, se causará y pagará conforme a los elementos siguientes:

Es objeto del Impuesto sobre Traslado de Dominio, la adquisición de inmuebles que consistan en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Municipio de Colón, Qro., así como los Derechos relacionados con los mismos.

Son sujetos del Impuesto sobre Traslado de Dominio de Inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en el suelo y las construcciones

Página |



SECCIÓN: SECRETARÍA DE FINANZAS

OFICIO: SF/0478/2021

ASUNTO: Contestación a oficio MCQ/SAY/DAC/531/2021

adheridas a él, ubicados en el territorio del Municipio de Colón, Qro., así como los derechos relacionados con los mismos.

(...)”.

Asimismo el artículo 64, fracción II de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, establece que:

“Se realizarán los descuentos respectivos en el Impuesto a que se refiere este Capítulo, en los términos siguientes:

- I.; y*
- II. Las operaciones traslativas de dominio en las que intervengan empresas de nueva creación, que inicien la construcción o adquieran instalaciones en operación para generar o mantener empleos en el Estado de Querétaro o que celebren dichas operaciones empresas que se encuentren establecidas en el Estado de Querétaro, en las que adquieran inmuebles o derechos de dominio sobre los mismos como parte de su patrimonio y propicien con ello la generación de empleos, los ayuntamientos podrán conceder reducciones de hasta el ochenta por ciento que resulten de aplicar los criterios generales que al efecto determine cada Ayuntamiento, para el pago del Impuesto sobre Traslado de Dominio que corresponda.*

En los criterios de aplicación general que establezca cada Ayuntamiento, deberán considerarse los siguientes aspectos:

- a) Importe de la inversión.*
- b) Número de empleos temporales y permanentes que se originen con la inversión.*
- c) Que las actividades a desarrollar no generen contaminación.*
- d) Que se evite el consumo de grandes volúmenes de agua.*
- e) Que se cuente con planta de tratamiento de agua.*
- f) Que el objeto de la operación traslativa de dominio no tenga como destino principal o secundario la compra venta de bienes inmuebles o transmisión de propiedad en cualquier modalidad o que tenga por objeto la construcción o arrendamiento de viviendas.*

Dichos criterios generales serán aplicables a todos los interesados que reúnan los requisitos, a quienes no podrán requerirse aportaciones adicionales en efectivo o especie para obtener dicha autorización.

Las autorizaciones quedarán sujetas al cumplimiento de los requisitos establecidos en los criterios generales, dentro del plazo que al efecto se establezca, quedando sin efecto el descuento por falta de uno de ellos.



SECCIÓN: SECRETARÍA DE FINANZAS

OFICIO: SF/0478/2021

ASUNTO: Contestación a oficio MCQ/SAY/DAC/531/2021

Robustecido con lo anterior el artículo 49, fracción II, numeral 9 de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., Para el Ejercicio Fiscal 2021., prevé el estímulo fiscal siguiente:

“En las operaciones traslativas de dominio en las que intervengan empresas de nueva creación, que inicien la construcción o adquieran instalaciones en operación para generar o mantener empleos en el Municipio de Colón, Qro., o que celebren dichas operaciones empresas que se encuentren establecidas en el Municipio de Colón, Qro., en las que adquieran inmuebles o derechos de dominio sobre los mismos como parte de su patrimonio y propicien con ello la generación de empleos, se aplicará un descuento de hasta el 40% del Impuesto de Traslado de Dominio, de acuerdo a lo previsto en los criterios de aplicación general establecidos por el Ayuntamiento”.

En fecha 27 de febrero de 2020, mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 27 (veintisiete) de febrero de 2020 (dos mil veinte), el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZAN LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN GENERAL A CONSIDERARSE DENTRO DE LOS ASPECTOS ESTABLECIDOS PARA EL DESCUENTO DEL IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO..

En fecha 15 de febrero de 2021, mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 (quince) de febrero de 2021 (dos mil veintiuno), el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el ACUERDO POR EL QUE SE MODIFICAN LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN A CONSIDERARSE DENTRO DE LOS ASPECTOS ESTABLECIDOS PARA EL DESCUENTO DE IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO GENERAL APROBADOS EN FECHA 27 DE FEBRERO DE 2020.

En base a lo anterior, y

CONSIDERANDO

1. Que el primer párrafo del artículo 28, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, cita que:

“En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los monopolios, las prácticas monopólicas, los estancos, las condonaciones de impuestos y las exenciones de impuestos en los términos y condiciones que fijan las leyes. El mismo tratamiento se dará a las prohibiciones a título de protección a la industria.

(...)”.

2. Que el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece textualmente lo siguiente:

“Artículo 31.- Son obligaciones de los mexicanos:

(...)



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

SECCIÓN: SECRETARÍA DE FINANZAS

OFICIO: SF/0478/2021

ASUNTO: Contestación a oficio MCQ/SAY/DAC/531/2021

IV.- Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

3. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 115 fracciones I, II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los Municipios serán gobernados por el Ayuntamiento, así mismo los faculta para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal así como su administrar libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan, y para regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

DICTAMEN

PRIMERO.- Encontrándonos en el principio de legalidad o reserva de ley "**... que dispongan las leyes...**". Conforme a la existencia de leyes en sentido formal y material, debidamente aprobadas por el acto legislativo; las cuales son fundamento para emitir este dictamen:

- Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro
- Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., Para el Ejercicio Fiscal 2021

SEGUNDO.- Considerando que las leyes anteriormente citadas, son disposiciones normativas en las que se determinan las contribuciones, que tendrán derecho a percibir cada una de las municipalidades del Estado, asimismo, contienen otras disposiciones de carácter general que tienen por objeto coordinar la recaudación de las contribuciones, garantizar la cultura tributaria y apoyar las necesidades de las personas físicas y morales.

TERCERO.- Valorando que el Municipio de Colón actualmente cuenta con una actividad económica relevante contando con establecimientos que junto con grandes compañías dotadas de tecnología de punta, requieren indiscutiblemente de apoyos para mantenerse competitivos en beneficio de la sociedad, con la generación de empleos que mejoren la calidad de vida de nuestros habitantes, no obstante que el grado en que ellos mejoren contribuye para el desarrollo económico de nuestro Municipio.

CUARTO.- Sabedores que la contingencia que actualmente se vive en México y particularmente en el Municipio de Colón, Querétaro., por la pandemia mundial causada por el virus denominado "COVID-19", ha traído un desequilibrio económico considerable frenando la captación de impuestos municipales, derivado de la afectación en las finanzas de las personas físicas y morales y que el entorno externo influye de manera directa en la forma de vida de los habitantes de nuestro Municipio y su crecimiento, resulta necesario presentar de manera articulada acciones relevantes y estratégicas que, con base en las demandas y necesidades de la ciudadanía, tracen propuestas y alternativas que den cara a este tipo de situaciones

QUINTO.- No omitiendo que la Constitución Federal reconoce el Principio de Libre Administración Hacendaria Municipal, en donde se introduce el concepto de autonomía como parte de los atributos

Página |

**PLAZA HÉROES DE LA REVOLUCIÓN NO. 1 COL. CENTRO, COLÓN, QRO.
C.P. 76270 www.colon.gob.mx (419) 292 01 08 - 292 02 34 - 292 00 61**



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

SECCIÓN: SECRETARÍA DE FINANZAS

OFICIO: SF/0478/2021

ASUNTO: Contestación a oficio MCQ/SAY/DAC/531/2021

del Municipio, y se concibe como potestad, que dentro de la noción de Estado en su amplio sentido pueden gozar los municipios para regir intereses peculiares de su vida interior, mediante normas y órganos de gobierno propios, contando así con la prerrogativa de libre administración para el manejo de sus recursos.

En concordancia con ello, es que esta esta Autoridad Fiscal Administrativa Municipal se pronuncia al respecto:

UNICA.- Emite OPINIÓN TÉCNICA en sentido POSITIVO, respecto de la solicitud de reducción en el pago del IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO formulada por el C. Isaac Ezban Fasja, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Apoderado Legal de PRIME HARVEST, S.A. de C.V., en tanto sean emitidas las OPINIONES FAVORABLES por parte de la Dirección de Ecología de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, Querétaro., y la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Colón, Querétaro., contempladas en LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN GENERAL A CONSIDERARSE DENTRO DE LOS ASPECTOS ESTABLECIDOS PARA EL DESCUENTO DEL IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO, aprobados en fecha 27 de febrero de 2020, así también con el ACUERDO POR EL QUE SE MODIFICAN LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN A CONSIDERARSE DENTRO DE LOS ASPECTOS ESTABLECIDOS PARA EL DESCUENTO DE IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO GENERAL APROBADOS EN FECHA 27 DE FEBRERO DE 2020., aprobado en fecha 15 de febrero de 2021., así como la reducción que resulte de aplicar lo dispuesto en dichos criterios.

