



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

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

En el Municipio de Colón, Querétaro, siendo las 13:30 (trece treinta horas), del lunes 29 (veintinueve) del mes de diciembre del año 2025 (dos mil veinticinco), reunidos los miembros del H. Ayuntamiento en el Salón de Sesiones del Palacio Municipal de Colón, Querétaro; los Síndicos Municipales Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez y L.A.E. Antonio Rodríguez Dávila, Regidores Lic. Adriana Herrera Zamorano, C. Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, Ing. Mec. Jesús Villagrán Martínez, C. Edith Montoya Martínez, Lic. Nancy Uribe Carbajal, C.P. Romina Zarate Montes y C. María Hernández Uribe; asistidos por el Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza 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.- Asunto de Comisiones: -----

I.- Comisión de Obras y Servicios Públicos: -----

1).- 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 un polígono con una superficie de 1,089,522.279 m2, ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Qro. -----

2).- 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 ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has.-----

4.- Clausura de la Sesión.-----

PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza procede al pase de lista de los integrantes del Ayuntamiento; previo a continuar con el orden del día, da cuenta del aviso de ausencia del Presidente Municipal Mtro. Gaspar Ramón Trueba Moncada, por lo que, en términos del artículo 57 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., se deberá nombrar de entre los integrantes presentes a quien deberá suplir al Presidente Municipal para el desahogo de la Sesión; por lo que está a su consideración realizar la propuesta de quien habrá de suplir al Presidente Municipal. Habiéndose registrado la participación de la Regidora Lic. Adriana Herrera Zamorano y de la Regidora C. Edith Montoya Martínez por lo que se les otorga el uso de la voz.-----

Acta núm. 048

[Handwritten signature]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

Regidora Lic. Adriana Herrera Zamorano propone que sea el Síndico Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila, quien presida la Sesión. -----

Regidora C. Edith Montoya Martínez propone que sea la Regidora Lic. Nancy Uribe Carbajal, quien presida la Sesión. -----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza da cuenta que se registró la propuesta de la Regidora Lic. Adriana Herrera Zamorano, quien propone que sea el Síndico Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila y de la Regidora C. Edith Montoya Martínez que propone a la Regidora Lic. Nancy Uribe Carbajal, quienes cubran la ausencia del Presidente Municipal y presida la presente Sesión, por lo anterior, con fundamento en el artículo 57, 83 fracción II y 86 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., se procede a realizar la votación misma que deberá ser por cédula, por lo cual el personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento procede a entregar a los integrantes del Ayuntamiento la cédula de votación correspondiente. Acto continuo, se procede a recabar las cédulas entregadas a los integrantes del Ayuntamiento. Una vez depositados todos los votos en la urna, se procede al escrutinio y cómputo, por lo cual informa el sentido de la votación en voz alta y da cuenta de siete votos a favor del Síndico Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila, un voto en favor de la Regidora Lic. Nancy Uribe Carbajal y una abstención, por lo anterior se designa al: Síndico Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila, para que lleve el desarrollo de la presente Sesión Extraordinaria y lo invita a tomar su lugar e informa, que se encuentran presentes nueve miembros de dicho Órgano Colegiado y manifiesta que existe el quórum de ley y todos los acuerdos que se tomen serán legalmente válidos por lo que le pide al Síndico Municipal, proceda a declarar abierta la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo.-----

SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Síndico Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila 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.-----

Asunto de Comisiones: -----

I.- Comisión de Obras y Servicios Públicos: -----

1) 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 un polígono con una superficie de 1,089,522.279 m2, ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Qro. -----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza 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 habiéndose registrado la participación de las Regidoras, Regidores y Síndico Municipal, C. Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, Lic. Nancy Uribe Carbajal, C.P.

HP

Acta núm. 048



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

Romina Zarate Montes, Síndico Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila y Regidor Ing. Jesús Villagrán Martínez, se les otorga el uso de la voz. -----

Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez. Saluda a los presentes y a los ciudadanos que los observan a través de redes sociales. Primeramente, manifiesta su inconformidad de volver a pasar estos puntos que ya fueron pasados en la sesión del 26 de diciembre de la presente anualidad, así mismo, en lo particular se me hace una falta de respeto del Presidente Municipal que nos cite a Sesión Extraordinaria y no se encuentre presente para que exponga los temas a tratar, ya que él es Presidente de la Comisión de Obras y Servicios Públicos. Derivado de esto, quisiera proponer que se bajen los puntos, por la falta de información en el expediente y que se retomen cuando se tenga la información clara y precisa, por mencionar algunos, la caducidad de la concesión de aguas que se presenta de acuerdo al Dictamen de Servicios Públicos y, la otra, la inconsistencia referente a la acreditación de la propiedad, en las cuales se habla de certificados parcelarios, les solicito que se ponga a consideración y votación su propuesta.-----

Regidora Lic. Nancy Uribe Carbajal. Saluda a sus compañeros Regidores. Manifiesta que no es entendible la premura para llevar a cabo esta Sesión, ya que como dice la compañera y yo creo los ciudadanos que nos sintonizaron también, hace tres días se llevó a cabo una sesión donde se votaron los mismos puntos que viene en el orden del día, los cuales no se aprobaron. ¿Qué hay detrás estos acuerdos? ¿O por qué la premura?, algo bueno para el municipio no lo creo, ya que se vuelve a sesionar y no hay modificación alguna. Compañeros, analicemos que hay observaciones de la ESFE en administraciones pasadas por ese tipo de acuerdos. Ahora nos podrán decir y explicar, cuando en primera, no nos dan documentación completa como fue el caso de la vez pasada hace tres días, analicemos y votemos con conciencia y responsabilidad, no con mediocridad hacia el Municipio de Colón, no expongamos esos servicios ni mucho menos el servicio de agua a los colonenses, el sentido de mi voto obviamente será en contra, ante estas irregularidades y falta de transparencia. Ahora, nuevamente nos damos cuenta la falta de la asistencia del presidente, no es una, no son dos, ya con esta son tres y es el mismo tema, estamos viendo los mismos temas, la vez pasada el de San Martín y ahorita los dos puntos que vamos a ver, recuerden que volvemos a lo mismo y no se presenta ¿Por qué? Eso quisiéramos saber, esta para analizarlo ya que esta responsabilidad de cargar la decisión de los Regidores aquí presentes, votemos con responsabilidad compañeros únicamente, gracias.-----

Regidora C.P. Romina Zarate Montes. Saluda a sus compañeros Regidores y los ciudadanos de Colón. Manifiesta que su voto es en contra. Una, porque el título de concesión ya expiro y es jurídicamente imposible e irresponsable, otorgar una concesión de 20 años sobre un derecho federal que hoy ya no existe. Dos, Desarrollo Urbano admite por escrito en los documentos que nos enviaron, que no tiene facultades para opinar y no podemos delegar un servicio público basado solamente en un estudio pagado por la empresa sin validación de nuestra autoridad. Tres, esta modelo de administración privada ya ha fallado en zonas con anterioridad en el Estado, generando constantes quejas y mal servicio no podemos importar a Colón a un sistema que prioriza el lucro, sobre el derecho del agua. Cuatro, este mismo cabildo ya voto en contra estos puntos hace apenas unos días, si el expediente no ha cambiado, las deficiencias legales persisten con que cara pretenden cambiar su voto el día de hoy, pasar de un no, a un sí, en menos de una semana sin una sola mejora en el proyecto, es una falta de respeto a los ciudadanos y a esta

Acta núm. 048



institución. La prisa por forzar esta Sesión Extraordinaria para otorgar ventajas y medidas a un particular, es vergonzosa, les exijo congruencia, respeto por la ley y sobre todo vergüenza profesional, no se puede ser cómplice de esto y por dignidad este acuerdo debe de ser rechazado. -----

Síndico Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila. Bueno yo solo quiero informar que este Ayuntamiento que no está privatizando el agua, ni renunciando a su rectoría, lo que hoy sometemos a consideración es un acto de responsabilidad institucional basado en dictámenes técnicos que acreditan que este municipio no cuenta con la capacidad técnica, ni financiera, ni operativa, para prestar directamente estos servicios en los polígonos señalados, lo cual podría aumentar las inversiones que pretenden llegar aquí a nuestro municipio. Este Ayuntamiento no entrega un recurso público, sino que manifiesta una imposibilidad técnica comprobada para garantizar el derecho humano al agua, bajo un esquema temporal condicionado y fiscalizado, es toda mi participación. -----

Regidor Ing. Mec. Jesús Villagrán Martínez. Abonado el cometario en expuesto a los compañeros, para dejar en claro que el tema del agua es facultad de la autoridad federal y estatal, lo único que se está integrando es una condicionante para un servicio en un polígono, no estamos privatizando el agua en todo el Municipio, es todo gracias. -----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza manifiesta que de acuerdo a la propuesta de la Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, donde propone bajar del orden del día los dos puntos agendados. Por lo que 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, informo que se cuentan tres votos a favor, siendo la Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, Regidora Lic. Nancy Uribe Carbajal y Regidora C.P. Romina Zarate Montes, quienes votaron a favor de dicha propuesta, por lo que **no se aprueba la propuesta presentada.** Continuando con el desahogo del orden del día, manifiesta que al término de las participaciones y no habiéndose registrado más, 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, informo que se cuentan con seis votos a favor, tres votos en contra de las Regidoras C. Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, Lic. Nancy Uribe Carbajal y C.P. Romina Zarate Montes y cero abstenciones, por lo que el presente proveído se aprueba por **Mayoría Calificada** de los integrantes presentes del Ayuntamiento.-----

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

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

H

Acta núm. 048



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.

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

Acta núm. 048



integrantes, de conformidad con lo que establezcan las leyes, el reglamento respectivo y en su caso, 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. 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.

10. 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.

11. 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 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.

12. 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.

13. 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

Acta núm. 048



consideración los principios de planeación hídrica contenidos en el numeral 14 del multicitado ordenamiento legal, aplicable a la materia.

14. 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.

15. 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;

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....

16. 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.

17. 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.

18. 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.

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

20. 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.

21. 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.

22. Que en fecha 27 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito presentado por el Lic. Abraham Vázquez Hernández, Apoderado legal de PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV, personalidad que acredita mediante escritura pública 80,694 de fecha 2 de julio de 2025, del protocolo del Lic. Luis Felipe Ordaz González, notario público número 5 de la Ciudad de Querétaro, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de Querétaro en el folio mercantil N-2016024705 de fecha 12 de agosto de 2025; en dicha solicitud lo acompañan Arturo

SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO



Guerrero Chávez y Fernando Jesús Gómez Carrillo, como apoderados de la empresa PROMOTORA Y CONSULTORA INMOBILIARIA EL CARMEN SA DE R.L. DE CV., acreditando su personalidad mediante escritura publica 4,581 de fecha 7 de junio de 2018, pasada ante la fe del notario publico 38 de la Ciudad Querétaro, Lic. Enrique Burgos Hernández, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de Querétaro en el folio mercantil N-2018051486 de fecha 26 de junio de 2018.

Lo anterior, con la finalidad de que la empresa PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV., pueda constituirse como Organismo Operador del servicio integral de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, 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 del Polígono ubicado en la localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 1,089,522.279 m2, superficie propiedad de Promociones Industriales Colón, SA de CV y Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L. de C.V. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **COySP/073/DAC/2025**.

23. Que en la solicitud señalada en el numeral que antecede, el solicitante entre otros señala que:

“... I. En caso de que el Municipio de Colón, derivado de los dictámenes emitidos por las autoridades competentes decida determinar la no inconveniencia para poder prestar el servicio integral de agua potable, y determinar a mi representada, PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, S. A. DE C.V., como prestador servicios integrales de agua potable referidos en los polígonos señalados, se realizó un estudio técnico, específico y exhaustivo de los ordenamientos normativos aplicables, ya que en la zona se carece de la infraestructura hidráulica necesaria para la prestación del servicio, encontrándose la misma fuera del área de futuro desarrollo de dicha municipalidad; sin embargo, es apremiante suministrar los servicios ante el inminente crecimiento de la zona de influencia. El censo del Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI 2020, determinó que el Municipio de Colón, Querétaro, registra el octavo lugar en densidad poblacional en el Estado con 67,121 habitantes, sin embargo, es de esperarse que el crecimiento sea exponencial por el crecimiento económico, por la cercanía con estados vecinos y municipios conurbados, por la migración de población, programas estratégicos para la educación, investigación y la industria. Asimismo, se mencionan como fortalezas la operación del Aeropuerto Internacional de Querétaro, que favorece la capacidad Industrial y logística instalada con gran prestigio nacional, fortaleciendo la Infraestructura de transporte, la energética y de comunicaciones para atender el desarrollo industrial, favorecido por la desconcentración de la Zona Metropolitana del Valle de México, que tiene a Querétaro como uno de sus destinos principales. Como áreas de oportunidad se mencionan las siguientes: carece de infraestructura hidráulica, energética y de comunicaciones hacia zonas rurales, personal poco capacitado para empleos de mayor nivel de especialización y falta de infraestructura de saneamiento (rellenos sanitarios y plantas de tratamiento). En ese ámbito, se

H

Acta núm. 048



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

circunscribe a un proyecto industrial, comercial y de servicios, dentro del polígono donde se pretende constituir el organismo operador, en el que resulta prioritario considerar las necesidades para la atención de los vitales servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de las aguas residuales tratadas que le den sustentabilidad al proyecto, en un contexto de escasez hídrica y de infraestructura hidráulica de tratamiento y re uso de aguas residuales.

II. La prestación de los servicios que integran la presente solicitud, comprende el territorio identificado dentro del polígono con superficie total de 1,089,522.279 m², ubicado en la localidad de en Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, que se determina geográficamente por el territorio comprendido conforme a la siguiente demarcación, la cual se ubica en el Municipio de Colón, Querétaro, con las coordenadas UTM referidas en el presente escrito y documentos que se acompañan.



POLÍGONO PURISIMA DE CUBOS

III. El territorio establecido en la poligonal antes indicada, forma parte integral de la solicitud, para la prestación de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, incluyendo la infraestructura para prestar los servicios y verter las aguas residuales a colectores determinados con el concurso del Municipio de Colón. La demarcación geográfica se solicita sin perjuicio de derechos de terceros y a la vez sin menoscabo de la autoridad, funciones y atribuciones Constitucionales a cargo del Municipio rector, y se sujeta a las condiciones del acuerdo que para tal efecto se emita y con base en la legislación aplicable.

IV. Se solicita que para el cobro de los servicios integrales prestados a los usuarios, el otorgamiento y cobro de factibilidades, derechos de conexión, aprobación de proyectos y la administración de infraestructura durante el tiempo que se fije en el acuerdo respectivo y dentro del territorio que comprende la zona determinada que queda demarcada en esta solicitud, por tanto se autorice a Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V., para

JP

Acta núm. 048



desarrollar, construir, operar, vigilar y administrar los sistemas, obras, equipamientos e instalaciones que se considere necesarios para mejorar la prestación del servicio.

V. Se solicita la autorización para la aplicación de las tarifas sean las que en su momento tenga vigentes la Comisión Estatal de Aguas, aplicables al servicio público concesionado y el cumplimiento de las directrices y lineamientos que se emitan por las Autoridades en la materia; entre otras las de la propia Comisión Estatal de Aguas, la Comisión Nacional del Agua, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y el Municipio de Colón, en sus respectivos ordenamientos vigentes, disposiciones que serán consideradas por Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V., para normar sus procedimientos. De contar con la autorización del Ayuntamiento de Colón, Querétaro, Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V., prestará los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, a los usuarios que se encuentren dentro del polígono identificado dentro del presente documento, sin pasar por alto que las autoridades competentes del Municipio de Colón y del Estado de Querétaro en materia de desarrollo urbano han emitido, conforme a la densidad, los planes parciales de desarrollo y los potenciales programas de desarrollo de infraestructura, y de conformidad con la normatividad vigente.

