



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.  
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO  
13 DE SEPTIEMBRE DE 2024**

**ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO  
DEL AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**

En la Ciudad de Colón, Querétaro, siendo las 17:00 (diecisiete horas), del viernes **13 (trece)** del mes de septiembre del año **2024 (dos mil veinticuatro)**, reunidos los miembros del H. Ayuntamiento en el Salón de Sesiones del Palacio Municipal de Colón, Querétaro; **Presidente Municipal de Colón, Qro., Manuel Montes Hernández, los Síndicos Municipales María Leticia Espinoza Pérez y Ramiro Prado Bárcenas, Regidores Maricela Hurtado Martínez, Cecilia Cabrera Yáñez, Jorge Luis Mora Sánchez, Daniel López Castillo y Leidy Cinthia Mejía de León;** asistidos por el Lic. **Cerjio Ríos Vargas** en su carácter de **Secretario del Ayuntamiento**, con el objeto de celebrar la **Sesión Extraordinaria de Cabildo**, de conformidad con el siguiente **Orden del Día**:-----

1.- Pase de lista de asistencia.-----

2.- Declaración de Quórum Legal y apertura de la Sesión.-----

3.- Asuntos de Comisiones.-----

I. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.-----

1).- Acuerdo por el que se autoriza el reconocimiento de la vialidad, Donación de la vialidad con una superficie de 21,521.80 m2, Nomenclatura y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del predio ubicado en la Carretera Estatal No. 100 “El Colorado-Higuerillas”, Ajuchitlán, Municipio de Colón, Querétaro.-----

2).- Acuerdo por el que se autoriza la lotificación, denominación del Fraccionamiento, nomenclatura de vialidades, licencia de ejecución de obras de urbanización e incremento de coeficiente de ocupación de suelo, del fraccionamiento Industrial “AEROPARK”, con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, ubicado en la Carretera Estatal No. 100 “El Colorado-Higuerillas” y Carretera Estatal No. 200 “Querétaro-Tequisquiapan”, Galeras, Municipio de Colón, Qro.-----

3).- Acuerdo por el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3, 4 y 5 y Venta de Lotes de las Etapas 2, 3 y 4, respecto al Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, del Municipio de Colón, Querétaro.-----

II. Comisión de Obras y Servicios Públicos.-----

4).- Acuerdo por el que se determina la imposibilidad del Municipio de Colón, Qro., para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m2, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro y se autoriza iniciar el Procedimiento Administrativo Correspondiente.-----

**Acta núm. 100**



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.  
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO  
13 DE SEPTIEMBRE DE 2024**

**Acta núm. 100**

**III. Comisión de Gobernación.**-----

**5).- Acuerdo por el que se adiciona un párrafo al artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.**-----

**4.- Clausura de la Sesión.** -----

**PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Secretario del Ayuntamiento Lic. Cerjio Ríos Vargas** procede al pase de lista de los integrantes del Ayuntamiento e informa, que se encuentran presentes ocho miembros de dicho Órgano Colegiado, por lo que existe el quórum de ley y todos los acuerdos que se tomen serán legalmente válidos por lo que le pido Presidente Municipal proceda a declarar abierta la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo.-----

**SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Presidente Municipal Manuel Montes Hernández** muchas gracias, Secretario. Verificado el quórum de ley, se declara instalada y abierta la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo, por lo que instruyo al Secretario del Ayuntamiento continuar con el desahogo del orden del día.-----

**TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.**-----

**Asuntos de Comisiones.**-----

**I. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.**-----

**1).- Acuerdo por el que se autoriza el reconocimiento de la vialidad, Donación de la vialidad con una superficie de 21,521.80 m2, Nomenclatura y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del predio ubicado en la Carretera Estatal No. 100 “El Colorado-Higuerillas”, Ajuchitlán, Municipio de Colón, Querétaro.**-----

**Secretario del Ayuntamiento Lic. Cerjio Ríos Vargas** procede a dar lectura de los puntos resolutivos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada la lectura, pone a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el presente punto del orden del día y no habiéndose registrado participación alguna consulta a este Órgano Colegiado mediante votación económica la propuesta que ha sido presentada, por lo que les solicita que los que estén a favor lo manifiesten en votación económica levantando la mano. Una vez realizada la misma, informa que se cuenta con ocho votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones, por lo que el presente proveído se aprueba por **Unanimidad** de sus integrantes presentes.-----

**Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:**

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

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

### CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

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

- I. Dictamen de uso de suelo;
- II. Autorización de estudios técnicos;
- III. Visto Bueno al proyecto de lotificación;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización;**
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;**
- VI. En su caso, autorización para venta de lotes; y



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.

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

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

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

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

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

9. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0005/2024, el Lic. Jorge Alberto Cornejo Mota, entonces Secretario del H. Ayuntamiento, le solicitó al Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable la Opinión Técnica que resuelva sobre la petición del promovente el C. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal del Fideicomiso de Administración denominado Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Mifel Fideicomiso número 758/2006, quien es propietario del predio ubicado en Carretera Estatal No. 100 “El Colorado – Higuierillas” Km. 28.5 Ajuchitlán, Colón, Qro., quien solicita diversas autorizaciones.

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

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

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



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

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

**15.** En este sentido, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica 010 con número de oficio SEDESU-0764-2024 firmada por la C. María Magdalena Hernández Sánchez, en calidad de Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable, por medio de la cual emite las siguientes consideraciones:

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

### CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuáles serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. El artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro. de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 323-328, 356-358 Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro.



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

#### ANTECEDENTES

1. Mediante escritos presentados en la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 31 de julio y 16 de agosto del presente, por el *C. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal del Fideicomiso 758/2006 de Banca Mifel S.A., en el cual, solicita que se Autorice Reconocimiento de la vialidad, Donación de la vialidad con una superficie de 21,521.80 m2, Nomenclatura, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.*
2. Presenta Escritura 117,895 de fecha 22 de abril de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, Notario 116 del Distrito Federal, en cual se hace constar el Poder General que otorga Banca Mifel, S.A., I.B.M, Grupo Financiero Mifel, como fiduciaria en el fideicomiso fiscalmente denominado "Banca Mifel, S.A." FIDEICOMISO 758/2006, Representado por el Lic. Ignacio Trujillo y Zúñiga, actuando por instrucciones giradas por el Comité Técnico de dicho Fideicomiso, quien el confiere y otorga en favor del señor Alfonso Meneses Melo, para que el nombre y representación de la poderdante, el apodera lleve a cabo todos los trámites relacionados con la planeación y desarrollo del inmueble identificado como Polígono Uno y Polígono Dos, del complejo Ajuchitlán, ubicado en el Kilómetro 28.5, de la Carretera Bernal-Colón, Población de Ajuchitlán, Municipio de Colón, Estado de Querétaro.
3. Cuenta con **Subdivisión** oficio número SEDUE/0687/2018, con número de folio **CACU/SD/042-2018 de** fecha 17 de julio de 2018 en la cual se autoriza la subdivisión de la unidad Topográfica ubicada en Carretera Estatal 100, Querétaro- Higuerrillas kilómetro 28+500, Colón, Estado de Querétaro, identificado con la clave catastral 05 02 002 66 223 008, en la cual se autorizaron 4 fracciones, Un Resto de Predio y Polígono 2 (área afectada).
4. Mediante **Escritura Pública número 40,110** de fecha 15 de enero de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Cholula Gasco, Notario Adscrito de la Notaria número 2 de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, en la cual hace constar, SEDUE/0687/2018, con número de folio **CACU/SD/042-2018 de** fecha 17 de julio de 2018 en la cual se autoriza la subdivisión de la unidad Topográfica ubicada en Carretera Estatal 100, Querétaro- Higuerrillas kilómetro 28+500, Colón, Estado de Querétaro, identificado con la clave catastral 05 02 002 66 223 008, en la cual se autorizaron 4 fracciones, Un Resto de Predio y Polígono 2 (área afectada), **de la cual la fracción 3 es la de interés para este documento**, inscrita en Registro Público de la Propiedad bajo los folios inmobiliarios 00031281/0001, 00031282/0001, **00031283/0001**, 00031284/0001, 00031285/0001 y 00031286/0001, en fecha 19 de enero de 2019.

Acta núm. 100



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

5. La Comisión Estatal de infraestructura, mediante oficio número CEI/SC/00901/2019 con Folio ST0419-069 de fecha 7 de agosto de 2019, en cual se emite y hace constar la Autorización para la construcción de acceso al predio, con uso de suelo Mixto para la construcción de un Parque Agroindustrial, así como las normas de construcción de esta Comisión Estatal de Infraestructura de Querétaro el cual costa de oficio y plano.
  
6. Mediante oficio SEDESU /150/2018 de fecha 7 de mayo de 2018, la Secretaria de Desarrollo Sustentable el Poder Ejecutivo del Estado, autoriza en Materia de Impacto Ambiental, el proyecto el proyecto denominado "AREA INDUSTRIAL Y COMERCIAL AGROPARK" que se pretende realizar en la Carretera Estatal 100 Km 28+500, Municipio de Colón en una superficie de 335,704.04 m2 y del cual formaba parte la fracción 3 que es el punto de interés.
  
7. La vialidad que se pretende donar, corresponde a una sección de vialidad con una longitud de 473.18 ml, y **una superficie de 21,521.80 m2**, la cual deberá contar con los servicios necesarios para su correcta operatividad vial, por lo que presenta un presupuesto con un monto de \$14,384,624.66 (Catorce millones trescientos ochenta y cuatro mil seiscientos veinticuatro pesos 66/100 M.N.) sin IVA.
  
8. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2024, referido en el artículo 25 Fracción VI numeral 11, el propietario deberá cubrir ante la Secretaria de Finanzas Municipales por concepto Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización:
 

$\$14,384,624.66 \times 1.88\% = \text{\$ } 270,430.94$  (Doscientos setenta mil cuatrocientos treinta pesos 94/100 M.N.)
  
9. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para la sección de la vialidad objeto del presente acuerdo es AVENIDA AGROPARK 2.

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

- AVENIDA AGROPARK 2.

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

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



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

#### RESOLUTIVOS DE LA OPINION TECNICA

- I. Con base a los puntos anteriormente expuestos y de acuerdo al artículo 147 del Código Urbano del Estado de Querétaro *“Cuando en los desarrollos inmobiliarios sea necesario generar una vialidad en propiedad privada, a fin de tener acceso al mismo, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente, el proyecto ejecutivo y presupuesto para su autorización y aceptación de la transmisión gratuita de la vialidad, previo reconocimiento que se haga de las mismas”*, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **FACTIBLE la Autorización de aceptación de donación y reconocimiento de vialidad de la fracción 3** del Polígono 1 ubicado en la Carretera Estatal El Colorado-Higuerillas , Ajuchitlán Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 21,521.80 m2 identificado con clave catastral 05 02 002 01 300 009.
- II. Respecto de la Nomenclatura de la vialidad citada, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir la Autorización de la misma, para quedar de la siguiente manera:

#### “AVENIDA AGROPARK 2”

- III. Esta Secretaría de Desarrollo Sustentable con base a la documentación presentada antes descrita considera **FACTIBLE** que se otorgue la Autorización para la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización**, como se describe en el presupuesto de obras de urbanización presentado, así como los planos anexos a su petición.
- IV. Con fundamento en los artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, las Licencias de Ejecución de Obras de Urbanización tendrán una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al otorgamiento. En su caso que el desarrollador no concluya las obras de urbanización en el pazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, previamente a su vencimiento.
- V. El particular deberá de dotar de servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado, pavimentado de calle, banquetas y guarniciones de concreto, energía eléctrica y alumbrado público a la fracción que se pretende donar, así también correrá por parte del particular la construcción, rehabilitación, ampliación, mejoramiento, conservación, correcto funcionamiento y cualquier otra responsabilidad derivada de las mismas, hasta en tanto se realice la entrega recepción de las obras de la vialidad.
- VI. El promotor deberá cubrir ante la Secretaria de Finanzas del Municipio de Colón, los pagos correspondientes a los Derechos de Supervisión de la vialidad, así como los Derechos por Nomenclatura, objeto del presente, como se indican en los puntos 8 y 10 de los Antecedentes de la Opinión Técnica.
- VII. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los predios colindantes de su propiedad, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
- VIII. El particular deberá llevar a cabo el proceso de escrituración de la fracción destinado a la vialidad a favor del Municipio, y la protocolización de la misma, así como los gastos que de este proceso deriven, de igual manera, el acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento de Colón autorice la petición contenida en el escrito signado por el *C. Alfonso Meneses Melo, Apoderado Legal del Fideicomiso 758/2006 de Banca Mifel S.A., en el cual, solicita que se Autorice Reconocimiento de la vialidad, Donación de la vialidad con una superficie de 21,521.80 m2, Nomenclatura, Licencia de*



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*Ejecución de Obras de Urbanización.*, deberá de ser publicado por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, todo ello con costo y a cuenta del solicitante.

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

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

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



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

“Hago referencia al oficio MCQ/SAY/DAC/0587/2024, por el que remite a esta Secretaría la solicitud realizada por el C. Alfonso Meneses Melo, respecto de la aceptación de la donación de una superficie de 21,521.80 m<sup>2</sup>, así como el subsecuente reconocimiento de vialidad, la autorización de nomenclatura, de la licencia de Obras de Urbanización del parque Agropark.

De conformidad con los artículos 10, 19 y 21 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón; así como los numerales 6, 13, 18, 22, 27 y 32 del Reglamento de Bienes Patrimonio del Municipio de Colón, y los diversos 9 y 14 del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Municipio de Colón, me permito hacer de su conocimiento que, por lo que hace a las facultades, atribuciones y responsabilidades de la Dependencia a mi cargo, no existe inconveniente alguno en aceptar la donación referida en tanto que ello genera un incremento al patrimonio municipal.

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

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

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

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

18. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme al Estudio técnico con número de oficio SEDESU-0764-2024 emitido por la C. María Magdalena Hernández Sánchez, en calidad de Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, se considera factible el Reconocimiento de la vialidad, Donación de la vialidad con una superficie de 21,521.80m<sup>2</sup>, Nomenclatura y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, del predio ubicado en la Carretera Estatal No. 100 “El Colorado-Higuerillas”, Ajuchitlán, Municipio de Colón, Querétaro.”

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

“

Acta núm. 100

# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

## ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la aceptación de la donación y reconocimiento de vialidad de la fracción 3 del Polígono 1 ubicado en la Carretera Estatal El Colorado-Higuerillas, Ajuchitlán Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 21,521.80 m<sup>2</sup> identificado con clave catastral 05 02 002 01 300 009, misma que será del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a reclamar cualquier indemnización por dicha transmisión; transmisión que deberá realizarse a título gratuito a favor del Municipio, protocolizándose mediante Escritura Pública.

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

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

### “AVENIDA AGROPARK 2”

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

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

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

**CUARTO.** El particular deberá de transmitir a Título gratuito en favor del Municipio de Colón, Qro., mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, la vialidad correspondiente de la fracción 3 del Polígono 1 ubicado en la Carretera Estatal El Colorado-Higuerillas, Ajuchitlán Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 21,521.80 m<sup>2</sup> identificado con clave catastral 05 02 002 01 300 009, por lo que deberá coordinarse con la Secretaría de Administración, para la cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión, de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 15 y 16 del presente Acuerdo.

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

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



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

con motivo de la presente autorización en los términos que dispone la Ley de Ingresos del Municipio de Colón Qro., para el ejercicio fiscal 2024.

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

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

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

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

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

### TRANSITORIOS

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

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

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

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



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Concluido lo anterior, se continúa con el siguiente punto del orden del día. -----

**2).- Acuerdo por el que se autoriza la lotificación, denominación del Fraccionamiento, nomenclatura de vialidades, licencia de ejecución de obras de urbanización e incremento de coeficiente de ocupación de suelo, del fraccionamiento Industrial “AEROPARK”, con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, ubicado en la Carretera Estatal No. 100 “El Colorado-Higuerillas” y Carretera Estatal No. 200 “Querétaro-Tequisquiapan”, Galeras, Municipio de Colón, Qro.-----**

**Secretario del Ayuntamiento Lic. Cerjio Ríos Vargas** procede a dar lectura de los puntos resolutivos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada la lectura, pone a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el presente punto del orden del día y no habiéndose registrado participación alguna consulta a este Órgano Colegiado mediante votación económica la propuesta que ha sido presentada, por lo que les solicita que los que estén a favor lo manifiesten en votación económica levantando la mano. Una vez realizada la misma, informa que se cuenta con ocho votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones, por lo que el presente proveído se aprueba por **Unanimidad** de sus integrantes presentes.-----

**Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:**

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

## CONSIDERANDO

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

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



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

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

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

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

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

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

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

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

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

- a).- Autorización al Proyecto de Lotificación.
- b).- Denominación del Fraccionamiento AEROPARK.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

c).- Nomenclatura de Vialidades

d).- Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización.

e).- Autorización para el incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) con la finalidad que puede ser ocupada con construcción en un 80% la superficie de los lotes que conforman el fraccionamiento.

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

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

10. En este sentido, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica 008 con número de oficio SEDESU-0766-2024 firmada por la Arq. María Magdalena Hernández Sánchez, en su calidad de Directora de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaria de Desarrollo Sustentable, por medio de la cual emite las siguientes consideraciones:

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

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



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

## CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuáles serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. El artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro. de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo; así como del Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro. Así como Artículos 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 323-328, 356-358 Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro.
4. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Colón a través de esta Secretaría, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e Inscritos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
5. Con base en el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en el Código. Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III.
6. Con base al Artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro el procedimiento de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:
  - I. Dictamen de Uso de Suelo;
  - II. Autorización de Estudios Técnicos;
  - III. Visto Bueno al Proyecto de Lotificación;
  - IV. Licencia de Ejecución de obras de Urbanización;**
  - V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;**
  - VI. En su caso autorización para venta de lotes; y
  - VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.

Acta núm. 100



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

## ANTECEDENTES:

- I. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Colón el C. Markel Estepan Fernández Astigarraga, Representante Legal de Rancho LBA, S.A. de C.V., solicita someter a consideración del H. Ayuntamiento de Colón la Autorización al Proyecto de Lotificación, la Denominación del Fraccionamiento, Nomenclatura de vialidades y Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para la construcción de un Fraccionamiento Industrial a ubicarse en Carretera Estatal No. 100 “El Colorado-Higuerillas” y Carretera Estatal No. 200 “Querétaro-Tequisquiapan”, Galeras, Municipio de Colón, Qro; con una superficie de 159,409.805 m2 identificado con la clave catastral 050302201027010.
- II. Mediante escritura pública número 87,870 de fecha 11 de septiembre de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio del Castillo Alemán, Notario Adscrito a la Notaria Pública número 7 de la Demarcación de la Ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro, se hace constar la Constitución de la empresa moral “RANCHO LBA”, S.A. de C.V., en la que intervienen los señores Gregorio Alfredo Fernández Astigarraga y Markel Estepan Fernández Astigarraga, y en cual se le otorga poder de dominio a este último, inscrita en el Registro Público de Comercio con número único de documento 2016000168550029 en fecha 17 de mayo de 2016.
- III. Presenta credencial del Instituto Nacional Electoral a nombre de Markel Estepan Fernández Astigarraga con vigencia al 2024 con folio número de folio 016843081.
- IV. Mediante escritura 16,777 de fecha 26 de octubre de 2007, el Licenciado Roberto Loyola Vera, Titular de la Notaria Pública número 35 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Querétaro, Capital del Estado de Querétaro, hace constar: La formación y protocolización parcial del Inventario y Avalúos de los bienes habidos en la Sucesión Testamentaria a bienes del señor Gregorio Cirilo Fernández Sobrino, así como de la Adjudicación Parcial de Bienes por Herencia, otorga la señora Miren Sabiñe Astigarraga Aguirre, en su carácter de albacea y Coheredera, a favor de sí misma y de los señores Gregorio Alfredo Fernández Astigarraga y Markel Estepan Fernández Astigarraga, todos en su carácter de coherederos de la propia Sucesión, dentro de los cuales se encuentra una Fracción del predio rústico formado por la fracción tres de la ExHacienda de Galeras, ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad en los folios inmobiliarios 00002589/0001, 00006241/0001 y 00006860/0001 en fecha 23 de marzo de 2009.
- V. Mediante escritura 70,524, de la Ciudad de Toluca de Lerdo, Estado de México, con fecha 10 de febrero de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Escobar y Ezeta, Notario Público Número Cinco del estado de México, residente de Toluca, el cual hace constar la formalización del contrato de Reconocimiento de Adeudo y Dación en Pago, que se celebra por una parte “Rancho LBA” S.A. de C.V., representada en este acto por el C. Markel Estepan Fernández Astigarraga, como parte Acreedora y por la otra parte los señores Gregorio Alfredo Fernández Astigarraga, Miren Sabiñe Astigarraga Aguirre, ambos representados por Miren Sabiñe Astigarraga Aguirre, quien comparece también por su propio derecho como parte deudora y en la cual formalizan como pago el predio conocido como la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 184,181.45 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, inscrita en Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00031216/0002 en fecha 13 de diciembre de 2023.
- VI. Cuenta con Estudio de Mecánica de Suelo y Diseño de la Estructura de Pavimentos, de fecha 13 de noviembre de 2022 realizado por la empresa Topografía, Ingeniería y Diseño, S.A. de C.V. para el proyecto que pretenden denominar AEROPARK QUERÉTARO, ubicado Carretera Estatal 100, Km



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

8+000, Colón, Qro; elaborado por Ing. Edgar Ramírez Vásquez Especialista en Geotecnia y Revisado por el Ingeniero Rodolfo Torres Aguilera.