Sin otro particular por el momento, se despide.

ATENTAMENTE

C.P. Armando Morales Olivera
Secretario de Finanzas
Municipio de Colón, Querétaro.



C.P.P. ARCHIVO.
DIRECCIÓN DE INGRESOS
DEPARTAMENTO DE CATASTRO E IMPUESTOS INMOBILIARIOS

Página |

PLAZA HÉROES DE LA REVOLUCIÓN NO. 1 COL. CENTRO, COLÓN, GRO.
C.P. 76270 www.colon.gob.mx (419) 292 01 08 - 292 02 34 - 292 00 61

19. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/533/2021 de fecha 09 de julio de 2021, se solicitó Dictamen Jurídico Técnico Económico a la Lic. Cecilia Aguas Ibarra, Secretaria de Desarrollo Sustentable sobre la procedencia de la solicitud descrita en el considerando 15 del presente Acuerdo.
20. Que con fecha 16 de julio de 2021, se recibió oficio SEDESU-0803-2021 signado por la Lic. Cecilia Aguas Ibarra, Secretaria de Desarrollo Sustentable, mediante el cual emite

opinión técnica respecto a la procedencia de la solicitud descrita en el considerando 15 del presente Acuerdo, siendo la siguiente:



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE COLÓN
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO

SECCIÓN: SECRETARÍA DE DESARROLLO
SUSTENTABLE.

DEPENDENCIA: SECRETARÍA
DE DESARROLLO SUSTENTABLE.

OFICIO: SEDESU/0085/2021.

ASUNTO: CONTESTACIÓN OFICIO:
MCQ/SAY/DAC/533/2021.



16 JUL. 2021

RECIBIDO

Nombre: Raelio

Hora: 03:58 h

Colón, Qro., a 14 de julio de 2021.

Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales
Secretario del H. Ayuntamiento
del Municipio de Colón, Qro.

PRESENTE:

CABILDO
RE Angel
19 JUL. 2021
10:23hrs
SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO COLÓN, QRO

Sirva el presente medio para enviarle un cordial saludo, esperando se encuentre de lo mejor y así mismo me dirijo a Usted en atención al oficio número: **MCQ/SAY/DAC/533/2021**, de fecha 23 de junio de 2021, recibido en esta Secretaría, en fecha 09 de julio de 2021; En el cual se solicita emitir un Dictamen Jurídico Técnico Económico para que se lleve a cabo el análisis y resuelva sobre la procedencia de la solicitud planteada por la **C. Issac Ezban Fasja**, quien se ostenta como Presidente del Consejo de Administración y Apoderado General de la empresa denominada **PRIME HARVEST S.A. DE C.V.**, dicha representación se acredita en términos de la escritura pública No. 203,591 (doscientos tres mil quinientos noventa y uno) de fecha 05 de febrero de 2021, basada ante la fe del Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, Notario Titular de la Notaría Pública No. 116 de la Ciudad de México. Dicha solicitud consistente en la aprobación a la solicitud de reducción del 40% (cuarenta por ciento) por el impuesto de traslado de dominio, derivado de la operación de compraventa del bien inmueble consistente en: El terreno marcado como Fracción 1 (uno) derivada de la subdivisión del predio identificado como polígono 2 del complejo Ajuchitlán, ubicado en kilómetro 28.5 de la carretera Bernal-Colón, Población Ajuchitlán, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 568,091.107 m² y con clave catastral 050200201300012 realizada por la persona moral mencionada con anterioridad, manifiesto lo siguiente:

CARRETERA ESTATAL 110, AJUCHITLÁN – COLÓN KM 9 + 200
FRACCIONAMIENTO LOS NARANJOS, COLÓN, QUERÉTARO.
C. P. 76270 TELÉFONOS. 4191132233- 4191311204



DICTAMEN JURÍDICO TÉCNICO ECONÓMICO

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1º, 5º y 10º fracción III y IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Querétaro. Así mismo con fundamento en lo dispuesto por el artículo 64º de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. Así como también en lo establecido en el "Acuerdo por el que se modifican los Criterios de Aplicación a considerarse dentro de los aspectos establecidos para el Descuento de Impuesto de Traslado de Dominio General", aprobados durante la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 (quince) de febrero de 2021 (dos mil veintiuno).

La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Colón, Querétaro, en el ámbito de su competencia emite el Dictamen Jurídico Técnico Económico, sobre la petición efectuada por la sociedad denominada **PRIME HARVEST S.A. DE C.V.**, La cual solicita le sea otorgado un descuento del 40% (cuarenta por ciento) en el pago del impuesto de traslado de dominio derivado de la operación de compraventa del bien inmueble consistente en: El terreno marcado como Fracción 1 (uno) derivada de la subdivisión del predio identificado como polígono 2 del complejo Ajuchitlán, ubicado en kilómetro 28.5 de la carretera Bernal-Colón, Población Ajuchitlán, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 568,091.107 m² y con clave catastral 050200201300012.

Una vez revisado y de acuerdo a lo establecido en el artículo 64º de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. En cual se hace mención en su segundo párrafo, de los criterios que se deberán considerar, siendo los siguientes:

- a) *«Importe de la inversión.*
- b) *Número de empleos temporales y permanentes que se originen con la inversión.*
- c) *Que las actividades a desarrollar no generen contaminación.*
- d) *Que se evite el consumo de grandes volúmenes de agua.*
- e) *Que se cuente con planta de tratamiento de agua.*
- f) *Que el objeto de la operación traslativa de dominio no tenga como destino principal o secundario la compra venta de bienes inmuebles o transmisión de propiedad en cualquier modalidad o que tenga por objeto la construcción o arrendamiento de viviendas.»*

Así mismo en atención y seguimiento del "Acuerdo por el que se modifican los Criterios de Aplicación a considerarse dentro de los aspectos establecidos para el Descuento de Impuesto de Traslado de Dominio General", aprobados durante la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 15 (quince) de febrero de 2021 (dos mil veintiuno).

CARRETERA ESTATAL 110, AJUCHITLÁN – COLÓN KM 9 + 200
FRACCIONAMIENTO LOS NARANJOS, COLÓN, QUERÉTARO.
C. P. 76270 TELÉFONOS. 4191132233-4191311204



Así como los documentos que integran el proyecto de la empresa denominada **PRIME HARVEST S.A. DE C.V.**, la cual a través de los escritos presentados ante esta Administración Municipal refiere lo siguiente:

El **Giro** de la empresa denominada **PRIME HARVEST S.A. DE C.V.** es la industria agrícola enfocada en la producción hortícola bajo invernaderos de alta tecnología.

- a) La empresa denominada **PRIME HARVEST S.A. DE C.V.** Manifestando que la empresa referida tendrá un **importe estimado de la inversión** para el desarrollo del proyecto de los inmuebles referidos asciende a la cantidad de **\$961,577,000.00 (Novecientos sesenta y un millones quinientos setenta y siete mil pesos 00/100 M.N.)**, que serán ejercidos en 5 etapas cada una correspondiente a un ejercicio anual y que incluso pueden aumentar, siendo las proyecciones de la siguiente manera:

Rubro	Inversión
Etapa 1 ejercicio 2021	\$ 35,000,000.00
Etapa 2 ejercicio 2022	\$ 120,000,000.00
Etapa 3 ejercicio 2023	\$ 160,000,000.00
Etapa 4 ejercicio 2024	\$ 160,000,000.00
Etapa 5 ejercicio 2025	\$ 160,000,000.00
Total	\$961,577,000.00

- b) La empresa denominada **PRIME HARVEST S.A. DE C.V.** Refiere que aproximadamente estará generando alrededor de 1760 empleos esto a lo largo de sus 5 etapas del proyecto a 5 años (2021 - 2025, de los cuales se estima que 1250 empleos sean temporales y 510 empleos permanentes y 1540 empleos indirectos, por el desarrollo, construcción y funcionamiento del parque industrial.
- c) La empresa denominada **PRIME HARVEST S.A. DE C.V.** Hace mención que todas las actividades que se realicen en la planta productiva en relación a temas de impacto ambiental operará en todo momento de acuerdo con los parámetros permisibles establecidos por las autoridades ambientales Federales, Estatales y en su caso Municipales, así mismo refiere que las actividades que realizara no son consideradas agresivas o generadoras de contaminación ambiental, al respecto manifiesta que dará cumplimiento en todo momento a la aplicación de medidas preventivas y medidas de mitigación conducentes, cumpliendo con los lineamientos de carácter obligatorio en la República Mexicana para orientar acciones de preservación y restauración del equilibrio ecológico.