VI. La presente solicitud para la constitución del organismo operador 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 cargo de la persona moral denominada Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V., implica que será el encargado de desarrollar, construir, operar, vigilar y administrar los sistemas, obras, equipamientos e instalaciones que se considere necesarios implica asegurar las mejores condiciones en la prestación de los vitales servicios. Lo anterior, con las contraprestaciones correspondientes al suministro de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento, reúso de aguas residuales, cobro de los servicios accesorios a los usuarios, otorgamiento y cobro de factibilidades, aprobación de proyectos y la administración de infraestructura durante el tiempo que se fije en el acuerdo respectivo y dentro del territorio que comprenden los polígonos que quedan demarcado en la presente solicitud, mediante la aplicación de las tarifas que en su momento se encuentran vigentes, vigentes establecidas por la Comisión Estatal de Aguas, debidamente publicadas en el Periódico Oficial del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como cumplir con las directrices y lineamientos que se emitan en la materia por el Ayuntamiento del Municipio de Colón, la Comisión Nacional del Agua, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, y que la propia Comisión Estatal de Agua indique.

24. El solicitante acredita la facultad y personalidad con que se ostenta, así como la propiedad del predio con superficie total de 1,089,522.279 m², bajo los siguientes instrumentos:

- Por escritura pública número 7,640 (siete mil seiscientos cuarenta), de fecha 30 (treinta) de septiembre de 2016 (dos mil dieciséis), otorgada ante la fe del Licenciado Adrián Gárate Ríos, Titular de la Notaría Pública número 105 (ciento cinco) en Monterrey, Estado de Nuevo León, y cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Monterrey, en el folio mercantil electrónico número N-2016024705 (N guion dos cero uno seis cero dos cuatro siete cero cinco), se

H

Acta núm. 048



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

constituyó la sociedad mercantil denominada "GRUPO INMOBILIARIO NRT", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, con domicilio en el Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León; duración de 99 (noventa y nueve) años.

- Mediante escritura pública 4,581 de fecha 7 de junio de 2018, pasada ante la fe del notario público 38 de la Ciudad Querétaro, Lic. Enrique Burgos Hernández, misma que se encuentra inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de Querétaro en el folio mercantil N-2018051486 de fecha 26 de junio de 2018, en la que se constituyó la empresa denominada PROMOTORA Y CONSULTORA INMOBILIARIA EL CARMEN SA DE R.L. DE CV., representada por Arturo Guerrero Chávez y Fernando Jesús Gómez Carrillo.
- Por escritura pública número 727 (setecientos veintisiete), de fecha 4 (cuatro) de julio de 2019 (dos mil diecinueve, otorgada ante la fe del Licenciado Mario Reyes Retana Popovich, Titular de la Notaria pública número 24 (veinticuatro) de esta demarcación notarial, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número N201602470b (N guion dos cero uno seis cero dos cuatro siete cero cinco), se hizo constar, la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de accionistas, de fecha 28 (veintiocho) de junio de 2019 que entre otros acuerdos, la transmisión de acciones, admisión de nuevos accionistas, se tomó el de revocar a los miembros del consejo de administración, y se nombró nuevo Administrador Único de la sociedad.
- Mediante escritura pública número 824 (ochocientos veinticuatro), de fecha 19 (diecinueve) de julio de 2019 (dos mil diecinueve), otorgada ante la fe del mismo notario que el anterior, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número N 2016024705 (N guion dos cero uno seis cero dos cuatro siete cero cinco), se hizo constar, la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de accionistas, de fecha 4 (cuatro) de julio de 2019 (dos mil diecinueve), en la que entre otros acuerdos, se tomó el de cambiar el domicilio social de la sociedad al Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.
- Mediante la escritura pública número 80,694 de fecha 2 de julio de 2025, pasada ante la fe del Notario Público número 5 de la ciudad de Querétaro, Licenciado Luis Felipe Ordaz González, misma que fuera debidamente inscrita mediante el NCI 202500219593 de fecha 12 de agosto de 2025 en el Registro Público del Comercio del Estado de Querétaro, donde se protocolizó la asamblea de accionista de fecha 19 de junio de 2025, de la empresa GRUPO INMOBILIARIO NRT, S.A. DE C.V., relativo al cambio de denominación social, reforma al objeto social, ratificación del administrador único de la sociedad, revocación del secretario no miembro de la sociedad, ratificación del comisario de la sociedad, revocación y otorgamiento de poderes de la sociedad. Dentro de la escritura pública referida anteriormente, se describe la protocolización del cambio de denominación social de GRUPO INMOBILIARIO NRT, S.A. DE C.V., para quedar como PROMOCIONES INDUSTRIALES DE COLÓN, SA DE CV, la cual tendrá como objeto social, entre

Acta núm. 048

RP



otras, la captación, tratamiento, conducción, suministro, venta, compra y distribución de agua potable y agua tratada en los parques industriales.

- Mediante escritura pública 55,528 de fecha 8 de diciembre de 2025, en el que se acredita la modificación del objeto social de la empresa PROMOCIONES INDUSTRIALES DE COLÓN, SA DE CV.

25. Respecto a la acreditación de la propiedad que conforma el polígono donde se solicita se autorice la prestación de los servicios de agua potable, como organismo operador del predio con superficie total de 1,089,522.279 m2, se listan los siguientes documentos:

- Parcela 1. Por escritura pública número 55,528 de fecha 9 de diciembre de 2025, pasada ante la fe del notario público número 32 de la Ciudad de Querétaro, en la que se hace constar la propiedad de la parcela 1 Z-1 P 1/1, con una superficie de 1-29-78.540 hectáreas del Ejido La Purísima de Cubos, Municipio de Colón, en favor de PROMOCIONES INDUSTRIALES DE COLÓN, SA DE CV.

Contrato Privado de Compraventa de fecha 13 de mayo de 2025, respecto de la parcela 35 Z-1 P2/2, del Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-33-56.300 Has., celebrado entre Grupo Inmobiliario, NRT, S.A. de C.V., hoy denominada Promociones Industriales Colón, S. A. de C.V. y los señores Fernando Gómez Serrano y Fernando Jesús Gómez Carrillo.

- Parcela 2. Por escritura pública número 55,529 de fecha 9 de diciembre de 2025, pasada ante la fe del notario público número 32 de la Ciudad de Querétaro, en la que se hace constar la propiedad de la parcela 2 Z-1 P 1/1, con una superficie de 3-48-25.220 hectáreas del Ejido La Purísima de Cubos, Municipio de Colón, en favor de PROMOCIONES INDUSTRIALES DE COLÓN, SA DE CV.

Contrato Privado de Compraventa de fecha 13 de mayo de 2025, respecto de la parcela 35 Z-1 P2/2, del Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-33-56.300 Has., celebrado entre Grupo Inmobiliario, NRT, S.A. de C.V., hoy denominada Promociones Industriales Colón, S. A. de C.V. y los señores Fernando Gómez Serrano y Fernando Jesús Gómez Carrillo.

- Parcela 3 Z-1 P1/1. Contrato Privado de Compraventa de fecha 13 de mayo de 2025, respecto de la parcela 35 Z-1 P2/2, del Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-33-56.300 Has., celebrado entre Grupo Inmobiliario, NRT, S.A. de C.V., hoy denominada Promociones Industriales Colón, S. A. de C.V. y los señores Fernando Gómez Serrano y Fernando Jesús Gómez Carrillo.

- Parcela 4 Z-1 P1/1. Contrato Privado de Compraventa de fecha 13 de mayo de 2025, respecto de la parcela 35 Z-1 P2/2, del Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón,



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

Querétaro, con una superficie de 6-33-56.300 Has., celebrado entre Grupo Inmobiliario, NRT, S.A. de C.V., hoy denominada Promociones Industriales Colón, S. A. de C.V. y los señores Fernando Gómez Serrano y Fernando Jesús Gómez Carrillo.

- Parcela 5 Z-1 P1/1. Contrato Privado de Compraventa con reserva de dominio de fecha 19 de julio de 2018, respecto de la parcela 5 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 8-34-17.56 Has., celebrado entre Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de. R.L. de C.V. y los señores Manuel García Castillo y Rodrigo García Melgar; así como con el Poder General para Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio y para la suscripción de Títulos y Operaciones de Crédito, irrevocable y limitado que a favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de. R.L. de C.V., que le otorgan los señores Manuel García Castillo y Rodrigo García Melgar.
- Parcela 6 Z-1 P1/1. Contrato Privado de Compraventa con condición suspensiva de fecha 24 de octubre de 2025, respecto de la parcela 6 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 7-37-68.210 Has., celebrado entre Promociones Industriales Colón, S. A. de C.V. y la señora M. Felisa Cano Cobarrubias; instrumento que fuera ratificado por las partes ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Titular de la Notaría Pública 32 de la demarcación notarial de Querétaro.
- Parcela 7 Z-1 P1/1. Contrato Privado de Compraventa sujeto a condición suspensiva de fecha 26 de julio de 2018, respecto de la parcela 7 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 8-50-33.54 Has., celebrado entre Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de. R.L. de C.V. y los señores Guillermo Cruz Hernández y Ma. De la Luz Terrazas Cruz; así como con el Poder General para Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio y para suscripción de Títulos y Operaciones de Crédito, irrevocable y limitado que a favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de. R.L. de C.V., le otorgan los señores Guillermo Cruz Hernández y Ma. De la Luz Terrazas Cruz, respecto del inmueble objeto de la operación de compraventa.
- Parcela 10 Z-1 P1/1. Contrato Privado de Compraventa con Reserva de Dominio de fecha 19 de julio de 2018, respecto de la parcela 10 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 8-15-44.37 Has., celebrado entre Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de. R.L. de C.V. y los señores Vicente Fuentes Nieves y Lorenza Reséndiz Velázquez; así como con el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio y para la suscripción de Títulos y Operaciones de Crédito, irrevocable y limitado que a favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de. R.L. de C.V., le otorgan los señores Vicente Fuentes Nieves y Lorenza Reséndiz Velázquez, respecto del inmueble objeto de la operación de compraventa.
- Parcela 12 Z-1 P1/1. Contrato Privado de Compraventa con Reserva de Dominio de fecha 19 de julio de 2018, respecto de la parcela 12 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 7-91-52.61 Has.,

Acta núm. 048



Acta núm. 048

- celebrado entre Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de. R.L. de C.V. y los señores Manuel García Castillo y Rodrigo García Melgar; así como con el Poder General para pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio y para la suscripción de Títulos y Operaciones de Crédito, irrevocable y limitado que a favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de. R.L. de C.V., le otorgan los señores Manuel García Castillo y Rodrigo García Melgar, respecto del inmueble objeto de la operación de compraventa.
- Parcela 13 Z-1 P1/1. Contrato Privado de Compraventa Sujeto a Condición Suspensiva de fecha 20 de julio de 2018, respecto de la parcela 13 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 7-83-12.02 Has., celebrado entre Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de. R.L. de C.V. y los señores Rómulo Hurtado Enríquez y Catalina Hurtado Gómez; así como con el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, Actos de Dominio y para suscripción de Títulos y Operaciones de Crédito, irrevocable y limitado que a favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de. R.L. de C.V., le otorgan los señores Rómulo Hurtado Enríquez y Catalina Hurtado Gómez, respecto del inmueble objeto de la operación de compraventa.
 - Parcela 14 Z-1 P1/1. Contrato Privado de Compraventa sujeto a condición suspensiva de fecha 30 de mayo de 2025, respecto de la parcela 14 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 7-85-72.140 Has., celebrado entre Grupo Inmobiliario, NRT, S.A. de C.V., hoy denominada Promociones Industriales Colón, S. A. de C.V. y el señor Alejandro Rojo Reséndiz; instrumento que fuera ratificado por las partes ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Titular de la Notaría Pública 32 de la demarcación notarial de Querétaro.
 - Fracción 2 dos de la Parcela 15 Z-1 P1/1. Contrato Privado de Compraventa con Reserva de Dominio de fecha 18 de octubre de 2018, respecto de la Fracción 2 dos de la parcela 15 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 2-00-00.00 Has., celebrado entre Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de. R.L. de C.V. y los señores Fabian Sereno Orozco y Esthela Rosas Guillén; así como con el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio y para la suscripción de Títulos y Operaciones de Crédito, irrevocable y limitado que a favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de. R.L. de C.V., le otorgan los señores Fabian Sereno Orozco y Esthela Rosas Guillén, respecto del inmueble objeto de la operación de compraventa.
 - Parcela 18 Z-1 P1/1. Contrato Privado de Compraventa Sujeto a Condición Suspensiva de fecha 20 de julio de 2018, respecto de la parcela 13 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 7-62-65.27 Has., celebrado entre Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de. R.L. de C.V. y los señores Delfino Coate Chávez y Guadalupe Chávez Olvera; así como con el Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, Actos de Dominio y para la suscripción de Títulos y Operaciones de Crédito, irrevocable y limitado que a favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen,



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

S. de R.L. de C.V., le otorgan los señores Delfino Coate Chávez y Guadalupe Chávez Olvera, respecto del inmueble objeto de la operación de compraventa.

- Parcela 35 Z-1 P2/2. Contrato Privado de Compraventa de fecha 13 de mayo de 2025, respecto de la parcela 35 Z-1 P2/2, del Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-33-56.300 Has., celebrado entre Grupo Inmobiliario, NRT, S.A. de C.V., hoy denominada Promociones Industriales Colón, S. A. de C.V. y los señores Fernando Gómez Serrano y Fernando Jesús Gómez Carrillo.

Los predios descritos anteriormente conforman el polígono con una superficie de 1,089,522.279 m2, es como se desprende a continuación, documento, que es parte integrante del expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento:

Acta núm. 048



PURISIMA DE CUBOS, COLÓN, QRO.

26. Respecto a las manifestaciones hechas por la empresa Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L. de C.V., adquirió diversas parcelas dentro del polígono de donde se solicita se le autorice a la empresa Promociones Industriales Colón, SA de CV., como organismo operador del servicio integral de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de dicho polígono.

Las parcelas 5 Z-1 P1/1, 7 Z-1 P1/1, 10 Z-1 P1/1, 12 Z-1 P1/1, 13 Z-1 P1/1, 15 Z-1 P1/1 y 18 Z-1 P1/1 adquiridas por Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L. de C.V., como se acredita con los contratos de compraventa que se describieron con



Acta núm. 048

anterioridad, fueron adquiridos en conjunto con los derechos sobre el título concesión número 4QRO100196/12AMGR94, emitido por la Comisión Nacional de Aguas; en ese sentido los vendedores se obligaron a transmitir los derechos de los que eran titulares en la sociedad denominada "Purísima de Cubos No. 1", Sociedad de Producción Rural de Responsabilidad Limitada", por lo que se comprometieron a realizar cualquier acto que sea necesario o conveniente a fin de transmitir las acciones y/o partes sociales, o cualquier tipo de derecho que le corresponda sobre la mencionada sociedad, en favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L. de C.V., hoy causahabiente de los derechos inherentes a las parcelas adquiridas respecto del título concesión citado. En ese sentido, Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L. de C.V., se constituye como el causahabiente de los derechos inherentes a las parcelas adquiridas respecto del Título de Concesión número 09QRO100196/26AMD15, Titular Purísima de Cubos No.1, S.P.R. DE R.L., Acuífero Valle de San Juan del Rio, Localidad Purísima de Cubos, Entidad Federativa Querétaro, Municipio de Colón, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas por un volumen anual de 540,000 m3, cuya fuente de aprovechamiento se encuentra dentro de los polígonos objeto de la presente solicitud y quien está en condiciones de dotar de los recursos hídricos para consolidar el objeto del organismo operador. El Título de Concesión fue emitido a nombre de Purísima de Cubos No.1, S.P.R. DE R.L. y se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de Derechos de Agua, del cual hoy es causahabiente Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L. de C.V., quien en su oportunidad, bajo la figura jurídica y los procedimientos que establezca la normatividad vigente, pondrá a disposición del municipio de Colón, Querétaro los volúmenes de agua necesarios para la prestación del servicio integral de agua potable en el polígono con una superficie total de 1,089,522.279 m2, ubicado en la localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Querétaro.