- VII. Presenta Dictamen de Uso de Suelo número de oficio CAU/DUS/068-2023 de fecha 7 de julio de 2023, en el cual, con base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, inscrito en Registro Público de la Propiedad en fecha 18 de agosto de 2016, el predio identificado como Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 184,181.45 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010 cuenta con uso de suelo **Industria Pesada**.
- VIII. Mediante oficio número SF/SPFI/DT/04049/2023, número de control OCAT0723-46 de fecha 12 de julio de 2023, la Dirección de Catastro, informa que se concluyeron los trabajos técnico operativos relativos para el predio ubicado en Carretera Estatal No. 100 (El Colorado-Higuerilla) km 8+500, Galeras, municipio de Colón, Qro; y hacen entrega del Plano Catastral con folio DT02023 075 y copia de la descripción de linderos.
- IX. Cuenta con Escritura Pública número 87,567 de fecha 16 de noviembre de 2023, otorgada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria número 30, de la Demarcación Notarial de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad bajo el folio real 31216/3 con fecha 29 de febrero de 2024 mediante la cual se hace constar la Protocolización del Plano Catastral con numero de folio DT02023075 de la Fracción 3 resultante de la Subdivisión del predio identificado como la fracción del predio rústico formado por la fracción 3 de la Ex Hacienda de Galeras, Municipio de Colon, Qro.
- X. Con fecha 25 de julio de 2023, la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número DP0679/2023, informan que existe la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Markel Estepan Fernández Astigarraga, para le predio que se ubica en Fracción 3 de la Ex Hacienda Galeras, Municipio de Colón, Qro.
- XI. Presentan Validación de Estudio Hidrológico, emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura con número de oficio CEI/DTIV/00060/2024 de fecha 18 de enero de 2024 con folio DH0623-22, del proyecto que se localiza en la carretera estatal No. 100 "El Colorado-Higuerillas" en el kilómetro 8+660 cuerpo izquierdo, identificado como Resto del predio rústico Ex Hacienda Galeras, Municipio de Colón identificado con la clave catastral 0500302201027010, denominado "Parque Industrial Aeropark" y en el cual indican que la metodología y resultados cumple con los lineamientos establecidos, por lo que se validan sus resultados.
- XII. Mediante oficio número 4.1.2.3.-198/VUS, de fecha 7 de febrero de 2024, emitido por la Agencia Federal de Aviación Civil de la Secretaria de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes, relativo al dictamen de ubicación y altura para el proyecto ubicado en el Resto de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, por encontrarse en las inmediaciones del Aeropuerto Internacional de Querétaro y en el cual señalan una altura máxima de 10.00 mts.
- XIII. Mediante oficio número VE/00195/2024 de fecha 13 de febrero de 2024, la Comisión Estatal de Agua (CEA), emitió Dictamen de Autoabasto de los Servicios de Agua Potable, para un fraccionamiento Industrial de 84 lotes, localizado en el predio ubicado en Carretera Estatal No. 100 "El Colorado-Higuerillas" No. 8665, Localidad Galeras del Municipio de Colón, con una vigencia de 12 meses, contado a partir de su expedición.
- XIV. La Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio número CEI/DTIV/0097/2024, ODTI0224-063, con folio DT0124-003, de fecha 19 de febrero de 2024, emitió la Constancia de Alineamiento para el



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

predio identificado como la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, ubicado en carretera estatal No. 100 "El Colorado-Higuerillas" y la carretera estatal No. 200 "Querétaro-Tequisquiapan-Mercader L.E. (Qro.-Hgo.)" en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, en el cuerpo izquierdo del kilómetro 8+408.26 al 8+916.35 sobre la carretera 100.

- XV. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, por medio del oficio SEDESU-0343-2024 de fecha 8 de abril de 2024, autorizó la subdivisión CACU/SD/012-2024 en a cual la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 184,181.45 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, en cuatro fracciones y un resto con una superficie de 159,409.805 m2.
- XVI. Presenta escritura 90,260 de fecha 16 de mayo de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria Pública número 30 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro en la que hace constar:
- I.- La subdivisión de pedios con número de oficio SEDESU-0343-2024 de fecha 8 de abril de 2024, autorizó la subdivisión CACU/SD/012-2024 en a cual la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 184,181.45 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, en cuatro fracciones y un resto con una superficie de 159,409.805 m2.
- II.- El primer convenio modificatorio al Fideicomiso irrevocable de Administración No empresarial para desarrollos inmobiliarios con derecho de reversión identificado con el número 4988, que se realizó a solicitud de la institución financiera denominada "Banco Invex, S.A. I.B.M, Invex Grupo Financiero."
- XVII. Mediante oficio SEDESU-0438-2024 de fecha 2 de mayo de 2024, a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable se emitió el Visto Bueno del Estudio de Impacto Vial, presentado para el predio identificado como fracción 3 resultante de la subdivisión del predio identificado como la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex Hacienda de Galeras, Colón, Qro.
- XVIII. Con fecha 24 de mayo de 2024, la Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio número CEI/DTIV/00671/2024, con folio DTI0524-15, emitió la Autorización de Acceso Provisional para el predio ubicado en Carretera Estatal No. 100 "El Colorado-Higuerillas", en el kilómetro 8+647, cuerpo izquierdo, en municipio de Colón, Qro; con una vigencia de 2 meses.
- XIX. La Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio SEDESU/257/2024 de fecha 07 de junio de 2024, emitió la autorización en Materia de Impacto Ambiental, la superficie de 159,404.80 m2, única y exclusivamente la construcción y operación en una superficie de 156,84.59 m2, para 79 bodegas industriales, vialidades, planta de tratamiento de aguas residuales y áreas verdes, para el proyecto denominado "Parque Industrial Aeropark".
- XX. Mediante oficio SEDESU-0542-2024 de fecha 24 de junio de 2024, a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable se emitió el Visto Bueno del Estudio de Impacto Urbano, presentado para el predio identificado como fracción 3 resultante de la subdivisión del predio identificado como la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex Hacienda de Galeras, Colón, Qro.
- XXI. Presenta ratificación de Dictamen de Uso, con número de oficio CACU/DUS/043-2024 con fecha 24 de junio de 2024, derivado de la subdivisión antes indicada, para el predio identificado como Resto del predio de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie 159,409.805 m2 al cual se le asigno la clave catastral 05 03 022 01 027 010, y que cuenta con uso Industria Pesada.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

- XXII. Presenta Planos para Autorización Lotificación para el proyecto que pretende desarrollar, en el Resto de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, quedando las superficies de la siguiente manera:

MANZANA 1		
LOTE	SUPERIFICE	USO
1	416.546	AREA VERDE
2	692.678	INDUSTRIAL
3	1,041.818	INDUSTRIAL
4	1,390.959	INDUSTRIAL
5	1,720.545	INDUSTRIAL
6	1,844.402	INDUSTRIAL
7	1,913.261	INDUSTRIAL
8	2,406.292	INDUSTRIAL
9	2,410.288	INDUSTRIAL
10	4,823.533	INDUSTRIAL
<b>TOTAL</b>	<b>18,660.322</b>	
MANZANA 2		
LOTE	SUPERIFICE	USO
1	484.322	AREA VERDE
2	1,020.440	INDUSTRIAL
3	1,035.002	INDUSTRIAL
4	1,035.002	INDUSTRIAL
5	1,035.002	INDUSTRIAL
6	5,490.011	INDUSTRIAL
7	5,392.058	INDUSTRIAL
8	1,485.003	INDUSTRIAL
9	1,210.610	INDUSTRIAL
10	1,118.757	INDUSTRIAL
11	1,020.180	INDUSTRIAL
12	1,035.002	INDUSTRIAL
13	1,035.002	INDUSTRIAL
14	1,036.000	INDUSTRIAL
15	4,034.688	INDUSTRIAL
16	296.958	AREA VERDE
17	2,010.473	INDUSTRIAL
18	2,025.685	INDUSTRIAL
19	4,051.368	INDUSTRIAL

Acta núm. 100



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

20	1,290.189	INDUSTRIAL
21	1,821.830	INDUSTRIAL
22	1,905.002	AREA VERDE
<b>TOTAL</b>	<b>40,868.584</b>	

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

<b>MANZANA 4</b>		
<b>LOTE</b>	<b>SUPERIFICE</b>	<b>USO</b>
1	92.902	RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
2	3,423.723	EQUIPAMIENTO URBANO

Acta núm. 100

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

3	4,276.390	INDUSTRIAL
4	8,780.001	EQUIPAMIENTO URBANO
5	31.491	RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
6	3,384.787	INDUSTRIAL
7	3,383.551	INDUSTRIAL
8	3,379.547	INDUSTRIAL
9	2,981.116	INDUSTRIAL
10	2,626.611	INDUSTRIAL
-	1,405.773	RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
11	1,312.778	INDUSTRIAL
12	1,329.834	INDUSTRIAL
13	1,309.355	INDUSTRIAL
14	1,309.355	INDUSTRIAL
15	1,309.355	INDUSTRIAL
16	1,328.438	INDUSTRIAL
17	1,328.438	INDUSTRIAL
18	1,302.707	INDUSTRIAL
19	633.742	AREA VERDE
<b>TOTAL</b>	<b>44,929.894</b>	

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

- XXIII. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor del Municipio de Colón, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, una superficie 12,203.724 m2 por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 3,736.570 m2 por concepto de área verdes, de los cuales la suma de los conceptos anteriores conforman el 10% de la superficie total del predio y una superficie de 25,463.555 m2 por concepto de vialidad.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

XXIV. Presenta Presupuesto de Obras de Urbanización del Fraccionamiento el cual consta de las partidas de Preliminares, Drenajes, Descargas de Agua Potable, Alcantarillado, Agua Potable, Drenaje Pluvial, Terracerías, Guarniciones y Banquetas, Pavimentos, Electrificación, Instalación de Telefonía, Agua Tratada; con un monto de \$68,627,909.06 (Sesenta y ocho millones seiscientos veintisiete mil novecientos nueve pesos 06/100 M.N.)

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

$\$68,627,909.06 \times 1.88\% = \$ 1,290,204.69$  (Un millón doscientos noventa mil doscientos cuatro pesos 69/100 M.N.)

XXVI. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades objeto del presente acuerdo es la siguiente:

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

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

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

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

NOMENCLATURA FRACCIONAMIENTO "AEROPARK"				
DENOMINACIÓN	LONGITUD	HASTA	POR CADA EXCEDENTE	TOTAL
		100 ML	10 ML	
		6.8760 UMAS	1.3753 UMAS	
Avenida Omega	654.70	\$746.52	\$8,282.58	\$9,029.10
Avenida Delta	444.22	\$746.52	\$5,139.77	\$5,886.29
Avenida Iota	310.89	\$746.52	\$3,148.93	\$3,895.45
Avenida Kappa	178.80	\$746.52	\$1,176.61	\$1,923.13
TOTAL				\$20,733.97



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

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

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

- XXX. En cuanto a la petición de Incremento de Coeficiente de Ocupación para cada uno de lotes que conforman el Fraccionamiento, los cuales suman una superficie 110,583.492 m2 y de acuerdo a la normatividad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras les corresponde el 0.5, para lo cual se describe de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

### RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis correspondiente a la documentación presentada, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, considera TÉCNICAMENTE PROCEDENTE la petición realizada respecto a la



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*Autorización de Lotificación* que se pretende realizar en el Resto de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010.

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

### **“AEROPARK”**

3. Respecto de la **Nomenclatura** de las vialidades del fraccionamiento objeto de la presente opinión técnica, esta Secretaría no tiene inconveniente en emitir la Opinión **FAVORABLE** para la autorización de las mismas, para quedar de la siguiente manera:

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

4. Esta Secretaría con base al dictamen antes descrito considera **FACTIBLE** que se otorgue la Autorización para la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización** del Fraccionamiento de tipo Industria Pesada, ubicado en el Resto de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex -hacienda de Galeras, Ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, quedando las superficies de acuerdo a la tabla de Superficies del fraccionamiento referidas en el punto XXII del Dictamen Técnico, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

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

5. Derivado de la proximidad del Aeropuerto Internacional de Querétaro, y por el crecimiento con el que cuenta el Municipio de Colón en el área industrial y habiendo revisado la documentación presentada esta Secretaría de Desarrollo Sustentable considera **PROCEDENTE EL INCREMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN para que lotes del fraccionamiento puedan considerar un COS de 0.80**, para el caso de cada uno de los lotes que conforman el Fraccionamiento que nos ocupa.
6. Para dar cumplimiento con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2024, así como lo establecido en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir antes la Secretaría de Finanzas Municipales por concepto de Derechos e impuestos prestados por el Dictamen Técnico por:



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

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

7. Con fundamento en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá transmitir a Título Gratuito a favor del Municipio de Colón, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, una superficie 12,203.724 m<sup>2</sup> por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 3,736.570 m<sup>2</sup> por concepto de área verdes, de los cuales la suma de los conceptos anteriores conforman el 10% de la superficie total del predio y una superficie de 25,463.555 m<sup>2</sup> por concepto de vialidad del fraccionamiento por lo que deberá coordinarse con la Secretaria de Administración, para la cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.
8. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable en un plazo máximo de 90 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento de tipo Industria Pesada denominado "AEROPARK", la siguiente documentación:
  - a) Autorización de Proyecto Geométrico de Acceso emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura definitivo.
  - b) Proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, debidamente aprobado por al Comisión Estatal de Aguas.
  - c) Proyecto de Electrificación debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad.
  - d) Inscripción en Registro Público de la Propiedad de la Escritura 90,260 de fecha 16 de mayo de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Ivan Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.
  - e) Deberá de presentar el Visto Bueno de Protección Civil autorizado por la Dirección de Protección Civil del municipio de Colón, para las etapas de construcción, de operación y habitabilidad, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundaciones, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.

9. Se deberá de revisar en conjunto con la Autoridad Municipal de Seguridad Pública, Tránsito y Transporte las rutas de transporte público existentes, y en su caso proponer rutas que den cobertura hacia la zona donde se ubicará el proyecto pretendido.
10. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en la *Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro*, a fin de garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad, así como personas de la tercera edad, niños, carriolas, entre otros.
11. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permiso y autorizaciones que señala en Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar antes la Secretaría de Desarrollo Sustentable, evidencias del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
12. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad con el Artículo 164 del Código Urbano de Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento.
13. El desarrollador deberá colocar por su cuenta, las señaléticas de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
14. El presente no exime al promovente de tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.
15. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se les han impuesto en el dictamen de uso de suelo, oficios y acuerdo que han servido como base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.
16. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante esta Secretaría, como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsecuentes.
17. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del H. Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.

Acta núm. 100



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

18. En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del H. Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
19. Es facultad de la Secretaría del H. Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
20. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
21. Es facultad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.
22. El acuerdo por el cual, en su caso, el H. Ayuntamiento de Colón autorice la petición realizada, deberá de ser publicado por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante con base al artículo 189 del Código Urbano de Estado de Querétaro.
23. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del H. Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

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

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

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

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

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



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

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

"

### ACUERDO

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

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

MANZANA 2		
LOTE	SUPERIFICE	USO



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.  
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO  
13 DE SEPTIEMBRE DE 2024**

**Acta núm. 100**

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

<b>MANZANA 3</b>		
<b>LOTE</b>	<b>SUPERIFICE</b>	<b>USO</b>
1	764.619	PLANTA DE TRATAMIENTO
2	983.076	OBRA DE REGULIZACIÓN
3	1,033.273	INDUSTRIAL
4	1,033.183	INDUSTRIAL
5	1,032.694	INDUSTRIAL
6	1,032.204	INDUSTRIAL
7	1,031.714	INDUSTRIAL
8	1,031.224	INDUSTRIAL
9	1,030.735	INDUSTRIAL
10	1,030.246	INDUSTRIAL
11	1,092.987	INDUSTRIAL
-	1,151.814	RESTRICCIÓN INFRAESTRUCTURA ELECTRICA



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.  
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO  
13 DE SEPTIEMBRE DE 2024**

**Acta núm. 100**

12	1,058.799	INDUSTRIAL
13	1,099.071	INDUSTRIAL
14	1,101.351	INDUSTRIAL
15	1,101.255	INDUSTRIAL
16	1,100.758	INDUSTRIAL
17	1,101.402	INDUSTRIAL
18	1,100.961	INDUSTRIAL
19	1,056.520	INDUSTRIAL
20	1,100.008	INDUSTRIAL
21	1,099.637	INDUSTRIAL
22	1,099.196	INDUSTRIAL
23	1,090.286	INDUSTRIAL
24	202.358	CISTERNA
25	1,137.648	COMERCIO Y SERVICIO
-	44.000	RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
<b>TOTAL</b>	<b>26,741.019</b>	

<b>MANZANA 4</b>		
<b>LOTE</b>	<b>SUPERIFICE</b>	<b>USO</b>
1	92.902	RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
2	3,423.723	EQUIPAMIENTO URBANO
3	4,276.390	INDUSTRIAL
4	8,780.001	EQUIPAMIENTO URBANO
5	31.491	RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
6	3,384.787	INDUSTRIAL
7	3,383.551	INDUSTRIAL
8	3,379.547	INDUSTRIAL
9	2,981.116	INDUSTRIAL
10	2,626.611	INDUSTRIAL
-	1,405.773	RESTRICCION INFRAESTRUCTURA ELECTRICA



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.  
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO  
13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

11	1,312.778	INDUSTRIAL
12	1,329.834	INDUSTRIAL
13	1,309.355	INDUSTRIAL
14	1,309.355	INDUSTRIAL
15	1,309.355	INDUSTRIAL
16	1,328.438	INDUSTRIAL
17	1,328.438	INDUSTRIAL
18	1,302.707	INDUSTRIAL
19	633.742	AREA VERDE
<b>TOTAL</b>	<b>44,929.894</b>	

Acta núm. 100

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

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

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



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

## “AEROPARK”

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

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

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

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

**CUARTO. SE AUTORIZA** la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización para el Fraccionamiento de tipo Industria Pesada, ubicado en el Resto de la Fracción del predio rústico formado por la Fracción 3 de la Ex - Hacienda de Galeras, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m<sup>2</sup>, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 del presente Acuerdo, a efecto de que en lo sucesivo quede integrado en la forma siguiente:

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

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

Acta núm. 100



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

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

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

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

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

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

**DÉCIMO.** El promovente deberá de transmitir a Título gratuito en favor del Municipio de Colón, Qro., mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, una superficie 12,203.724 m<sup>2</sup> por concepto de equipamiento urbano, una superficie de 3,736.570 m<sup>2</sup> por concepto de área verdes, de los cuales la suma de los conceptos anteriores conforman el 10% de la superficie total del predio y una superficie de 25,463.555 m<sup>2</sup> por concepto de vialidad del fraccionamiento, por lo que deberá coordinarse con la Secretaría de Administración, para la cual se instruye a uno de los Síndicos Municipales, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión, de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 10 la cual forma parte integral del presente acuerdo.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se instruye a la Secretaría del H. Ayuntamiento para que a través de la Dirección Jurídica, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

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

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

#### TRANSITORIOS

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

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

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

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

Concluido lo anterior, se continúa con el siguiente punto del orden del día. -----

**3).- Acuerdo por el que se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3, 4 y 5 y Venta de Lotes de las Etapas 2, 3 y 4, respecto al Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada", del Municipio de Colón, Querétaro.-----**

**Secretario del Ayuntamiento Lic. Cerjio Ríos Vargas** procede a dar lectura de los puntos resolutivos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada la lectura,



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

pone a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el presente punto del orden del día y no habiéndose registrado participación alguna consulta a este Órgano Colegiado mediante votación económica la propuesta que ha sido presentada, por lo que les solicita que los que estén a favor lo manifiesten en votación económica levantando la mano. Una vez realizada la misma, informa que se cuenta con ocho votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones, por lo que el presente proveído se aprueba por **Unanimidad** de sus integrantes presentes.-----

### **Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:**

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

### **CONSIDERANDO**

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



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

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

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

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

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

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

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

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

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



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

González Ochoa, Representado por el Lic. José Ulises Valenzuela Delgado, quien solicita diversas autorizaciones respecto al Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, del municipio de Colón, Querétaro.

**11.** En este sentido, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica 009 con número de oficio SEDESU-0809-2024 firmada por el Arq. Fidel López Becerril, Secretario de Desarrollo Sustentable, por medio de la cual emite las siguientes consideraciones:

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

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

#### CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuáles serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. El artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro. de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo; así como del Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro. Así como Artículos 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 323-328, 356-358 Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro.
4. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Colón a través de esta Secretaría, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

aprobados, publicados e Inscritos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.

5. Con base en el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a los Municipio la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en el Código. Al Ayuntamiento lo corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano les corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III.
6. Con base al Artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro el procedimiento de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:
  - I. Dictamen de Uso de Suelo;
  - II. Autorización de Estudios Técnicos;
  - III. Visto Bueno al Proyecto de Lotificación;
  - IV. Licencia de Ejecución de obras de Urbanización;**
  - V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;**
  - VI. En su caso autorización para venta de lotes; y**
  - VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.
7. Que de acuerdo al artículo 104 del Código Ambiental del Estado de Querétaro, señala que para la realización, suspensión, ampliación, modificación, demolición o desmantelamiento de obras o actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrios ecológicos, por rebasar los límites y condiciones señalados en las normas aplicables, se requiere de la Evaluación del Impacto Ambiental y su autorización por la Secretaría, de manera previa a su ejecución, en la cual se establecerán las medidas a que se sujetarán las obras o actividades a realizar.