Dentro de las medidas de contención, mitigación de impacto ambiental, la empresa refiere las siguientes:

- Planta de tratamiento de aguas residuales.
 - Plan de manejo de residuos.
 - Reciclaje
 - Reutilización de CO2
- d) La empresa denominada **PRIME HARVEST S.A. DE C.V.** Manifiesta que se estima que el proyecto tiene proyectado ser eficiente en sus procesos hasta alcanzar la meta de consumir tan solo 1415 litros mensuales de agua por hectárea y de 0.06 litros por cada kilo producido, además de un sistema de recirculación de agua de riego por medio de un sistema UV. Y en relación a lo anterior manifiesto que en cumplimiento a lo establecido por el acuerdo en mención la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón es la facultada de validar la forma en que se garantice el agua que consumirá la empresa sea de acuerdo a las disposiciones de la materia.
- e) La empresa denominada **PRIME HARVEST S.A. DE C.V.** Refiere que se contara con una planta de tratamiento especializada con una capacidad de 035 Lps y funcionara de acuerdo a las normas:
- NOM-001-SEMARNAT-1996 cuerpo receptor A y B;
 - NOM-002-SEMARNAT-1996;
 - NOM-003-SEMARNAT-1997.
- f) La empresa denominada **PRIME HARVEST S.A. DE C.V.** Hace referencia bajo protesta de decir verdad que el objeto de la operación traslativa de dominio, para el cual la empresa en mención compra el lote referido en este escrito, tiene como principal objeto de la adquisición, es para el establecimiento de una planta para producción hortícola bajo invernadero de alta tecnología y que el inmueble en mención no tendrá como actividad principal ni secundaria la construcción, venta de inmuebles, fraccionamientos, transmisión de lotes, casas, bodegas, etc., a favor de terceros y/o cualquier otra diferente a la manifestada.

Así mismo manifiesta su compromiso bajo protesta de decir verdad a dar inicio y concluir la construcción de la primera fase de la planta de producción hortícola bajo invernadero de alta tecnología, esto a un plazo no mayor a los 12 meses siguientes a la fecha del instrumento presentado por parte de la empresa **PRIME HARVEST S.A. DE C.V.**

Derivado de la revisión de la documentación presentada por la empresa denominada **PRIME HARVEST S.A. DE C.V.** Traerá consigo la generación de una economía sólida a favor del Municipio de Colón, Querétaro, además de la

CARRETERA ESTATAL 110, AJUCHITLÁN – COLÓN KM 9 + 200
FRACCIONAMIENTO LOS NARANJOS, COLÓN, QUERÉTARO.
C. P. 76270 TELÉFONOS. 4191132233- 4191311204



creación de nuevas fuentes de empleo y una derrama económica que favorecerá el crecimiento del Municipio. Una vez expresado lo anterior, en virtud de que no contrapone lo establecido en el artículo 64º, fracción II, de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; En la misma tesitura analizados los criterios de aplicación general que establece la Ley en mención, y NO existiendo inconveniente alguno, se considera procedente el descuento solicitado en el pago de traslado de dominio, requerido por la empresa denominada PRIME HARVEST S.A. DE C.V. Porcentaje de descuento que se somete a consideración de la Secretaría de Finanzas de acuerdo a sus facultades y atribuciones que establece el Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Querétaro.

Sin otro asunto que tratar, me despido de Usted agradeciendo sus finas atenciones estando al pendiente para cualquier duda y/o aclaración.

ATENTAMENTE

Lic. Cecilia Aguas Ibarra
Secretaría de Desarrollo Sustentable
del Municipio de Colón, Qro.

C.C.P. - Archivo
CAI/bbrr/sh

CARRETERA ESTATAL 110, AJUCHITLÁN – COLÓN KM 9 + 200
FRACCIONAMIENTO LOS NARANJOS, COLÓN, QUERÉTARO.
C. P. 76270 TELÉFONOS. 4191132233- 4191311204

21. Que con fecha 16 de julio de 2021, se recibió oficio SDUE-0803-2021, signado por el I.A. José Guadalupe Hernández Hernández, Encargado de Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitiendo Dictamen Técnico Ambiental número DOT/115/2021 factible sobre la solicitud planteada por la persona moral **PRIME HARVEST, S.A. de C.V. Representada por el C. Isaac Ezban Fasja, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Apoderado Legal**, siendo el siguiente:



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE COLÓN
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO



16 JUL. 2021

RECIBIDO

Nombre: Raelio

Hora: 03:04 h

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SECCIÓN: DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
OFICIO: SDUE-0803-2021
CI: DOT/115/2021
ASUNTO: ENVIO DE OPINIÓN TÉCNICA SDUE/DOT/OT/0009-2021

Colón, Gro., a 14 de julio de 2021

Lic. Sócrates Alejandro Valdez Rosales
Secretario del Ayuntamiento
Municipio de Colón
Presente

Por medio del presente y en seguimiento al oficio MCQ/SAY/DAC/532/2021, mediante el cual solicita Opinión Técnica respecto de la solicitud promovida por el C. Isaac Ezban Fasja, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Apoderado Legal de PRIME HARVEST S.A. DE C.V., consistente en la aprobación de solicitud de descuento del Impuesto de Traslado de Dominio derivado de la operación de compraventa realizada por la moral antes señalada, me permito remitir a usted la Opinión Número SDUE/DOT/OT/0009-2021, a fin de ser sometida a consideración del H. Ayuntamiento y su comisión.

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

ATENTAMENTE
"Unidos Podemos"



I.A. José Guadalupe Hernández Hernández
Encargado de Despacho de la
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

CARILDO RE
Angel
19 JUL. 2021
10:23 hrs
SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO COLÓN, QRO

C.c.p. Arq. Luisa Fernanda Ugalde Montes - Coordinadora de Administración y Control Urbano
Archivo

IA'JGH/L'EMH*



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE COLÓN
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO



16 JUL. 2021

RECIBIDO

Nombre: *Rogelio* Hora: *03:04h*

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SECCIÓN: DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
OFICIO: SDUE/DOT/OT/0009-2021
ASUNTO: DICTAMEN TÉCNICO AMBIENTAL

Colón, Qro., a 05 de Julio de 2021

Lic. Sócrates Alejandro Rosales Valdez

Secretario del H. Ayuntamiento
Municipio de Colón, Qro.

Presente

Por medio del presente y en seguimiento al oficio MCQ/SAY/DAC/532/2021 recibido en esta Dependencia en fecha 2 de junio del año en curso, en el que solicita "emisión de un dictamen técnico ambiental que lleve a cabo el análisis y resuelva sobre la procedencia de la solicitud planteada por el C. Isaac Ezban Fasja, representante legal de la moral "Prime Harvest S.A. de C.V.", consistente en la aprobación a la solicitud de descuento en pago de impuesto de traslado de dominio derivado de la operación de compraventa correspondiente al predio identificado como fracción 1 del predio identificado como polígono 2 del complejo Ajuchitlán, ubicado en Kilómetro 28.5, carretera estatal 110 "Ajuchitlán - Colón - Tolimán", Colón, Qro., con una superficie de 568,091.107 m², al respecto le informo:

Derivado de lo señalado en el oficio MCQ/SAY/DAC/532/2021, fundado en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, en referencia de las empresas de nueva creación le manifiesto: Esta Secretaría está facultada para: *regular, administrar, planificar, conservar y vigilar el crecimiento urbano municipal y aplicar las normas en materia de preservación y restauración el equilibrio ecológico verificando siempre la cuestión del beneficio al medio ambiente*, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, y es de precisar que la Instancia encargada y facultada para lo solicitado en el oficio antes mencionado, es la Secretaría de Finanzas del Municipio de Colón, toda vez que es la Dependencia encargada de recaudación de los ingresos del Municipio, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 16 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, que a la letra dice; "La Secretaría de Finanzas, tendrá a su cargo la recaudación de los ingresos municipales; así como su erogación, de conformidad con las leyes hacendarias y el presupuesto de egresos vigentes al momento de la causación de contribuciones y productos que tenga derecho a percibir el Municipio de Colón, Qro., así como los planes y programas aprobados.