27. De acuerdo al master plan, el proyecto que se pretende desarrollar en el polígono con una superficie total de 1,089,522.279 m2, ubicado en la localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Querétaro, se considera desarrollar en los siguientes términos:

SUPERFICIE TOTAL	m²	HAS	
Predio	1,066,953.64	106.70	
SUPERFICIE TOTAL DE ESTUDIO	1,066,953.64	106.70	100.00%
VENDIBLE	888,574.92	88.86	83.28%
SERVICIOS PROPIOS (Caseta, oficinas administrativas, emergencias)	3,568.57	0.36	0.33%
INFRAESTRUCTURA (Pozo, tanques, regulación, subestación)	86,702.14	8.67	8.13%
CANAL PLUVIAL	14,835.52	1.48	1.39%
RESERVA DEL PROPIETARIO	1,535.25	0.15	0.14%
VIALIDAD	71,737.24	7.17	6.72%
SUPERFICIE VENDIBLE	888,574.92	88.86	83.28%
INDUSTRIAL	881,627.42	88.16	82.63%
COMERCIAL Y SERVICIOS	6,947.50	0.69	0.65%

- Estimación de volumen de agua para un parque industrial de 106 hectáreas con 83% de uso industrial.
- El volumen de recursos hídricos depende fuertemente del tipo de industrias, el número de empleados/turnos, y la tecnología de enfriamiento si habrá plantas de



generación eléctrica. A continuación, se desarrollan estimaciones y rangos realistas para una posible proyección dentro del polígono.

Datos base del sitio:

- Superficie total: 1,089,522.279 m2
• Uso industrial (83%): 881,627.42 m2
• Comercial y de Servicios: 6,947.50 m2
• Equipamiento Urbano: 200,947.359 m2

Acta núm. 048



28. De acuerdo a 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. Juan Carlos Ocegüera Mendoza, Secretario del Ayuntamiento, en fecha 29 de octubre de 2025, envió los oficios las Dependencias del Municipio de Colón, que se describen a continuación:

- MCQ/SAY/DAC/2025/1155-A a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales,
- MCQ/SAY/DAC/2025/1156-A a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología,
- MCQ/SAY/DAC/2025/1157-A a la Secretaría Administración.
- MCQ/SAY/DAC/2025/1158-A a la Secretaría Finanzas.
- MCQ/SAY/DAC/2025/1159-A a la Dirección Jurídica.

Lo anterior, 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 del representante legal de la empresa denominada "Promociones Industriales Colón, S. A. de C.V" se constituya como Organismo Operador del Servicio Integral 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 del Polígono ubicado en la localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 1,089,522.279 m², superficie propiedad de "Promociones Industriales Colón, S. A. de C.V.", Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L. de C.V., mismas que acreditan la titularidad de dicha superficie como ya ha quedado asentado en líneas arriba y documentos anexos a su petición.

29. En relación a lo anterior, mediante oficio SSPM-461-A-2025 de fecha 5 de noviembre de 2025, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, solicitó los estudios de factibilidad técnica y financiera a la persona moral "Promociones Industriales Colón, S. A. de C.V.", mismos que fueron realizados por el Ingeniero Ing. Serafín Luna Morales, con Cédula profesional 2431925, de Consultoría y Proyectos ambientales Luna.

30. En este sentido, el titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Lic. Ubaldo Miranda Jiménez, remitió al Titular de la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SSPM-469-A-2025 de fecha 12 de noviembre de 2025, los estudios de factibilidad técnica y financiera, con el objeto de remitir a las áreas correspondientes y, en su caso, turnar a la aprobación del Ayuntamiento.

31. Por lo que en este orden de ideas, el Secretario del Ayuntamiento remite los estudios de factibilidad técnica y financiera respecto del referidos en el considerando anterior a los titulares de la Secretaría Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría Finanzas y a la Dirección Jurídica.

32. Así mismo, con fecha 12 de noviembre de 2025, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SSPM-469-A-2025, signado por el Lic. Ubaldo Miranda Jiménez, Secretario de Servicios Públicos Municipales, mediante el cual remite Visto Bueno y Factibilidad, misma que a continuación se plasma:

" Con la finalidad de dar cumplimiento a su requerimiento y 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 al solicitante referido a supra líneas, mediante oficio **SSPM-461-A-2025**, de fecha 05 de noviembre de 2025, remitiera a ésta Secretaría el Estudio 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 deberá ser cubierto por el solicitante, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

En ese sentido y mediante escrito recibido en fecha 11 de noviembre del año en curso, el solicitante remite a esta secretaría el Proyecto de Factibilidad Técnica-Financiera, elaborado por el **Ing. Serafín Luna Morales, con Cédula profesional 2431925**, de Consultoría y Proyectos ambientales Luna, el cual contempla los requisitos mínimos necesarios para determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como Organismo Operador del solicitante, mismo que anexo al presente y en consecuencia esta Secretaría considera concluir lo siguiente:

R

Acta núm. 048



Primero. Se realizó revisión documental y técnica respecto a la información proporcionada contenida en la documentación presentada anexa a su oficio, así como de la documentación presentada por el solicitante. Razón por la cual por parte de esta Secretaría de Servicios Públicos Municipales se proceden a analizar.

1. En este sentido, esta Secretaría de Servicios Públicos Municipales determina su imposibilidad, para brindar los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, dentro del polígono ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, con una superficie total de **1,089,522.279 m2**, propiedad de **“Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V.”**, y de **Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L de C.V.**, en razón de no contar con los recursos hídricos, financieros, humanos y 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 **\$42,891,000.00 cuarenta y dos millones ochocientos noventa y un pesos 00/100 M.N.**, inversión que se desglosa en el Proyecto de Factibilidad Técnica-Financiera de la manera siguiente:

PRESUPUESTO ESTIMADO DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA

INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE	\$ 4,760,000.00
INFRAESTRUCTURA DE PLANTAS DE TRATAMIENTO	\$23,940,000.00
INFRAESTRUCTURA DE REGULACIÓN PLUVIAL	\$8,275,000.00
SUBTOTAL	\$36,975,000.00
16 % I. V. A.	\$5,916,000.00
TOTAL	\$42,891,000.00

2. Esta Secretaría considera técnicamente la viabilidad para que se someta a consideración de las Comisiones competentes y a su vez del H. Ayuntamiento la autorización para constituirse como Organismo Operador de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales en el polígono ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, con una superficie total de **1,089,522.279 m2**, en favor de la persona moral denominada **“Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V.”**, por las razones antes expuestas y toda vez que esta Secretaría, no cuenta con los recursos hídricos, financieros, humanos y técnicos para prestar el servicio referido. Debiendo previamente las Comisiones competentes y a su vez el H. Ayuntamiento cotejar, validar y revisar exhaustivamente la documentación presentada por **“Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V.”**, a efecto de verificar que ésta cumpla con los requisitos indispensables para obtener la autorización para constituirse como Organismo

SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES

[Handwritten mark]

Acta núm. 048



- Operador solicitada. Así mismo deberá considerar los pagos de Derechos y/o impuestos y/o multas que puedan generarse en caso de ser aplicables.

Segundo. En caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro, autorice a **"Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V."** constituirse como Organismo Operador de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales en los términos previstos en los artículos 128 a 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 del polígono ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, con una superficie total de **1,089,522.279 m²**, propiedad de **"Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V."**, y de **Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L de C.V.**, sea por un plazo de 20 años y prorrogable por otro plazo igual, plazo que deberá computarse una vez que inicie la operación del organismo de mérito, debiendo cumplir con lo siguiente:

1. Realizar todos los trámites necesarios para que el Título de Concesión de Agua Potable que le hubiera 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. **"Promociones Industriales Colón, 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 y 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 **seis meses**, lo que deberá establecerse dentro del contrato respectivo por la debida prestación de los servicios objeto de la concesión, en caso de que el H. Ayuntamiento así lo autorice con la finalidad de que se garantice la prestación de manera adecuada del servicio de mérito.
3. En caso de que el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro, autorice a **"Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V."**, constituirse como Organismo Operador de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales 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 del polígono ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, con una superficie total de **1,089,522.279 m²**, propiedad de **"Promociones**

Acta núm. 048



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

Industriales Colón, S.A. de C.V., y de **Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L de C.V.**, y considerando que Municipio de Colón, Qro; es el competente constitucionalmente para realizar la prestación de los servicios integrales de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento, reusó y disposición de aguas residuales, **“Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V.”**, deberá realizar a favor del Municipio de Colón, Qro; 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
0-10	\$.60
11	\$.64
12	\$.66
13	\$.71
14	\$.75
15	\$.80
16	\$.84
17	\$.90
18	\$.98
19	\$1.04
20	\$1.10

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 **“Promociones Industriales Colón, 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.

Además de los montos referidos en la tabla que antecede, deberá llevarse a cabo la actualización anual de precios, considerando el valor del Índice Nacional de Precios al Consumidor, así como la Normatividad y Acuerdos aplicables en la materia.

4. **“Promociones Industriales Colón, 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 y Saneamiento del Estado de Querétaro, podrá cobrar por concepto del pago de las tarifas por servicios prestado, las que autorice la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro para el tipo de

Acta núm. 048

850 / 0001 000A

AP



servicio, publicadas en el periódico oficial del gobierno del estado de Querétaro, "La sombra de Arteaga".

5. **"Promociones Industriales Colón, 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 y Saneamiento del Estado de Querétaro, al término del plazo de la autorización que en su caso otorgue el H. Ayuntamiento, deberá transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Colón, Qro., la propiedad de la infraestructura existente y la que sea construida para la prestación del servicio solicitado.
6. **"Promociones Industriales Colón, 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 y Saneamiento del Estado de Querétaro, 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 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 **"Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V."**, pueda prestar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en el polígono ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, con una superficie total de **1,089,522.279 m²**, propiedad de **"Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V."**, y de **Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L de C.V.**, en la inteligencia que podrán integrarse volúmenes de agua o Títulos concesión adicionales, así como ampliación del polígono en estudio, bajo reserva de aprobación expresa por autoridad competente en la materia, 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 **"Promociones Industriales Colón, 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 el título que reciba, 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 el polígono ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, con una superficie total de **1,089,522.279 m²**, propiedad de **"Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V."**, y de **Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L de C.V.**

Acta núm. 048



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, Querétaro, serán parte del objeto de la prestación del servicio y podrá usarlos, explotarlos y aprovecharlos para la prestación de éstos, única y exclusivamente por la persona moral denominada **“Promociones Industriales Colón, 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.

7. **“Promociones Industriales Colón, 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 y Saneamiento del Estado de Querétaro, deberá construir todas las obras de infraestructura necesarias para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los términos previstos en los artículos 128 a 131 de la Ley que regula la prestación de los Servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, para encargarse de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, dentro del Polígono ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, con una superficie total de **1,089,522.279 m2**, propiedad de **“Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V.”**, y de **Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L de C.V.**, y transmitirlos al Municipio de Colón, Querétaro, a título gratuito al finalizar el periodo de vigencia de la misma.

Tercero. Una vez verificado el contenido del Proyecto presentado, se encuentra factible someter a consideración de las Comisiones competentes y a su vez del H. Ayuntamiento, la autorización para que **“Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V.”**, se constituya como Organismo Operador de los Servicios de Agua Potable en los términos previstos según los artículos 128 a 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 de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales del polígono ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, con una superficie total de **1,089,522.279 m2**, propiedad de **“Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V.”**, y de **Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L de C.V.**, hasta por un plazo de 20 años y prorrogables por otro periodo igual, **cumpliendo con las obligaciones establecidas en la normatividad aplicable.**

Cuarto. (RESERVA) Si bien esta Secretaría reconoce la factibilidad tanto Técnica como Financiera para que **“Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V.”**, se constituya como Organismo Operador de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, en el Polígono ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, con una superficie total de **1,089,522.279 m2**, propiedad de

R



“Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V.”, y de Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L de C.V., es necesario hacer notar que el título de Concesión Número: 09QRO100196/26AMDL15, que anexa a su solicitud, contiene una prórroga de 10 años los cuales comenzaron a computarse a partir del 28 de julio de 2014, concluyendo por lo tanto su vigencia el pasado **28 de julio de 2024**, razón por la cual, esta Secretaría se reserva el Visto Bueno a la Solicitud de **“Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V.”, para constituirse como Organismo Operador de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, hasta en tanto exhiba documento idóneo en el cual acredite su derecho para explotar, usar o aprovechar aguas Nacionales del subsuelo,** lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115, fracción III de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, así como artículo 24 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Querétaro y artículo 44 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; así como establecido en la normatividad aplicable a lo requerido.”

Acta núm. 048

33. En fecha 31 de octubre de 2025, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número MCQ/SA/1740/2025, emitido por el Lic. Oscar Feregrino Sánchez Pliego, Secretario de Administración, mediante el cual remite la opinión, en la que manifiesta que no tiene inconveniente llevar a cabo el proyecto planteado.

34. En este orden de ideas, con fecha 25 de noviembre de 2025, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SF/0880/2025, emitido por el C.P.P.C.A.C.G. Armando Morales Olvera, Secretario de Finanzas, mediante el cual remite la opinión, en la cual manifiesta que de la revisión del planteamiento formulado se desprende que la constitución del organismo operador de agua propuesto por "Promociones Industriales Colón, S. A. de C.V", resulta técnicamente viable, siempre que:

- I. Que se acredite fehacientemente la capacidad financiera, técnica, administrativa y operativa para la prestación continua, eficiente y sustentable de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales.
- II. Que se garantice el equilibrio presupuestario y la viabilidad financiera del organismo operador mediante la aplicación de tarifas técnicamente sustentadas, basadas en criterios de recuperación de costos, operación, mantenimiento, reposición de infraestructura y mejora continua del servicio, sujetas a la autorización de la autoridad municipal competente.
- III. Que el organismo operador cumpla puntual y permanentemente con todas las obligaciones fiscales, financieras y administrativas derivadas del título de concesión o autorización, incluyendo el pago de derechos, impuestos, aprovechamientos, contraprestaciones y demás contribuciones municipales, conforme a la Ley de Ingresos Municipal vigente y demás disposiciones aplicables

La Secretaría de Finanzas considera procedente emitir una opinión técnica-financiera favorable de carácter condicionado, sujeta al cumplimiento estricto, verificable y permanente de los requisitos financieros, administrativos, fiscales y operativos previstos en la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y



Saneamiento del Estado de Querétaro, así como en la normatividad fiscal municipal aplicable.

35. Mediante oficio MCQ/SAY/DJ/568/2025 suscrito por el Director Jurídico del Municipio de Colón, Lic. Francisco Vega Prado, por medio del cual emite su opinión respecto de la solicitud planteada, en la que refiere que las dependencias y entidades de la administración pública municipal que, conforme a sus atribuciones legales y técnicas, deba de intervenir en la valoración de la solicitud, emitan las opiniones y dictámenes correspondientes, considerando el marco normativo aplicable.

36. En este orden de ideas, con fecha 18 de noviembre de 2025, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-1724-2025, por medio del cual remite la opinión técnica número OT/023/2025 suscrito por I.A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, a través del cual, remite la opinión, misma que a continuación se plasma:

“ Por medio del presente y en relación a sus oficios MCQ/SAY/DAC/2025/1156-A y MCQ/SAY/DAC/2025/1181-A, mediante los cuales solicita la opinión técnica en relación a la solicitud del Lic. Abraham Velázquez Hernández; Apoderado de “Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V.”, para que se constituya como organismo operador de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reusó de aguas residuales en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de Querétaro, a efecto de encargarse de dichos servicios dentro de un polígono con una superficie de 1,089,522.279 m², anexo al presente Opinión Técnica OT/023/2025 de manera física y digital, para que se ponga a consideración del H. Ayuntamiento su aprobación o rechazo.