#### ANTECEDENTES:

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



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

conocido como La Jurada, perteneciente al Municipio de Colón, con una superficie de 215-43-82.00 ha, identificado con la clave catastral 05 03 048 66 210 501, a favor de Señor Juan Carlos González Ochoa, inscrita en Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro en fecha 31 de marzo de 2014, con el folio inmobiliario 00004711/0004.

- IV. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de marzo de 2014, se aprobó el Cambio de Uso de Suelo del predio en mención, de Agropecuario (A) a Habitacional (H) para un desarrollo habitacional a desarrollarse en etapas con densidad de hasta 310 hab/ha, publicado en la Gaceta Municipal La Raza Tomo I no.9 de Colón con fecha 10 de abril de 2014, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 23 de marzo 2014.
- V. Presenta escritura Pública número 55880 de fecha 16 de febrero de 2015 pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Pública Titular de la Notaria Pública número 31, en la que hace constar, la Protocolización del Acuerdo de cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Habitacional (H) para un desarrollo habitacional a desarrollarse en etapas con densidad de hasta 310 hab/ha para el predio identificado como Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada", del municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 215-43-82 ha., inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección de Tolimán, Modificación del Plan del Desarrollo Urbano en el folio inmobiliario 00004711/0003 con fecha 23 de abril de 2015.
- VI. Presenta escritura Pública número 55879 de fecha 16 de febrero de 2015 pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Pública Titular de la Notaria Pública número 31, en la que hace constar, el acta de Ejecución del Deslinde de fecha 11 de noviembre de 2014 y el Plano de Deslinde Catastral para el predio identificado como Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada", del municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 215-43-82 ha., inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección de Tolimán, Modificación del Plan del Desarrollo Urbano en el folio inmobiliario 00004711/0003 con fecha 23 de abril de 2015
- VII. Mediante Escritura Pública no. 52 de fecha 7 de mayo de 2019, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro de fecha 2 de julio de 2019, se protocolizo el oficio DT/01296/2019 de fecha 14 de marzo de 2019 y se protocolizo el Plano Autorizado por la Dirección de Catastro, respecto de la corrección solicitada de deslinde catastral autorizado por la Dirección de Catastro, certificado por el Director, el Ingeniero José Luis Alcántara Obregón, con sello de la Dirección de Catastro de fecha 14 de marzo de 2019. En virtud del oficio mencionado, el inmueble propiedad de Juan Carlos González Ochoa, el predio en comento quedo conformado por un solo polígono en una superficie total de 200-96-79.703 ha.
- VIII. Cuenta con subdivisión de predio con folio SDUE-0844-2019 de fecha 13 de septiembre de 2019, del predio identificado como fracción 4 en la cual se le autoriza la subdivisión del predio en tres fracciones de la siguiente manera: "Fracción 1 con superficie de 66,575.56 m2, Fracción 2 con superficie de 43,138.51 m2 y Fracción 3 denominada "Resto de predio" con superficie de 1,899,965.633 m2".
- IX. Mediante Escritura Pública no. 493 de fecha 6 de agosto de 2020, Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro de fecha 22 de diciembre de 2020, con los folios 0032452/001, 00032453 y 0032454/0001, se protocolizo la autorización de subdivisión, quedando dividido en 3 fracciones, "Fracción 1 con superficie de 66,575.56 m2, Fracción 2 con superficie de 43,138.51 m2 y Fracción 3 denominada "Resto de predio" con superficie de 1,899,965.633 m2".



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

- X. Mediante oficio DP 057099/2014 de fecha 17 de abril de 2014, la Comisión Federal de Electricidad a través de la División Bajío Subgerencia de Distribución San Juan del Río emite factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica al C. Juan Carlos González Ochoa, requerido para el proyecto de fraccionamiento que se pretende realizar en el predio denominado “La Jurada”, Municipio de Colón, Qro.
- XI. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió el Dictamen de Uso de Suelo DU/DUS/037-2014 de fecha 25 de agosto de 2015, para un desarrollo Habitacional Popular hasta de 310 Hab/Ha de desarrollar para el predio identificado como lote 4 de la Fracción Octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, conocido como la Jurada.
- XII. Mediante oficio DP 0944112/201 de fecha 9 de octubre de 2015, la Comisión Federal de Electricidad a través de la División Bajío Subgerencia de Distribución San Juan del Río emite factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica al C. Juan Carlos González Ochoa, requerido para el proyecto de fraccionamiento que se pretende realizar en el predio denominado “La Jurada”, Municipio de Colón, Qro.
- XIII. Mediante oficio número F.22.01.02/0540/17 de fecha 13 de marzo de 2017 la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales Delegación Federal en el Estado de Querétaro emitió el visto bueno para resolver el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, por una superficie de 13.457456 hectáreas, para un desarrollo con ubicación el Resto del Lote IV Fracción 8VA. De la Ex Hacienda Conocida como La Jurada en el Municipio de Colón en el Estado de Querétaro.
- XIV. Con fecha 24 de mayo de 2017 derivado del procedimiento Administrativo PFFA/28.3/2C.27.5/0064-14, la Procuraduría Federal de Protección al Medio Ambiente, levanta la Clausura Total y Temporal para el predio ubicado en las Coordenadas Geográficas N. 20º 41'49.7" con O 100º 07'26.7", en el Municipio de Colón en el Estado de Querétaro.
- XV. La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Subdelegación para la Protección Ambiental y Recursos Naturales mediante Anexo Técnico al oficio F.22.01.02/0540/17 emitió el Programa de rescate y reubicación de Vegetación Forestal para los terrenos forestales que se verán afectados por el proyecto habitacional que se pretende realizar en el predio denominado La Jurada, Municipio de Colón, Querétaro.
- XVI. Que la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano del Estado de Querétaro, inició un Proceso Administrativo al C. Juan Carlos González Ochoa, instaurando el Expediente Número: PEPMADU/UAJ/130/2022, toda vez inició el proceso de construcción sin contar con Autorización de Impacto Ambiental.
- XVII. Mediante oficio VE/1234/2017 de fecha 20 de julio de 2017, se emite factibilidad de agua para el desarrollo urbano de un Conjunto Habitacional para 4,000 viviendas, localizado en resto del lote 4 Fracción Octava de la Ex hacienda San José de la Peñuela, predio conocido la Jurada, perteneciente al Municipio de Colón, Qro; emitido por la Comisión Estatal de Agua.
- XVIII. Mediante oficio CACU/EIU/0002-2018 de fecha 23 de mayo de 2018 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (actualmente Secretaría de Desarrollo Sustentable), emitió Visto Bueno de Estudio de Impacto Urbano para el predio identificado como Lote 4 de la Fracción Octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, conocido como La Jurada, en el Municipio de Colón, Qro.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

- XIX. Mediante oficio CACU/EIV/0002-2018 de fecha 23 de mayo de 2018 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (actualmente Secretaría de Desarrollo Sustentable), emitió Visto Bueno de Estudio de Impacto Vial para el predio identificado como Lote 4 de la Fracción Octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, conocido como La Jurada, en el Municipio de Colón, Qro.
- XX. La Comisión Nacional de Agua, a través de la Subdirección Técnica de Dirección Local de Querétaro, mediante oficio número B00.921.04 (02816) de fecha 14 de diciembre de 2018, valida el estudio hidrológico presentado por el promovente para el proyecto del desarrollo habitacional que se pretende realizar en el predio identificado como Resto del predio del Lote 4 de la fracción octava de la Ex Hacienda San José de la Peñuela, conocido como la Jurada, Municipio de Colón, Estado de Querétaro.
- XXI. Presenta oficio de SEDESU/255/2020 de fecha 15 de julio de 2020 la Secretaria de Desarrollo Sustentable en la resolución de la valuación del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto habitacional, que se pretende realizar en un predio con unas superficie de 134,574.56 m2 y una superficie de 38,100 m2 correspondiente a la vialidad que dará acceso al predio, ubicado en resto del lote cuatro, fracción octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, predio conocido como La Jurada, en el Municipio de Colón, Qro., en el cual autoriza en Materia de Impacto Ambiental su procedencia para un total de 159 viviendas horizontales y que se refiere a las medidas que mitigan los impactos ambientales y que se obliga al cumplimiento de las mismas. Las obras referentes al trazo de las vialidades deberán ajustarse a lo establecido por la Procuraduría Estatal al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano.
- XXII. Presenta documentos emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente correspondiente a la resolución administrativa 03/2024 del expediente administrativo número PFPA/28.3/2C.27.5/0029-23, por medio de los cuales se ordena el cierre del procedimiento administrativo iniciado a Grupo SNOW 2021 y o Juan Carlos González Ochoa, así como, Acuerdo de cierre de los expedientes administrativos número PFPA/28.3/2C.27.2/00093-14, PFPA/28.3/2C.27.5/00064-14 emitido por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
- XXIII. Para dar cumplimiento al Código Urbano del Estado de Querétaro en su artículo 147, el desarrollador presenta el Acuerdo de Cabildo de fecha 25 de enero de 2022, en el que se autoriza la Donación de la vialidad identificada como Fracción 2 Lote 4 de la fracción octava de la Ex Hacienda San José de la Peñuela, conocido como la Jurada, protocolizada mediante escritura Pública número 13,753 de fecha 9 de junio de 2022 pasada ante la fe del Licenciado José Adolfo Ortega Osorio, Notario Titular de la Notaria Número 37 de la Demarcación del Estado de Querétaro.
- XXIV. La Secretaría de Desarrollo Sustentable mediante oficio SEDESU-0050-2022 de fecha 9 de septiembre de 2022, emitió la Autorización de Visto Bueno de Proyecto de Lotificación para el proyecto que pretende desarrollar en el predio Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada" en una superficie de 1,899,965.633 m2, quedando las superficies de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 1				
	USO	No. LOTES	No. VIVIENDAS	SUPERFICIE
ETAPA 1	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	151	151	105,833.65
	ÁREA VERDE	3	0	4,856.67

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

	INFRAESTRUCTURA / SERVICIOS	2	0	6,139.08
	VIALIDADES	0	0	27,532.46
	<b>TOTAL</b>	<b>156</b>	<b>151</b>	<b>144,361.86</b>

**TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 2**

ETAPA 2	USO	No. LOTES	No. VIVIENDAS	SUPERFICIE
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	463	463	85,725.05
	HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO	40	40	17,655.29
	ÁREA VERDE	9	0	7,506.56
	EQUIPAMIENTO	1	0	5,054.82
	VIALIDADES	0	0	46,887.61
	<b>TOTAL</b>	<b>513</b>	<b>503</b>	<b>162,829.33</b>

**TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 3**

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

**TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 4**

ETAPA 4	USO	No. LOTES	No. VIVIENDAS	SUPERFICIE
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	905	905	184,733.79
	HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO	4	4	8,445.54
ÁREA VERDE	4	0	12,903.66	

Acta núm. 100

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

	<b>PLAZA PÚBLICA</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2,995.45</b>
	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>32,348.90</b>
	<b>VIALIDADES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>85,894.84</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>916</b>	<b>909</b>	<b>327,322.18</b>

TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 5				
ETAPA 5	USO	No. LOTES	No. VIVIENDAS	SUPERFICIE
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	1144	1144	421,427.84
	HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO	22	22	4,292.80
	ÁREA VERDE	12	0	68,844.41
	PLAZA PÚBLICA	4	0	12,331.29
	EQUIPAMIENTO	3	0	25,879.55
	INFRAESTRUCTURA / SERVICIOS	4	0	1,296.21
	DERECHOS DE VÍA, RESTRICCIONES.	4	0	1,942.99
	RESERVA DEL PROPIETARIO	3	0	234,705.06
	VIALIDADES	0	0	146,525.45
	<b>TOTAL</b>	<b>1196</b>	<b>1166</b>	<b>917,245.60</b>

Acta núm. 100

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES DEL FRACCIONAMIENTO					
USO		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	No. VIVIENDAS	No. De LOTES	%
SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL	UNIFAMILIAR	944,151.34	3,494	3,494	49.69%
SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL	HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO	65,928.30	94	94	3.47%
DONACIONES	ÁREA VERDE	104,009.82	0	39	5.47%



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

	PLAZA PÚBLICA	17,366.21	0	6	0.91%
	EQUIPAMIENTO	78,907.53	0	7	4.15%
	INFRAESTRUCTURA / SERVICIOS	7,435.29	0	6	0.39%
	DERECHOS DE VÍA / RESTRICCIONES	28,239.89	0	5	1.49%
	DONACIONES ADICIONALES	37,072.38	0	4	1.95%
	RESERVA DEL PROPIETARIO	234,705.06	0	0	12.35%
	VIALIDADES (ARROYO Y BANQUETAS)	382,149.81	0	0	20.11%
<b>TOTAL</b>		<b>1,899,965.63</b>	<b>3,588</b>	<b>3,655</b>	<b>100.00%</b>

Acta núm. 100

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

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

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



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

- XXVII. Cuenta con estudio de Impacto Ambiental bajo la modalidad de Manifestación de Impacto Ambiental, elaborado bajo el Acuerdo por el que se emiten los criterios a seguir en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado, publicado en el Periódico Oficial "La Sombra de Arteaga", en fecha 24 de mayo de 2019.
- XXVIII. Presenta Presupuesto de Obras de Urbanización del Fraccionamiento el cual consta de las partidas de Preliminares, Drenajes, Descargas de Agua Potable, Alcantarillado, Agua Potable, Drenaje Pluvial, Terracerías, Guarniciones y Banquetas, Pavimentos, Electrificación, Instalación de Telefonía, Agua Tratada para la etapa 2; con un monto de \$14,134,000.55 (Catorce millones ciento treinta y cuatro mil pesos 55/100 M.N.)
- XXIX. Con fundamento al artículo 198 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro y derivado del punto anterior deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Colón, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianza, por el valor total de las obras, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$18,374,200.72 (Dieciocho millones trescientos setenta y cuatro mil doscientos pesos 72/100 M.N.)
- XXX. Presenta Presupuesto de Obras de Urbanización del Fraccionamiento el cual consta de las partidas de Preliminares, Drenajes, Descargas de Agua Potable, Alcantarillado, Agua Potable, Drenaje Pluvial, Terracerías, Guarniciones y Banquetas, Pavimentos, Electrificación, Instalación de Telefonía, Agua Tratada para la etapa 3; con un monto de \$27,960,288.78 (Veintisiete millones novecientos sesenta mil doscientos ochenta y ocho pesos 78/100 M.N.)
- XXXI. Con fundamento al artículo 198. IV del Código Urbano del Estado de Querétaro y derivado del punto anterior deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Colón, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianza, por el valor total de las obras, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$36,348,375.41 (Treinta y seis millones trescientos cuarenta y ocho mil trescientos setenta y cinco pesos 41/100 M.N.)
- XXXII. Presenta Presupuesto de Obras de Urbanización del Fraccionamiento el cual consta de las partidas de Preliminares, Drenajes, Descargas de Agua Potable, Alcantarillado, Agua Potable, Drenaje Pluvial, Terracerías, Guarniciones y Banquetas, Pavimentos, Electrificación, Instalación de Telefonía, Agua Tratada para la etapa 4; con un monto de \$9,666,955.16 (Nueve millones seiscientos sesenta y seis mil novecientos cincuenta y cinco pesos 16/100 M.N.)
- XXXIII. Con fundamento al artículo 198. IV del Código Urbano del Estado de Querétaro y derivado del punto anterior deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Colón, emitida por compañía afianzadora



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianza, por el valor total de las obras, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$12,567,041.71 (Doce millones quinientos sesenta y siete mil cuarenta y un pesos 71/100 M.N.)

- XXXIV. Presenta Presupuesto de Obras de Urbanización del Fraccionamiento el cual consta de las partidas de Preliminares, Drenajes, Descargas de Agua Potable, Alcantarillado, Agua Potable, Drenaje Pluvial, Terracerías, Guarniciones y Banquetas, Pavimentos, Electrificación, Instalación de Telefonía, Agua Tratada para la etapa 5; con un monto de \$16,739,747.79 (Dieciséis millones setecientos treinta y nueve mil setecientos cuarenta y siete pesos 79/100 M.N.)
- XXXV. Con fundamento al artículo 198. IV del Código Urbano del Estado de Querétaro y derivado del punto anterior deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Colón, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianza, por el valor total de las obras, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$21,761,672.13 (Veintiún millones setecientos sesenta y un mil seiscientos setenta y dos pesos 13/100 M.N.)
- XXXVI. Para cumplir con la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2024, referido en el artículo 25 Fracción VI numeral 6 y 22 así como Fracción XV, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal por concepto de Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Derechos de Supervisión de Obras de Urbanización de cada una de las etapas la siguiente:
- XXXVII. Para dar cumplimiento con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2024, en su artículo 16 y Artículo 25 Fracción 9 el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional de la totalidad del fraccionamiento y por Dictamen de Venta de Lotes, de cada una de las etapas que se autoricen.

Acta núm. 100

#### RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

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



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

consideración del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.

3. Esta Secretaría con base al dictamen antes descrito considera **FACTIBLE** con referencia a que se otorgue la Autorización para la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 4** del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada" en una superficie de *1,899,965.633 m<sup>2</sup>*, quedando las superficies de acuerdo a la tabla de Superficies del fraccionamiento referidas en el antecedente XXIV del Dictamen Técnico, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables, pone a consideración del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.
4. Esta Secretaría con base al dictamen antes descrito considera **FACTIBLE** con referencia a que se otorgue la Autorización para la **Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 5** del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada" en una superficie de *1,899,965.633 m<sup>2</sup>*, quedando las superficies de acuerdo a la tabla de Superficies del fraccionamiento referidas en el antecedente XXIV del Dictamen Técnico, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables, pone a consideración del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.

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

5. Esta Secretaría con base al dictamen antes descrito considera **FACTIBLE** con referencia a que se otorgue la Autorización para la **Venta de lotes de la Etapa 2** para el Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada" en una superficie de *1,899,965.633 m<sup>2</sup>*, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables, pone a consideración del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.
6. Esta Secretaría con base al dictamen antes descrito considera **FACTIBLE** que se otorgue la Autorización para la **Venta de lotes de la Etapa 3** para el Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como "La Jurada" en una superficie de *1,899,965.633 m<sup>2</sup>*, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables, pone a consideración del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

7. Esta Secretaría con base al dictamen antes descrito considera **FACTIBLE** que se otorgue la Autorización para la Venta de lotes de la Etapa 4 para el Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada” en una superficie de 1,899,965.633 m<sup>2</sup>, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables, pone a consideración del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.