En toda norma estatal o municipal que se haga referencia a la Dependencia encargada de las finanzas públicas, se entenderá referida a la Secretaría de Finanzas, en lo que respecta al Municipio de Colón, Gro”.

Mediante acuerdo de cabildo de fecha 15 de febrero de 2021, se aprobó por Mayoría Calificada el acuerdo por el que se modifican los criterios de aplicación a considerarse dentro de los aspectos establecidos para el descuento de impuesto de traslado de dominio general aprobados en fecha 27 de febrero de 2020, en el que se instruye lo siguiente: *“la Dirección de Ecología de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, Querétaro., deberá validar mediante OPINIÓN FAVORABLE la forma que garantice que el agua que genere la empresa cumplirá con las disposiciones en la materia, esto a petición de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro”.*

Expuesto lo anterior, esta Secretaría expone en materia ambiental y urbana lo que respecta en los siguientes antecedentes:

Antecedentes:

1. Mediante Escritura Pública número 18,597 de fecha 9 de julio de 2009, otorgada en México Distrito Federal, ante la fe del Licenciado Fernando Dávila Rebollar, entonces Notario número 235 del Distrito Federal con la que hace constar el contrato de sociedad por el que se constituye “Prime Harvest” Sociedad Anónima de Capital Variable. Dicha escritura se inscribió bajo el folio mercantil 401327, de fecha 6 de Agosto de 2009, en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal.
2. Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de febrero de 2015, mediante el cual se acuerda por mayoría de votos la ratificación del uso de suelo mixto (industrial, comercial y de servicios) en una superficie de 463,266.07 m², uso agroindustrial en una superficie de 1,951,687.38 m², uso de área verde (incluyendo 2 bordos existentes) en una superficie de 445,893.64 m² y la ratificación de uso habitacional y servicios, así como, la asignación de densidad de población de 400 ha/ha en una superficie de 2,427.49 m² para el polígono 2; con una superficie total de 5,288,053.58 m², ubicado en carretera Estatal No. 100 Querétaro - Higuerrillas Km. 28+500, Municipio de Colón Gro., identificado con clave catastral 050200266223008.
3. Mediante escritura pública 203,591 de fecha de 5 de febrero de 2021, en la ciudad de México, el Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, Notario Público número 116 de dicha ciudad, en la que protocoliza el acta de asamblea general, ordinaria y extraordinaria de accionistas de Prime Harvest S.A. de C.V., en la que en su artículo décimo sexto se otorga poder y facultades a favor de Isaac Ezban Fasja Poder General para Pleitos y Cobranzas, con todas las facultades generales y especiales.

Página 2 de 47



que de acuerdo con la ley requieran poder o clausula especial, dicha escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico 401327 en fecha 10 de junio de 2021.

4. Mediante autorización de subdivisión CACU/SD/0056/2020 de fecha 18 de diciembre de 2020, se autorizó la subdivisión de predios en la que se desprende la fracción 1 del predio identificado como polígono 2 del complejo Ajuchitlán, ubicado en Kilómetro 28.5, carretera estatal 110 "Ajuchitlán - Colón - Tolimán", Colón, Gro., con una superficie de 568,091.107 m², identificado con clave catastral 050200201300012, autorizando la subdivisión del predio en una fracción y un resto, con las medidas y colindancias:
 - **Fracción 1** con superficie de **568,091.107 m²** con salida al oeste por Carretera Estatal 110 "Ajuchitlán,-Colón-Tolimán".
 - **Resto de Predio** con superficie de **4,299,116.899 m²** con salida al oeste por Carretera Estatal 110 "Ajuchitlán,-Colón-Tolimán".
5. Mediante sesión extraordinaria de cabildo de fecha 10 de junio 2021 del H. Ayuntamiento de Colón, Gro., se aprobó por mayoría calificada el acuerdo por el que se modifica su similar de fecha 12 de febrero de 2015, mediante el cual se autoriza el cambio de uso de suelo otorgado mediante sesión ordinaria de cabildo de fecha 16 de octubre de 2006, a fraccionamiento de condominio de uso mixto (agrícola, habitacional comercial de servicios e industrial) del polígono 2 con una superficie total de 5,288,053.58 m², en el predio ubicado en carretera Estatal No. 100 Querétaro - Higuerrillas Km. 28+500, Municipio de Colón Gro., identificado con clave catastral 050200266223008.
6. Mediante escritura 2,253 de fecha 7 de junio de 2021, en la que se hace constar la transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción parcial del mismo, que otorga, "banca Mifel", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel en su carácter de Fiduciaria en el Fideicomiso de Administración número "758/2006" a quien en lo sucesivo se designara como "la parte transmitente" representada en este acto por su apoderado legal el licenciado Eduardo Bervera León, por instrucciones recibidas del comité técnico que en este acto ratifica el señor Elías Massri Sasson, con la comparecencia de la sociedad mercantil denominada "Parque Agroindustrial Activa S.A.P.I. de C.V., para los efectos que se precisan en su carácter de "Fideicomitente" representada en este acto por el C. Elías Massri Sasson, transmite a favor de la sociedad mercantil denominada "Prime Harvest" S.A. de C.V., a quien en lo sucesivo se le denominara como "la parte adquiriente" representada en este acto por los señores Isaac Ezban Fasja, Abraham Tawil Dayan y Abraham Elfon Ezban en su carácter de apoderados de la sociedad, respecto de la fracción 1 del resto del predio identificado como

Página 3 de 17



polígono 2 del complejo Ajuchitlán, ubicado en Kilómetro 28.5, carretera estatal 110 "Ajuchitlán - Colón - Tolimán", Colón, Qro., con una superficie de 568,091.107 m².

7. Mediante escrito recibido en esta Dependencia en fecha 2 de junio del presente, se recibe mediante oficio MCQ/SAY/DAC/532/2021, anexos y solicitud referente en la aprobación a la solicitud de descuento en pago de impuesto de traslado de dominio derivado de la operación de compraventa correspondiente al predio identificado como fracción 1 del predio identificado como polígono 2 del complejo Ajuchitlán, ubicado en Kilómetro 28.5, carretera estatal 110 "Ajuchitlán - Colón - Tolimán", Colón, Qro., con una superficie de 568,091.107 m², planteada por el C. Isaac Ezban Fasja, representante legal de la moral "Prime Harvest S.A. de C.V."

Al respecto, y una vez revisada y analizada la información proporcionada en el oficio MCQ/SAY/DAC/532/2021, esta Secretaría emite los siguientes puntos en relación al Dictamen Técnico Ambiental en materia de Ecología, con fundamento en el artículo 46 del Reglamento Municipal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, así como las condicionantes establecidas en el artículo 64 de la Ley de Hacienda de los Municipios de Estado de Querétaro y Título VI, artículos 110 y 111 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y al acuerdo de cabildo de fecha 15 de febrero de 2021, en el que se aprueba por Mayoría Calificada el acuerdo por el que se modifican los criterios de aplicación a considerarse dentro de los aspectos establecidos para el descuento de impuesto de traslado de dominio general aprobados en fecha 27 de febrero de 2020:

Considerando:

Primero.- De acuerdo a la información presentada ante esta dependencia por el C. Isaac Ezban Fasja, el proyecto perturbará los siguientes elementos:

Ocupación del Suelo

De acuerdo a la información presentada ante esta dependencia de la moral Prime Harvest S.A. de C.V., mismo que contempla una modificación e impactos en una superficie de 568,091.107 m², y de acuerdo a lo anterior dicha área perturbada impide la infiltración y recarga de los mantos acuíferos por 249,903.3 m³ de agua anuales, tomando en cuenta la precipitación media anual en el municipio de Colón, lo que equivaldría al consumo de agua realizado por 657,640 personas en un día.

La empresa deberá contar con las autorizaciones pertinentes para llevar a cabo la construcción dentro del inmueble, así mismo, deberá llevarla a cabo con las restricciones y los lineamientos establecidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras con fundamento en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

Página 4 de 17



De acuerdo a lo presentado la moral Prime Harvest S.A. de C.V., deberá construir una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, con el fin de tratar las aguas generadas por los servicios, la cual deberá garantizar el tratamiento bajo la norma oficial mexicana aplicable.

Deberá realizar las medidas pertinentes con el fin de minimizar las consecuencias hidráulicas que el proyecto podrá llegar a afectar el estado de la cuenca hidrológica que le corresponde, así como realizar las medidas de mitigación para amortizar los impactos.