Acta núm. 048

Considerandos:

1. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad por lo dispuesto por el artículo 4, 27, 115 fracción III inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 7, 7 bis, 44 y 91 bis de la Ley Nacional de Aguas, 4 fracción III y 51 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, 1 fracción XVI, XVII, XVIII, 22 y 133 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 27, 30, fracción I y II incisos a), d) y f), 31, 38, fracción VIII, 47, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
2. En términos de lo que establece la fracción III inciso a) artículo 115 Constitucional, 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.

La Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de Querétaro en sus artículos 24, 25, 128, 129, 130, 131 y 132 donde se establece los lineamientos para la concesión de los servicios públicos.

Antecedentes:

Mediante escritura pública 7,640 de fecha 30 de septiembre de 2016, otorgada ante la fe del Licenciado Adrián Garate Ríos; Titular de la Notaría Pública número 105, en Monterrey, Estado de Nuevo León y cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de Monterrey, en el folio mercantil número N-20160024705, se constituyó la Sociedad Mercantil denominada "GRUPO INMOBILIARIO NRT" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

Mediante escritura publica numero 80,694 de fecha 2 de julio de 2025, ante la fe del Licenciado Luis Felipe Ordaz González; Notario Público número 5 de la demarcación notarial de Querétaro se protocolizo las RESOLUCIONES UNÁNIMES ADOPTADAS FUERA DE ASAMBLEA POR LOS ACCIONISTAS DE GRUPO INMOBILIARIO NRT, S.A. DE C.V. (LA "SOCIEDAD") EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA SOCIEDAD Y DEL ARTÍCULO 178 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES; donde dentro de la resolución Primera y Tercera, se determinó cambiar la denominación social de la sociedad de "GRUPO INMOBILIARIO NRT" a "PROMOCIONES INDUSTRIALES DE COLON". Así mismo y dentro de la décima resolución unánime, se determino otorgar en favor del Lic. Abraham Vázquez Hernández, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio. Escritura que fue debidamente inscrita mediante el NCI 202500219593 en fecha 12 de agosto de 2025 en el Registro Público del Comercio. Dentro de la misma, se establece que: Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V. tiene por objeto social, la captación, tratamiento, conducción, suministro, venta, compra y distribución de agua potable y agua tratada en los parques industriales.

Predios cuya propiedad acredita el solicitante con las documentales públicas anexas a su solicitud, y que componen de la siguiente manera:

1. **Parcela 1:** Contrato Privado de Compraventa de fecha 13 de mayo de 2025, respecto de la parcela 35 Z-1 P2/2, del Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-33-56.300 Has., celebrado entre Grupo Inmobiliario, NRT, S.A. de C.V. hoy denominada Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V. y los señores Fernando Gómez Serrano y Fernando Jesús Gómez Carrillo.

Acta núm. 048

RP



2. **Parcela 2:** Contrato Privado de Compraventa de fecha 13 de mayo de 2025, respecto de la parcela 35 Z-1 P2/2, del Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-33-56.300 Has., celebrado entre Grupo Inmobiliario, NRT, S.A. de C.V. hoy denominada Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V. y los señores Fernando Gómez Serrano y Fernando Jesús Gómez Carrillo.
3. **Parcela 3 Z-1 P1/1:** Contrato Privado de Compraventa de fecha 13 de mayo de 2005, respecto de la Parcela 35 Z-1 P2/2, del Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-33-56.300 Has, celebrado entre Grupo Inmobiliario, NRT, S.A. de C.V. hoy denominada Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V. y los señores Fernando Gómez Serrano y Fernando Jesús Gómez Carrillo.
4. **Parcela 4 Z-1 P1/1:** Contrato Privado de Compraventa de fecha 13 de mayo de 2005, respecto de la Parcela 35 Z-1 P2/2, del Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-33-56.300 Has, celebrado entre Grupo Inmobiliario, NRT, S.A. de C.V. hoy denominada Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V. y los señores Fernando Gómez Serrano y Fernando Jesús Gómez Carrillo.
5. **Parcela 5 Z-1 P1/1:** Contrato Privado de Compraventa con reserva de dominio de fecha 19 de julio de 2018, respecto de la parcela 5 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 8-34-17.56 Has., celebrado entre Promotora y Consultora Inmobiliaria del Carmen, S. de R.L. de C.V. y los señores Manuel García Castillo y Rodrigo García Melgar; así como con el Poder General para Cobranzas, actos de Administración y Actos de Dominio y para la suscripción de Títulos y Operaciones de Crédito, irrevocable y limitado que a favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de R.L. de C.V., que le otorgan los señores Manuel García Catillo y Rodrigo García Melgar.
6. **Parcela 6 Z-1 P1/1:** Contrato Privado de Compraventa con reserva de dominio de fecha 24 de octubre de 2025, respecto a la parcela 6 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 7-37-68.210 Has., celebrado entre Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V. y la señora M. Felisa Cano Cobarrubias; Instrumento que fuera ratificado por las partes ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz; Titular de la Notaria Pública 32 de la demarcación notarial de Querétaro.
7. **Parcela 7 Z-1 P1/1:** Contrato privado de compraventa sujeto a condición suspensiva de fecha 26 de julio de 2018, respecto de la parcela 7 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 8-50-33.54 Has., celebrado entre Promotora y Consultora Inmobiliaria del Carmen, S. de R.L. de C.V.



y los señores Guillermo Cruz Hernández y Ma. De la Luz Terrazas Cruz; así como con el poder general para cobranzas, actos de administración y actos de dominio y para la suscripción de Títulos y Operaciones de Crédito, Irrevocable y Limitado que a favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de R.L. de C.V. le otorgan los señores Guillermo Cruz Hernández y Ma. De la Luz Terrazas Cruz, respecto del inmueble objeto de la operación de compraventa.

8. **Parcela 10 Z-1 P1/1:** Contrato Privado de Compraventa con Reserva de Dominio de fecha 19 de julio de 2018, respecto de la parcela 10 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 8-15-44.37 Has., celebrado entre Promotora y Consultora Inmobiliaria del Carmen, S. de R.L. de C.V. y los señores Vicente Fuentes Nieves y Lorenza Reséndiz Velásquez; así como con el poder general para cobranzas, actos de administración y actos de dominio y para la suscripción de Títulos y Operaciones de Crédito, Irrevocable y Limitado que a favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de R.L. de C.V. le otorgan los señores Vicente Fuentes Nieves y Lorenza Reséndiz Velásquez, respecto del inmueble objeto de la compraventa.

9. **Parcela 12 Z-1 P1/1:** Contrato Privado de Compraventa con reserva de dominio de fecha 19 de julio de 2018, respecto de la parcela 12 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 7-91-52.61 Has., celebrado entre Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de R.L. de C.V. y los señores Manuel García Castillo y Rodrigo García Melgar; así como con el Poder General para Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio y para la suscripción de Títulos y Operaciones de Crédito, irrevocable y limitado que a favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de R.L. de C.V., le otorgan los señores Manuel García Castillo y Rodrigo García Melgar, respecto del inmueble objeto de la operación de compraventa.

10. **Parcela 13 Z-1 P1/1:** Contrato Privado de Compraventa sujeto a condición suspensiva de fecha 20 de julio de 2018, respecto de la parcela 13 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 7-83-12.02 Has., celebrado entre Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de R.L. de C.V. y los señores Rómulo Hurtado Enriquez y Catalina Hurtado Gómez; así como con el Poder General para Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio y para la suscripción de Títulos y Operaciones de Crédito, irrevocable y limitado que a favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de R.L. de C.V., le otorgan los señores Rómulo Hurtado Enriquez y Catalina Hurtado Gómez, respecto del inmueble objeto de la operación de compraventa.

11. **Parcela 14 Z-1 P1/1:** Contrato Privado de Compraventa sujeto a condición suspensiva de fecha 30 de mayo de 2025, respecto de la parcela 14 Z-1 P1/1, del



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 7-85-72.140 Has., celebrado entre Grupo Inmobiliario, NRT, S.A. de C.V., hoy denominada Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V. y el señor Alejandro Rojo Reséndiz, Instrumento que fuera ratificado por las partes ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz; Titular de la Notaria Pública número 32 de la demarcación notarial de Querétaro.

12. **Fracción 2 de la parcela 15 Z-1 P1/1:** Contrato Privado de Compraventa con reserva de dominio de fecha 18 de octubre de 2018, respecto de la parcela 15 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 2-00-00.00 Has., celebrado entre Promotora y Consultora Inmobiliaria del Carmen, S. de R.L. de C.V. y los señores Fabian Serrano Orozco y Esthela Rosas Guillen; así como con el Poder General para Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio y para la suscripción de Títulos y Operaciones de Crédito, irrevocable y limitado que a favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de R.L. de C.V., le otorgan los señores Fabian Serrano Orozco y Esthela Rosas Guillen, respecto del inmueble objeto de la operación de compraventa.
13. **Parcela 18 Z-1 P1/1:** Contrato Privado de Compraventa sujeto a Condición Suspensiva de fecha 20 de julio de 2018, respecto de la parcela 18 Z-1 P1/1, del Ejido Purísima de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 7-62-65.27 Has., celebrado entre Promotora y Consultora Inmobiliaria del Carmen, S. de R.L. de C.V. y los señores Delfino Coate Chávez y Guadalupe Chávez Olvera; así como con el Poder General para Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio y para la suscripción de Títulos y Operaciones de Crédito, irrevocable y limitado que a favor de Promotora y Consultora Inmobiliaria el Carmen, S. de R.L. de C.V., le otorgan los señores Delfino Coate Chávez y Guadalupe Chávez Olvera, respecto del inmueble objeto de la operación de compraventa.
14. **Parcela 35 Z-1 P2/2:** Contrato Privado de Compraventa de fecha 13 de mayo de 2025, respecto de la parcela 35 Z-1 P2/2, del Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-33-56.300 Has., celebrado entre Grupo Inmobiliario, NRT, S.A. de C.V., hoy denominada Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V. y los señores Fernando Gómez Serrano y Fernando Jesús Gómez Carrillo.

Predios que conforman el Polígono con una superficie de **1,089,522.279 m2.**

15. Título de Concesión número **09QRO100196/26AMDL.15**, de fecha 09 de junio de 2015, Titular Purísima de Cubos No.1, S.P.R. DE R.I., Acuífero Valle de San Juan del Río, Localidad Purísima de Cubos, Entidad Federativa Querétaro, Municipio de Colón, con coordenadas de punto de extracción Latitud Norte 20°36'25.20, y Latitud

Acta núm. 048

10



Oeste 100° 07'44.20, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas por un volumen anual de 540,000 m³, cuya fuente de aprovechamiento se encuentra dentro del polígono objeto de la presente solicitud, y de los cuales **Promotora y Consultora Inmobiliaria del Carmen, S. de R.L. de C.V.**, se encuentran vigentes.

16. **Cesión de derechos de explotación de agua:** Que los apoderados Arturo Guerrero Chávez y Fernando Jesús Gómez Carrillo de Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L. de C.V. transfieren los derechos que ampara el Título de Concesión número 09QRO100196/26AMD15, Titular Purísima de Cubos No.1, S.P.R. de R.L., Acuffero Valle San Juan del Rio, Localidad Purísima de Cubos, Entidad Federativa Querétaro, Municipio de Colón, con Coordenadas de punto de extracción Latitud Norte 20°36'25.20, y Latitud Oeste 100° 07'44.20, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas por un volumen anual de 540,000 m³, cuya fuente de aprovechamiento se encuentra dentro del polígono objeto de la presente solicitud, de manera progresiva y conforme se vaya requiriendo los derechos para la explotación de uso y aprovechamiento de aguas nacionales, amparado en el Título de Concesión remitido ante esta Autoridad, emitido por la Comisión Nacional de Agua; lo anterior y demás que considere necesarios para que **Promociones Industriales Colón, S.A. de C.V.** puedan prestar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reusó de aguas residuales en el polígono con superficie total de 1,089,522.279 m², por un plazo de 20 años.

17. Que el polígono comprendido se encuentra con uso de suelo de "Industria Ligera" y uso "Agropecuario" de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Instrumento técnico - jurídico aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 3 de junio del 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 18 de agosto de 2016.

18. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, vigente, al que se refiere el punto inmediato anterior, es el documento rector y regulador que considera los usos de suelo derivado del diagnóstico y análisis de la problemática urbana de la zona donde determina las bases estratégicas del desarrollo urbano, en concordancia con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), el Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2022-2027, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI) y el Programa Estatal de Vivienda (PEVI). Dicho instrumento está conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y

Acta núm. 048



crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio, y conforme a lo establecido en el Capítulo tercero del Código Urbano; el cual contiene: "Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo..."

19. De acuerdo al artículo 52 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro en donde indica que los proyectos para la realización, suspensión, ampliación, modificación, demolición o desmantelamiento de obras o actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrios ecológicos al rebasar los límites y condiciones señalados en las normas aplicables, habrán de sujetarse a la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro (SEDESU), con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al cumplimiento de las medidas que, en su caso, se impongan, tras la evaluación del impacto ambiental que pudieran ocasionar, sin la autorización expresa de procedencia expedida por la SEDESU, en los casos en que aquella sea exigible conforme a esta Ley o sus reglamentos, no se deberán otorgar licencias de construcción, licencias de funcionamiento o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental, en las condiciones ya expuestas, derivado a que los impactos generados y/o pudieran ser generados así como las medidas de mitigación de estos serán juzgados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

Acta núm. 048

Se resuelve:

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 Secretaría, no tiene facultades para emitir una opinión técnica, sin embargo, **no tiene inconveniente** en que someta a consideración por la comisión y en su caso se autorice por el H. Ayuntamiento, toda vez que, con base al Código Urbano del Estado de Querétaro en sus artículos 132, "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”, 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”. Por lo que, en caso de no renovar la concesión emitida por la Comisión Nacional del Agua previo a la prestación de los servicios correspondientes, la presente quedara sin efectos.

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.

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde constituir un Organismo Operador de servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reusó de aguas residuales en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de Querétaro en varios polígonos, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

Condicionantes Generales:

1. De ser el caso deberá dar cabal cumplimiento a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, particularmente a lo estipulado en el Título Tercero “De los Desarrollos Inmobiliarios”, los lineamientos estipulados en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
2. 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, como parte del expediente técnico que fundamentara los tramites y autorizaciones subsecuentes.
3. Deberá de presentar Visto Bueno de Protección Civil, autorizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Colón, para las etapas de construcción y ejecución

Handwritten mark

Acta núm. 048



de obras de urbanización, 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 inundación, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.

4. Presentar la autorización de Manifestación de Impacto Ambiental autorizada por la autoridad competente, y cumplir con los lineamientos que se indiquen en la autorización.
5. Presentar la validación del estudio hidrológico autorizado por la Comisión Estatal de Infraestructura, o en su caso, por la Comisión Nacional de Aguas, así como copia del estudio presentado.
6. Deberá presentar un estudio de calidad del agua, para asegurar que cumple con las normas de calidad sanitaria Evaluación de las necesidades de tratamiento del agua potable y de las aguas residuales de acuerdo a los proyectos pretendidos.
7. Deberá presentar un análisis de costos en donde se Identifique y calcule los costos fijos y variables para la operación diaria, como energía, personal, insumos y reparaciones, de igual forma presentar una estimación del capital necesario para la construcción, rehabilitación o ampliación de la infraestructura.
8. Deberá presentar una proyección de ingresos con una estructura tarifaria de diseño de un modelo tarifario que cubra los costos de operación y mantenimiento, los cuales deberán de tener como base la Normatividad Estatal en materia de prestación de servicios de Agua Potable (CEA) y permita la recuperación de inversiones, de igual forma deberá presentar una estimación de ingresos, donde se proyecten los ingresos por la prestación del servicio a partir de las tarifas y el número de usuarios.
9. Deberá presentar informe sobre las fuentes de financiamiento y evaluar la autosuficiencia económica del organismo para asegurar su sostenibilidad.
10. Deberá presentar el diseño de la estructura administrativa y operativa, definiendo roles, jerarquías y funciones, así como el establecimiento de procedimientos para la gestión de recursos humanos, contabilidad, adquisiciones y atención a usuarios.
11. Presentar en caso de requerir, la autorización de acceso al predio emitida por la Comisión Estatal de Infraestructura, así como el proyecto geométrico del acceso al predio, que garantice que el espacio restante es suficiente para el área de maniobras requerida.