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

8. Para dar cumplimiento con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2024, así como lo establecido en el artículo 163 del Código urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá cubrir antes la Secretaria de Finanzas Municipal por concepto de Derechos de Supervisión, con base a los Punto XXII, XV y XXIV del Dictamen Técnico, en un plazo máximo de 20 días naturales a partir de su autorización, una vez que hecho el pago, el promotor deberá remitir copia del recibo de pago a esta Secretaria de Desarrollo Sustentable, así como, todos los derechos e impuestos generados por este Dictamen.
9. El promotor deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable en un plazo máximo de 180 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento habitacional de tipo medio denominado “SUBURBIO SANTIAGO AEROPUERTO”, la siguiente documentación:
  - a) Deberá presentar la Autorización de Impacto Ambiental por la totalidad de la superficie del predio que conformo el desarrollo habitacional, emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, o para tal sea el caso, el CIERRE DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO emitido por la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, toda vez que como se mencionó en el CONSIDERANDO 7, el Estudio de Impacto Ambiental es preventivo.
  - b) Oficio de otorgamiento de Factibilidad de agua potable vigente, por el total de los lotes del fraccionamiento, emitido por la Comisión Estatal de Aguas, el organismo Operador en su caso, o por la instancia correspondiente.
  - c) Proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, debidamente aprobado por el Instancia Correspondiente.
  - d) Proyecto de Electrificación debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad.
  - e) Presentar la Escritura Pública inscrita en Registro Público de la Propiedad del Acuerdo de Cabildo de fecha 8 de noviembre de 2022 el H. Ayuntamiento de Colón Autorizó la denominación, lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización Etapa 1, Asignación de Nomenclatura de vialidades y Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento ubicado en el Lote 4 Fracción Octava de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, Municipio de Colón, Querétaro.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

- f) Para dar cumplimiento al artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el promotor deberá de transmitir a Título gratuito a favor del Municipio de Colón, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, una superficie 200,283.56 m<sup>2</sup> transmisiones gratuitas, de las cuales 78,907.53 de equipamiento urbano, 104,009.82 de áreas verdes y 17,366.21 de plaza pública, de los cuales la suma de los conceptos anteriores conforman el 10.54% de la superficie total del predio y una superficie de 382,149.81 m<sup>2</sup> por concepto de vialidad, es importante destacar que el artículo antes referido en su fracción XI a la letra dice..." La superficie de transmisión a título gratuito aprobada deberá ser entrega dentro de un plazo de la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con lo acordado por la autoridad competente. Si el desarrollo inmobiliario se autoriza en etapas y la superficie de transmisión no se encuentra dentro de la etapa inicial autorizada, ésta deberá ser urbanizada a más tardar en la penúltima etapa."
- g) Deberá de presentar el Visto Bueno de Protección Civil autorizado por la Dirección de Protección Civil del municipio de Colón, para las etapas de construcción, de operación y habitabilidad, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundaciones, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
10. Se deberá de revisar en conjunto con la Autoridad Municipal de Seguridad Pública, Tránsito y Transporte las rutas de transporte público existentes, y en su caso proponer rutas que den cobertura hacia la zona donde se ubicará el proyecto pretendido.
  11. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en la *Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro*, a fin de garantizar la accesibilidad de las personas con discapacidad, así como personas de la tercera edad, niños, carriolas, entre otros.
  12. De Acuerdo al Artículo 201, del Código Urbano del Estado de Querétaro el desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad impresa y en los contratos de transmisión que otorge, el número y la fecha de autorización. Los Notarios ante quienes se otorguen escrituras referentes al fraccionamiento, señalarán en las mismas la existencia de la autorización.
  13. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permiso y autorizaciones que señala en Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar antes la Secretaria de Desarrollo Sustentable, evidencias del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
  14. De acuerdo a lo señalado en Código Urbano de Estado de Querétaro en su artículo 202, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamiento autorizados, se incluirá la cláusula restrictiva para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividan en otros con dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinaran para los fines y usos para los que fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.
  15. Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predio, esta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen predio dentro del mismo fraccionamiento.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

16. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad con el Artículo 164 del Código Urbano de Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento.
17. El desarrollador deberá colocar por su cuenta, las señaléticas de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
18. El presente no exime al promovente de tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.
19. El promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se les han impuesto en el dictamen de uso de suelo, oficios y acuerdo que han servido como base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el promotor tiene pleno conocimiento.
20. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante esta Secretaría, como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsecuentes.
21. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del H. Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
22. En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del H. Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
23. Se sugiere establecer que el incumplimiento de cualquiera de estas condicionantes es causal de la cancelación de la presente Autorización.
24. Para estar en posibilidades de solicitar la Autorización de las siguientes etapas del fraccionamiento deberá presentar las Autorizaciones para el Cambio de Uso de Suelo en terrenos de tipo forestal, la Autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental para el desmonte de la vegetación de tipo forestal, ambas emitidas por la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, así como la Autorización de Impacto Ambiental Estatal, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado, por la superficie restante del predio.
25. Es facultad de la Secretaría del H. Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
26. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

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

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

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

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

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

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



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

“

### ACUERDO

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

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

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado en el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, del municipio de Colón, Querétaro, en una superficie de 1,899,965.633 m<sup>2</sup> y de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 11 del presente acuerdo, quedando la superficie de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 3				
	USO	No. LOTES	No. VIVIENDAS	SUPERFICIE
ETAPA 3	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	831	831	146,431.00
	HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO	28	28	35,534.67
	ÁREA VERDE	13	0	9,898.52
	PLAZA PÚBLICA	1	0	2,039.47



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

EQUIPAMIENTO	1	0	15,624.26
VIALIDADES	0	0	75,309.46
<b>TOTAL</b>	<b>874</b>	<b>859</b>	<b>284,837.38</b>

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

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

**CUARTO. SE AUTORIZA** la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 5 del Fraccionamiento Habitacional tipo medio, ubicado en el Resto de predio del Lote 4 Fracción Octava, de la Ex Hacienda de San José de la Peñuela, en el predio conocido como “La Jurada”, del municipio de Colón, Querétaro, en una superficie de 1,899,965.633 m<sup>2</sup> y de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando 11 del presente acuerdo, quedando la superficie de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES POR ETAPA 5				
	USO	No. LOTES	No. VIVIENDAS	SUPERFICIE
ETAPA 5	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	1144	1144	421,427.84

Acta núm. 100



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

HABITACIONAL COMPATIBLE CON COMERCIO	22	22	4,292.80
ÁREA VERDE	12	0	68,844.41
PLAZA PÚBLICA	4	0	12,331.29
EQUIPAMIENTO	3	0	25,879.55
INFRAESTRUCTURA / SERVICIOS	4	0	1,296.21
DERECHOS DE VÍA, RESTRICCIONES.	4	0	1,942.99
RESERVA DEL PROPIETARIO	3	0	234,705.06
VIALIDADES	0	0	146,525.45
<b>TOTAL</b>	<b>1196</b>	<b>1166</b>	<b>917,245.60</b>

Acta núm. 100

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

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

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

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

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

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

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



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

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

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

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

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

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

**DÉCIMO SEGUNDO.** El promovente deberá de transmitir a Título gratuito en favor del Municipio de Colón, Qro., mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Registro Público de la Propiedad, una superficie 200,283.56 m<sup>2</sup> transmisiones gratuitas, de las cuales 78,907.53 de equipamiento urbano, 104,009.82 de áreas verdes y 17,366.21 de plaza pública, de los cuales la suma de los conceptos anteriores conforma el 10.54% de la superficie total del predio.

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

**DÉCIMO TERCERO.** El promovente deberá de transmitir en favor del Municipio de Colón, Querétaro, lo correspondiente a las vialidades integradas por asfalto, banquetas, guarniciones, una superficie de 382,149.81 m<sup>2</sup> por concepto de vialidad, mismas que serán del dominio público con las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a reclamar cualquier indemnización por dichas transmisiones; transmisión que deberá realizarse a título gratuito, protocolizándose mediante Escritura Pública y cuyas superficies de ninguna manera se pueden tomar a cuenta



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

del 10% de área de transmisión a que se refiere el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

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

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

### TRANSITORIOS

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

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

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

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

Concluido lo anterior, se continúa con el siguiente punto del orden del día. -----  
-----



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

## II. Comisión de Obras y Servicios Públicos.-----

4).- Acuerdo por el que se determina la imposibilidad del Municipio de Colón, Qro., para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m2, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro y se autoriza iniciar el Procedimiento Administrativo Correspondiente.-----

**Secretario del Ayuntamiento Lic. Cerjio Ríos Vargas** procede a dar lectura de los puntos resolutivos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada la lectura, pone a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el presente punto del orden del día y no habiéndose registrado participación alguna consulta a este Órgano Colegiado mediante votación económica la propuesta que ha sido presentada, por lo que les solicita que los que estén a favor lo manifiesten en votación económica levantando la mano. Una vez realizada la misma, informa que se cuenta con ocho votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones, por lo que el presente proveído se aprueba por **Unanimidad** de sus integrantes presentes.-----

### Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

“Con fundamento en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 párrafo segundo, 30 fracciones I, IV y VI, 31 fracción VIII, 38 fracción III, 47 fracción V, 48, 80 fracción V, 85, 86, 89, 90, 92 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 38 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; 2 fracciones I y II, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 24, 127, penúltimo y último párrafo, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 157 y 161 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro; 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y

## CONSIDERANDO

1. Que el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; de la misma manera la Fracción III inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala que los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes: a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales.

2. Que el párrafo segundo del artículo 2 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro refiere que el Ayuntamiento, dentro de los límites de su territorio tiene la potestad para normar las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, como lo es, en este caso, el servicio de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales, así como para establecer las autoridades y sus órganos de gobierno de conformidad con el orden constitucional y la presente Ley.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

3. Que el artículo 30 fracción I del mismo ordenamiento jurídico, estipula que los Ayuntamientos son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
4. Que el artículo 30 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que le corresponde al Ayuntamiento entre otras facultades autorizar la contratación de obras y servicios públicos municipales la prestación de los servicios públicos municipales.
5. Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 31 fracción VIII que los presidentes municipales, como ejecutores de las determinaciones de los ayuntamientos, tienen diversas facultades y obligaciones, entre ellas la de celebrar a nombre y por acuerdo del ayuntamiento, los actos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones municipales y la eficaz prestación de los servicios, ajustándose a la normatividad aplicable.
6. Que el mismo ordenamiento señala en su artículo 47 fracción V señala que el Secretario del Ayuntamiento para el desempeño de sus responsabilidades tendrá como facultad y obligación el suscribir todos los documentos oficiales emanados del ayuntamiento, sin cuyo requisito no serán válidos.
7. Que el artículo 48 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que el Secretario de Finanzas tendrá como facultad y obligación el dar pronto y exacto cumplimiento a los acuerdos, órdenes y disposiciones del ayuntamiento que le correspondan.
8. Que el numeral 80 fracción V del dispositivo legal citado en el párrafo que antecede establece que, los ayuntamientos previo acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes, de conformidad con lo que establezcan las leyes, el reglamento respectivo y en su caso, previa autorización de la Legislatura, aprobarán entre otros, los contratos de administración de obras y de prestación de servicios públicos, cuyas obligaciones excedan el término constitucional de la gestión municipal.
9. En ese sentido dentro de los archivos de la Secretaría del Ayuntamiento obra el oficio número MCQ/SAY/DAC/0370/2022, de fecha 9 de agosto de 2022, a través del cual el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro, en estricto apego al marco normativo aplicable para los Municipios del Estado de Querétaro, solicitó a la Legislatura, que en atención a lo dispuesto en el artículo 80, fracción VI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, respetuosamente se manifestara si el Municipio de Colón o el Poder Legislativo del Estado de Querétaro, son la autoridad competente para conocer de asuntos en los cuales deba contarse con la autorización de la Legislatura cuando se autorice cualquier acto que implique obligaciones que deban ser cumplidas después de concluida la gestión municipal de que se trate.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

10. En respuesta al oficio de mérito, mediante el similar de fecha 10 de octubre de 2022, con número SSP/3887/22/LX suscrito por la Dip. Liz Selene Salazar Pérez, entonces Presidenta de la mesa directiva del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, mediante el cual señala lo siguiente:

*“... no es viable atender o dar trámite a la solicitud referida en su escrito, toda vez que **la Legislatura no resulta competente** para otorgar autorización, constancia o anuencia solicitada, ya que no puede intervenir en la administración y decisiones del Ayuntamiento, en estricto apego a lo establecido por el artículo 115 fracción II, inciso b) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”*

11. En ese sentido dentro de los archivos de la Secretaría del Ayuntamiento obra el oficio número MCQ/SAY/DAC/0577/2022, de fecha 8 de noviembre de 2022, a través del cual el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro, en estricto apego al marco normativo aplicable para los Municipios del Estado de Querétaro, solicitó a la Legislatura, que en atención a lo dispuesto en el artículo 80, fracción VI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, respetuosamente se manifestara si el Municipio de Colón o el Poder Legislativo del Estado de Querétaro, son la autoridad competente para conocer de asuntos en los cuales deba contarse con la autorización de la Legislatura cuando se autorice cualquier acto que implique obligaciones que deban ser cumplidas después de concluida la gestión municipal de que se trate.

12. En respuesta al oficio citado en el párrafo anterior, mediante el similar de fecha 10 de noviembre de 2022, con número SSP/4198/22/LX, la Dip. Liz Selene Salazar Pérez, entonces Presidenta de la Mesa Directiva de la LX Legislatura señaló que:

*“...que se deberá de apegar a lo establecido en el oficio SSP/3887/22/LX, de fecha 10 de octubre de 2022, firmado por la suscrita. Lo anterior, considerando que es un hecho notorio que el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la Controversia Constitucional 25/2001, interpretó el alcance del artículo 80, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, concluyendo que las fracciones 1, III, primera parte, IV y V del referido numeral, deben ser consideradas normas derivadas de la fracción II, inciso b) del artículo 115 de la Constitución Federal.*

*Esto es, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación concluyó que las legislaturas locales no pueden intervenir en la administración y decisiones que el ayuntamiento tome con respecto al destino de sus bienes, pues la Constitución regula sus atribuciones en el inciso b) de la fracción II del artículo 115, que limita el objeto de las leyes en materia municipal, en cuestiones patrimoniales, al establecimiento de los casos en que se requiera la votación de las dos terceras partes del ayuntamiento para la afectación del patrimonio inmobiliario municipal.*

*Siendo necesario enfatizar, que el planteamiento que origina el pronunciamiento de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, fue que el artículo 80, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, invadía el ámbito autónomo y manejo patrimonial municipal, al permitir que las legislaturas pudieran intervenir en este tipo de decisiones, lo cual se calificó de infundado.*



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*En otras palabras, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que la Legislatura del Estado de Querétaro no tiene legalmente intervención en este tipo de decisiones, por lo que el artículo 80 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, resulta congruente a lo establecido por el artículo 115 Constitucional, al no contemplar facultades para el ejercicio de las decisiones antes precisadas, por parte de la Legislatura.*

*En conclusión, el máximo Tribunal del País se pronunció sobre la forma en que debe entenderse el contenido, redacción, alcance e interpretación del artículo 80 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, con la cual resulta coincidente esta H. Soberanía.*

*De conformidad con los artículos 16, 17 fracción XIX y 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 122, 124, fracción XV, 125, 126, fracciones V, XII, XXVII, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro...”*

Acta núm. 100

**13.** Consideración que dilucida que el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que la Legislatura del Estado de Querétaro no tiene legalmente intervención en este tipo de decisiones, por lo que el artículo 80 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, resulta congruente a lo establecido por el artículo 115 Constitucional, al no contemplar facultades para el ejercicio de las decisiones antes precisadas, por parte de la Legislatura. Concluyendo entonces, sobre la forma en que debe entenderse el contenido, redacción, alcance e interpretación del artículo 80 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, con la cual resultó coincidente dicho Cuerpo Legislativo.

**14.** De igual forma, los Ayuntamientos podrán otorgar la prestación de los servicios y la generación de bienes públicos, las cuales no podrán transmitirse bajo ningún título, salvo en los casos en que el ayuntamiento lo apruebe expresamente por mayoría absoluta de sus integrantes, según lo ordenado por el artículo 85 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

**15.** Que el Artículo 38 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro describe los requisitos que deberán contener los escritos dirigidos a las autoridades administrativas, los cuales deberán presentarse directamente en las oficinas autorizadas para tal efecto y sólo en caso de que el particular resida fuera de la circunscripción territorial de la autoridad, podrá hacerlo por correo certificado con acuse de recibo. Cuando un escrito sea presentado ante un órgano incompetente, dicho órgano remitirá la promoción y sus anexos al que considere competente, dentro del plazo improrrogable de cinco días. En tal caso, se tendrá como fecha de presentación la del acuse de recibo del órgano incompetente. Los escritos enviados por correo certificado con acuse de recibo, se considerarán presentados en las fechas que indique el sello fechador de la oficina de correos.

**16.** En este sentido, a partir del 1 de julio de 2022 entro en vigor la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, misma que de acuerdo a lo establecido en el numeral 2 fracción I y II tiene por



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

objeto el regular la prestación de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, mecanismos para su distribución y porteo. Así mismo, dentro de sus objetivos se encuentra el promover la coordinación entre los órdenes de gobierno federal, estatal y municipal y de concertación con los sectores social y privado, en materia de planeación y gestión de los recursos hídricos y de los servicios relacionados con los mismos, de conformidad con las disposiciones aplicables.

**17.** Las entidades y sujetos obligados por la referida ley deberán estar a las definiciones establecidas por la Ley en su artículo 6, asimismo, el numeral 12 del citado ordenamiento legal, dispone que los sectores social y privado participarán en coordinación con los gobiernos federal, estatal y municipal, en el establecimiento de las políticas, lineamientos y especificaciones técnicas conforme a las cuales deberá efectuarse la construcción, ampliación, rehabilitación, administración, operación, conservación y mantenimiento de los sistemas de suministro de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, así como la disposición final de los efluentes y sólidos resultantes, y su recirculación o reutilización.

**18.** Así mismo, será obligación a cargo del prestador del servicio independientemente de que sea del ámbito público o privado, en los términos del artículo 13 de la multicitada Ley realizar la planificación y programación para prestar los servicios a su cargo, tomando en consideración los principios de planeación hídrica contenidos en el numeral 14 del multicitado ordenamiento legal, aplicable a la materia.

**19.** En este orden de ideas, de conformidad con lo dispuesto por los numerales 15 y 16 de la Ley, los prestadores de los servicios promoverán entre la población, autoridades y medios de comunicación, la Cultura del Agua, teniendo las entidades públicas que priorizar la implementación de medidas para el cuidado del agua, mediante las adecuaciones en infraestructura necesaria, así como en la concientización a su personal de la importancia del uso racional del agua.

**20.** La promoción de la Cultura del Agua se llevará a cabo por parte de los prestadores de los servicios en el ámbito de sus respectivas competencias, a través de la realización de políticas, estrategias, medidas, acciones, campañas y programas, que tengan por objeto:

- I.** Hacer consciente a la población de que el agua es un recurso vital y escaso y con un alto valor social, económico, ambiental y de los costos de la prestación de los servicios contemplados en la presente Ley y de la solidaridad y beneficios derivados por el pago puntual de los mismos;
- II.** Promover el uso eficiente, racional y el cuidado de los recursos hídricos;
- III.** Fomentar en la niñez la consciencia de ahorro y uso racional del agua;
- IV.** Promover el respeto por los recursos naturales, por los ecosistemas y por el ciclo hidrológico;
- V.** Concientizar a la población de que no se deben verter sólidos y sustancias, que afecten la salud o los sistemas, al drenaje y al alcantarillado, así como a los cuerpos de agua;
- VI.** Difundir, promover e instalar equipos, tecnologías, infraestructura y accesorios hidráulicos, que ahorren agua y que hagan un uso más eficiente de la misma;



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

**VII.** Propiciar la prevención y reducción de la contaminación del recurso hídrico, así como su saneamiento;

**VIII.** Coordinar a los concesionarios y contratistas, para la implementación de campañas de asistencia técnica, capacitación, promoción y difusión, concientización y demás que garanticen el cuidado óptimo del agua y el fomento de la Cultura del Agua;

**IX.** Fomentar el uso de aparatos, tecnologías y sistemas para el uso eficiente del agua y que coadyuven en el mantenimiento saludable del ecosistema y de las cuencas hidrológicas;

**X.** Instalar aparatos y sistemas eficientes de medición, cobranza y facturación para el cobro de los servicios....

**21.** En este orden de ideas, el artículo 24 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, establece que le corresponde originalmente a los Municipios la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas, quienes lo realizarán en términos de las disposiciones aplicables, de acuerdo con sus condiciones territoriales y socio-económicas, así como su capacidad administrativa y financiera. Sin demérito de lo anterior, los Municipios, previo acuerdo de sus Ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan. Así mismo cuando a juicio del Ayuntamiento respectivo sea necesario, podrán celebrar convenios con el Estado para que éste, a través de la Comisión, se haga cargo en forma temporal de algunos de ellos, o bien se presten o ejerzan coordinadamente por el Estado y el Municipio. Cuando los Municipios ejerzan sus facultades a través de su organismo operador, los mismos tendrán las atribuciones que se establezcan en las disposiciones que se expidan para tal fin, así como las señaladas en la presente Ley.

**22.** Partiendo de los supuestos señalados en el considerando que antecede, el artículo 127 del citado dispositivo legal establece las modalidades mediante las cuales, los Municipios podrán incluir la participación de los sectores social y privado en los servicios públicos, debiendo realizar previamente los estudios en los que se acredite la necesidad otorgar concesiones o suscribir contratos para la prestación de los servicios por parte de particulares y que los terceros con quienes se contrate, cuenten con capacidad técnica y financiera que garantice la adecuada prestación de los servicios inherentes, en este orden de ideas, para la celebración de contratos a que se refiere el referido capítulo de la Ley se deberá contar con la autorización del órgano de gobierno del prestador de servicios.

**23.** En esta tesitura, se deberá estar a lo dispuesto por el Capítulo Tercero del Título Sexto de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, para otorgar la prestación de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas.

**24.** Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro en su capítulo sexto regula el otorgamiento respecto la prestación de los servicios y la generación de bienes públicos, las cuales no podrán transmitirse bajo ningún título, refiriendo que el ayuntamiento acordará y publicará su determinación sobre la imposibilidad o inconveniencia de prestar directamente

Acta núm. 100



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

el servicio, ya sea por mejorar la eficiencia en la prestación o porque afecte las finanzas municipales.

**25.** Que según lo ordenado por el precepto legal citado, el Municipio debe fijar las condiciones que garanticen la generalidad, suficiencia, permanencia, regularidad, continuidad y uniformidad en el servicio público por realizar; así como determinar los requisitos exigibles o el régimen a que se sujetarán, su término, mecanismos de vigilancia, causas de caducidad, prescripción, renuncia y revocación, así como las demás formas y condiciones necesarias para garantizar la adecuada prestación de los servicios.

**26.** Que la Reglamentación Municipal refiere que le corresponde al Ayuntamiento otorgar la prestación de los servicios públicos municipales, y establece que se considera como servicios públicos que puede ser otorgado el agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales.

**27.** Que en fecha 05 de agosto de 2024, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito de los CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos, por derecho propio y en representación de Promociones Inmobiliarias Pasiegas, S.A. de C.V. y Faustina María Huerta Trueba, en su carácter de apoderada legal de la persona moral AQUA 4.5, S. A. de C.V. quienes solicitan se autorice a la persona moral AQUA 4.5, S.A. DE C.V., a constituirse como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, mismo que estará encargado del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, drenaje, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos I y II, ubicados en la localidad de San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, superficie propiedad del C. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Promociones Inmobiliarias Pasiegas, S.A. de C.V.

Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **COySP/0149/DAC/2024.**

**28.** Asimismo, en fecha 6 de agosto 2024 se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito en alcance a la solicitud que se refiere a supra líneas presentada por los CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos, por derecho propio y en representación de Promociones Inmobiliarias Pasiegas, S.A. de C.V. y Faustina María Huerta Trueba, en su carácter de apoderada legal de la persona moral AQUA 4.5, S. A. de C.V., mismo que se transcribe a continuación:

*“Que en términos de lo dispuesto por los artículos artículos 1, 4, 8, 27 y 115 fracciones I y III, inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 16, 18, 20 y 23 de la Ley de Aguas Nacionales; 81 y 82 del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 128 al 152 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro; 5, 15, 18, 25, 27, 34 y 36 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Querétaro; 13, 26, y 28, 33 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro.*



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Ante esta H. Autoridad, expongo:

**I.- VOLÚMENES PARA LA EXPLOTACIÓN, USO Y APROVECHAMIENTO DE AGUAS NACIONALES.** Para dotar de los servicios de agua potable, se cuenta con el Título de Concesión número QRO104091 expedido y autorizado por la Comisión Nacional del Agua, con autorización para extracción y/o aprovechar un volumen de 567,000.0000 m<sup>3</sup> anuales. El referido título de concesión se encuentra vigente a partir del 20 de octubre de 2022 y fue expedido a nombre de Luis Bernabé Trueba Hoyos el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de Derechos de Agua, con el número de registro 09QRO100792.

**II.- VIGENCIA DEL TÍTULO DE CONCESIÓN EMITIDO POR LA CONAGUA.** Dentro de las condiciones generales del título de concesión en su cláusula SEXTA, en el apartado de "en materia de trámites" se menciona: Solicitar en su caso, la prórroga de vigencia del título de concesión dentro de los cinco años previos al término de su vigencia, y hasta seis meses antes de su vencimiento, de conformidad con el artículo 24 de la Ley de Aguas Nacionales.

En ese orden de ideas, las concesiones o asignaciones serán objeto de prórroga hasta por igual término y características del título vigente, conforme a lo previsto en la Ley de Aguas Nacionales.

Al respecto, se menciona que mi representada se encuentra dentro del plazo para realizar la prórroga de la concesión del título en mención y se hará en apego a la ley.

**III.- GARANTÍA.** De conformidad con lo señalado por el artículo 132 fracción I inciso c) de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de Querétaro, bajo protesta de decir verdad **manifestamos nuestra conformidad** con la garantía que al efecto sea fijada dentro del contrato respectivo para la debida prestación de los servicios objeto de la concesión, en caso de que el Ayuntamiento así lo autorice con la finalidad de que se preste de manera adecuada el servicio de mérito.

**IV.- CESIÓN DE DERECHOS DE EXPLOTACIÓN DE AGUA.-** El suscrito C. Luis Bernabé Trueba Hoyos, manifiesto mi voluntad para ceder, transmitir y transferir a título gratuito al Municipio de Colón, Querétaro de manera progresiva y conforme se vaya requiriendo los derechos para la explotación de uso y aprovechamiento de aguas nacionales, amparados en el Título de Concesión remitido ante esta autoridad en fecha 5 de agosto del año en curso, emitido por la Comisión Nacional de Agua; lo anterior y demás que considere necesarios para que AQUA 4.5 S.A. DE C.V. pueda prestar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales en los polígonos I y II ubicados en la localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, atentamente pedimos se sirva:

**PRIMERO.-** Tenemos por presentadas las manifestaciones vertidas en el presente escrito, mismas que se encuentran de conformidad y en alcance a la solicitud presentada por los suscritos por propio derecho y en representación de las personas morales **PROMOCIONES INMOBILIARIAS PASIEGAS S.A. DE C.V.** y **AQUA 4.5, S.A. de C.V.**, en fecha 5 de agosto de 2024; lo anterior, para todos los efectos legales a que haya lugar.

**SEGUNDO.-** Toda vez que el desarrollo está sujeto a su autorización y tiene una proyección futura mayor a 30 años, solicito a esa H. Autoridad que el acuerdo para la constitución de **AQUA 4.5 S.A. DE C.V.** como **PRESTADOR DE AUTO ABASTO DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE** en los términos previstos por los artículos 128 al 132 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, que se sirvan a emitir sea otorgado por 20 años y renovable en términos de artículo 142 de la ley en cita; lo anterior de



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

conformidad con el artículo 132 fracción VI de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro en relación con lo señalado por el artículo 24 de la Ley de Aguas Nacionales el cual menciona "que los términos de las concesiones o asignación para la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales no será menor de cinco años ni mayor de treinta años" y "las concesiones o asignaciones en los términos del artículo 22 de esta ley, serán objeto de prórroga hasta por igual término y características del título vigente por el cual se hubieran otorgado, siempre y cuando sus titulares no incurrieren en las causales de terminación previstas en la presente Ley". Plazo que deberá computarse una vez que inicie la operación del organismo de mérito.

**TERCERO.-** De conformidad con lo señalado por el artículo 132 fracción I incisos b) y d) de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de Querétaro, tener por presentados los documentos señalados en la solicitud de fecha 5 de agosto de 2024 presentada el mismo día ante esta autoridad, con los que se acredita que se cuenta con los elementos técnicos y financieros, así como de factibilidad, que le permitan asumir las obligaciones que se establezcan en el instrumento jurídico correspondiente para la prestación del servicio de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos I y II, ubicados en la localidad de San Idelfonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>.

Por su parte, no omito hacer mención que atendiendo a lo dispuesto por 132 fracción II de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de Querétaro, manifestamos que los gastos que impliquen la realización de los estudios de factibilidad técnica y financiera para determinar la viabilidad del otorgamiento de la concesión solicitada, que en su oportunidad el prestador de servicios a través del área competente tenga a bien requerir, serán cubiertos por los suscritos.

**CUARTO.-** De conformidad con el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se otorgue al suscrito C. Luis Bernabé Trueba Hoyos la delegación de facultades de representación a efecto de gestionar los trámites correspondientes ante la Comisión Nacional del Agua y poder realizar la cesión de derechos de explotación de agua al Municipio de Colón, Querétaro, de conformidad con la Ley de Aguas Nacionales.

**QUINTO.-** Expedir el acuerdo administrativo que contenga las condiciones correspondientes a la operación de **AQUA 4.5 S.A. DE C.V.** como PRESTADOR DE AUTO ABASTO DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE en los términos previstos por los artículos 128 al 131 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, para los polígonos con una superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup> propiedad del suscrito C. Luis Bernabé Trueba Hoyos y **PROMOCIONES INMOBILIARIAS PASIEGAS S.A. DE C.V.**, ubicados en la localidad de San Idelfonso, Municipio de Colón, Estado de Querétaro; acuerdo que debe ser publicado en la Gaceta Municipal de Colón y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", instruyendo lo conducente a efecto de llevar a cabo su implementación."

**29.** Los solicitantes acreditan la facultad y personalidad con que se ostentan, así como la propiedad del predio con superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, bajo los siguientes instrumentos:

**29.1.** Mediante la Escritura Pública número 5,125 de fecha 8 de febrero de 2019, pasada ante la fe de la Lic. Gilda González García Jimeno, Titular de la Notaría Pública número 36 de la demarcación territorial del Estado de Querétaro, se acredita la legítima existencia de la persona moral AQUA 4.5, S.A. DE C.V.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

**29.2.** Mediante la Escritura Pública número 2,367, tomo 48, expediente 7141.24, de fecha 22 de abril de 2024, pasada ante la fe del Licenciado José Alfonso Zepeda Sterling, Titular de la Notaría Pública número 54 de la demarcación notarial del Estado de Querétaro, que contiene el acta constitutiva y modificación a los estatutos de la moral AQUA 4.5, S.A. DE C.V y poder para realizar actos de administración y riguroso dominio otorgado a la C. Faustina María Huerta Trueba.

**29.3.** Mediante la Escritura Pública número 10,621, Tomo 213, del protocolo del Licenciado Leopoldo Mondragón González, Titular de la Notaría 29 de la demarcación notarial de Querétaro, con la que se acredita la propiedad del inmueble identificado como parcela 9 P1/1, del Ejido San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 7-72-38.40 has.

**29.3.** Mediante la Escritura Pública número 12,975 del protocolo del Licenciado Luis Rayas Díaz, Notario Público adscrito a la Notaría 13 del Partido Judicial del centro, con la que se acredita la propiedad del predio identificado como fracción del predio rústico ubicado en Ex - Hacienda de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 44-74-74.18 hectáreas, propiedad del señor Luis Bernabé Trueba Hoyos.

**29.4.** Mediante la Escritura Pública número 63,627, Tomo 681, del protocolo del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Titular de la Notaría 4 de la demarcación notarial del centro, con la que se acredita la propiedad del inmueble identificado como parcela 5 P1/1, del Ejido San Ildefonso, en el municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 0-72-58.59 has.

**29.5.** Mediante la Escritura Pública número 63,626, Tomo 681, del protocolo del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Titular de la Notaría 4 de la demarcación notarial del centro, con la que se acredita la propiedad del inmueble identificado como parcela 4 P1/1, del Ejido San Ildefonso, en el municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 1-19-33.01 has.

**29.6.** Mediante la Escritura Pública número 63,630, Tomo 681, del protocolo del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Titular de la Notaría 4 de la demarcación notarial del centro, con la que se acredita la propiedad del inmueble identificado como parcela 15 P1/1, del Ejido San Ildefonso, en el municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-62-61.35 has.

**29.7.** Mediante la Escritura Pública número 63,915, Tomo 687, del protocolo del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Titular de la Notaría 4 de la demarcación notarial del centro, con la que se acredita la propiedad del inmueble identificado como parcela 14 P1/1, del Ejido San Ildefonso, en el municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-60-46.05 has.

**29.8.** Mediante la Escritura Pública número 63,628, Tomo 681, del protocolo del Licenciado Alejandro Maldonado Guerrero, Titular de la Notaría 4 de la demarcación notarial del centro, con la que se acredita la propiedad del inmueble identificado como parcela 8 P1/1, del Ejido San Ildefonso, en el municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-60-98.53 has.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Predios cuya propiedad se acredita con las documentales públicas referidas a supra líneas objeto de la presente solicitud, componen en su conjunto los Polígonos I y II ubicados en la localidad de San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>.

**30.** Que según lo dispuesto por la normatividad aplicable, debe existir una justificación técnica y financiera que determine la conveniencia y posibilidad de otorgar la prestación de servicios públicos, en este sentido, el Lic. Cerjio Ríos Vargas, Secretario del Ayuntamiento, en fecha 07 de agosto de 2024, envió el oficio con número MCQ/SAY/DAC/0547/2024, a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales; así mismo, en fecha 21 de agosto de 2024 remitió los oficios con número MCQ/SAY/DAC/0575/2024, MCQ/SAY/DAC/0576/2024, MCQ/SAY/DAC/0577/2024, MCQ/SAY/DAC/0580/2024 y MCQ/SAY/DAC/0581/2024, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, a la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Dirección de Ecología, a la Secretaría de Administración y a la Dirección Jurídica del Municipio de Colón, Qro., respectivamente; así como también, en fecha 22 de agosto de 2024, envió el oficio número MCQ/SAY/DAC/0579/2024, a la Secretaría de Finanzas, todos con la finalidad de que las áreas descritas emitieran la correspondiente opinión técnica y/o consideraciones, en términos de las facultades conferidas a dichas dependencias, respecto de la solicitud de los CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Faustina María Huerta Trueba, por medio del cual, solicitan la autorización para que AQUA 4.5. S.A. de C.V. se constituya como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, a efecto de encargarse del abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos I y II ubicados en la localidad de San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Querétaro.

**31.** Atendiendo a lo dispuesto por el artículo 132 fracción II de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, el Titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, requirió mediante escrito a los solicitantes los CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Faustina María Huerta Trueba, remitieran a dicha Secretaría los estudios de factibilidad técnica y financiera para determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como organismo operador; cuyo costo en términos de dicha disposición legal deberá de ser cubierto por los solicitantes.

**32.** Mediante escrito de fecha 23 de agosto de 2024 suscrito por los CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Faustina María Huerta Trueba, se remite a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, los estudios de factibilidad técnica y financiera que se refieren en el punto que antecede, mismos que fueron realizados por el Ing. Carlos Alberto Cerda Ayala con Cédula Profesional 5760761.

**33.** Mediante oficio SSPM-0378-2024 de fecha 23 de agosto de 2024, suscrito por el Titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, remite a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Colón, los estudios de factibilidad técnica y financiera para determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como organismo operador, misma que se describe a continuación:



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

*“Por medio del presente envío un amable saludo, así mismo en seguimiento a su similar oficio MCQ/SAY/DAC/0547/2024, recibido el pasado 7 de agosto de la presente anualidad, donde se hace referencia del escrito presentado por CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Faustina María Huerta Trueba, por medio del cual solicitan la autorización para que AQUA 4.5. S.A. de C.V. se constituya como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, y saneamiento del Estado de Querétaro, como organismo operador, a efecto de que se encargue del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, drenaje, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos I y II ubicados en la Localidad de San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Qro., me permito señalar lo siguiente:*

*Que en términos del artículo 132 fracción II de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, se requirió a los solicitantes referidos a supra líneas, que remitieran a ésta Secretaría los estudios de factibilidad técnica y financiera, para determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como organismo operador, cuyo costo en términos del numeral citado deberán ser cubiertos por los solicitantes, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.*

*En ese sentido y mediante escrito de fecha 23 de agosto de 2024, fue remitido a esta Secretaría los estudios de factibilidad técnica y financiera, para determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como organismo operador, de los solicitantes, derivado del cual ésta Secretaría considera concluir lo siguiente:*

*1. Esta Secretaría determina técnicamente la imposibilidad del Municipio de Colón, Qro., para prestar los Servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, en razón de no contar con los recursos hídricos, financieros, humanos, técnicos. Lo anterior considerando que la inversión contemplada para integrar la infraestructura hidráulica para desarrollar el servicio como organismo operador, asciende a la cantidad de \$185,310,000.00 (Ciento ochenta y cinco millones trescientos diez mil pesos 00/100 M.N.)*

*2. Se considera técnicamente viable el Ayuntamiento autorice la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, en favor de la Persona Moral denominada “AQUA 4.5 S.A. DE C.V.”, en calidad de organismo operador, por las razones antes expuestas y toda vez que el municipio de Colón, Querétaro no cuenta con los recursos hídricos, financieros, humanos, técnicos para prestar el servicio referido.*

*3. El señor Luis Bernabé Trueba Hoyos, titular de los derechos de explotación del Título Concesión para prestar el servicio deberá obligarse a ceder, transmitir y transferir a título gratuito al Municipio de Colón, Qro., de manera progresiva y conforme se vaya requiriendo, los derechos*



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales, amparados en el título emitido por la Comisión Nacional del Agua y que considere necesarios para que Aqua 4.5 S.A. de C.V., pueda prestar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, en la inteligencia que podrán integrarse volúmenes de agua o Títulos Concesión adicionales, al título presentado para el otorgamiento de la presente autorización*

*Así mismo, se deberá establecer en el acuerdo del Ayuntamiento la obligación a tramitar durante todo el plazo que dure la prestación de los servicios, a través de "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", como organismo operador, ante la Comisión Nacional del Agua, la asignación y el cambio del uso del agua de los volúmenes amparados en los títulos que reciba de Luis Bernabé Trueba Hoyos, para destinarlos a los servicios de agua con el carácter de público urbano y/o doméstico, obteniendo para ello las asignaciones correspondientes y concediendo su explotación, uso y aprovechamiento en favor del autorizado, para la prestación de Servicio Público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro.*

*Los volúmenes de agua y los títulos de asignación que al efecto se otorguen por la Comisión Nacional del Agua, en favor del Municipio de Colón, Qro., serán parte del objeto de la prestación del servicio, y podrá usarlos, explotarlos y aprovecharlos para la prestación de estos, única y exclusivamente por la persona moral denominada "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", en su carácter de organismo operador, durante todo el plazo de la autorización que en su caso emita el Ayuntamiento.*

*4. Esta Secretaría de Servicios Públicos Municipales vigilará por competencia, que la prestación de los servicios públicos se realice adecuadamente y conforme lo establecido en la normatividad aplicable; así mismo, se solicita en caso de autorizarse se fije una fianza y/o garantía que deberá constituir la persona moral denominada "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", a efecto de asegurar la correcta prestación de los servicios públicos, la cual se sugiere sea del costo para brindar el servicio, por un monto equivalente a seis meses de operación; la que deberá actualizarse anualmente y será fijada por ésta dependencia derivado de la revisión de los gastos referidos.*

*5. La prestación de auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, que solicita "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", en carácter de organismo operador, podrá otorgarse hasta por un plazo de 20 veinte años en términos de la normatividad aplicable, contados a partir de la suscripción del contrato respectivo, pudiendo ser renovada hasta por un periodo igual al término de la misma."*



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

**34.** Derivado de lo anterior, mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0590/2024 de fecha 03 de septiembre de 2024, suscrito por el Lic. Cerjio Ríos Vargas, Titular de la Secretaría del Ayuntamiento de Colón, remitió los estudios de factibilidad técnica y financiera al C.P. Juan Francisco Sáenz Hernández, Secretario de Finanzas de Colón, a efecto de determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, presentada por los suscritos CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Faustina María Huerta Trueba, para que se encargue del abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas a residuales dentro de los Polígonos I y II ubicados en la Localidad de San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Qro.

**35.** Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0589/2024 de fecha 26 de agosto del año en curso y recibido el 03 de septiembre de 2024, suscrito por el Lic. Cerjio Ríos Vargas, Titular de la Secretaría del Ayuntamiento de Colón, remitió los estudios de factibilidad técnica y financiera a la Bióloga Flor del Carmen Hernández Briones, Directora de Ecología del Municipio de Colón a efecto de determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, presentada por los suscritos CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Faustina María Huerta Trueba, para que se encargue del abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas a residuales dentro de los Polígonos I y II ubicados en la Localidad de San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Qro.

**36.** En este orden de ideas, con fecha 27 de agosto de 2024, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SEDESU-DDU-0751-2024 suscrito por la C. María Magdalena Hernández Sánchez, Directora de Desarrollo Urbano, a través del cual, por instrucciones del Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable, remite la opinión, misma que a continuación se plasma:

*“El Municipio de Colón es un municipio que se encuentra en crecimiento, uno de los mayores desafíos es garantizar el agua potable y contar con saneamiento básico para todos, nos encontramos en una zona que requiere un consumo y gestión responsable. Se necesita planificar, coordinar y gestionar las nuevas formas que pueden ayudar a gestionar mejor el agua como responsabilidad compartida.*

*Un organismo operador de agua potable es un ente que se encarga de prestar servicios de agua potable, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales. Su objetivo es dotar de estos servicios a los habitantes de un municipio. Los organismos operadores operan, conservan y administran los sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento. Para ello, administran, operan y coordinan los recursos humanos, materiales y económicos de los servicios.*

*Le informo, que esta Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, no tiene facultades para emitir una opinión técnica, sin embargo, no tiene inconveniente en su autorización, toda vez, que con base al Código Urbano del Estado de Querétaro en sus artículos 132. No podrán autorizarse*



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

desarrollos inmobiliarios en aquellas áreas o predios que no cuenten con la factibilidad de los servicios de agua potable y energía eléctrica, artículo 133. Los desarrolladores deberán garantizar la existencia de una fuente de abastecimiento de agua potable para servir a los desarrollos inmobiliarios, que sea suficiente a juicio de la autoridad competente.

Asimismo, garantizarán la existencia o construcción de las instalaciones de agua potable, agua recuperada, agua tratada, drenaje sanitario y drenaje pluvial, así como la instalación de tomas domiciliarias para cada uno de los lotes o unidades privativas originados por la autorización del desarrollo inmobiliario, además de la infraestructura que sea exigida por la autoridad competente en términos de lo previsto en la Ley que regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro.

Es importante destacar, que el promovente deberá tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, deberá cumplir con todos los ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.”

Acta núm. 100

37. Así mismo, con fecha 22 de agosto de 2024, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SSPM-0376-2024, firmado por el Lic. Jorge Mario Montenegro Gutiérrez, Secretario de Servicios Públicos Municipales, mediante el cual remite la opinión, misma que a continuación se plasma:

*“Por medio del presente envío un amable saludo, así mismo en atención a su similar oficio MCQ/SAY/DAC/0547/2024, recibido el pasado 07 de agosto de la presente anualidad, donde hace referencia a la solicitud de los CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Faustina María Huerta Trueba, por medio del cual solicitan la autorización para que AQUA 4.5. S.A. de C.V. se constituya como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, a efecto de que se encargue del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas a residuales dentro de los Polígonos I y II ubicados en la Localidad de San Idelfonso, en el Municipio de Colón, Qro.*

**Por lo anterior me permito informar a Usted lo siguiente;**

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

En ese sentido, ésta Secretaría de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales determina la imposibilidad del Municipio de Colón, Qro., para la prestación de Servicio Público de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado, Tratamiento y Disposición de Aguas Residuales, dentro de los Polígonos I y II, ubicados en la localidad de San Idelfonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

**Segundo.** En caso de que el Ayuntamiento del municipio de Colón, Querétaro autorice a AQUA 4.5, S.A. de C.V., constituirse como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, para encargarse del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos I y II, ubicados en la localidad de San Idelfonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, sea por un plazo de 30 años y prorrogable por otro plazo igual, plazo que deberá computarse una vez que inicie la operación del organismo de mérito, deberá cumplir con lo siguiente:

1. Realizar todos los trámites necesarios para que el Título de Concesión de Agua Potable que le hubiere sido otorgado por la Comisión Nacional de Aguas y con el que pretende prestar el servicio correspondiente, tenga el destino de público urbano en términos de la Ley que regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro.
2. Aqua 4.5, S.A. de C.V., por conducto de su representante legal y en términos del artículo 132 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de Querétaro, deberá otorgar una garantía suficiente y bastante por el equivalente a garantizar la operación del servicio por un plazo de 6 seis meses, lo que deberá establecerse dentro del contrato respectivo para la debida prestación de los servicios, objeto de la concesión, en caso de que el Ayuntamiento así lo autorice con la finalidad de que se garantice la prestación de manera adecuada el servicio de mérito.