La empresa Prime Harvest S.A. de C.V., deberá tramitar el dictamen de impacto ambiental a través del formulario de inducción previo a iniciar operaciones ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

Consumo y tratamiento de agua

En lo referente al consumo anual de agua según lo reportado por la moral Trouw Nutrition México, S.A. de C.V., indica que el consumo anual promedio de agua para de la empresa es de 964.61 m³ de agua lo que equivaldría al consumo de agua por una persona durante 7 años, de acuerdo a un análisis conjunto de la Secretaría de Recursos Naturales y Comisión Nacional del Agua⁽¹⁾.

De acuerdo a la generación de aguas residuales la empresa Prime Harvest S.A. de C.V., reporta que el 30% del agua podrá ser reutilizada al ser recirculada e integrada nuevamente en el proceso productivo.

De acuerdo a lo que reporta la moral Prime Harvest S.A. de C.V., ocuparan en su máxima capacidad 510 personas, que serán empleadas y por quienes se tendrá un gasto aproximado de 35,368 m³ anuales de consumo para los servicios, siendo la misma cantidad a tratarse a través de la Planta de Tratamiento de aguas residuales propia de la empresa,

De acuerdo a lo expuesto Prime Harvest S.A. de C.V., será dotada de agua potable a través de la empresa Parque Agroindustrial Activa S.A.P.I. de C.V., mediante el uso y aprovechamiento de un pozo para la extracción de agua del subsuelo mediante concesión otorgado por la Comisión Nacional de Agua bajo el número de concesión 09QRO150378 inscrito en el Registro Público de Derechos de Agua en fecha 18 de octubre de 2019 bajo el número A09QRO100127.

¹ "Cuidemos y valoremos el agua que mueve a México".
http://www.conagua.gob.mx/CONAGUA07/Contenido/Documentos/carrera_agua_2015.pdf



Emisiones a la Atmosfera

La empresa Prime Harvest S.A. de C.V., deberá contar con las factibilidades correspondientes para dotarse del suministro de energía eléctrica ante la Comisión Federal de Electricidad.

Residuos

La empresa Prime Harvest S.A. de C.V., deberá tramitar ante la instancia correspondiente el Plan de Manejo de Residuos Sólidos y de Manejo Especial, así mismo deberá garantizar la trazabilidad y correcta disposición de los residuos generados, así mismo, en caso de generar residuos peligrosos deberá registrarse ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y contratar prestadores de servicios autorizados para el manejo, transporte y disposición de los mismos.

Segundo.- Que el inmueble cuenta con un uso de suelo Agroindustrial (AGI) derivado del acuerdo de cabildo en el que en sesión extraordinaria de cabildo de fecha 10 de junio 2021 del H. Ayuntamiento de Colón, Gro., se aprobó por mayoría calificada el acuerdo por el que se modifica su similar de fecha 12 de febrero de 2015, en el que entre otros, se aprueba una superficie de 2,626,842.69 m², para uso de suelo agroindustrial y en el que abarca la superficie de operación contemplada en la escritura pública 2,253 y que le corresponde la siguiente normatividad:

1. uso de suelo Agroindustrial (AGI) le corresponde la siguiente normatividad:
 - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.65
 - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1
 - Restricción frontal de 13 m
 - Restricción lateral de 10 m

De acuerdo a lo establecido en el Programa Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Colón, instrumento técnico-jurídico aprobado en Sesión ordinaria de Cabildo de fecha 8 de febrero de 2018, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 23 de febrero de 2018 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 20 de septiembre de 2018, está ubicado en la Unidades de Gestión Ambiental (UGA) no. 23 "Agropark", que cuenta con una política de aprovechamiento sustentable y dentro de sus lineamientos deberá: "asegurar el mantenimiento de su biodiversidad, disponibilidad y resiliencia dentro de la UGA, consolidar la actividad agrícola y ganadera del territorio, a partir de la incorporación de prácticas agroecológicas propiciando la continuidad de los procesos productivos mediante el uso eficiente de los recursos naturales que incrementen la rentabilidad de dicha actividad. Fomentar la tecnificación que maximice el aprovechamiento del recurso agua.", así mismo a continuación se describen las estrategias y criterios con que cuenta esta UGA:

Página 6 de 7



Se deberá cumplir con lo siguiente:

Estrategias

- Ejecutar acciones de desazolve y rehabilitación de infraestructura hidráulica para restablecer la capacidad de almacenamiento y regulación hidrológica de los cuerpos de agua.
- Las reforestaciones y la creación de áreas verdes, parques y jardines que se lleven a cabo dentro del polígono deberán ser con especies nativas de la región. En caso de existir especies nativas en el área a desarrollar estas deberán ser reutilizadas.
- Evitar el vertimiento de contaminantes a las aguas superficiales y subterráneas, provenientes de actividades humanas y del desarrollo de las actividades de los sectores productivos.
- Implementar programas para la captación, almacenamiento, y aprovechamiento de agua de lluvia, así como de tratamiento y reutilización de aguas residuales.
- Impedir la disposición de residuos sólidos y vertimiento de aguas residuales sin tratamiento en sistemas riparios y cuerpos de agua.
- Toda actividad que genere aguas residuales en sus procesos deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales.
- Impulsar y llevar a cabo acciones para la conservación y la restauración del suelo.
- Generar estudios técnicos agroecológicos para determinar intensidad de uso y tipo de cultivo adecuado con el fin de maximizar la productividad y permitir los procesos de resiliencia del agrosistema.
- Impulsar la tecnificación de las actividades agroindustriales y la implementación de prácticas agroecológicas para el uso eficiente de los recursos naturales.
- Llevar a cabo la reconversión productiva de las prácticas agropecuarias a aquellas que reduzcan el impacto sobre los recursos y promuevan actividades con mayor valor productivo.
- Implementar programas de prevención y control de plagas y patógenos con acciones fitosanitarias y biológicas.

Página 7 de 7



- Las actividades productivas que generen aguas residuales en sus procesos deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales y un plan de reúso de las aguas tratadas.
- Regular y optimizar el uso del agua para actividades productivas, industriales y domésticas de acuerdo a la disponibilidad de las fuentes de abastecimiento y a su capacidad de carga.
- Desarrollar ecotecnias para la distribución y manejo del agua para las actividades agrícolas.

Criterios

- De acuerdo a la geomorfología del predio en caso de contar con pendientes de 25% a 40%, deberá realizar obras de conservación de agua y suelos para evitar la erosión y el azolve de cuerpos de agua.
- Para mitigar los efectos adversos ocasionados a la biodiversidad por el cambio de uso de suelo de terrenos forestales a agropecuarios se deberá considerar las especificaciones indicadas en la NOM-062-SEMARNAT-1994.
- Deberá realizar una franja perimetral de vegetación natural alrededor de cada uno de las superficies destinadas para el uso de suelo industrial, habitacional y agroindustrial que sirvan como cortinas rompevientos para mitigar el efecto de los procesos erosivos.
- En caso de utilizar plaguicidas, fertilizantes y sustancias tóxicas en los proyectos agroindustriales, estos deberán ser compatibles con el equilibrio de los ecosistemas, considerando sus efectos sobre la salud humana y la peligrosidad de su utilización, de acuerdo a los parámetros establecidos por la legislación en materia ambiental.
- Deberá mantener la cobertura vegetal natural en las zonas con pendientes mayores al 15% que drenen directamente hacia cuencas y cauces tributarios, con el fin de evitar la erosión y arrastre de sedimentos hacia los cuerpos de agua.
- En caso de pretender introducir especies exóticas, sólo podrá realizarse cuando exista suficiente evidencia experimental, validada por instituciones de investigación que demuestren que estas no constituyen un riesgo para los ecosistemas y la biodiversidad de la región.