Acta núm. 048



12. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna inconformidad en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán atendidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
13. 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 Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en los plazos establecidos.
14. Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
15. 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 Ayuntamiento.
16. Para el caso de aprobarse la solicitud planteada por parte del Ayuntamiento del Municipio de Colón, deberá dar inicio a los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses, contados a partir de la notificación de dicho documento al promovente, ya que de no hacerlo será motivo para que el Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo y quedara sin efectos.
17. Deberá de renovar el título de concesión número **09QRO100196/26AMD.L.15**, de fecha 09 de junio de 2015, emitido por la Comisión Nacional de Agua, el cual deberá presentar ante la Secretaría del H. Ayuntamiento para su consideración respecto a la Autorización del Organismo Operador y en su caso renovación de dicha autorización. En caso de no contar con dicho documento no podrá autorizarse proyecto alguno que se pretenda desarrollar en el predio.
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 a esta Autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia Federal, Estatal o Municipal.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones del Ayuntamiento y en su caso a la aprobación, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.”



37. El posicionamiento de la Comisión Estatal de Aguas, es coincidente 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 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.

38. 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.

39. 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, Polígono objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, 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.

40. 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 \$42,891,000.00 (cuarenta y dos millones ochocientos noventa y un pesos 00/100 M.N)

41. 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 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 "Promociones Industriales Colón, S. A. de C.V, a constituirse como Organismo Operador de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas a residuales dentro del Polígono ubicado en la localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 1,089,522.279 m2.

Acta núm. 048

42. Así como del escrito signado por el Lic. Abraham Vázquez Hernández, Apoderado legal de PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV y por Arturo Guerrero Chávez y Fernando Jesús Gómez Carrillo, como apoderados de la empresa PROMOTORA Y CONSULTORA INMOBILIARIA EL CARMEN SA DE R.L. DE CV., con la finalidad de que la empresa PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV., pueda constituirse como Organismo Operador del servicio integral de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, 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 del Polígono ubicado en la localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 1,089,522.279 m2, superficie propiedad de Promociones Industriales Colón, SA de CV y Promotora y Consultora Inmobiliaria El Carmen, S. de R.L. de C.V. En el cual presenta el proyecto técnico financiero, del que se describen los requerimientos técnicos, materiales, humanos y de infraestructura.

43. Así mismo anexa plano de la localización Polígono de 1,089,522.279 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, en el que se realizará la prestación de los servicios, el cual es parte integrante del expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, mismo que se plasmó en considerandos anteriores.

44. 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-469-A-2025, del cual se desprende que se requerirá una inversión aproximada de \$42,891,000.00 cuarenta y dos millones ochocientos noventa y un 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 en términos de lo establecido por la Secretaría de Finanzas.



45. 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 Polígono de 1,089,522.279 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, actualmente no cuenta con de los servicios de agua potable, al no existir infraestructura hidráulica por parte de la Comisión Estatal de Aguas, por lo que ésta es una posibilidad de garantizar que se destinen los recursos hídricos que derivan del título concesión del promovente, a través de su representante legal, para constituirse como Organismo Operador y prestar los servicios públicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de la superficie que se refiere.

46. Que el Municipio de Colón, Qro., derivado de las opiniones señaladas en la parte considerativa del presente Acuerdo, se encuentra ante la imposibilidad de prestar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro Polígono de Polígono de 1,089,522.279 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, por no contar con los recursos para tal efecto.

47. 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.

48. 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/1260/2025, de fecha 20 de diciembre de 2025, el expediente referido a la Comisión de Obras y Servicios Públicos, para su estudio y consideración.

49. 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:

"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

Handwritten mark



escuelas; rótulos, letreros y carteleras, y los demás asuntos que le señalen las leyes y los reglamentos."...

50. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, las Comisión de Obras y Servicios Públicos, es competente 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 asiste a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se determina autorizar a la persona moral **PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV**, a constituirse como Organismo Operador para el suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, en Polígono de 1,089,522.279 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón.

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 **Mayoría Calificada** 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 el Polígono de 1,089,522.279 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Querétaro, en términos de las opiniones técnicas citadas en el presente acuerdo, mismas que forman parte integral del mismo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA iniciar el procedimiento correspondiente a efecto de otorgar en favor de la Persona Moral denominada **PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV**, el contrato y/o título de concesión como Organismo Operador para el suministro de los servicios integrales de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, de aguas residuales, dentro del Polígono 1,089,522.279 m2 objeto del presente acuerdo, ubicados en la localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, con base en los dictámenes señalados en el presente acuerdo los cuales forman parte integral del mismo.

TERCERO. SE OTORGA la concesión de los servicios integrales de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y tratamiento de aguas residuales, dentro del Polígono de 1,089,522.279 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, en favor de la Persona Moral denominada **PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV**, por un periodo de 20 años, 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, elaboré 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 al Titular de la Secretaría de Servicios

Acta núm. 048



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

Públicos Municipales, así como al Síndico Municipal, en el entendido que el contrato en original estará bajo resguardo de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

CUARTO. La moral PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, S.A. DE C.V., a través de su Representante, deberá realizar todos los actos jurídicos y realizar las acciones necesarias ante las autoridades del agua de los distintos órdenes de gobierno, para dotar o suministrar los recursos hídricos necesarios para destinarlos a la prestación del servicio como Organismo Operador en el polígono autorizado, lo que habrá de realizar de manera progresiva y conforme se vaya requiriendo, los derechos para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales, amparados por la Comisión Nacional del Agua y que considere necesarios para que pueda prestar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en el Polígono de 1,089,522.279 m² objeto del presente acuerdo, ubicados en la Localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Querétaro, en la inteligencia que podrán integrarse polígonos adicionales y volúmenes de agua o Títulos Concesión adicionales, al título presentado para el otorgamiento de la presente autorización de ser necesarios, debiendo siempre acreditar mediante el estudio de factibilidad correspondiente, cualquier ampliación de esa naturaleza.

Así mismo, se obliga a tramitar durante todo el plazo que dure la prestación de los servicios, a través de la moral PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV a través de su Representante, 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, 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 su carácter de organismo operador dentro del Polígono de 1,089,522.279 m² objeto del presente acuerdo, ubicados en la Localidad de Purísima de Cubos, en el 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 éstos, única y exclusivamente por la persona moral denominada PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV, en su carácter de Organismo Operador, durante todo el plazo de la citada autorización.

QUINTO. La persona moral PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV a través de su Representante, deberá 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 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.

Handwritten signature or mark in blue ink.

Acta núm. 048



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

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 PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV.

SÉPTIMO. Una vez autorizada la presente, la moral PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV, por las actividades relacionadas como Organismo Operador de los servicios derivados de las autorizaciones otorgadas por el Municipio de Colón, Qro., causará y pagará, por concepto de contraprestación, por cada m3 metro cúbico de agua utilizada, facturada y pagada por los usuarios de conformidad con la siguiente tabla progresiva:

Table with 2 columns: AÑO and MONTO POR PAGAR. Rows show rates from \$0.60 for 0-10 years to \$1.10 for 20 years.

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 PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV, a efecto de asegurar la correcta prestación de los servicios públicos.

NOVENO. La persona moral denominada PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV, se obliga a garantizar la generalidad, suficiencia, permanencia, regularidad, continuidad y uniformidad en el servicio público concesionado, a satisfacción del Municipio de Colón, Querétaro, a través de sus diferentes dependencias, condiciones que serán verificadas en los informes presentados por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en caso contrario, se hará efectiva la fianza y/o garantía establecida en el punto de Acuerdo que antecede.

Acta núm. 048



DÉCIMO. La prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en calidad de Organismo Operador dentro del Polígono de 1,089,522.279 m² objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral denominada PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV, en carácter de Organismo Operador, tendrá un plazo de vigencia de 20 veinte años, contados a partir de que se inicie con la operación como Organismo Operador, lo que deberá notificar al Municipio de Colón, Querétaro, a través de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales. 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.

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, se 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, Polígono de 1,089,522.279 M² objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV, 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 el Polígono de 1,089,522.279 m² objeto del presente acuerdo, ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral denominada PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV, 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.



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 el Polígono de 1,089,522.279 m² objeto del presente acuerdo, ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral denominada PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV, 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, previo pago de la indemnización derivada de los gastos que por motivo de la infraestructura destinada a la prestación del servicio concesionado invierta el Organismo Operador, previo pago de los daños y perjuicios que este restituya al Municipio de Colón, Querétaro, por los motivos que dieron origen a la revocación o caducidad de la misma.

DÉCIMO SÉPTIMO. La persona moral denominada PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV, 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 PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV, 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 del Polígono de 1,089,522.279 m² objeto del presente acuerdo, ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, en el 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 de PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV, a través de su representante y/o a quien ejerza las facultades de representante legal de dicha empresa, de manera indistinta conjunta o separada, para llevar a cabo todos los trámites y actos jurídicos necesarios y suficientes por cuanto ve única y exclusivamente el cumplimiento del presente Acuerdo así como del Contrato y/o Título Concesión correspondiente.

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 Titular de las Secretarías de Servicios Públicos Municipales y a uno de los Síndicos Municipales a suscribir el Título o Contrato correspondiente para la

Acta núm. 048

R



prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en el Polígono de 1,089,522.279 m2 objeto del presente acuerdo, ubicado en la Localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Querétaro, con el organismo operador PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV.

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.

TERCERO. 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 PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV, en las Leyes de Ingresos del Municipio de Colón, para el ejercicio fiscal que corresponda, hasta la conclusión de la vigencia de la misma.

CUARTO. Se instruye a la moral PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV a efecto de que, una vez que se haya suscrito el título correspondiente, deberá remitir al Honorable 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.

QUINTO. 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 al Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, a los titulares de la Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, a la Dirección Jurídica del Municipio de Colón y al Representante Legal de PROMOCIONES INDUSTRIALES COLÓN, SA DE CV." -----

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

2) 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 ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has. -----

Acta núm. 048

H



Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza 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, informo que se cuentan con siete votos a favor, cero abstenciones y tres votos en contra de las Regidoras C. Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, Lic. Nancy Uribe Carbajal y C.P. Romina Zarate Montes, por lo que el presente proveído se aprueba por **Mayoría Calificada** de los integrantes presentes del Ayuntamiento.-----

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

“ Con fundamento en los artículos 115 fracciones II y III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 párrafo segundo, 30 fracciones I y IV, 31 fracción VIII, 38 fracción III, 47 fracción V, 48, 80 fracción V y 85 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; 13 fracción XI, 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.
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.

Handwritten mark

Acta núm. 048



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, 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. 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.

10. 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.

Handwritten mark



11. 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 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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;
- 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....

Acta núm. 048

16. 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.

17. 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.

18. 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.



Acta núm. 048

19. Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro en su capítulo sexto regula el otorgamiento respecto a 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 el servicio, ya sea por mejorar la eficiencia en la prestación o porque afecte las finanzas municipales.

20. 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.

21. 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.

22. Que en fecha 12 de septiembre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito presentado por el Lic. José Martín Sandoval Soto por derecho propio y como representante legal de "ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V.", personalidad que acredita mediante Escritura Pública 85,533 (ochenta y cinco mil quinientos treinta y tres) de fecha 6 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 (diez) de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el NCI 201600033114.

Lo anterior, con la finalidad de que la empresa ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., pueda constituirse como Organismo Operador del servicio integral de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, 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 auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, drenaje, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **COySP/DAC/074/2025**.

23. Que en la solicitud señalada en el numeral que antecede, el solicitante entre otros señala que:

"...I. En caso de que el Municipio de Colón, derivado de los dictámenes emitidos por las autoridades competentes decida determinar la no inconveniencia para poder prestar el servicio integral de agua potable, y determinar a mi representada, ADMINISTRADORA DE



SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V, como prestador servicios integrales de agua potable referidos en los polígonos señalados, se realizó un estudio técnico, específico y exhaustivo de los ordenamientos normativos aplicables, ya que en la zona se carece de la infraestructura hidráulica necesaria para la prestación del servicio, encontrándose la misma fuera del área de futuro desarrollo de dicha municipalidad; sin embargo, es apremiante suministrar los servicios ante el inminente crecimiento de la zona de influencia.

El censo del Instituto Nacional de Estadística y Geografía INEGI 2020, determinó que el Municipio de Colón, Querétaro, registra el octavo lugar en densidad poblacional en el Estado con 67,121 habitantes, sin embargo, es de esperarse que el crecimiento sea exponencial por el crecimiento económico, por la cercanía con estados vecinos y municipios conurbados, por la migración de población, programas estratégicos para la educación, investigación y la industria.

Asimismo, se mencionan como fortalezas la operación del Aeropuerto Internacional de Querétaro, que favorece la capacidad Industrial y logística instalada con gran prestigio nacional, fortaleciendo la Infraestructura de transporte, la energética y de comunicaciones para atender el desarrollo industrial, favorecido por la desconcentración de la Zona Metropolitana del Valle de México, que tiene a Querétaro como uno de sus destinos principales.

Como áreas de oportunidad se mencionan las siguientes: carece de infraestructura hidráulica, energética y de comunicaciones hacia zonas rurales, personal poco capacitado para empleos de mayor nivel de especialización y falta de infraestructura de saneamiento (rellenos sanitarios y plantas de tratamiento). En ese ámbito, se circunscribe a un proyecto industrial, comercial y de servicios, dentro del polígono donde se pretende constituir el organismo operador, en el que resulta prioritario considerar las necesidades para la atención de los vitales servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de las aguas residuales tratadas que le den sustentabilidad al proyecto, en un contexto de escasez hídrica y de infraestructura hidráulica de tratamiento y re uso de aguas residuales.

II. La prestación de los servicios que integran la presente solicitud, comprende el territorio identificado dentro del polígono con superficie total de 35, 297.73 m², ubicado en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, que se determina geográficamente por el territorio comprendido conforme a la siguiente demarcación:

AD

Acta núm. 048



Acta núm. 048



Por su parte, el territorio identificado dentro del polígono con superficie total de 5,287,840.19 m², ubicado en la localidad de Nogales, municipio de Colón, Querétaro, que se determina geográficamente por el territorio comprendido conforme a la siguiente demarcación:



III. El territorio establecido en la poligonal antes indicada, forma parte integral de la solicitud, para la prestación de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, saneamiento y



reúso de aguas residuales, incluyendo la infraestructura para prestar los servicios y verter las aguas residuales a colectores determinados con el concurso del Municipio de Colón. La demarcación geográfica se solicita sin perjuicio de derechos de terceros y a la vez sin menoscabo de la autoridad, funciones y atribuciones Constitucionales a cargo del Municipio rector, y se sujeta a las condiciones del acuerdo que para tal efecto se emita y con base en la legislación aplicable.

IV. Se solicita que para el cobro de los servicios integrales prestados a los usuarios, el otorgamiento y cobro de factibilidades, derechos de conexión, aprobación de proyectos y la administración de infraestructura durante el tiempo que se fije en el acuerdo respectivo y dentro del territorio que comprende la zona determinada que queda demarcada en esta solicitud, por tanto se autorice a **ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V.**, para desarrollar, construir, operar, vigilar y administrar los sistemas, obras, equipamientos e instalaciones que se considere necesarios para mejorar la prestación del servicio.