En caso de que el Ayuntamiento del municipio de Colón, Querétaro autorice a AQUA 4.5, S.A. de C.V., constituirse como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, para encargarse del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos I y II, ubicados en la localidad de San Idelfonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup> y considerando que Municipio de Colón, Querétaro, es el competente constitucionalmente para realizar la prestación de los servicios integrales de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento, reúso y disposición de aguas residuales, Aqua 4.5, S.A. de C.V., deberá realizar a favor de Municipio de Colón, Querétaro, el pago de las cantidades que resulten de conformidad con la siguiente tabla, por cada metro cúbico de agua extraída al amparo del Título para usar, explotar y aprovechar aguas nacionales que sean transmitidos a favor del Municipio de Colón, los siguientes:

AÑO	MONTO POR PAGAR
0-12	\$.50
13	\$.58
14	\$.66



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

15	\$ .74
16	\$ .82
17	\$ .90
18	\$ .98
19	\$1.06
20	\$1.14
21	\$1.22
22	\$1.30
23	\$1.38
24	\$1.46
25	\$1.54
26	\$1.62
27	\$1.70
28	\$1.78
29	\$1.86
30	\$2.00

Acta núm. 100

*Mismos que serán consumidos por los usuarios de los servicios a prestar dentro de los polígonos referidos a supra líneas. Esta cantidad se pagará por cortes trimestrales, computables una vez que los consumos estén debidamente facturados por Aqua 4.5, S.A. de C.V. y pagados por los usuarios de los servicios, por lo que dicho pago se realizará progresivamente conforme al incremento en el consumo del agua potable y al crecimiento de la prestación de los servicios.*

- Aqua 4.5, S.A. de C.V., por conducto de su representante legal y en términos del artículo 132 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de Querétaro, podrá cobrar por concepto del pago de las tarifas por el servicio prestado, las que autorice la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro para el tipo de servicio, publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga"*
- Aqua 4.5, S.A. de C.V., por conducto de su representante legal y en términos de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de Querétaro, al término del plazo de la autorización que en su caso otorgue el Ayuntamiento, deberá transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Colón, Querétaro, la propiedad de la infraestructura existente y la que sea construida para la prestación del servicio solicitado.*
- Aqua 4.5, S.A. de C.V., por conducto de su representante legal y en términos de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de Querétaro, deberá transmitir los derechos de explotación de agua necesarios para prestar el servicio, en favor del municipio de Colón, Querétaro, para todos los efectos legales a que haya lugar.*
- Aqua 4.5, S.A. de C.V., por conducto de su representante legal y en términos de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de*



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*Querétaro, deberá construir todas las obras de infraestructura necesarias para la prestación de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, para encargarse del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos I y II que se*

*adjuntan al presente como Anexo 3, ubicados en la localidad de San Idelfonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, y transmitirlos al municipio de Colón, Querétaro a Título gratuito al finalizar el periodo de vigencia de la misma.*

**Tercero.** *Una vez verificado el proyecto se encuentra como factible la autorización para que AQUA 4.5. S.A. de C.V. se constituya como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos previstos según los artículos 128 al 131 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, a efecto que tal empresa sea la encargada del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas a residuales dentro de los Polígonos I y II, ubicados en la Localidad de San Idelfonso, en el Municipio de Colón, Qro, hasta por un plazo de 30 años y prorrogables por otro periodo igual, cumpliendo con las obligaciones establecidas en la normatividad aplicable, por ello me permito comunicarle que no existe inconveniente por parte de esta Secretaría en otorgar dicha autorización, de acuerdo con lo establecido en el Art. 115, Fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como Art. 24 del Reglamento orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Querétaro., y Art. 44 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro., así como lo establecido en la normatividad aplicable a lo requerido.”*

**38.** En este orden de ideas, con fecha 26 de agosto de 2024, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SF-0626-2024, emitido por el C.P. Juan Francisco Sáenz Hernández, Secretario de Finanzas, mediante el cual remite la opinión, misma que a continuación se plasma:

*“Quien suscribe, C.P. Juan Francisco Sáenz Hernández, Secretario de Finanzas del Municipio de Colón, Qro., en atención a su similar con numero de oficio MCQ/SAY/DAC/0579/2024 con fecha de recepción 22 de agosto de 2024; con fundamento en lo dispuesto en los artículos 48 fracciones II y XV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; artículo 24 y capítulo III de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro; artículo 40 fracción I numeral 1 inciso d.6 de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2024. respecto a su petición de emitir opinión técnica y/o consideraciones, en relación a la solicitud de los C.C. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Faustina María Huerta Trueba para que la moral AQUA 4.5 S.A. de C.V. se constituya como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los polígonos I y II ubicados en la localidad de San Idelfonso, Municipio de Colón, Querétaro con una superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>.*

*En base a lo expuesto en el párrafo que antecede me permito emitir opinión técnica informativa en acuerdo a las facultades y competencias de esta Secretaría de Finanzas, únicamente a lo concerniente en la contraprestación que se deba cubrir en observación a lo dispuesto en el artículo*



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

133 fracción XII de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro; sea igual o mayor a la última tarifa autorizada por el H. Ayuntamiento o en su caso la autorización de la tarifa más conveniente que determine este mismo órgano colegiado.

Sin otro en particular reciba un cordial saludo, reiterándole mi respeto institucional y quedando a la orden.”

**39.** En este orden de ideas, con fecha 28 de agosto de 2024, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número MCQ/SA/1112/2024, emitido por el Lic. Giovanni Andrés Contestabile Borbolla, Secretario de Administración, mediante el cual remite la opinión, misma que a continuación se plasma:

“Hago referencia al oficio MCQ/SAY/DAC/0580/2024, por el que remite a esta Secretaría la solicitud realizada por los CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Faustina María Huerta Trueba, requiriendo opinión técnica respecto de la autorización para que AQUA 4.5, S.A. de C.V., se constituya como prestador de servicios de auto abasto de agua potable a efecto de encargarse del del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos I y II ubicados en la localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón.

De conformidad con los artículos 49 y 50 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 10, 19 y 21 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón; así como los diversos 9 y 14 del Reglamento Interior de la Secretaría de Administración del Municipio de Colón, me permito hacer de su conocimiento que, por lo que hace a las facultades, atribuciones y responsabilidades de la Dependencia a mi cargo, no existe inconveniente alguno respecto del requerimiento formulado. No se omite señalar que la Secretaría de Administración no cuenta con facultades en materia de prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro.

Lo anterior sin menoscabo de las obligaciones que los promoventes deban cumplir en materia de desarrollo urbano, obra pública, servicios públicos y cualquiera que resulte aplicable, particularmente los requisitos señalados en la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro; así como de las facultades y atribuciones de las dependencias competentes en dichas esferas administrativas.”

**40.** En este orden de ideas, con fecha 02 de septiembre de 2024, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número MCQ/SAY/DJ/0256/2024, signada por la Lic. María Georgina Alvarado Rodríguez Director Jurídico, mediante el cual remite la opinión, misma que a continuación se plasma:

“Por éste conducto me es grato saludarle, así mismo, en atención a lo indicado mediante el oficio MCQ/SAY/DAC/0581/2024, de fecha 20 de agosto de la presente anualidad, recibido en la Dirección Jurídica a mi cargo el día 21 de agosto del año en curso, en el que requiere la emisión de una opinión técnica y/o consideraciones respecto a la petición realizada por los señores LUIS BERNABÉ TRUEBA HOYOS Y FAUSTINA MARÍA HUERTA TRUEBA, en el que "solicitan la autorización para que AQUA 4.5. S.A. de C.V. se constituya como prestador de auto abasto de los servicios de agua



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

potable en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, a efecto de encargarse del abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos I y II, ubicados en la localidad de San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Querétaro.", oficio al que únicamente se adjuntó un CD que contiene 15 archivos en el que constan digitalizados 8 escrituras públicas, 3 planos, 2 comprobantes de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, una concesión expedida por la CONAGUA y el escrito de solicitud de los peticionarios; no así el expediente al que se hace alusión. Al respecto, siendo que la fracción II del Artículo 132 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, establece textualmente lo siguiente:

"Recibida la solicitud, el prestador de servicio ordenará la realización de los estudios de factibilidad técnica y financiera, para determinar la viabilidad del otorgamiento de la concesión solicitada."

Es por lo que esta Dirección Jurídica a mi cargo no tiene la especialidad en tales estudios, razón por la que me veo impedida en emitir la opinión técnica solicitada, no obstante ello, a fin de que haya certeza jurídica en tal asunto, se sugiere que el área que tenga a cargo la integración del correspondiente expediente lo integre con copias certificadas de todos y cada uno de los documentos que deben formar parte de éste trámite, en el que se deberá cumplir a cabalidad con las condiciones, garantías, así como con todos y cada uno de los requisitos señalados en los Artículos 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 143 y demás relativos y aplicables de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro.

.....

41. Mediante oficio con número SEDESU-0797-2024 de fecha 10 de septiembre de 2024, el Arq. Fidel López Becerril, Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Colón, Qro., remite la opinión a la Secretaría del Ayuntamiento, misma que a continuación se plasma:

"En seguimiento a los oficios número: MCQ/SAY/DAC/0576/2024 y MCQ/SAY/DAC/0577/2024, ambos de fecha 20 de agosto de 2024 y recibidos en la Secretaría de Desarrollo Sustentable en fecha 21 de agosto de 2024, por medio del cual se remite la petición de los CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Faustina María Huerta Trueba, para que la moral denominada AQUA 4.5 S.A. DE C.V., se constituya como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos de los artículos 128 al 131 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, dado lo anterior y con fundamento en los artículos 25, 26 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro; Tengo a bien exponer los siguientes.-

### CONSIDERANDOS

- I. Que el Código Urbano del Estado de Querétaro en su artículo 132, menciona que no podrán autorizarse desarrollos inmobiliarios en aquellas áreas o predios que no cuenten con la factibilidad de los servicios de agua potable y energía eléctrica, asimismo, en su artículo 133, señala que los desarrolladores deberán garantizar la existencia de una fuente de abastecimiento de agua potable para servir a los desarrollos inmobiliarios, que



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

sea suficiente a juicio de la autoridad competente, asimismo, garantizarán la existencia o construcción de las instalaciones de agua potable, agua recuperada, agua tratada, drenaje sanitario y drenaje pluvial, así como la instalación de tomas domiciliarias para cada uno de los lotes o unidades privativas originados por la autorización del desarrollo inmobiliario.

- II. *Que el Código Ambiental del Estado de Querétaro en su artículo 10 fracciones III, XVII y XVIII, señala que los Municipios deberán preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente dentro de su territorio, en asuntos de su competencia.*
- III. *Que de conformidad a lo establecido en el artículo 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado. De igual forma se establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal, así como para regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.*
- IV. *Que conforme a lo dispuesto por el artículo 115 fracción III inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Municipios tienen a su cargo la función y servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y reusó de sus aguas residuales.*
- V. *El artículo 27 de nuestra Carta Magna, establece que la propiedad de las aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Asimismo, señala que las aguas del subsuelo pueden ser libremente alumbradas mediante obras artificiales y apropiarse por el dueño del terreno, pero cuando lo exija el interés público o se afecten otros aprovechamientos; el Ejecutivo Federal podrá reglamentar su extracción y utilización.*
- VI. *De igual forma el numeral supra citado refiere que el dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por sociedades constituidas conforme a las leyes mexicanas, no podrá realizarse sino mediante concesiones, otorgadas por el Ejecutivo Federal, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes.*
- VII. *Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación; sin embargo, la manera mediante la cual se ejerce el dominio sobre los recursos hídricos federales, se encuentra regulado por la Ley de Aguas Nacionales.*
- VIII. *Que mediante reforma constitucional al párrafo sexto del artículo 4o, publicada el 8 febrero de 2012 en el Diario Oficial de la Federación, se elevó a rango constitucional el derecho humano al agua, estableciendo al efecto que, toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible, reconociendo, además, que es obligación del Estado garantizar dicho derecho.*



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

- IX.** *Qué, asimismo, el invocado precepto constitucional establece que, la ley definirá las bases, apoyos y modalidades para el acceso y uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos, estableciendo la participación de la Federación, las entidades federativas y los municipios.*
- X.** *Que en términos de lo dispuesto por el artículo 39 Bis de la Ley de Aguas Nacionales, corresponde al Ejecutivo Federal expedir Decretos para el establecimiento de zonas de veda para la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales, en casos de sobreexplotación de las aguas nacionales, ya sea superficiales o del subsuelo, sequía o de escasez extrema o situaciones de emergencia o de urgencia, motivadas por contaminación de las aguas o por situaciones derivadas de la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales.*
- XI.** *Que en el mismo orden, la Ley de Aguas Nacionales establece que las aguas nacionales podrán ser asignadas o concesionadas a los estados, municipios y particulares mediante títulos de asignación o concesión otorgados por la Comisión Nacional de Aguas, para su uso y explotación, velando que el aprovechamiento del agua se realice con eficiencia y debe promoverse su reúso y recirculación como uno de los principios que sustentan la política hídrica nacional; mismo precepto que en su artículo 3 establece entre otras, las siguientes definiciones:*
- “XIII. Concesión: Título que otorga el Ejecutivo Federal, a través de "la Comisión" o del Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, para la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales, y de sus bienes públicos inherentes, a las personas físicas o morales de carácter público y privado, excepto los títulos de asignación;*
- LII. Uso: Aplicación del agua a una actividad que implique el consumo, parcial o total de ese recurso;*
- LX. Uso Público Urbano: La aplicación de agua nacional para centros de población y asentamientos humanos, a través de la red municipal...”*
- XII.** *Que la Ley de Aguas Nacionales, conceptualiza al saneamiento como la conducción, tratamiento, alejamiento y descarga de aguas residuales.*
- XIII.** *Que en torno a dicho derecho, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, considera que son garantías del derecho humano al agua las siguientes: 1) disponibilidad, de tal forma que su abastecimiento sea continuo y suficiente para usos personales y domésticos; 2) calidad, pues su uso personal y doméstico debe ser salubre y, por tanto, no contener microorganismos o sustancias químicas o radioactivas que puedan representar una amenaza para la salud de las personas, así como tener un color, olor y sabor aceptables para ese mismo fin; y, 3) accesibilidad, consistente en que sus instalaciones y servicios deben ser asequibles para la población, obligación que corresponde a los Prestadores de Servicios cumplir y a la Comisión Estatal de Aguas vigilar.*
- XIV.** *Que históricamente los municipios del Estado han sido los responsables de proveer, vigilar y mantener en funcionamiento el sistema de drenaje pluvial, desarrollando obras para el almacenaje, la captación y el desalojo de los escurrimientos de las precipitaciones de agua, recepcionando las obras a las que son condicionados los desarrolladores de vivienda, atendiendo las necesidades de mantenimiento y desazolve de las mismas mediante la intervención oportuna de las unidades administrativas que*

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

tienen a su cargo los servicios públicos municipales, por lo que es evidente que los municipios del Estado poseen la gran parte de las obras y sistemas pluviales.

**XV.** Que el 24 de abril de 2024 fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, la reforma a la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, legislación que tiene por objeto regular la planificación y programación hídrica de aguas e infraestructura, así como la prestación de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas y mecanismos para su distribución.

**XVI.** Que la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, es su artículo 6 establece entre otras, las siguientes definiciones:

“IX. Concedente: Dependencia o entidad de la administración pública estatal o municipal que tiene a su cargo la prestación de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, en un municipio o zona geográfica determinada y que, bajo los requisitos y modalidades que establece la presente Ley y demás disposiciones aplicables, otorga una Concesión total o parcial de la prestación de los servicios a favor de una persona física o moral determinada;

X. Concesionario: Persona de derecho privado que derivado de una concesión, queda facultado por el Prestador de los Servicios para prestar en forma temporal, total o parcialmente, en los términos previstos y sujeto a lo establecido en esta Ley, en el Título de Concesión respectivo y en las disposiciones aplicables, los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, en un municipio o zona geográfica determinada;

XI. Comisión: Comisión Estatal de Aguas;

XXII. Factibilidad o factibilidades: La opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la Comisión y el prestador de los servicios, relativa a la dotación de los servicios a que se refiere esta Ley, en términos de las disposiciones aplicables;

XXXI. Prestador de los Servicios: Dependencia o entidad del Gobierno Estatal o Municipal que, en los términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables, esté facultado para prestar los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, y que con motivo de lo anterior cuenta con las atribuciones para ejercer cualquier acto de autoridad;

XL. Uso comercial: La utilización de aguas en establecimientos o negociaciones mercantiles, siempre y cuando éstas no sean incorporadas al proceso productivo o de transformación de bienes o servicios;

XLI. Uso doméstico: La utilización de aguas destinadas al uso particular en viviendas, el riego de sus jardines y de árboles de ornato, así como el abrevadero



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

de animales domésticos, siempre que éstas no incluyan actividades comerciales o lucrativas;

XLII. *Uso industrial: La utilización de aguas destinadas para los procesos productivos o de transformación de bienes o servicios;*

XLIV. *Uso pecuario: La utilización de aguas para la crianza y engorda de aves y ganado bovino, equino, ovino y porcino;*

XLV. *Uso público oficial: La utilización de aguas destinadas al servicio sanitario de establecimientos administrados por los gobiernos federal, estatal o municipal..."*

Por lo anteriormente expuesto se emiten las siguientes. –

### CONSIDERACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO

Los CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Faustina María Huerta Trueba, presentan la siguiente documentación:

1. *Título de Concesión número QRO104091 por un volumen de 567,000.0000 m<sup>3</sup>, con usos agrícola, pecuario y servicios, expedido por la Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro con fecha 20 de octubre de 2022, a favor del C. Luis Bernabé Trueba Hoyos, con vigencia del 29 de julio de dos mil dieciocho hasta el día 29 de julio de 2028.*
2. *Sello de Inscripción en el Registro Público de Derechos de Agua del Título de Concesión número QRO104091, expedido por la Mtra. Gabriela González Gutiérrez, registrador de la Gerencia del Registro Público de Derechos de Agua de la Subdirección General de Administración del Agua de la Comisión Nacional del Agua, Dirección Local Querétaro con fecha 8 de noviembre de 2022, cuya matriculación se inscribió en el Tomo A-R09, Foja 50, en el número de Registro 09QRO100792, a favor del C. Luis Bernabé Trueba Hoyos.*
3. *Escritura número 63,626 (sesenta y tres mil seiscientos veintiséis) con fecha 01 de agosto del 2005, expedida por el Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría número cuatro, mediante la cual acredita la legal propiedad de la Parcela identificada con el número 4 P 1/1, del Ejido de San Ildefonso, Municipio de Colón, Qro., la cual tiene una superficie de 1-19-33.01 HAS, predio identificado con la Clave Catastral 05 04 068 66 324 501, en favor del C. Luis Bernabé Trueba Hoyos, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.*
4. *Escritura número 63,627 (sesenta y tres mil seiscientos veintisiete) con fecha 01 de agosto del 2005, expedida por el Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría número cuatro, mediante la cual acredita la legal propiedad de la Parcela identificada con el número 5 P 1/1, del Ejido de San Ildefonso, Municipio de Colón, Qro., la cual tiene una superficie de 0-72-58.59 HAS, predio identificado con la Clave Catastral 05 04 068 66 324 502, en favor del C. Luis Bernabé Trueba Hoyos, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.*
5. *Escritura número 63,628 (sesenta y tres mil seiscientos veintiocho) con fecha 01 de agosto del 2005, expedida por el Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaría número cuatro, mediante la cual acredita la legal propiedad de la Parcela identificada con el número 8 P 1/1, del Ejido de San Ildefonso, Municipio de Colón, Qro., la cual tiene*



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

una superficie de 0-72-58.59 HAS, predio identificado con la Clave Catastral 05 04 068 66 324 503, en favor del C. Luis Bernabé Trueba Hoyos, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

6. Escritura número 63,630 (sesenta y tres mil seiscientos treinta) con fecha 01 de agosto del 2005, expedida por el Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaria número cuatro, mediante la cual acredita la legal propiedad de la Parcela identificada con el número 15 P 1/1, del Ejido de San Ildefonso, Municipio de Colón, Qro., la cual tiene una superficie de 6-62-61.35 HAS, predio identificado con la Clave Catastral 05 04 068 66 320 015, en favor del C. Luis Bernabé Trueba Hoyos, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
7. Escritura número 63,915 (sesenta y tres mil novecientos quince) con fecha 30 de agosto del 2005, expedida por la Lic. Alejandro Maldonado Guerrero, Notario Público Titular de la Notaria número cuatro, mediante la cual acredita la legal propiedad de la Parcela identificada con el número 14 P 1/1, del Ejido de San Ildefonso, Municipio de Colón, Qro., la cual tiene una superficie de 6-60-46.05 HAS, predio identificado con la Clave Catastral 05 04 068 66 320 014, en favor del C. Luis Bernabé Trueba Hoyos, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
8. Escritura número 10,621 (diez mil seiscientos veintiuno) con fecha 10 de abril del 2015, expedida por el Lic. Leopoldo Mondragón González, Titular de la Notaria número veintinueve, mediante la cual acredita la legal propiedad de la Parcela identificada con el número 9 P 1/1, del Ejido de San Ildefonso, Municipio de Colón, Qro., la cual tiene una superficie de 7-72-38.40 HAS, predio identificado con la Clave Catastral 05 04 068 01 032 001, en favor del C. Luis Bernabé Trueba Hoyos, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el folio inmobiliario 00022828/0007 con fecha 28 de mayo de 2015.
9. Escritura número 2,367 (dos mil trescientos sesenta y siete) con fecha 22 de abril del 2024, mediante la cual la moral AQUA 4.5, S.A. DE C.V., otorga poderes y facultades a la C. Faustina María Huerta Trueba, documento con boleta de inscripción en el Registro Público de Comercio en el Folio mercantil electrónico N-2019022193 con fecha 27 de mayo de 2024.
10. Constancia de situación fiscal a favor de la moral AQUA 4.5, S.A. DE C.V., con RFC AQU190208MQA, expedida por el Servicio de Administración Tributaria.
11. Identificación oficial (credencial para votar) de la C. Faustina María Huerta Trueba, expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de OCR 0353104415139.
12. Escritura número 5,125 (ciento mil ciento veinticinco), de fecha 08 de febrero de 2019, por medio de la cual se constituye la moral denominada AQUA 4.5, S.A. DE C.V., inscrita en el Registro Público de Comercio en fecha 30 de octubre de 2023.
13. Proyecto Técnico-Financiero elaborado por el Ing. Carlos Alberto Cerda Ayala, con cédula profesional número 576076, en cumplimiento al artículo 132 fracción II de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, documento recibido en esta Dirección en fecha 03 de septiembre de 2024.