- La introducción, cultivo o liberación de especies de flora y fauna, potencialmente invasoras o exóticas, se debe evitar, y contar con las autorizaciones o visto bueno de las instancias en materia ambiental Federal, Estatal y/o municipal de acuerdo a su competencia.
- Se deberán tomar todas las medidas necesarias para la compensación y minimización del daño a la flora y fauna indicadas en la norma oficial mexicana, sobre la ubicación de sitios con condiciones suficientes para la reubicación de organismos vivos, que garantice la mayor supervivencia de estos, y permita el desplazamiento de la fauna a zonas menos perturbadas y limite el acceso de la fauna a zonas de peligro.
- En caso de que el proyecto a desarrollar cuente con tránsito de fauna silvestre, deberá instalar estructuras que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre entre ambos flancos de la obra terminada, así como la señalización preventiva necesaria para impedir un daño total o parcial de la fauna respecto al flujo vehicular.
- Desarrollar prácticas de conservación de los escurrimientos perenes de la UGA, protegiendo la vegetación natural de la misma, en una franja de 25 metros a partir de la delimitación de la zona federal del cauce.
- En caso de no existir delimitación de la zona federal (respecto de los escurrimientos) se deberán proteger 30 metros en cada margen del escurrimiento.
- Solo podrá descargar las aguas residuales sanitarias y/o provengan de un proceso industrial hacia los cuerpos receptores, previo tratamiento, cumpliendo con las Normas Oficiales Mexicanas o las condiciones particulares de descarga, según sea el caso y procurar su reúso.
- Todos aquellos proyectos a desarrollar dentro del predio de interés que generen una producción mayor a 10 toneladas en peso bruto total de residuos al año, deberán contar con un convenio con alguna empresa que se haga cargo de ellos o con un biodigestor de acuerdo a su origen, así mismo deberán contar con la autorización al Plan de Manejo de Residuos de Manejo Especial emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
- Para la disposición final de los residuos sólidos urbanos, se deberá respetar el plan de manejo respectivo para el relleno sanitario destino y según Norma oficial Mexicana para su clasificación, a fin de diferenciar los Residuos de Manejo Especial y los Residuos Urbanos enlistados en la misma.

Página 9 de 17



- Las empresas que almacenen, comercialicen, produzcan, empleen o generen materiales o residuos peligrosos, deberán contar con las autorizaciones respectivas de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y deberán informar a la Unidad Estatal de Protección Civil, las características que para tal efecto mencione el Reglamento de la presente Ley, en los supuestos siguientes:
 - I. En el mes de enero de cada año;
 - II. Cuando la Unidad Estatal de Protección Civil se lo solicite; y
 - III. Cuando modifiquen la cantidad de almacenaje, con relación a lo que habían informado previamente.
- Se deberá contar con la capacidad y con la normativa adecuada para evitar la liberación accidental al medio ambiente de organismos genéticamente modificados provenientes de residuos de cualquier tipo de procesos en los que se hayan utilizado dichos organismos.
- En el caso de los residuos deberá contar con programas y planes de política ambiental para la gestión de residuos, se deberán aplicar los principios de valorización, responsabilidad compartida y manejo integral de residuos, bajo criterios de eficiencia ambiental, tecnológica, económica y social.
- Se deberán seguir los lineamientos, normas y criterios establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano con jurisdicción en la UGA.
- Los proyectos a desarrollar y edificaciones de carácter urbano deberán apearse a lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano vigentes y su temporalidad de proyección, las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y el Reglamento de Construcciones Municipal de contar con este.
- Se deberán respetar las condicionantes establecidas en los estudios y programas para zonas de riesgo y vulnerabilidad, cuando se pretendan llevar a cabo edificaciones en dichas zonas.
- Las forestaciones y reforestaciones en la UGA con política ambiental urbana deberá realizarse con especies nativas en al menos un 70% de la superficie destinada. El tamaño mínimo recomendado de los árboles deberá ser de 1m.
- Se deberá evitar el uso de aguas residuales urbanas para riego agrícola, y favorecer su utilización para el riego de áreas verdes urbana o huertos (parques, jardines, etc.), siempre y cuando sean tratadas y cumplan con parámetros establecidos en la legislación aplicable.



- Todos los canales de riego o drenes que descarguen en cuerpos de agua, deberán contar con trampas para sedimentos y desarenadores, para prevenir su azolvamiento
- Los proyectos que modifiquen la cobertura vegetal original deberán comprobar que no afectarán a las poblaciones de flora y fauna endémicas o dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2001
- Los proyectos, obras y actividades que requieran la instalación de barreras, bordos o cercas deberán garantizar que éstas permitan el libre paso de la fauna silvestre.
- Deberá presentar ante esta instancia un programa en donde incluya acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de masa vegetal dentro o fuera del predio o proyecto.
- Durante la elaboración y ejecución de un programa para la restauración ecológica, se deberán integrar en las actividades a propietarios, poseedores, organizaciones sociales, públicas o privadas, pueblos indígenas, gobiernos locales y demás personas interesadas.
- La dotación de servicios, equipamiento e infraestructura en la UGA será siempre a cargo del empresario, constructor o promotor del desarrollo. Los servicios referidos son los siguientes:
 - **Agua potable.** Con factibilidad del servicio emitido por la Comisión Estatal del Agua de Querétaro y del Organismo Intermunicipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, en el ámbito de sus competencias, para todo el desarrollo y por conducto de toma domiciliaria y con garantía de cumplimiento de la NOM-127-SSA1-1994 Salud ambiental. Agua para uso y consumo humano. Límites permisibles de calidad y tratamientos a que debe someterse el agua para su potabilización y la NOM-179-SSA1-1998, Vigilancia y evaluación del control de calidad del agua para uso y consumo humano, distribuida por sistemas de abastecimiento público.
 - **Aguas residuales y drenaje.** A través de conexión al albañal (descarga domiciliaria) y con garantía de cumplimiento de la NOM-002-Semarnat-1996 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal; o, en su caso, fosa séptica si la Comisión Estatal del Agua de Querétaro y del Organismo Intermunicipal de Agua Potable, Alcantarillado y

Página 11 de 17



Saneamiento, en el ámbito de sus competencias, lo autorizan por escrito y en cumplimiento de la NOM-001-Semarnat-1996 y la NOM-006-Conagua-1997 fosas sépticas – especificaciones y métodos de prueba.

- o **Aguas pluviales.** Que cuente con drenes marginales para la eliminación de las aguas pluviales excedentes con áreas disponibles para la disposición de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales de conformidad con lo establecido por la Comisión Estatal del Agua de Querétaro.
- o **Energía eléctrica.** Debe contar en la vialidad de acceso al terreno y cumplir con la normatividad que establece la Comisión Federal de Electricidad y empleando preferentemente el uso de energías alternativas en los esquemas de cogeneración que tiene la Comisión Federal de Electricidad.
- o **Alumbrado público.** Según necesidades del Conjunto Urbano normadas por los municipios.
- o **Vialidad.** Debe contar con vialidad de acceso al terreno.
- o **Guarniciones.** Se requiere para habitar el desarrollo de acuerdo a la normatividad aplicable del estado de Querétaro.
- o **Pavimentación en vialidades.** Se requiere para habitar el desarrollo de acuerdo a la normatividad aplicable para el estado de Querétaro, las normas que marca la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano-en todas sus modalidades- y contar con la aprobación y validación de las Dirección de Obras Públicas municipales del ayuntamiento.
- o **Modernización de vialidades.** Se deberán generar pasos de fauna silvestre de modo que asegure el tránsito libre y seguro de las especies identificadas y probables en la zona. Éstos deberán ser adecuados según su etología y patrones de distribución.
Se deberá colocar señalética que informe sobre la presencia de fauna silvestre y otros mensajes que promuevan la conservación y protección de los recursos naturales.
Se deberán respetar los escurrimientos naturales.
- o **Telefonía.** De acuerdo a la factibilidad del servicio
- o **Gas.** Se requiere para habitar el desarrollo de conformidad con la validación, aprobación y validación de las direcciones de Protección Civil municipales y estatales.
- o **Seguridad.** Se deberá presentar un proyecto de seguridad validado y aprobado por las Dirección de Seguridad Pública municipal correspondiente.
- o **Transporte Público.** Acuerdo con la dirección de Tránsito Municipal correspondiente para la provisión del servicio.
- o **Limpia y disposición de residuos.** Contar con la aprobación y visto bueno de la dotación de servicio de recolección de basura y disposición final de residuos urbanos, de manejo especial y peligrosos por parte de la autoridad municipal, estatal o federal correspondientes.