V. Se solicita la autorización para la aplicación de las tarifas sean las que en su momento tenga vigentes la Comisión Estatal de Aguas, aplicables al servicio público concesionado y el cumplimiento de las directrices y lineamientos que se emitan por las Autoridades en la materia; entre otras las de la propia Comisión Estatal de Aguas, la Comisión Nacional del Agua, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y el Municipio de Colón, en sus respectivos ordenamientos vigentes, disposiciones que serán consideradas por **ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V.**, para normar sus procedimientos.

De contar con la autorización del Ayuntamiento de Colón, Querétaro, **ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V.** prestará los servicios integrales de autoabasto de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, a los usuarios que se encuentren dentro del polígono identificado dentro del presente documento, sin pasar por alto que las autoridades competentes del Municipio de Colón y del Estado de Querétaro en materia de desarrollo urbano han emitido, conforme a la densidad, los planes parciales de desarrollo y los potenciales programas de desarrollo de infraestructura, y de conformidad con la normatividad vigente.

VI- La presente solicitud para la constitución del organismo operador de los servicios de autoabasto 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 cargo de la persona moral denominada **ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V.**, implica que será el encargado de desarrollar, construir, operar, vigilar y administrar los sistemas, obras, equipamientos e instalaciones que se considere necesarios implica asegurar las mejores condiciones en la prestación de los vitales servicios.

R

Acta núm. 048



Lo anterior, con las contraprestaciones correspondientes al suministro de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento, reúso de aguas residuales, cobro de los servicios accesorios a los usuarios, otorgamiento y cobro de factibilidades, aprobación de proyectos y la administración de infraestructura durante el tiempo que se fije en el acuerdo respectivo y dentro del territorio que comprenden los polígonos que quedan demarcado en la presente solicitud, mediante la aplicación de las tarifas que en su momento se encuentran vigentes, establecidas por la Comisión Estatal de Aguas, debidamente publicadas en el Periódico Oficial del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como cumplir con las directrices y lineamientos que se emitan en la materia por el Ayuntamiento del Municipio de Colón, la Comisión Nacional del Agua, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, y que la propia Comisión Estatal de Agua indique."...

24. El solicitante acredita la facultad y personalidad con que se ostenta, así como la propiedad del predio con superficie total de 532-313.792 Has, bajo los siguientes instrumentos:

24.1 Escritura Pública número 85,533 (ochenta y cinco mil quinientos treinta y tres) de fecha 6 de junio de 2016, pasada ante la fe del Lic. Erick Espinosa Rivera, Notario Titular de la Notaría Pública número 10 (diez) de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el NCI 201600033114 de fecha 25 de julio de 2016.

24.2 Mediante Escritura Pública número 84,817 de fecha 8 de febrero de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Erick Espinosa Rivera, Titular de Notaría Pública número 10 de Querétaro, Querétaro, se protocolizó la creación de la persona moral "DESARROLLOS BUSINESS PARK, S. DE R.L. DE C.V."; persona moral titular de derechos la parcela ubicada en Noria de Cubos, que integra uno de los polígonos objeto de la presente solicitud.

En términos de los artículos décimo sexto y décimo octavo del capítulo cuarto – de la administración de la sociedad- en concordancia con el transitorio segundo de la escritura pública descrita en el párrafo que antecede, el Señor José Luis Yáñez Peña, fue designado como Gerente de la persona moral DESARROLLOS BUSINESS PARK, S. DE R.L. DE C.V.

24.3 Mediante la Escritura Pública número 36,777 de fecha 3 de julio de 2015 se protocolizo el Acta de Asamblea General Extraordinaria de la "ASOCIACIÓN DE USUARIOS DE LA UNIDAD DE RIEGO DEL POZO 1 DEL EJIDO NORIA DE CUBOS, COLÓN, QUERÉTARO A.C." de fecha 6 de junio de 2015, ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría 20 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, en la cual en su punto identificado con el número romano IV se reconoce como integrante de la Asociación al Señor José Luis Yáñez Piña, usuario de las parcelas: 49, 51-B, 39-B, 42 y 40 respectivamente.

Acta núm. 048



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

Acta núm. 048

24.4 Escritura Pública 85,842 de fecha 22 de julio de 2016, se formalizó el contrato de compraventa celebrado entre Antonio Días Reséndiz y María Nicolás Hurtado a través de su apoderado legal y Desarrollos Business Park S. de R.L. de C.V., respecto de la Fracción "A" de la parcela 47 Z-1 P 2/2, ubicada en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 35, 297.73 m2.

24.5 Contrato privado de compraventa de fecha 16 de marzo de 2000, celebrado entre el C. Carlos Felipe Castañeda Gómez del Campo y el C. José Luis Yáñez Piña, respecto del predio con una superficie total de 397-00-00 has., ubicado en la localidad de Nogales, en el Municipio de Colón, Querétaro.

24.6 Contrato privado de compraventa de fecha 19 de agosto de 2024, celebrado entre el C. Miguel Ángel Flores Feregrino y el C. Isidoro Ríos Madrigal, respecto del predio con una superficie total de 25 hectáreas, ubicado en Galeras Colón, Querétaro.

24.7 Título de propiedad número 000001002079, expedido por C. Andrés Manuel López Obrador, que ampara la parcela 267-Z-1 P/3 del Ejido la Esperanza, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 32-03-41.988 ha., expedido a favor de Nayeli Yáñez Sandoval.

24.8 Título de propiedad número 000001002160, expedido por C. Andrés Manuel López Obrador, que ampara la parcela 268-Z-1 P/3 del Ejido Galeras, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 32-26-25.282 ha., expedido a favor de José Luis Yáñez Piña.

24.9 Título de propiedad número 000001002080, expedido por C. Andrés Manuel López Obrador, que ampara la parcela 269-Z-1 P/3 del Ejido Galeras, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 32-39-80.409 ha., expedido a favor de José Martín Sandoval Soto.

24.10 Título de propiedad número 000001002081, expedido por C. Andrés Manuel López Obrador, que ampara la parcela 270-Z-1 P/3 del Ejido Galeras, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 31-97-71.791 ha., expedido a favor de Estela Sandoval Soto.

25. De acuerdo al master plan, el proyecto que se pretende desarrollar en los polígonos con una superficie total de 532-313.792 Has, ubicado en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, se considera desarrollar en los siguientes términos:

"De acuerdo al master plan, el proyecto que se pretende desarrollar en los polígonos objeto de la presente solicitud, será en los siguientes términos:

Superficies de distribución:

SUPERFICIE DE DISTRIBUCION POLÍGONO NOGALES		
USO DE SUELO	AREA 8 (Has.)	Porcentaje
INDUSTRIAL	60%	3,172,704.12



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

COMERCIAL Y DE SERVICIOS	20%	1,057,568.03
EQUIPAMIENTO URBANO	10%	528,784.02
AREAS VERDES	10%	528,784.02
TOTAL	100%	5,287,840.19

SUPERFICIE DE DISTRIBUCION POLÍGONO NORIA DE CUBOS		
USO DE SUELO	AREA 8 (Has.)	Porcentaje
INDUSTRIAL	60%	21,178.72
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	20%	7,059.80
EQUIPAMIENTO URBANO	10%	3,529.70
AREAS VERDES	10%	3,529.70
TOTAL	100%	35,297.92

SUPERFICIE DE DISTRIBUCION TOTAL		
USO DE SUELO	AREA 8 (Has.)	Porcentaje
INDUSTRIAL	60%	3,193,882.84
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	20%	1,064,627.83
EQUIPAMIENTO URBANO	10%	532,313.72
AREAS VERDES	10%	532,313.72
TOTAL	100%	5,323,137

Estimación de volumen de agua para un desarrollo industrial de 5,323,137.92 m2 con 80% de uso industrial, comercial y de servicios:

El volumen de recursos hídricos depende fuertemente del tipo de industrias, el número de empleados/turnos, y la tecnología de enfriamiento, sien su caso, habrá plantas de generación eléctrica. A continuación, se desarrollan estimaciones y rangos realistas para una posible proyección dentro del polígono.

Para calcular el uso de los recursos hídricos necesarios a disponer en el polígono objeto de la solicitud de acuerdo al tipo de industria, asimismo, y para un debido funcionamiento para solventar temporadas de lluvias en operación diaria y cumpla normas, hay que prever captación, conducción, almacenamiento, tratamiento y distribución para agua potable, residual y pluvial.

Destino del suelo de acuerdo a proyectos:

- **Superficie total:** 5,323,137.92 m2



- **Uso industrial (60%):** 3,193,882 m²
- **Comercial y de Servicios:** 1,064,627.83 m²
- **Equipamiento Urbano:** 532,313.72 m²
- **Áreas Verdes:** 532,313.72 m²

Acta núm. 048

26. 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. Juan Carlos Ocegüera Mendoza, Secretario del Ayuntamiento, en fecha 18 de septiembre de 2025, envió los oficios MCQ/SAY/DAC/2025/961 a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, MCQ/SAY/DAC/2025/962 de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, MCQ/SAY/DAC/2025/963 de la Secretaría Administración, MCQ/SAY/DAC/2025/964 de la Secretaría Finanzas, así como, MCQ/SAY/DAC/2025/965 a la Dirección Jurídica del Municipio de Colón, Qro., respectivamente, 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 que "ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V.", se constituya como Organismo Operador del Servicio Integral 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 auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has., representada por el Lic. José Martín Sandoval Soto.

27. En relación a lo anterior, mediante oficio SSPM-418-A-2025 de fecha 6 de octubre de 2025, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, solicitó los estudios de factibilidad técnica y financiera a la persona moral "ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V", mismos que fueron realizados por el Ingeniero Ing. Serafín Luna Morales, con Cédula profesional 2431925, de Consultoría y Proyectos ambientales Luna.

28. En este sentido, el Titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Lic. Ubaldo Miranda Jiménez, remitió al Titular de la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SSPM-440-A-2025 de fecha 20 de octubre de 2025, los estudios de factibilidad técnica y financiera; así como el Visto Bueno y Factibilidad, de tramite multicitado, con el objeto de remitir a las áreas correspondientes y, en su caso, turnar a la aprobación del Ayuntamiento, misma que a continuación se plasma:

"Por este medio le hago llegar un cordial saludo, así mismo en atención a su similar oficio **MCQ/SAY/DAC/2025/961**, recibido el pasado 18 de septiembre del año que transcurre, donde hace referencia a la solicitud presentada por el Lic. **José Martín Sandoval Soto**, en su carácter de representante legal de "ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. DE C.V., por medio del cual solicita la autorización para que "ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., se constituya como Organismo Operador del servicio



integral de auto abasto de agua potable, en los términos previstos en los artículos 128 a 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 suministro del servicio integral de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales en los Polígonos ubicados en las localidades de **Noria de Cubos y Nogales, ambos en el Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has.**

Por lo que, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción IV, 10 fracciones III y IV, 22 y 24 (j) del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Querétaro, ésta Secretaría es Competente para Emitir opiniones técnicas a las demás Dependencias de la Administración Pública Centralizada y Descentralizada para la tramitación y resolución de asuntos de su competencia.

En consecuencia, me permito informar a usted lo siguiente:

Con la finalidad de dar cumplimiento a su requerimiento y 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 al solicitante referido a supra líneas, mediante oficio **SSPM-418-A-2025**, de fecha 06 de octubre de 2025, remitiera a ésta Secretaría el Estudio 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 deberá ser cubierto por el solicitante, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

En ese sentido y mediante escrito recibido en fecha 14 de octubre del año en curso, el solicitante remite a esta secretaría el Proyecto de Factibilidad Técnica-Financiera, elaborado por el **Ing. Serafín Luna Morales, con Cédula profesional 2431925**, de Consultoría y Proyectos ambientales Luna, el cual contempla los requisitos mínimos necesarios para determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como Organismo Operador del solicitante, mismo que anexo al presente y en consecuencia esta Secretaría considera concluir lo siguiente:

Primero. Se realizó revisión documental y técnica respecto a la información proporcionada contenida en la documentación presentada anexa a su oficio, así como de la documentación presentada por el solicitante. Razón por la cual por parte de esta Secretaría de Servicios Públicos Municipales se proceden a analizar.

1. En este sentido, esta Secretaría de Servicios Públicos Municipales determina su imposibilidad, para brindar los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, dentro de los Polígonos ubicados en las **localidades de Noria de Cubos y Nogales, ambos en el Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has.**, en razón a lo expuesto por ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO, S. de R.L de C.V en el proyecto de factibilidad técnica financiera presentado por su parte y lo cual denota que esta secretaría no cuenta con los recursos hídricos, financieros, humanos y técnicos. Lo anterior considerando que la inversión contemplada para integrar la infraestructura hidráulica para desarrollar el servicio como

Acta núm. 048

Handwritten mark



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

Organismo Operador, asciende a la cantidad de \$217,975,600.00 Doscientos diecisiete millones novecientos setenta y cinco mil seiscientos pesos 00/100 M.N., inversión que se desglosa en el Proyecto de Factibilidad Técnica-Financiera de la manera siguiente:

PRESUPUESTO ESTIMADO DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA

Table with 2 columns: Description and Amount. Rows include: INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE (\$41,720,000.00), INFRAESTRUCTURA DE PLANTAS DE TRATAMIENTO (\$121,590,000.00), INFRAESTRUCTURA DE REGULACIÓN PLUVIAL (\$24,600,000.00), SUBTOTAL (\$187,910,000.00), 16 % I. V. A. (\$30,065,600,000.00), TOTAL (\$217,975,600.00)

- 2. Esta Secretaría en consecuencia al numeral que antecede mediatamente, considera técnicamente la viabilidad para que se someta a consideración de las Comisiones competentes y a su vez del H. Ayuntamiento la autorización para constituirse como Organismo Operador del servicio integral de auto abasto de agua potable en los Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, ambos en el Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has., en favor de la persona moral denominada "ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. DE C.V." por las razones antes expuestas y toda vez que esta Secretaría, no cuenta con los recursos hídricos, financieros, humanos y técnicos para prestar el servicio referido. Debiendo previamente las Comisiones competentes y a su vez el H. Ayuntamiento cotejar, validar y revisar exhaustivamente la documentación presentada por "ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. DE C.V.", a efecto de verificar que ésta cumpla con los requisitos indispensables para obtener la autorización para constituirse como Organismo Operador solicitada. Así mismo deberá considerar los pagos de Derechos y/o impuestos y/o multas que puedan generarse en caso de ser aplicables.

Segundo. En caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro, autorice a "ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. DE C.V.", constituirse como Organismo Operador del servicio integral de auto abasto de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 a 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro y demas aplicables, para encargarse del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, ambos en el Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has., sea por un plazo hasta de 20 años y prorrogable por otro plazo igual, plazo que deberá computarse una vez que inicie la operación del organismo de mérito, debiendo cumplir con lo siguiente:

- 1. Realizar todos los trámites necesarios para que el Título de Concesión de Agua Potable que le hubiera 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.

Acta núm. 048

Handwritten mark



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

Acta núm. 048

2. **"ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. 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 y 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 **seis meses**, lo que deberá establecerse dentro del contrato respectivo por la debida prestación de los servicios objeto de la concesión, en caso de que el H. Ayuntamiento así lo autorice con la finalidad de que se garantice la prestación de manera adecuada del servicio de mérito.
3. En caso de que el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro, autorice a **"ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. DE C.V."** constituirse como prestador del servicio integral de auto abasto 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 reusó de aguas residuales dentro de los Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, ambos en el Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has., y considerando que Municipio de Colón, Qro; es el competente constitucionalmente para realizar la prestación de los servicios integrales de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento, reusó y disposición de aguas residuales, **"ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. DE C.V."**, deberá realizar a favor del Municipio de Colón, Qro; 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
0-10	\$.60
11	\$.64
12	\$.66
13	\$.71
14	\$.75
15	\$.80
16	\$.84
17	\$.90
18	\$.98
19	\$1.04
20	\$1.10

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 **"ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. 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.