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

De lo cual se emite la siguiente. –

## OPINIÓN TÉCNICA

Derivado del análisis realizado a la petición de los CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Faustina María Huerta Trueba y con fundamento en los artículos 25, 26 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., la Secretaría de Desarrollo Sustentable antes Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en apego a su competencia para regular de manera ordenada el crecimiento urbano municipal, planeación, fundación y consolidación de los centros de población y asentamientos humanos, así como de aplicar las normas en materia de preservación y restauración el equilibrio ecológico verificando siempre la cuestión del beneficio al medio ambiente, de acuerdo a las obras o actividades que pretende realizar el interesado, este deberá obtener los permisos, autorizaciones y/o licencias necesarias para la construcción y operación del Fraccionamiento Habitacional que pretende desarrollar, por lo que deberá apegarse a lo estipulado en el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Código Ambiental del Estado de Querétaro y demás reglamentos aplicables.

Aunado a lo anterior, de acuerdo a la política ambiental de los polígonos en cuestión, junto con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Colón; Ubicando el proyecto habitacional en la Unidad de Gestión Ambiental número 26 denominada Zona de Aprovechamiento Sustentable Sur, con política principal de Aprovechamiento Sustentable, el promovente deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de los predios en cuestión, anexando en dicha petición el correspondiente dictamen ambiental, a efecto de existir concordancia entre el giro del proyecto pretendido con el uso de suelo actual, asimismo, deberá presentar el resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, así como la autorización de Limpieza de Terreno de los polígonos de interés, lo anterior, antes de dar inicio a la etapa de construcción, de acuerdo a lo establecido en los artículos 10, 103, 104 y 105 del Código Ambiental del Estado de Querétaro.

Asimismo, en apego a las normas en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico que tienen por objeto el beneficio al medio ambiente, es importante dar cumplimiento a lo establecido en el Capítulo III. De la concesión de los servicios públicos de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, en sus artículos que a la letra citan:

“... Artículo 128. Los municipios o la Comisión otorgarán las concesiones, de conformidad con las disposiciones aplicables; correspondiéndole igualmente realizar la supervisión, vigilancia, cumplimiento de obligaciones y el ejercicio de las facultades que correspondan en términos de la presente Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 129. La concesión de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, es la autorización temporal, total o parcial y sujeta a determinadas condiciones que otorga el Prestador de los Servicios, para que dicha prestación la realice cualquier persona, física o moral, de derecho privado, que cumpla con los requisitos que establece esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Artículo 130. En los casos en que prevea esta Ley, se podrá concesionar a los particulares la prestación de aquellos siempre y cuando los concesionarios garanticen condiciones de prestación de los servicios equivalentes o superiores a las que proporcione el prestador de servicios.

Los servicios concesionados estarán en todo tiempo sujetos a la presente Ley, su reglamento y demás disposiciones aplicables.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Artículo 131. *El otorgamiento de concesiones que realice el prestador de los servicios, estará sujeto a la licitación pública, la invitación a cuando menos tres personas o la adjudicación directa en los términos y modalidades que establece la Ley de la materia y demás disposiciones aplicables.*

Artículo 132. *El procedimiento para otorgar concesiones, se sujetará a lo siguiente:*

- I. *El interesado deberá presentar solicitud acompañada de los siguientes documentos:*
  - a) *En caso de ser persona moral, los documentos que acrediten su legal existencia, que su objeto social le permite ser titular de la concesión, así como la personalidad del promovente;*
  - b) *Los documentos que acrediten contar con los elementos técnicos y financieros que le permitan asumir las obligaciones que se establezcan en el título de concesión para la prestación del servicio;*
  - c) *Manifestar su conformidad con la garantía que al efecto se le fije, para la debida prestación de los servicios, objeto de la concesión, en caso de que se le otorgue;*
  - d) *Los estudios de factibilidad con los que, a juicio del solicitante, se justifica el otorgamiento de la concesión; y*
  - e) *Los demás que fije el prestador de servicios, acorde al tipo de servicios a concesionar;*
- II. *Recibida la solicitud, el prestador de servicios ordenará la realización de los estudios de factibilidad técnica y financiera, para determinar la viabilidad del otorgamiento de la concesión solicitada, cuyo costo deberá ser cubierto por el solicitante;*
- III. *Concluidos los estudios a que se refiere la fracción anterior, y para el caso de concesiones cuyo otorgamiento corresponda a la Comisión, el Vocal Ejecutivo solicitará la aprobación del Ayuntamiento del Municipio en que habrá de prestarse el servicio, la que deberá emitirse en un término no mayor a quince días hábiles, a cuyo efecto le será turnada copia certificada del expediente;*
- IV. *Concluido el plazo a que se refiere la fracción anterior, el Vocal Ejecutivo, en un plazo no mayor a quince días hábiles, emitirá el dictamen correspondiente en el que se determine la viabilidad de la concesión, la que turnará al Consejo Directivo para efecto de su aprobación.*
- V. *En caso de que se determine la inviabilidad de la concesión, se notificará al interesado a efecto de que haga valer los medios de impugnación establecidos en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro y la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo del Estado de Querétaro;*
- VI. *El prestador de servicios emitirá Acuerdo por el que apruebe o rechace el dictamen a que hace referencia la fracción anterior, que deberá ser notificado de forma personal al interesado para los efectos legales correspondientes; y*
- VII. *De ser procedente el otorgamiento de la concesión, establecerá de forma clara y precisa las obligaciones y derechos a cargo del concesionario, así como su vigencia, la que en ningún caso podrá ser mayor a veinte años, remitiendo el Acuerdo al prestador de servicios para la expedición del título de concesión...”*



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

De acuerdo a lo manifestado en el CONSIDERANDO fracción XII, el interesado pretende operar como organismo operador a través del Título de Concesión número QRO104091 con un volumen de 567,000.0000 m<sup>3</sup>, del cual tiene autorizado tres usos, agrícola, pecuario y servicios, por lo que, de acuerdo a lo declarado en el proyecto técnico-financiero ingresado, se pretende abastecer a un desarrollo habitacional, por lo que es importante acentuar que el uso actual del título de concesión es diverso al de la actividad pretendida, por lo que es indispensable, que el o los interesados, realicen el cambio de uso a uso público urbano, así mismo, y de acuerdo a lo establecido en la Ley Nacional de Aguas, una vez solicitado el cambio de uso, deberán solicitar la emisión del Título de Concesión a favor de la moral AQUA 4.5, S.A. DE C.V., y/o del MUNICIPIO DE COLÓN, QRO., O A FAVOR DE AMBAS PERSONALIDADES, toda vez que el Título de Concesión fue emitido en fecha 20 de octubre de 2022.

Aunado a lo anterior, el Municipio de Colón es un municipio que se encuentra en crecimiento, uno de los mayores desafíos es garantizar el agua potable y contar con saneamiento básico para todos, nos encontramos en una zona que requiere un consumo y gestión responsable. Se necesita planificar, coordinar y gestionar las nuevas formas que pueden ayudar a gestionar mejor el agua como responsabilidad compartida.

Un organismo operador de agua potable es un ente que se encarga de prestar servicios de agua potable, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales. Su objetivo es dotar de estos servicios a los habitantes de un municipio.

Los organismos operadores operan, conservan y administran los sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento. Para ello, administran, operan y coordinan los recursos humanos, materiales y económicos de los servicios.

En razón de todo lo anteriormente expuesto y fundado solicito se consideren los siguientes. -

### TÉRMINOS

**PRIMERO.** – Que con fundamento en los artículos 25, 26 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., el presente documento valora lo relacionado a la competencia y/o atribuciones establecidas en los artículos citados en el presente Término, por lo que se deja a consideración de las dependencias correspondientes, el pronunciamiento, procedimiento, seguimiento y cumplimiento a los temas diversos a esta dependencia.

**SEGUNDO.** - El interesado deberá tramitar y obtener los permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia correspondan a otras o esta autoridad, así como cumplir con todos los ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.

**TERCERO.** – Que, con fundamento en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., la presente opinión es un documento técnico informativo, a través del cual **SE CONSIDERA VIABLE** el proyecto presentado por los CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Faustina María Huerta Trueba, una vez realizado lo expuesto en la opinión técnica del presente, por parte de los interesados, así como aquello que por procedimiento vaya surgiendo, y la debida autorización del H. Ayuntamiento, órgano colegiado competente para resolver.”



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

**42.** Mediante oficio con número SF/0660/2024 de fecha 05 de septiembre de 2024, el C.P. Juan Francisco Sáenz Hernández, Secretario de Finanzas del Municipio de Colón, remite la opinión a la Secretaria del Ayuntamiento, misma que a continuación se plasma:

*“ Por medio del presente le envío un atento saludo, asimismo en atención a su similar con número de oficio MCQ/SAY/DAC/0590/2024 con fecha de recepción 03 de septiembre de 2024; que a su vez se refiere a la petición de los C.C. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Faustina María Huerta Trueba, que solicitan autorización para que la persona moral denominada Aqua 4.5 S.A. de C.V. se constituya como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable bajo los términos de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro a efecto de que se encargue del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los polígonos I y II ubicados en la localidad de San Idefonso, en el Municipio de Colón, Qro., y en concatenación al oficio número SSPM-0378-2024, suscrito por el Titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales que remite los estudios de factibilidad técnica y financiera para determinar la viabilidad del otorgamiento de la concesión solicitada, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 132 fracción II de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro.*

*Por lo anterior y atendiendo a su petición de emitir opinión financiera y/o consideraciones, respecto a si el municipio de Colón, Qro., cuenta con la suficiencia presupuestal para destinarlos a la creación de la infraestructura para prestar directamente los servicios públicos referidos, bajo los términos señalados en los estudios de factibilidad técnica y financiera presentado por los promoventes descritos en el párrafo primero del presente, mismo que consideran una inversión por la cantidad de \$185,310,000.00 (Ciento ochenta y cinco millones trescientos diez mil pesos 00/100 M.N.)*

*Estudiado el tema se informa lo siguiente; que con base a lo aprobado en sesión ordinaria de cabildo de fecha 13 de febrero del 2024, acuerdo por el que se autoriza la propuesta de obra anual 2024 del Municipio de Colón, Qro., una vez analizado dicho acuerdo se observa que en la planeación no fue considerado obras o acciones destinados a la creación de la infraestructura en referencia; asimismo se informa que en el presupuesto de egresos ejercicio fiscal 2024 no se consideraron recursos para tal proyecto y a la fecha no se cuenta con suficiencia presupuestal para efectuar las adecuaciones que correspondan para inversión en el proyecto multicitado en observación a lo determinado en el artículo 8 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios; artículos 10, 38 primer párrafo, 54 párrafo primero y 70 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro.*

*Sin otro en particular reciba un cordial saludo, reiterándole mi respeto institucional y quedando a la orden.”*

**43.** Así mismo, en archivos que obran en la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio DDC/0577/2022 de fecha 17 de noviembre de 2022, suscrito por la Lic. María Esperanza Vega Mendoza, Directora Divisional de Concesiones de la Comisión Estatal de Aguas, dirigido al Presidente Municipal de Colón, Querétaro, Manuel Montes Hernández, determinó que:

*“... la Comisión Estatal de Aguas en términos de los artículos 1, 24 y 26 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro vigente a partir del 1 de julio del presente año, en relación con el artículo 2 de Reglamento Interior de la Comisión Estatal de Aguas, tiene como objeto la prestación de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado sanitario, tratamiento, reúso y disposición final de aguas residuales en el Estado, además de*



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*estar facultado para planear, programar, construir, mantener, administrar, operar, conservar, rehabilitar y controlar los sistemas para la prestación de esos servicios en el ámbito de su circunscripción territorial y de acuerdo al Plan Estatal de Desarrollo.*

*En ese mismo orden ideas, las disposiciones previstas en la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, son de orden público e interés social, y de observancia general en todo el Estado, y establecen las bases bajo las cuales se regirán los organismos operadores y administradores de los sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, tratadas y servicios relacionados con estos; así también le otorgan a la Comisión Estatal de Aguas la atribución de ser el organismo coordinador y coadyuvante con las autoridades federales, estatales y municipales en todas las actividades de estudios, proyectos, construcción y operación de sistemas o instalaciones de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de sus aguas residuales y tratadas y servicios relacionados con éstos, para beneficio de los habitantes del Estado.*

*Asimismo, en términos del artículo 115 fracción III, inciso a) y párrafo penúltimo de la Constitucional Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Municipios tienen la facultad de origen de tener cargo la función y servicios públicos de Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales, pero de acuerdo con los preceptos 24 y 26 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, le otorgan a la Comisión Estatal de Aguas, la atribución de prestar dichos servicios de agua potable, así como también la de autorizar concesiones a organismos operadores para que preste los servicios de agua potable, potabilización, tratamiento y disposición de aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, o de los bienes necesarios para la prestación de los mismos, previa la autorización de prestador de los servicios en el municipio que se trate.*

*No obstante lo expresado con anterioridad, los Municipios en términos de la facultad reglamentaria que les otorga el indicado artículo 115 Constitucional, han emitido disposiciones que les faculta a autorizar concesiones para la creación de organismos operadores en su municipio, de acuerdo al procedimiento que establece la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, así como aplicar los precios aprobados por la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro a sus usuarios, quienes deberán realizar el pago total y oportuno de los derechos resultantes por la contraprestación recibida que se señalan de manera expresa en dicho ordenamiento legal o bien en su decreto de creación y/o título de concesión que le fue otorgado de acuerdo a lo previsto en sus artículos 32, fracción I, 38, fracciones IV y V, 153 a 157 y 161 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro.”*

**44.** En ese sentido, el posicionamiento de la Comisión Estatal de Aguas, es coincidente con el principio de autonomía de los Municipios en términos de la facultad reglamentaria

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

que les otorga el artículo 115 Constitucional, que les faculta a autorizar concesiones para la creación de organismos operadores en su municipio, de acuerdo al procedimiento que establece la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, así como aplicar los precios aprobados por la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro a sus usuarios, quienes deberán realizar el pago total y oportuno de los derechos resultantes por la contraprestación recibida que se señalan de manera expresa en dicho ordenamiento legal o bien en su decreto de creación y/o título de concesión que le sea otorgado de acuerdo a lo previsto en la normatividad aplicable.

**45.** Que tomando en consideración el Proyecto de Factibilidad Técnica Financiera respecto del Organismo Operador que pretende operar la persona moral denominada "AQUA 4.5, S.A. de C.V.", suscrito por el Ing. Carlos Alberto Cerda Ayala con Cédula Profesional 5760761, mismo que a continuación se transcribe para su mejor entendimiento:

*"De la información técnica y financiera presentada por la empresa AQUA 4.5, S.A. DE C.V., se estima que proporcionan una base suficiente y adecuada para emitir una opinión positiva ya que la empresa genera margen operativo positivo lo que da una certeza de viabilidad para el manejo, control y continuidad del organismo a operar. Lo anterior bajo la consideración que el desarrollo que se pretende dentro de los Polígonos que se adjuntan al presente, ubicados en la localidad de San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>.*

*El impacto positivo del modelo de Concesión es una manera eficiente y eficaz que el municipio de Colón, Querétaro, puede extender los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento agua tratada y disposición final de productos residuales, en aquellos lugares donde actualmente no tienen la infraestructura, y volúmenes disponibles para la prestación de los servicios.*

*Con el presente estudio se manifiesta que la propuesta del ORGANISMO OPERADOR Aqua 4.5, S.A. de C.V., es capaz y suficiente financiera y técnicamente para brindar los servicios públicos referidos en el párrafo anterior, dentro de los Polígonos que se adjuntan al presente, ubicados en la localidad de San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>.*

*Con una inversión de \$185,310,000.00 (ciento ochenta y cinco millones trescientos diez mil pesos 00/100 m.n.) constituye por si mismo un proyecto de inversión trascendente; y aunado a lo anterior, hay que destacar que actualmente ya se cuenta con la fuente de abastecimiento, debidamente reglamentada y en operación; así como las tierras incluidas dentro del polígono de servicio considerado.*

*Destacando a este respecto que al final de la concesión; toda la infraestructura de servicios hidrosanitarios pasara al patrimonio municipal para su administración y operación.*

*Por lo que resulta viable el proyecto, tanto técnica como económicamente para proveer los servicios públicos con calidad y eficacia.*

*Este proyecto generara una gran cantidad de empleos directos e indirectos con una derrama económica que favorecerá al municipio y sus pobladores; adicionando que actualmente no se cuenta con oferta suficiente dentro del municipio, lo que provoca que la gente trabajadora, se tenga que trasladar a municipios vecinos. Este importante proyecto, en conjunto con la parte habitacional, generara masa poblacional fija dentro del municipio, generando que la derrama económica se quede en casa.*



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

*Por lo cual puede concluirse, que sujeto a la calidad del servicio público que nos ocupa, el presente proyecto resulta viable técnica y económicamente.”*

**46.** Que la **justificación jurídica** versa en el sentido de que el Municipio de Colón, Qro., por mandato constitucional tiene a su cargo prestar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales, del cual, de conformidad con la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se podrá otorgar en concesión la prestación del mismo, mediante autorización del Ayuntamiento.

Es imperativo mencionar, que dentro de las garantías constitucionales se ha establecido con toda puntualidad que cualquier persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible, quedando obligados los órganos de gobierno a garantizar dicho derecho, estableciendo en caso de ser necesario la participación de la ciudadanía para la consecución de tales fines.

**47.** Que la **justificación técnica** deriva de que el Municipio de Colón, Qro., no cuenta con la infraestructura necesaria, ni la capacidad financiera para otorgar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, asimismo, no se tienen los recursos humanos, técnicos, financieros y administrativos, necesarios para prestar adecuadamente dicho servicio público, por lo que se considera que por el momento no es factible llevar a cabo la construcción de las obras de infraestructura hídrica que se requieren en el polígono de referencia para dar la cobertura integral de los servicios públicos.

Que las obras que deberán realizarse para poder prestar dicho servicio, consisten en la construcción de infraestructura hídrica primaria, dentro de los polígonos de referencia, además de la infraestructura para dar cobertura de los servicios de drenaje sanitario, saneamiento y reúso del agua, así como también el drenaje pluvial, requiriéndose para ello la construcción de colectores y emisores sanitarios, plantas de tratamiento, cárcamos de bombeo y líneas de presión para llevar el agua tratada a los sitios dónde será reusada en riego de áreas verdes preferentemente, proyectándose una inversión aproximada de \$185,310,000.00 (Ciento ochenta y cinco millones trescientos diez mil pesos 00/100 M.N.)

**48.** En atención a lo dispuesto por la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, mismo que coincide con el principio de autonomía de los Municipios en términos de la facultad reglamentaria que les otorga el artículo 115 Constitucional, que les faculta a autorizar concesiones para la creación de organismos operadores en su municipio, de acuerdo al procedimiento que establece la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, así como aplicar los precios aprobados por la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro a sus usuarios, quienes deberán realizar el pago total y oportuno de los derechos resultantes por la contraprestación recibida que se señalan de manera expresa en dicho ordenamiento legal

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

o bien en su decreto de creación y/o título de concesión que le sea otorgado de acuerdo a lo previsto en sus artículos 32, fracción I, 38, fracciones IV y V, 153 a 157 y 161 de la Ley citada; y en virtud de los resultados de los estudios técnicos y financieros que fueran ordenados por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, resulta viable el otorgar a la persona moral AQUA 4.5, S.A. DE C.V., a constituirse como prestador de auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m2, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro.