Página 12 de 17



- o **Mobiliario Urbano.** Deberá desarrollarse conforme a los lineamientos establecidos por la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano federal y tomando en consideración el empleo de materiales de bajo costo de mantenimiento, diseño sustentable e integrados a los lineamientos de imagen urbana que las autoridades municipales establezcan.
- a) Deberá contemplarse como mínimo la plantación de un árbol al frente de cada una de las fachadas de los proyectos que se contemplen realizar previendo no afectar la circulación peatonal o vehicular dentro del desarrollo inmobiliario.
- b) Previo a cualquier intervención dentro del predio deberá presentar la Autorización para el derribe y/o poda y/o realizar limpieza en el predio deberá obtener las autorizaciones correspondientes conforme a la Norma Técnica Ambiental del Estado de Querétaro, así como realizar las compensaciones correspondientes que se detallan en la misma.
- c) Aunado a lo anterior el promovente deberá presentar un programa de reforestación, el cual deberá ser llevado a cabo en predios susceptibles, previo convenio con el particular y presentado ante esta Secretaría para su autorización, en un plazo no mayor a un año, con el fin de compensar y mitigar los impactos que causara el proyecto pretendido a fin de fortalecer las zonas de recarga, en sustento con el artículo 8 fracción I, II, XII de la Ley Estatal de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro. Dicha reforestación deberá ser garantizada por el promovente por un plazo de año a partir de la fecha de la plantación.
- d) El promovente deberá llevar a cabo dentro del predio de interés obras que permitan la captación del agua de lluvia con el fin de considerar los Objetivos de Desarrollo Sostenible emitidos por la Organización de las Naciones Unidas en especial el ODS 6 "Agua Limpia y Saneamiento" en el que se establecen 2 metas importantes, como lo es: *"garantizar el acceso universal y equitativo al agua potable a un precio asequible para todas las personas"* y *"aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores y asegurar la sostenibilidad de la extracción y el abastecimiento de agua dulce para hacer frente a la escasez de agua y reducir considerablemente el número de personas que sufren falta de agua"* y en términos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en su artículo 88 fracción IV menciona que: *"Para el aprovechamiento sustentable del agua y los ecosistemas acuáticos se considerarán los siguientes criterios: La preservación y el aprovechamiento sustentable del agua, así como de los ecosistemas acuáticos es responsabilidad de"*



sus usuarios, así como de quienes realicen obras o actividades que afecten dichos recursos”.

- e) En caso de aprobarse la solicitud planteada por el C. Isaac Ezban Fasja, dicho acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- f) El proyecto a desarrollar dentro del predio interés deberá obtener las autorizaciones correspondientes para llevar a cabo la construcción y presentar el Visto Bueno de Protección Civil emitido por la Dirección de Protección Civil del municipio de Colón, así como tramitar el Visto Bueno Ecológico ante la Subdirección de Ecología de esta Dependencia en estricto cumplimiento de lo establecido en los instrumentos de planeación urbana de acuerdo con lo dispuesto en el apartado de normatividad por zonificación.
- g) Previo a la autorización del dictamen de uso de suelo el promovente, deberá presentar ante esta Dependencia la factibilidad de agua y/o en su caso acreditar y asegurar el abasto de agua mediante las concesiones pertinentes, de igual manera la factibilidad de energía eléctrica, lo anterior como requisito a la expedición de la autorización.
- h) El proyecto deberá contemplar la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales para el tratamiento de las aguas residuales de servicios. En el supuesto de generar un proceso productivo industrial deberá contemplar el tratamiento de las aguas de proceso en conjunto y/o por separado de las aguas de servicios.
- i) Previo a la autorización de licencia de Construcción deberá asegurar el cumplimiento del párrafo anterior de igual manera solo podrán construir de acuerdo a lo que estipula el instrumento de planeación.
- j) 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, las cuales estarán vigentes durante el proceso de autorización del desarrollo inmobiliario.
- k) En caso de juzgarlo necesario la instancia encargada de Protección Civil, podrá requerir al promovente realizar las acciones y/o estudios necesarios, con el fin de

Página 14 de 17



salvaguardar la integridad de los ciudadanos y/o trabajadores que ocupen y/o se instalen dentro del predio de interés, lo anterior a costo del promovente.

- l) Deberá realizar las obras pertinentes a fin de canalizar el agua pluvial para evitar inundaciones, encharcamientos o ensolves ya sea dentro del predio de interés y/o fuera del mismo.

Términos:

Primero.- Expuesto lo anterior, es de considerar que Derivado que el Principio (Polluter Pays Principle) "Quien Contamina Paga" establecido por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) de la cual los Estados Unidos Mexicanos son miembros y retomado en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente, llevado a cabo en Estocolmo, Suecia, del 5 al 16 de junio de 1972 al establecer: que los Estados deben cooperar para continuar desarrollando el derecho internacional en lo que se refiere a la responsabilidad y a la indemnización a las víctimas de la contaminación y otros daños ambientales que las actividades realizadas dentro de la jurisdicción o bajo el control de tales Estados causen en zonas situadas fuera de su jurisdicción, así mismo durante la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y Desarrollo, celebrada en junio de 1992 en Río de Janeiro, Brasil, quedó establecido en el principio 16 del documento final, mejor conocido como la Declaración de Río: Las autoridades nacionales deberían procurar fomentar la internalización de los costos ambientales y el uso de instrumentos económicos, teniendo en cuenta el criterio de que el que contamina debería, en principio, cargar con los costos de la contaminación, teniendo debidamente en cuenta el interés público y sin distorsionar el comercio ni las inversiones internacionales.

Por lo que si se asume que cada persona es responsable de las consecuencias de sus acciones sobre el bien común, la aplicación del principio del que contamina paga permite a la sociedad responsabilizar al que contaminó y asegurar con ello detener el deterioro del medioambiente.

Segundo.- La moral Prime Harvest, S.A. de C.V., deberá dar estricto cumplimiento a lo estipulado en el artículo 52 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro en donde indica que los proyectos para la realización, suspensión, ampliación, modificación, demolición o desmantelamiento de obras o actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrios ecológicos al rebasar los límites y condiciones señalados en las normas aplicables, habrán de sujetarse a la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro (SEDESU), con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al cumplimiento de las medidas que en su caso se impongan,

Página 15 de 17



tras la evaluación del impacto ambiental que pudieran ocasionar, sin la autorización expresa de procedencia expedida por la SEDESU, en los casos en que aquella sea exigible conforme a esta Ley o sus reglamentos, no se deberán otorgar licencias de construcción, cambios o autorizaciones de uso de suelo, licencias de funcionamiento o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Tercero.- Atendiendo lo anterior y toda vez que el impacto ambiental se realizará bajo las mismas condiciones expuestas y anexas en el oficio MCQ/SAY/DAC/532/2021, que ya han sido consideradas por esta Dependencia respecto de la fracción 1 del predio identificado como polígono 2 del complejo Ajuchitlán, ubicado en Kilómetro 28.5, carretera estatal 110 "Ajuchitlán - Colón - Tolimán", Colón, Gro., con una superficie de 568,091.107 m², por lo que esta Secretaría no tiene inconveniente alguno en que se realice las acciones que así considere el H. Ayuntamiento, en las condiciones ya expuestas, derivado a que los impactos generados y/o pudieran ser generados serán juzgados independientemente de quien acredite la propiedad por la autoridad correspondiente, de acuerdo al principio de "quien contamina paga" sin embargo en el supuesto que el daño sea causado en su propiedad, mientras no se identifique el responsable, el propietario del predio será responsable de los impactos causados a menos que se llegará a demostrar lo contrario.

Cuarto.- Deberá presentar evidencia documental del cumplimiento de los considerandos establecidos en el presente, previo a la emisión del Dictamen de Uso de Suelo.

En caso de Constituirse como desarrollo inmobiliario deberá considerar los artículos 1, 2, 11, 12, 13, 14 y Capítulo tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás leyes aplicables.

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, Gro.

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.



Para el caso en que el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón acuerde la aprobación a la solicitud realizada por el C. Isaac Ezban Fasja, se deberán tomar en cuenta como condicionantes al mismo los considerandos antes mencionados.

En caso de llevar a cabo un proceso productivo en dicho inmueble deberá presentar ante esta Dependencia copia simple del Dictamen de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y copia de la Autorización de construcción de Acceso al predio emitida por la Comisión Estatal de Infraestructura en favor de Prime Harvest S.A. de C.V., y deberá tramitar ante esta Secretaría el Dictamen de Uso de Suelo, Visto Bueno de Ecología, Estudio de Impacto Vial y cumplir con los criterios y estrategias dictadas por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local, y el Código Urbano del Estado de Querétaro.

En caso de aprobación por el H. Ayuntamiento de la petición presentada por el C. Isaac Ezban Fasja se sugiere que en el proyecto de construcción sea considerada una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, para el servicio de tratamiento de aguas residuales procedentes de la moral Prime Harvest S.A. de C.V.