Además de los montos referidos en la tabla que antecede, deberá llevarse a cabo la actualización anual de precios, considerando el valor del Índice Nacional de Precios al Consumidor, así como la Normatividad y Acuerdos aplicables en la materia.

4. **“ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. 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 y Saneamiento del Estado de Querétaro, podrá cobrar por concepto del pago de las tarifas por servicios 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”.
5. **“ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. 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 y Saneamiento del Estado de Querétaro, al término del plazo de la autorización que en su caso otorgue el H. Ayuntamiento, deberá transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Colón, Qro., la propiedad de la infraestructura existente y la que sea construida para la prestación del servicio solicitado.
6. **“ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. 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 y Saneamiento del Estado de Querétaro, 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 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 **“ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. DE C.V.”**, pueda prestar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los **Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, ambos en el Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has.**, en la inteligencia que podrán integrarse volúmenes de agua o Títulos de concesión adicionales, así como ampliación del polígono en estudio, bajo reserva de aprobación expresa por autoridad competente en la materia 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 **“ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. 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 el título que reciba, 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,

Acta núm. 048



tratamiento y reúso de aguas residuales, en los **Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, ambos en el Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has.**

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, Querétaro, serán parte del objeto de la prestación del servicio y podrá usarlos, explotarlos y aprovecharlos para la prestación de éstos, única y exclusivamente por la persona moral denominada **"ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. DE C.V."**, en su carácter de Organismo Operador, durante todo el plazo de la autorización que en su caso emita el Ayuntamiento o bien con las limitantes de ley que en la materia se otorgue la concesión.

7. **"ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. 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 y Saneamiento del Estado de Querétaro, deberá construir todas las obras de infraestructura necesarias para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los términos previstos en los artículos 128 a 131 de la Ley que regula la prestación de los Servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, para encargarse del servicio integral de auto abasto de agua potable, dentro de **los Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, ambos en el Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has.**, y transmitirlos al Municipio de Colón, Querétaro, a título gratuito al finalizar el periodo de vigencia de la misma.

Tercero. Una vez verificado el contenido del Proyecto presentado, se encuentra factible someter a consideración de las Comisiones competentes y a su vez del H. Ayuntamiento, la autorización para que **"ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S. DE R.L. DE C.V."**, se constituya como Organismo Operador del servicio integral de auto abasto de agua potable en los términos previstos según los artículos 128 a 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 de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales **de los Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, ambos en el Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has.**, hasta por un plazo de 20 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 artículo 115, fracción III de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, así como artículo 24 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Querétaro y artículo 44 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; así como establecido en la normatividad aplicable a lo requerido".

29. Por lo que, en este orden de ideas, el Secretario del Ayuntamiento en fecha 24 de octubre de 2025, mediante los oficios MCQ/SAY/DAC/2025/1089, MCQ/SAY/DAC/2025/1090-A y MCQ/SAY/DAC/2025/1091-A, dirigidos a los Titulares de la

Acta núm. 048



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

Secretaría Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría Finanzas y a la Dirección Jurídica, remite los estudios de factibilidad técnica y financiera referidos en el considerando anterior.

30. En fecha 03 de noviembre de 2025, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número MCQ/SA/1461/2025, emitido por el Lic. Oscar Feregrino Sánchez Pliego, Secretario de Administración, mediante el cual remite la opinión, en la que manifiesta que no existe inconveniente por parte de la Secretaria de Administración, llevar a cabo el proyecto planteado.

31. En este orden de ideas, con fecha 06 de noviembre de 2025, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SF/0839/2025, emitido por el C.P.P.C.A.C.G. Armando Morales Olvera, Secretario de Finanzas, mediante el cual remite la opinión, en la cual manifiesta que de la revisión del planteamiento formulado se desprende que la constitución del organismo operador de agua propuesto por la persona moral "ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V", resulta técnicamente viable, siempre que:

- Se acredite su capacidad financiera, técnica y administrativa para la prestación continua y eficiente de los servicios de agua potable, drenaje y saneamiento.
- Se garantice el equilibrio presupuestario mediante la aplicación de tarifas sustentadas en criterios de recuperación de costos, mantenimiento y operación.
- El Organismo Operador deberá cumplir puntualmente con las obligaciones fiscales y financieras derivadas del título de concesión, así como con los pagos de derechos e impuestos municipales que correspondan conforme a la Ley de Ingresos Municipal vigente.

32. Mediante oficio MCQ/SAY/DJ/569/2025 suscrito por el Director Jurídico del Municipio de Colón, Qro., Lic. Francisco Vega Prado, por medio del cual emite su opinión respecto de la solicitud planteada, en la que refiere que las dependencias y entidades de la administración pública municipal que, conforme a sus atribuciones legales y técnicas, deba de intervenir en la valoración de la solicitud, emitan las opiniones y dictámenes correspondientes, considerando el marco normativo aplicable.

33. En este orden de ideas, con fecha 21 de noviembre de 2025, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-1743-2025, por medio del cual remite la opinión técnica número OT/024/2025 suscrito por I.A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, a través del cual, remite la opinión, misma que a continuación se plasma:

"Por medio del presente y en relación a su oficio **MCQ/SAY/DAC/2025/962** de fecha 18 de septiembre de 2025 y **MCQ/SAY/DAC/2025/1089** de fecha 24 de octubre de 2025, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción V, 10 fracción IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., solicita, se emita opinión técnica y/o consideraciones, respecto a la solicitud planteada por "... el Lic. José Martín Sandoval Soto; Representante Legal de "ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V.", por el cual,

Acta núm. 048

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN

AS



solicita la autorización para que su representada se constituya como organismo operador de los servicios integrales de autoabasto de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de Querétaro, a efecto de encargarse de dichos servicios dentro de unos polígonos que se adjunta..." al respecto informo:

Considerandos:

1. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad por lo dispuesto por el artículo 4, 27, 115 fracción III inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 7, 7 bis, 44 y 91 bis de la Ley Nacional de Aguas, 4 fracción III y 51 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, 1 fracción XVI, XVII, XVIII, 22 y 133 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 27, 30, fracción I y II incisos a), d) y f), 31, 38, fracción VIII, 47, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
2. En términos de lo que establece la fracción III inciso a) artículo 115 Constitucional, 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.

La Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de Querétaro en sus artículos 24, 25, 128, 129, 130, 131 y 132 donde se establece los lineamientos para la concesión de los servicios públicos.

Antecedentes:

Mediante escritura pública 85,533 de fecha 6 de junio de 2016, otorgada ante la fe del Licenciado Erick Espinosa Rivera; Titular de la Notaría Pública número 10, en la Ciudad de Querétaro, Querétaro, quedando inscrita en el Registro Público de Comercio, en el folio mercantil número N-2016011408, en fecha 25 de julio de 2016, se constituyó la Sociedad Mercantil denominada "ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO, S. DE R.L. DE C.V." Así mismo y dentro del transitorio CUARTO, se acordó otorgar en favor de los Licenciados José Gerardo Alva García y José Martín Sandoval Soto, poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración, para que lo ejerciten de manera conjunta o separada. Dentro de la misma, se establece que: el objeto de la Sociedad será; la realización, la administración, ejecución, mejora, remodelación o ampliación de proyectos de ingeniería hidráulica, sanitaria y pluvial; la operación y mejoramiento de sistemas de agua potable y su conservación, potabilización, conducción,

AS

Acta núm. 048



almacenamiento y su distribución, así como los sistemas de saneamiento, incluyendo el alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, reusó de las mismas y manejo de lodos.

Prestar y administrar los servicios públicos de Agua Potable, alcantarillado y saneamiento, así como la planeación, programación de proyectos, presupuestos, construcción, rehabilitación, ampliación, operación y mejoramiento del sistema de agua potable y su conservación, potabilización, conducción, almacenamiento y su distribución, así como los sistemas de saneamiento, incluyendo el alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, reusó de las mismas y manejo de lodos.

Predios cuya propiedad acredita el solicitante con las documentales públicas anexas a su solicitud, y que componen de la siguiente manera:

Respecto del polígono ubicado en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro:

1. **Fracción "A" de la parcela 47 Z-1 P 2/2:** Escritura 85,842 de fecha 22 de julio de 2016, donde se formalizo el contrato de compraventa celebrado entre Antonio Diaz Reséndiz y María Nicolas Hurtado a través de su apoderado legal y Desarrollos Business Park S. de R.L. de C.V. respecto de la fracción "A" de la Parcela 47 Z-1 P 2/2, ubicado en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 35, 297.73 m2.

Respecto del polígono ubicado en Nogales, Municipio de Colón, Querétaro:

2. **397-00-00 HAS:** Documental consistente en contrato privado de compraventa de fecha 16 de marzo de 2000, celebrado entre el C. Carlos Felipe Castañeda Gómez del Campo y el C. José Luis Yáñez Piña, respecto del predio con una superficie total de 397-00-00 has., ubicado en la localidad de Nogales, en el Municipio de Colón, Querétaro.
3. **25 HAS:** Documental consistente en contrato privado de compraventa de fecha 19 de agosto de 2024, celebrado entre el C. Miguel Ángel Flores Feregrino y el C. Isidoro Ríos Madrigal, respecto del predio con una superficie total de 25 hectáreas, ubicado en Galeras, Colón, Querétaro.
4. **Parcela 267 Z-1 P/3:** Título de propiedad número 000001002079, expedido por C. Andrés Manuel López Obrador, que ampara la parcela 267-Z-1 P/3 del Ejido la Esperanza, Municipio de Colón, Querétaro con una superficie de 32-03-41.988 ha., expedido a favor de Nayeli Sandoval Yáñez.
5. **Parcela 268 Z-1 P/3:** Título de propiedad número 000001002080, expedido por el C. Andrés Manuel López Obrador, que ampara la parcela 269-Z-1 P/3 del Ejido Galeras, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 32-39-80.409 ha., expedido a favor de José Martin Sandoval Soto.
6. **Parcela 270 Z-1 P/3:** Título de propiedad número 000001002081, expedido por C. Andrés Manuel López obrador, que ampara la parcela 270-Z-1 P/3 del Ejido Galeras, Municipio de

Acta núm. 048



Colón, Querétaro, con una superficie de 32-39-80.409 ha., expedido a favor de Estela Sandoval Soto.

Predios que conforman los Polígonos con una superficie de:
Polígono noria de cubos, con una superficie de: **35,297.73 m²**
Polígono nogales con una superficie de: **5,287,840.19m²**

Acta núm. 048

7. Título de Concesión número **09QRO102338/26AMDL15**, prorrogado por 10 años en fecha 7 de febrero de 2016, con vigencia al 7 de febrero de 2026, emitido a nombre de Asociación de Usuarios de la Unidad de Riego del pozo 1, del Ejido Noria de Cubos, Colón, Qro., A.C. Acuífero Valle de San Juan del Rio, Localidad Noria de Cubos, Entidad Federativa Querétaro, Municipio de Colón, con coordenadas de punto de extracción Latitud Norte 20°36'20.4, y Latitud Oeste 100° 7'8.7, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas por un volumen anual de 450,000 m³, cuya fuente de aprovechamiento se encuentra ubicada dentro del polígono ubicado en el Ejido Noria de Cubos, objeto de la presente solicitud, y de los cuales **Asociación de Usuarios de la Unidad de Riego del Pozo 1, del Ejido Noria de Cubos, Colón, Qro., A.C.**, se encuentra vigente.
8. Mediante Acta General de Asamblea General Extraordinaria de la *"ASOCIACIÓN DE USUARIOS DE LA UNIDAD DE RIEGO DEL POZO 1 DEL EJIDO NORIA DE CUBOS, COLÓN, QUERÉTARO A.C."* de fecha 6 de junio de 2015, protocolizada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría 20 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, en la escritura 36,777 de fecha 3 de julio de 2015, en su punto identificado con el número romano IV **se reconoce** como integrante de la Asociación al Señor José Luis Yáñez Peña, usuario de las parcelas: 49,51-B,39-B,42 y 40 respectivamente; **hecho que lo hace a causahabiente respecto de los derechos que derivan del Título de Concesión 09QRO102338/26AMDL15 a nombre de "Asociación de Usuarios de la Unidad de Riego del Pozo 1, del Ejido Noria de Cubos, Colón, Qro, A.C."**
9. Mediante escrito libre suscrito por J. Cipriano Hernández Carbajal, Presidente de **"ASOCIACIÓN DE USUARIOS DE LA UNIDAD DE RIEGO DEL POZO 1 DEL EJIDO NORIA DE CUBOS, COLÓN, QUERÉTARO A.C."**, mediante el cual informa que el Señor José Luis Yáñez Piña, es propietario de un volumen 142,110.00 m³ respecto del Título de Concesión emitido a favor de dicha asociación, mismo que podrá destinar a lo que a sus intereses convengan.
10. Mediante escritura pública 84,817 de fecha 8 de febrero de 2016, bajo la fe del Licenciado Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaria Pública número 10 de Querétaro, Querétaro, en términos de los artículos decimo sexto y decimo octavo del capítulo cuarto de la administración de la sociedad en concordancia con el transitorio segundo, el Señor José Luis Yáñez Piña, fue designado como Gerente de la persona moral DESARROLLOS BUSINESS PARK, S. DE R.L. DE C.V.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

Acta núm. 048

11. Mediante escritura 85,842 de fecha 22 de julio de 2016, se formalizó el contrato de compraventa celebrado entre Antonio Días Reséndiz y María Nicolás Hurtado a través de su apoderado legal y DESARROLLOS BUSINESS PARK, S. DE R.L. DE C.V., respecto de la Fracción "A" de la parcela 47 Z-1 P 2/2, ubicada en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 35, 297.73 m2.
12. Toda vez que el polígono ubicado en Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Querétaro, es propiedad de "DESARROLLOS BUSINESS PARK, S. DE R.L. DE C.V." y que el Señor José Luis Yáñez Piña, Gerente General de dicha persona moral, forma parte de la "ASOCIACIÓN DE USUARIOS DE LA UNIDAD DE RIEGO DEL POZO 1, DEL EJIDO NORIA DE CUBOS, COLÓN, QRO, A.C.", **hecho que lo constituye como causahabiente respecto de los derechos que derivan del Título de Concesión 09QRO102338/26AMD15 a nombre de "Asociación de Usuarios de la Unidad de Riego del Pozo 1, del Ejido Noria de Cubos, Colón, Qro, A.C."** se compromete a realizar cualquier acto que sea necesario o conveniente a fin de transmitir las acciones y/o partes sociales, o cualquier tipo de derecho que le corresponda sobre la mencionada sociedad, en razón de que el Señor José Luis Yáñez Piña, hoy es causahabiente de los derechos de agua del Título de Concesión 09QRO102338/26AMD15 para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo por un volumen de **142,110.00 m3 anuales**, bajo la figura jurídica y los procedimientos que establezca la normatividad vigente, pondrá a disposición del Municipio de Colón, Querétaro los volúmenes de agua necesarios para la prestación del servicio integral de agua potable en el polígono con una superficie total de 35, 297.73 m2., ubicado en la localidad de Purísima de Cubos, en el Municipio de Colón, Querétaro.
13. Los C.C. José Luis Yáñez Piña, Estela Sandoval Soto, Nayeli Sandoval Yáñez, José Martín Sandoval Soto e Isidoro Ríos Madrigal en relación con la propiedad de las parcelas que conforman el polígono ubicado en la localidad de Nogales, en el Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de **5,287,840.19 m2**, objeto de la presente solicitud, mismas que se identifican en los ANEXOS señalados con número romano VII, VIII, IX, X, XI, y XII respectivamente, manifiestan su espontánea y libre voluntad, interés y aprobación para que a dichos predios le sean suministrados los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento por parte de **ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V.**
14. Que el polígono comprendido en Noria de Cubos con superficie de 35, 297.73 m2, se encuentra con uso de suelo de "Industria Mediana" y el polígono de Nogales con superficie de 5,287,840.19 m2, se encuentra con uso de suelo de "Protección Ecológica" y "Conservación Agropecuaria, Forestal y Extractiva" acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Instrumento técnico - jurídico aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 3 de junio del 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 18 de agosto de 2016.



15. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, vigente, al que se refiere el punto inmediato anterior, es el documento rector y regulador que considera los usos de suelo derivado del diagnóstico y análisis de la problemática urbana de la zona donde determina las bases estratégicas del desarrollo urbano, en concordancia con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), el Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2022-2027, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI) y el Programa Estatal de Vivienda (PEVI). Dicho instrumento está conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio, y conforme a lo establecido en el Capítulo tercero del Código Urbano; el cual contiene: "Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo..."

16. De acuerdo al artículo 52 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro en donde indica que los proyectos para la realización, suspensión, ampliación, modificación, demolición o desmantelamiento de obras o actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrios ecológicos al rebasar los límites y condiciones señalados en las normas aplicables, habrán de sujetarse a la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro (SEDESU), con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al cumplimiento de las medidas que, en su caso, se impongan, tras la evaluación del impacto ambiental que pudieran ocasionar, sin la autorización expresa de procedencia expedida por la SEDESU, en los casos en que aquella sea exigible conforme a esta Ley o sus reglamentos, no se deberán otorgar licencias de construcción, licencias de funcionamiento o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental, en las condiciones ya expuestas, derivado a que los impactos generados y/o pudieran ser generados así como las medidas de mitigación de estos serán juzgados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

Se resuelve:

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. DP

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 Secretaría, no tiene facultades para emitir una opinión técnica, sin embargo, **no tiene inconveniente** en que someta a consideración por la comisión y en su caso se autorice por el H. Ayuntamiento, toda vez que, con base al Código Urbano del Estado de Querétaro en sus artículos 132, "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", 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.

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde constituir un Organismo Operador de servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reusó de aguas residuales en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de Querétaro en varios polígonos, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

Condicionantes Generales:

1. De ser el caso deberá dar cabal cumplimiento a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, particularmente a lo estipulado en el Título Tercero "De los Desarrollos Inmobiliarios", los lineamientos estipulados en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
2. 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 la Secretaría de Desarrollo

R

Acta núm. 048



Urbano y Ecología, como parte del expediente técnico que fundamentara los tramites y autorizaciones subsecuentes.

3. Deberá de presentar Visto Bueno de Protección Civil, autorizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Colón, para las etapas de construcción y ejecución de obras de urbanización, 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 inundación, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
4. Presentar la autorización de Manifestación de Impacto Ambiental autorizada por la autoridad competente, y cumplir con los lineamientos que se indiquen en la autorización.
5. Presentar la validación del estudio hidrológico autorizado por la Comisión Estatal de Infraestructura, o en su caso, por la Comisión Nacional de Aguas, así como copia del estudio presentado.
6. Deberá presentar un estudio de calidad del agua, para asegurar que cumple con las normas de calidad sanitaria Evaluación de las necesidades de tratamiento del agua potable y de las aguas residuales de acuerdo a los proyectos pretendidos.
7. Deberá presentar un análisis de costos en donde se Identifique y calcule los costos fijos y variables para la operación diaria, como energía, personal, insumos y reparaciones, de igual forma presentar una estimación del capital necesario para la construcción, rehabilitación o ampliación de la infraestructura.
8. Deberá presentar una proyección de ingresos con una estructura tarifaria de diseño de un modelo tarifario que cubra los costos de operación y mantenimiento, los cuales deberán de tener como base la Normatividad Estatal en materia de prestación de servicios de Agua Potable (CEA) y permita la recuperación de inversiones, de igual forma deberá presentar una estimación de ingresos, donde se proyecten los ingresos por la prestación del servicio a partir de las tarifas y el número de usuarios.
9. Deberá presentar informe sobre las fuentes de financiamiento y evaluar la autosuficiencia económica del organismo para asegurar su sostenibilidad.
10. Deberá presentar el diseño de la estructura administrativa y operativa, definiendo roles, jerarquías y funciones, así como el establecimiento de procedimientos para la gestión de recursos humanos, contabilidad, adquisiciones y atención a usuarios.
11. Presentar en caso de requerir, la autorización de acceso al predio emitida por la Comisión Estatal de Infraestructura, así como el proyecto geométrico del acceso al predio, que garantice que el espacio restante es suficiente para el área de maniobras requerida.

Acta núm. 048



12. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna inconformidad en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán atendidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
13. 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 Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en los plazos establecidos.
14. Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
15. 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 Ayuntamiento.
16. Para el caso de aprobarse la solicitud planteada por parte del Ayuntamiento del Municipio de Colón, deberá dar inicio a los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses, contados a partir de la notificación de dicho documento al promovente, ya que de no hacerlo será motivo para que el Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo y quedara sin efectos.
17. Deberá de renovar el título de concesión número **09QRO102338/26AMD15**, de fecha 7 de febrero de 2016, emitido por la Comisión Nacional de Agua, el cual deberá presentar ante la Secretaría del H. Ayuntamiento para su consideración respecto a la Autorización del Organismo Operador y en su caso renovación de dicha autorización. En caso de no contar con dicho documento no podrá autorizarse proyecto alguno que se pretenda desarrollar en el predio.
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 a esta Autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia Federal, Estatal o Municipal.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones del Ayuntamiento y en su caso a la aprobación, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro".

34. El posicionamiento de la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, es coincidente 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 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.

35. 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.

36. 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 objeto del presente acuerdo ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este 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 los polígonos de referencia para dar la cobertura integral de los servicios públicos.

37. 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 donde será reusada en riego de áreas verdes preferentemente, proyectándose una inversión aproximada de \$217,975,600.00 (Doscientos diecisiete millones novecientos setenta y cinco mil seiscientos pesos 00/100 M.N).

38. En atención a lo dispuesto por la Comisión Estatal de Aguas 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

H



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 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 "ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V.", representada por el Lic. José Martín Sandoval Soto, a constituirse como Organismo Operador de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas a residuales, en los Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has.

39. Así como del escrito signado por el Lic. José Martín Sandoval Soto, Representante legal de "ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V." con la finalidad de que la empresa antes citada, pueda constituirse como Organismo Operador del servicio integral de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, 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 auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, drenaje, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has. En el cual presenta el proyecto técnico financiero, del que se describen los requerimientos técnicos, materiales, humanos y de infraestructura.

40. Así mismo anexa planos de la localización de los Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has., en el que se realizará la prestación de los servicios, el cual es parte integrante del expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento, mismo que se plasmó en considerandos anteriores.

41. 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-4440-A-2025, del cual se desprende que se requerirá una inversión aproximada de \$217,975,600.00 (Doscientos diecisiete millones novecientos setenta y cinco mil seiscientos pesos 00/100 M.N.), para la infraestructura del sistema de agua potable, infraestructura de PTAR'S e infraestructura de regulación pluvial; inversión que por el momento no es factible erogar en términos de lo establecido por la Secretaría de Finanzas.

42. 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 de los Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has., actualmente no cuenta con los servicios de agua potable, al no existir infraestructura



hidráulica por parte de la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro, por lo que ésta es una posibilidad de garantizar que se destinen los recursos hídricos que derivan del título concesión del promovente, a través de su representante legal, para constituirse como Organismo Operador y prestar los servicios públicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de la superficie que se refiere.

43. Que el Municipio de Colón, Qro., derivado de las opiniones señaladas en la parte considerativa del presente Acuerdo, se encuentra ante la imposibilidad de prestar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de los Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has., por no contar con los recursos para tal efecto.

44. 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.

45. 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/2025/1260, de fecha 20 de diciembre de 2025, el expediente referido a la Comisión de Obras y Servicios Públicos, para su estudio y consideración.

46. 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:

“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.”...

47. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, las Comisión de Obras y Servicios Públicos, es

Acta núm. 048

HP



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

competente 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 asiste a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se determina autorizar a la persona moral "ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., a constituirse como Organismo Operador para el suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, en los Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has."

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 **Mayoría Calificada** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

ACUERDO

Acta núm. 048

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 ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has., en términos de las opiniones técnicas citadas en el presente acuerdo, mismas que forman parte integral del mismo.

SEGUNDO. SE AUTORIZA iniciar el procedimiento correspondiente a efecto de otorgar en favor de la Persona Moral denominada ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., el contrato y/o título de concesión como Organismo Operador para el suministro de los servicios integrales de auto abasto de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, de aguas residuales, dentro de los Polígonos ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie total de 532-313.792 Has., con base en los dictámenes señalados en el presente acuerdo los cuales forman parte integral del mismo.

TERCERO. SE OTORGA la concesión de los servicios integrales de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y tratamiento de aguas residuales, dentro de los Polígonos con una superficie total de 532-313.792 Has., objeto del presente acuerdo ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, en favor de la Persona Moral denominada ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., por un periodo de 20 años, 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, elaboré 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 al Titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como al Síndico Municipal, en el entendido que el contrato en original estará bajo resguardo de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.



Para el caso de requerir ampliar el polígono para la prestación de los servicios integrales de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y tratamiento de aguas residuales, dentro de los Polígonos con una superficie total de 532-313.792 Has., objeto del presente acuerdo ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en este Municipio de Colón, Querétaro, deberá realizar las acciones necesarias para acreditar ante la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante los estudios correspondientes que cuenta con la capacidad técnica financiera, así como con los recursos hídricos que para tal efecto señala la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro y demás normatividad aplicable, a efecto de que pueda modificarse el Título Concesión correspondiente.

CUARTO. La moral ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., a través de su Representante, deberá realizar todos los actos jurídicos y realizar las acciones necesarias ante las autoridades del agua de los distintos órdenes de gobierno, para dotar o suministrar los recursos hídricos necesarios para destinarlos a la prestación del servicio como Organismo Operador en los polígonos autorizados, lo que habrá de realizar de manera progresiva y conforme se vaya requiriendo, los derechos para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales, amparados por la Comisión Nacional del Agua y que considere necesarios para que pueda prestar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los Polígonos con una superficie total de 532-313.792 Has., objeto del presente acuerdo, ubicados en las localidades de Noria de Cubos y Nogales, en el Municipio de Colón, Querétaro, en la inteligencia que podrán integrarse polígonos adicionales y volúmenes de agua o Títulos Concesión adicionales, al título presentado para el otorgamiento de la presente autorización de ser necesarios, debiendo siempre acreditar mediante el estudio de factibilidad correspondiente, cualquier ampliación de esa naturaleza. Así mismo, se obliga a tramitar durante todo el plazo que dure la prestación de los servicios, a través de la moral ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., a través de su Representante, 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, 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 su carácter de organismo operador dentro de los Polígonos con una superficie total de 532-313.792 Has., objeto del presente acuerdo, ubicados en las Localidades de Noria de Cubos y Nogales, en el 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 éstos, única y exclusivamente por la persona moral denominada ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., en su carácter de Organismo Operador, durante todo el plazo de la citada autorización.

QUINTO. La persona moral ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., a través de su Representante, deberá transmitir, ceder y desapoderarse de los derechos para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales, y a

Acta núm. 048



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

entregar el o los títulos correspondientes en favor del 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.

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 ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V.

SÉPTIMO. Una vez autorizada la presente, la moral ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., por las actividades relacionadas como Organismo Operador de los servicios derivados de las autorizaciones otorgadas por el Municipio de Colón, Qro., causará y pagará, por concepto de contraprestación, por cada m3 metro cúbico de agua utilizada, facturada y pagada por los usuarios de conformidad con la siguiente tabla progresiva:

Acta núm. 048

AÑO	MONTO POR PAGAR
0-10	\$.60
11	\$.64
12	\$.66
13	\$.71
14	\$.75
15	\$.80
16	\$.84
17	\$.90
18	\$.98
19	\$1.04
20	\$1.10

OCTAVO. Se instruye a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales a vigilar que la prestación de los servicios públicos se realice adecuadamente y conforme a 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 ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., a efecto de asegurar la correcta prestación de los servicios públicos.

NOVENO. La persona moral denominada ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., se obliga a garantizar la generalidad, suficiencia, permanencia, regularidad, continuidad y uniformidad en el servicio público concesionado,



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

a satisfacción del Municipio de Colón, Querétaro, a través de sus diferentes dependencias, condiciones que serán verificadas en los informes presentados por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en caso contrario, se hará efectiva la fianza y/o garantía establecida en el punto de Acuerdo que antecede.

DÉCIMO. La prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en calidad de Organismo Operador dentro de los Polígonos con una superficie total de 532-313.792 Has., objeto del presente acuerdo ubicados en las Localidades de Noria de Cubos y Nogales, en el Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral denominada ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., en carácter de Organismo Operador, tendrá un plazo de vigencia de 20 veinte años, contados a partir de que se inicie con la operación como Organismo Operador, lo que deberá notificar al Municipio de Colón, Querétaro, a través de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales. 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 resolutivo SÉPTIMO del presente instrumento.

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, se 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, de los Polígonos con una superficie total de 532-313.792 Has., objeto del presente acuerdo ubicados en las Localidades de Noria de Cubos y Nogales, en el Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. 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 con una superficie total de 532-313.792 Has., objeto del presente acuerdo, ubicado en las Localidades de Noria de Cubos y Nogales, en el Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral denominada ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. 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

Acta núm. 048

Acta núm. 048

R



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
29 DE DICIEMBRE DE 2025

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.

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 con una superficie total de 532-313.792 Has., objeto del presente acuerdo, ubicado en las Localidades de Noria de Cubos y Nogales, en el Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral denominada ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. 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, previo pago de la indemnización derivada de los gastos que por motivo de la infraestructura destinada a la prestación del servicio concesionado invierta el Organismo Operador, previo pago de los daños y perjuicios que este restituya al Municipio de Colón, Querétaro, por los motivos que dieron origen a la revocación o caducidad de la misma.

DÉCIMO SÉPTIMO. La persona moral denominada ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., se obliga a presentar informes semestrales, una vez iniciada su operación, al 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 ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. 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 de los Polígonos con una superficie total de 532-313.792 Has., objeto del presente acuerdo, ubicado en las Localidades de Noria de Cubos y Nogales, en el 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 de ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., a través de su representante y/o a quien ejerza las facultades de representante legal de dicha empresa, de manera indistinta conjunta o separada, para llevar a cabo todos los trámites y actos jurídicos necesarios y suficientes por cuanto ve única y exclusivamente el cumplimiento del presente Acuerdo así como del Contrato y/o Título Concesión correspondiente.

Acta núm. 048



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 Titular 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 con una superficie total de 532-313.792 Has., objeto del presente acuerdo, ubicado en las Localidades de Noria de Cubos y Nogales, en el Municipio de Colón, Querétaro, con el Organismo Operador ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 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.

TERCERO. 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 persona moral ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. 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.

CUARTO. Se instruye a la moral ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V., a efecto de que, una vez que se haya suscrito el título correspondiente, deberá remitir al Honorable 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.

QUINTO. 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 al Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, a los titulares de la Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, a la Dirección Jurídica del Municipio de Colón y al Representante Legal de ADMINISTRADORA DE SERVICIOS VALLE DEL MILAGRO S DE R.L. DE C.V. -----

JP

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

Acta núm. 048



Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza no habiéndose registrado participaciones informa al Síndico Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila, 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 13:45 horas (**trece horas con cuarenta y cinco minutos**) del día inicialmente señalado, el **Síndico Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila** y ante la presencia del **Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza**, quien certifica y da fe.-----

Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza
Secretario del Ayuntamiento del
Municipio de Colón, Qro.

Acta núm. 048