**49.** Así como del escrito signado por los CC. Luis Bernabé Trueba Hoyos, representante legal de Promociones Inmobiliarias Pasiegas, S.A. de C.V. y Faustina María Huerta Trueba en su carácter de apoderada legal de la persona moral AQUA 4.5, S. A. de C.V., en el cual se presenta el proyecto técnico financiero, del que se describen los requerimientos técnicos, materiales, humanos y de infraestructura necesarios para la prestación de los servicios públicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos I y II, ubicados en la localidad de San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 1,230,642.75 m2, superficie propiedad del C. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Promociones Inmobiliarias Pasiegas, S.A. de C.V.

**50.** Así mismo anexa plano de la localización de los Polígonos I y II, ubicados en la localidad de San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, en el que se realizará la prestación de los servicios, el cual es parte integrante del expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento:





## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

51. Que la **justificación financiera** deviene de los estudios técnicos-financieros, señalamiento que remite a esta Secretaría del Ayuntamiento, a través del Titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM-0378-2024, del cual se desprende que se requeriría una inversión aproximada de \$185,310,000.00 (Ciento ochenta y cinco millones trescientos diez mil pesos 00/100 M.N.), para la construcción de infraestructura hidráulica, que comprende infraestructura de agua potable, infraestructura de Ptar's e infraestructura de regulación pluvial; inversión que por el momento no es factible erogar.

52. Que el desarrollo económico del Municipio de Colón, Querétaro, se basa en la detonación de la inversión en su territorio debido a la llegada de múltiples empresas nacionales y transnacionales, que hoy demandan entre otros vivienda y servicios básicos. Sin embargo, la superficie ubicada en los Polígonos I y II, ubicados en la localidad de San Idefonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, superficie propiedad del C. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Promociones Inmobiliarias Pasiegas, S.A. de C.V., actualmente no cuenta con de los servicios de agua potable, por lo que ésta es una posibilidad de garantizar que se destinen los recursos hídricos que derivan del título concesión de los promoventes para la prestación de los servicios públicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de la superficie que se refiere.

53. Que el Municipio de Colón, Qro., derivado de las opiniones señaladas en los considerandos 33, 37 y 42 del presente Acuerdo, se encuentra ante la imposibilidad de la prestación de servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos I y II, ubicados en la localidad de San Idefonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, superficie propiedad del C. Luis Bernabé Trueba Hoyos y Promociones Inmobiliarias Pasiegas, S.A. de C.V.

54. Que derivado de lo dispuesto por la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro en su Capítulo Sexto y de conformidad con la reglamentación municipal, el Ayuntamiento tiene la facultad para otorgar a particulares la prestación de los servicios públicos que nos ocupan.

55. Con fundamento en lo dispuesto en el numeral 26 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0655/2024, de fecha 10 de septiembre de 2024, el expediente referido a la Comisión de Obras y Servicios Públicos, para su estudio y consideración.

56. Con fundamento en el artículo 38 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, mismo que dispone:

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



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

**III. DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.-** Cuya competencia será: dotación, distribución y tratamiento de aguas; desagüe, drenaje y red de alcantarillado; calles, parques, jardines y su equipamiento, y alumbrado públicos; zonas y monumentos de valor arquitectónico e histórico; inspección de construcciones particulares; obras peligrosas; saneamiento, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos y limpia de las poblaciones; construcción, mantenimiento, reparación y conservación de edificios municipales, tales como panteones, rastros, mercados y escuelas; rótulos, letreros y carteleras, y los demás asuntos que le señalen las leyes y los reglamentos.”

57. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Obras y Servicios Públicos, son competentes para conocer del presente asunto y dictaminaron que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que les ocupa, en uso de las facultades que le asisten a dichas Comisiones así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se determina autorizar a la persona moral AQUA 4.5, S.A. DE C.V., a constituirse como prestador de auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, drenaje, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, como organismo operador, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m2, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro.”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 3, apartado II, inciso 4) del Orden del Día, por Unanimidad de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“

### ACUERDO:

**PRIMERO. SE DETERMINA** la imposibilidad del Municipio de Colón, Qro., para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m2, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, en términos de los considerandos 33, 37 y 42 así como las opiniones técnicas citadas en los considerandos 33, 36 ,37, 38, 39, 40, 41 y 42 del presente acuerdo.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** iniciar el procedimiento correspondiente a efecto de otorgar en favor de la Persona Moral denominada AQUA 4.5 S.A. DE C.V., el contrato y/o título de concesión como prestador de auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m2, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, con base en los dictámenes señalados en los considerandos 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41 y 42 del presente acuerdo los cuales forman parte integral del presente Acuerdo.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

**TERCERO. SE OTORGA** la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, en favor de la Persona Moral denominada "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", en calidad de organismo operador, de conformidad a lo señalado en los considerando plasmados dentro del presente Acuerdo, por lo que se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que a través de la Dirección Jurídica se elabore el documento correspondiente en términos del artículo 133 de la Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, debiendo llevar a cabo la suscripción del mismo, el Presidente Municipal, el Titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como al Síndico Municipal.

**CUARTO.** El C. Luis Bernabé Trueba Hoyos, se obliga a ceder, transmitir y transferir a título gratuito al Municipio de Colón, Qro., de manera progresiva y conforme se vaya requiriendo, los derechos para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales, amparados en el título emitido por la Comisión Nacional del Agua y que considere necesarios para que AQUA 4.5 S.A. de C.V., pueda prestar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, en la inteligencia que podrán integrarse volúmenes de agua o Títulos Concesión adicionales, al título presentado para el otorgamiento de la presente autorización.

Así mismo, se obliga a tramitar durante todo el plazo que dure la prestación de los servicios, a través de "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", como organismo operador, ante la Comisión Nacional del Agua, la asignación y el cambio del uso del agua de los volúmenes amparados en los títulos que reciba de Luis Bernabé Trueba Hoyos, para destinarlos a los servicios de agua con el carácter de público urbano y/o doméstico, obteniendo para ello las asignaciones correspondientes y concediendo su explotación, uso y aprovechamiento en favor del autorizado, para la prestación de Servicio Público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, conforme al desarrollo urbano progresivo que se dé dentro de los mismos.

Los volúmenes de agua y los títulos de asignación que al efecto se otorguen por la Comisión Nacional del Agua, en favor del Municipio de Colón, Qro., serán parte del objeto de la presente prestación de servicio, y podrá usarlos, explotarlos y aprovecharlos para la prestación de estos, única y exclusivamente por la persona moral denominada "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", en su carácter de organismo operador, durante todo el plazo de la citada autorización.

**QUINTO.** El C. Luis Bernabé Trueba Hoyos, se obliga a transmitir, ceder y desapoderarse de los derechos para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales, y a entregar el o los títulos correspondientes en favor del El Municipio de Colón, Qro., para que éste realice el trámite de asignaciones que amparen los derechos y la documentación relacionada con los mismos y a otorgar los poderes que se requieran, así como a celebrar, suscribir o firmar cualquier documento ante las autoridades competentes en la materia, que se considere necesario para dar cumplimiento con el presente Acuerdo.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

**SEXTO.** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Ayuntamiento de Colón, Qro., faculta a los Síndicos Municipales, a efecto de que durante todo el plazo de la prestación de los servicios, otorguen ante Fedatario Público los Poderes que se requieran, en uno o varios actos, así como a celebrar, suscribir o firmar cualquier documento ante las autoridades competentes en la materia, para cumplir con el objeto del presente Acuerdo, los cuales serán a costa del solicitante "AQUA 4.5 S.A. DE C.V."

**SÉPTIMO.** Una vez autorizada la presente, la moral "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", por las actividades relacionadas con los servicios derivados de las autorizaciones otorgadas a por el Municipio de Colón, Qro., causará y pagará –por concepto de contraprestación- por cada m3 de agua utilizada por los usuarios de conformidad con la siguiente tabla progresiva: Modificar el texto de que sean facturados y pagados"

AÑO	MONTO POR PAGAR
0-12	\$.50
13	\$.58
14	\$.66
15	\$.74
16	\$.82
17	\$.90
18	\$.98
19	\$1.06
20	\$1.14
21	\$1.22
22	\$1.30
23	\$1.38
24	\$1.46
25	\$1.54
26	\$1.62
27	\$1.70
28	\$1.78
29	\$1.86
30	\$2.00

**OCTAVO.** Se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales a vigilar que la prestación de los servicios públicos se realice adecuadamente y conforme lo establecido en el presente acuerdo y conforme a la normatividad aplicable; así mismo, se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para establecer el monto de la fianza y/o garantía que deberá constituir la persona moral denominada "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", a efecto de asegurar la correcta prestación de los servicios públicos.

**NOVENO.** La persona moral denominada "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", se obliga a garantizar la generalidad, suficiencia, permanencia, regularidad, continuidad y uniformidad en el servicio público otorgado, a satisfacción del Ayuntamiento, condiciones que serán verificadas en los informes presentados por la Secretaría de Servicios Públicos

Acta núm. 100



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Municipales, en caso contrario, se hará efectiva la fianza y/o garantía establecida en el punto de Acuerdo que antecede.

**DÉCIMO.** La prestación de auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral denominada "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", en carácter de organismo operador, tendrá un plazo de vigencia de 20 veinte años, contados a partir de la aprobación por parte del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro del presente acuerdo. Pudiendo ser renovada hasta por un periodo igual al término de la misma, debiéndose considerar en caso de una renovación la cantidad establecida para el pago de la contraprestación correspondiente lo dispuesto en el resolutive SÉPTIMO del presente instrumento, por cuanto ve a lo señalado del año 21 al 30, posterior a esto, deberá estarse a lo que para tal efecto dispongan las Secretarías de Finanzas y de Servicios Públicos Municipales mediante determinación correspondiente.

**DÉCIMO PRIMERO.** La prestación de los servicios públicos otorgados mediante este Acuerdo no podrán ser objeto en todo o en parte de arrendamiento, comodato, gravamen o cualquier acto jurídico por virtud del cual una persona distinta goce de los derechos derivados de la misma.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Cualquier operación que se realice en contravención por lo dispuesto por la Reglamentación Municipal será nula de pleno derecho y el beneficiario del otorgamiento de la prestación de los servicios perderá en favor del Municipio los derechos y frutos que deriven.

Previo a la prestación de los servicios públicos se deberá tramitar y obtener de las autoridades, los dictámenes, permisos, licencias y demás autorizaciones que se requieran para la prestación de los servicios correspondientes.

**DÉCIMO TERCERO.** La prestación de auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, drenaje, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral denominada "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", en carácter de organismo operador, se extinguirá por cualquiera de las causas establecidas en la Ley Orgánica Municipal, Reglamentación Municipal, y legislación aplicable, así como en el Título correspondiente.

**DÉCIMO CUARTO.** La revocación de la autorización para la prestación de auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral denominada "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", en carácter de organismo operador, podrá decretarse administrativamente y en cualquier tiempo por el Ayuntamiento, debidamente fundamentada y motivada, en caso de no cumplirse con lo establecido por la reglamentación municipal, previo derecho de audiencia y defensa administrativa que se conceda, en ejercicio del principio fundamental del debido proceso.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

**DÉCIMO QUINTO.** La prestación de auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral denominada "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", caducará cuando no se haya ejercitado dentro del periodo de vigencia de la misma, o cuando debiendo renovarse no se haga con un mínimo de seis meses anteriores al término de la vigencia de la presente autorización.

**DÉCIMO SEXTO.** En el caso en que el Ayuntamiento declare la revocación o caducidad, por causa imputable al solicitante, los bienes materia de la prestación de los servicios, sus mejoras y accesorios revertirán de pleno derecho al Municipio, sin pago de indemnización alguna.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** La persona moral denominada "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", se obliga a presentar informes semestrales, una vez iniciada su operación, al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, por medio de los cuales se verifique a través de los medios, técnicos o herramientas correspondientes que la calidad del agua de los servicios prestados es apta para consumo humano de conformidad con las Normas y disposiciones legales aplicables.

**DÉCIMO OCTAVO.** La persona moral denominada "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", se obliga a una vez terminado el periodo de tiempo de la presente autorización, transmitir a título gratuito en favor del Municipio de Colón, Qro., toda la infraestructura hídrica existente dentro los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 143 Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro.

Y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3 y 80 fracción VI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Ayuntamiento de Colón, Qro., delega facultades de representación en favor del C. Luis Bernabé Trueba Hoyos, así como a "AQUA 4.5 S.A. DE C.V." a través de su representante legal, para llevar a cabo todos los trámites necesarios y suficientes por cuanto ve única y exclusivamente el cumplimiento del presente Acuerdo.

**DÉCIMO NOVENO.** Se instruye a la Dirección Jurídica del Municipio de Colón, Qro., a efecto de que realice el Contrato o Título correspondiente en el que se manifiesten los derechos y obligaciones de cada una de las partes que intervienen en la presente Autorización.

**VIGÉSIMO.** Se instruye al Presidente Municipal, así como a los Titulares de las Secretarías de Servicios Públicos Municipales y a uno de los Síndicos Municipales a suscribir el Título o Contrato correspondiente para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los polígonos I y II, con una superficie de 1,230,642.75 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro.



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

## TRANSITORIOS

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

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor a partir de la primera de sus publicaciones en cualquiera de los medios señalados en el artículo que antecede.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Colón, Qro., a efecto de incluir el monto que deberá pagar como contraprestación por concepto de la presente autorización, la moral "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", en las Leyes de Ingresos del Municipio de Colón, para el ejercicio fiscal que corresponda, hasta la conclusión de la vigencia de la misma.

**QUINTO.** Se instruye a la moral "AQUA 4.5 S.A. DE C.V.", a efecto de que, una vez que se haya suscrito el título correspondiente, deberá remitir al H. Ayuntamiento un informe semestral respecto del avance de obra, así como del cumplimiento de las obligaciones y condicionantes establecidas dentro del presente, así como del referido título.

**SEXTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 13 fracción XI dé a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Sustentable, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, a la Comisión Estatal de Aguas, a la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Dirección de Ecología, a la Dirección Jurídica del Municipio de Colón, al C. Luis Bernabé Trueba Hoyos y a las personas morales denominadas "AQUA 4.5 S.A. DE C.V." y Promociones Inmobiliarias Pasiegas S.A. de C.V., a través de su Representante Legal.

Concluido lo anterior, se continúa con el siguiente punto del orden del día. -----  
-----

**III. Comisión de Gobernación.**-----  
-----

**5).- Acuerdo por el que se adiciona un párrafo al artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.**-----  
-----

**Secretario del Ayuntamiento Lic. Cerjio Ríos Vargas** procede a dar lectura de los puntos resolutivos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada la lectura, por tratarse de un Reglamento, en términos de lo dispuesto por el artículo 78 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., lo pone a consideración en lo general y no habiéndose registrado participaciones, lo somete a su consideración en lo particular y no habiéndose registrado participación alguna, procede a someterlo a votación, la cual deberá de ser nominal en términos de lo dispuesto por el artículo 84 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., por lo que les pregunto:-----



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Acta núm. 100

		SENTIDO DEL VOTO
PRESIDENTE MUNICIPAL	MANUEL MONTES HERNÁNDEZ	A FAVOR
SINDICO MUNICIPAL	MARÍA LETICIA ESPINOZA PÉREZ	A FAVOR
SINDICO MUNICIPAL	RAMIRO PRADO BÁRCENAS	A FAVOR
REGIDORA	MARICELA HURTADO MARTÍNEZ	A FAVOR
REGIDORA	CECILIA CABRERA YÁÑEZ	A FAVOR
REGIDORA	JORGE LUIS MORA SANCHEZ	A FAVOR
REGIDORA	DANIEL LÓPEZ CASTILLO	ABSTENCIÓN
REGIDORA	LEIDY CINTHIA MEJÍA DE LEÓN	A FAVOR

Una vez realizada la misma, informa que se cuenta con siete votos a favor, cero votos en contra y una abstención del Lic. Daniel López Castillo, por lo que el presente proveído se aprueba por **Mayoría Calificada** de sus integrantes presentes.-----

### Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

“ Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción I, 38 fracción I, 146, 147, 148, 149 y 150 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 5 fracción I y 13 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro; 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro. y;

### CONSIDERANDO

1. Que el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, disponen que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, estableciendo entre otras bases: que los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley; administrarán libremente su hacienda, la cual se conformará de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

2. El artículo 30, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro señala que el Ayuntamiento es competente para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

3. Por su parte, el artículo 146 de la citada Ley Orgánica establece que los ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como para regular de manera sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el Municipio. Asimismo, los artículos 147, 148, 149 y 150 de dicho instrumento legal facultan a los ayuntamientos para aprobar y reformar la normatividad municipal, para la defensa de los intereses de los ciudadanos y el más eficaz ejercicio del servicio público.

4. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 5 fracción I del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., la Secretaría del Ayuntamiento es una dependencia auxiliar para el estudio, planeación y despacho de los temas que por materia le correspondan de la Administración Pública Municipal.

5. En este sentido, el numeral 13 del ordenamiento legal citado en el considerando que antecede, establece que, la Secretaría del Ayuntamiento será la instancia auxiliar para el despacho de los asuntos del mismo.

6. Que en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 14 de junio de 2022, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se aprueba el Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., dispositivo legal que reglamenta el funcionamiento y desarrollo de las Sesiones de Cabildo del Máximo Órgano de Gobierno Municipal.

Que en este sentido, los integrantes de la Comisión de Gobernación determinaron procedente el la adición de un párrafo al artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., Por lo que, atendiendo a lo anterior, se integró en los archivos de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CG/155/DAC/2024**.

7. Lo anterior es Concordante con el Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 de Colón, Querétaro, mismo que establece en su Eje 5 "Gobierno Abierto y Cercano a la Gente" el cual tiene dentro de su Estrategia 5.1, la línea de Acción 5.1.2 misma que tiene como objetivo el Actualizar la Reglamentación, lineamientos y manuales aplicables a la Administración y el ejercicio de los recursos públicos municipales.

8. Con fundamento en lo dispuesto en el numeral 26 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0653/2024, de fecha 10 de septiembre de 2024, el expediente referido al Comisión de Gobernación, para su estudio y consideración.

9. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Gobernación es competente para conocer del presente asunto, los miembros de la Comisión de Gobernación se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo que, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento."

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 3, apartado III, inciso 5) del Orden del Día, por Mayoría Calificada de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

"

Acta núm. 100



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 13 DE SEPTIEMBRE DE 2024

## ACUERDO:

**ÚNICO.** Se adiciona un párrafo al artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., para quedar en los términos siguientes:

**ARTÍCULO 48.-** El orden del día deberá contener los siguientes puntos:

I. a VI. [...]

Para el apartado de Asuntos Generales, los integrantes del Honorable Ayuntamiento que deseen hacer uso de la voz, deberán solicitar por conducto del Coordinador de Grupo o Fracción su inscripción al Secretario del Ayuntamiento, misma participación que deberá ser no mayor a un minuto por Grupo o Fracción y exclusivamente se podrán tratar asuntos relacionados a la Administración Pública Municipal, no se podrá usar dicha participación para realizar peticiones de información, toda vez que estas deberán ser en los términos precisados por la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro por conducto del Secretario del Ayuntamiento.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal del Municipio de Colón, Qro., “La Raza” y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, en la inteligencia que dichas publicaciones se encuentran exentas del pago de los derechos que se generen con motivo de estas, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

**SEGUNDO.-** El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación.

**TERCERO.-** Las disposiciones que no hubieren sido modificadas dentro del presente instrumento se mantienen vigentes y se deroga cualquier disposición de igual o menor jerarquía que sea contraponga a lo dispuesto por el presente Acuerdo.

Concluido lo anterior, se continúa con el siguiente punto del orden del día. -----

**Secretario del Ayuntamiento Lic. Cerjio Ríos Vargas** informa al Presidente Municipal que se han agotado todos los puntos agendados en el orden del día de esta Sesión Extraordinaria de Cabildo, por lo cual indica que se puede proceder a la clausura de la presente.-----

**CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.-** Clausura de la Sesión.- Habiéndose desahogado los puntos previstos en el orden del día de esta Sesión Extraordinaria de Cabildo, se clausura y levanta la presente siendo las **17:07** (diecisiete horas con siete minutos) del día inicialmente señalado, el **Presidente Municipal Manuel Montes Hernández** y ante la presencia del **Secretario del Ayuntamiento Lic. Cerjio Ríos Vargas**, quien certifica y da fe.-----



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.  
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO  
13 DE SEPTIEMBRE DE 2024**

C. Manuel Montes Hernández  
Presidente Municipal Constitucional de  
Colón, Qro.

C. María Leticia Espinoza Pérez  
Síndico Municipal

C. Ramiro Prado Bárcenas  
Síndico Municipal

C. Maricela Hurtado Martínez  
Regidora

Lic. Cecilia Cabrera Yáñez  
Regidora

Lic. Daniel López Castillo  
Regidor

Ing. Jorge Luis Mora Sánchez  
Regidor

C. Leidy Cinthia Mejía de León  
Regidora

Lic. Cerjio Ríos Vargas  
Secretario del Ayuntamiento del  
Municipio de Colón, Qro.

**Acta núm. 100**