Sin otro particular, informo a Usted para su conocimiento y efectos procedentes.

ATENTAMENTE
"Unidos Podemos"

I.A. José Guadalupe Hernández Hernández
Encargado del Despacho de la
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología



C.c.p. LEST. Eduardo Montes Herrera; Coordinador de Administración y Control Urbano
Ing. Cristina Aguilar Luna; Subdirectora de Ecología del Municipio de Colón
Archivo

I.A. "JGHH/LTMMH"

Página 17 de 17

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

22. Que bajo ese orden de ideas, las Secretarías señaladas que son las Dependencias auxiliares de este Ayuntamiento como órganos concedores de los asuntos de su competencia consideran que la solicitud planteada por la persona moral PRIME HARVEST, S.A. de C.V. Representada por el C. Isaac Ezban Fasja, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Apoderado Legal, cumple con los aspectos señalados por el artículo 64 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de

Querétaro, que serán los criterios que el Municipio considerará para la autorización correspondiente.

23. Que el Municipio de Colón actualmente cuenta con una actividad económica relevante contando con establecimientos que junto con grandes compañías dotadas de tecnología de punta, requieren indiscutiblemente de apoyos para mantener competitivas y de la generación en beneficio de la sociedad, esto principalmente en la generación o el mantenimiento de empleos, no dejando de mencionar que el grado en que contribuye cada una de ellas al desarrollo económico de nuestro Municipio es de vital importancia para mejorar la calidad de vida de nuestros habitantes.
24. Que en cumplimiento al artículo 42 fracción II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., el Presidente de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión de la materia.
25. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 35 apartado 2 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el Encargado de Despacho de la Secretaría de Finanzas, por lo cual, se cuestionó por parte de los integrantes de la Comisión al Encargado de Despacho de la Secretaría de Finanzas sobre la procedencia de la solicitud planteada señalando que reúne los requisitos señalados por la Ley, por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto remitido, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento.

Por lo expuesto, en términos del artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., los integrantes de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública elaboran y somete a consideración del H. Ayuntamiento para su aprobación el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Con fundamento legal en lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, se otorga a la persona moral PRIME HARVEST, S.A. de C.V. Representada por el C. Isaac Ezban Fasja, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y Apoderado Legal, el descuento del 40% en el pago del Impuesto de Traslado de Dominio causado con motivo de la adquisición del bien inmueble especificado en el considerando quince del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se instruye al Encargado de Despacho de la Secretaría de Finanzas para efecto de que realice las operaciones necesarias a efecto de dar cumplimiento al punto anterior del Acuerdo.

TERCERO. El promovente deberá tramitar y obtener en el momento que corresponda los permisos, licencias y autorizaciones ante la autoridad federal, estatal o municipal por los trámites relacionados con la creación de la empresa señalada.

CUARTO. El seguimiento del presente Acuerdo para su debido cumplimiento estará a cargo de la Secretaría de Finanzas por lo que se le instruye para que de manera coordinada con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en el ámbito de sus respectivas competencias realicen todos los actos administrativos que estén a cargo de cada uno de ellos, a fin de dar cumplimiento a este proveído.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una sola ocasión en la Gaceta Municipal a costa del promovente.

SEGUNDO. El presente entrará en vigor el día de su publicación en la Gaceta Municipal.

TERCERO. Comuníquese a la Secretaría de Finanzas y a la persona moral PRIME HARVEST, S.A. de C.V. Representada por el C. Isaac Ezban Fasja.

Colón, Qro., a 05 de agosto de 2021. Atentamente. Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública C. Filiberto Tapia Muñoz Presidente Municipal y de la Comisión Rúbrica. Mario Gutiérrez Mendoza Síndico Municipal e Integrante de la Comisión Rúbrica.

**CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 16 DIAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIUNO, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO. - - - - -
- - - - - DOY FE - - - - -**

**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICA**

=====

EL LIC. SÓCRATES ALEJANDRO VALDEZ ROSALES, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C A

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 10 de agosto del año dos mil veintiuno, en el Ayuntamiento de Colón, Qro., se aprobó por **Unanimidad**, el **Acuerdo mediante el cual deja sin efectos su similar de fecha 22 de julio de 2021, mediante el cual se declara el Patio Principal de la Presidencia Municipal como Recinto Oficial para la realización de la Sesión Solemne a celebrarse en fecha 12 de Agosto de 2021**, el cual se señala textualmente:

Miembros del Ayuntamiento de Colón, Qro.

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 6 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 5, 6 y 53, 54 fracción II y 59 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro.; corresponde a

este Cuerpo Colegiado conocer y resolver el **Acuerdo mediante el cual que deja sin efectos su similar de fecha 22 de julio de 2021, mediante el cual se declara el Patio Principal de la Presidencia Municipal como Recinto Oficial para la realización de la Sesión Solemne a celebrarse en fecha 12 de Agosto de 2021, 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 Libre y Soberano 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 27 segundo párrafo y 29 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, el Ayuntamiento es el órgano colegiado de representación popular depositario de la función pública municipal cuyo propósito será el de reunir y atender las necesidades colectivas y sociales dentro de sus respectivas jurisdicciones, siendo en este caso el Presidente Municipal el órgano ejecutivo y figura de quien depende la administración pública municipal, centralizada, desconcentrada o paramunicipal.
3. Que el artículo 59 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., refiere que las sesiones se celebrarán en el Recinto Oficial denominado "Salón de Cabildo", y cuando el caso lo requiera, en el lugar que previamente se designe como recinto oficial para tal efecto, mismo que siempre deberá estar dentro del Municipio de Colón, Qro.
4. Que en fecha 22 de julio de 2021, mediante Sesión Ordinaria de Cabildo se aprobó el Acuerdo que se declara el Patio Principal de la Presidencia Municipal como Recinto Oficial para la realización de la Sesión Solemne a celebrarse en fecha 12 de Agosto de 2021.
5. Así mismo, en fecha 09 de agosto de 2021, se recibió el oficio por parte del C. Filiberto Tapia Muñoz en su carácter de Presidente Municipal a través de cual, solicita se someta a consideración del H. Ayuntamiento, se deje sin efectos el Acuerdo que se declara el Patio Principal de la Presidencia Municipal como Recinto Oficial para la realización de la Sesión Solemne a celebrarse en fecha 12 de Agosto de 2021.
6. Que en cumplimiento al Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., el Presidente Municipal envió del proyecto correspondiente e instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento para que dicho proveído fuera incluido en el orden del día de la Sesión que tuviera verificativo.

Por lo expuesto y fundado por el Presidente Municipal elabora y somete a la consideración de este Ayuntamiento para su aprobación el siguiente:

ACUERDO

ÚNICA.- Se aprueba deja sin efectos su similar de fecha 22 de julio de 2021, mediante el cual se declara el Patio Principal de la Presidencia Municipal como Recinto Oficial para la realización de la Sesión Solemne a celebrarse en fecha 12 de Agosto de 2021.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su aprobación.

Colón, Qro., a 09 de agosto de 2021. Atentamente. C. Filiberto Tapia Muñoz.
Presidente Municipal de Colón, Qro. Rubrica.-----

**CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 16 DIAS DEL
MES DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIUNO, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO. - - - - -
- - - - - DOY FE- - - - -**

**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICA**

=====



PRESIDENCIA MUNICIPAL
COLÓN, QRO.

**HONORABLE AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
ADMINISTRACIÓN 2018-2021**

**C. FILIBERTO TAPIA MUÑOZ
PRESIDENTE MUNICIPAL DE COLÓN, QRO.**

C. ELIZABETH ROJAS HERNÁNDEZ
SÍNDICO MUNICIPAL

C. MARIO GUTIÉRREZ MENDOZA
SÍNDICO MUNICIPAL

LIC. DULCE JESÚS PÉREZ BRIONES
REGIDORA

C. JOSE ELEAZAR PÉREZ MATEO
REGIDOR

C. SOCORRO JIMÉNEZ RESÉNDIZ
REGIDORA

C. EMILY MARIANA ZUÑIGA FERRUZCA
REGIDORA

C. JOSÉ MANUEL TERRAZAS PÉREZ
REGIDOR

LIC. CARMEN MARLENE PUEBLA VEGA
REGIDORA

LIC. DAVID DE LA VEGA UGALDE
REGIDOR

LIC. SÓCRATES ALEJANDRO VALDEZ ROSALES
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RUBRICA
AUTORIZÓ