



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

Gaceta Municipal de Colón, Qro.

Órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Colón

27 de febrero de 2026

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

Número 39
Tomo II

ÍNDICE

Pág.

Tema

- 1 - 23 **ACUERDO QUE AUTORIZA LA CAUSAHABIENCIA Y AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES PARA EL FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL "AEROPARK", RESPECTO AL PREDIO IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL 050302201027010, CON SUPERFICIE DE 159,409.805 M2, UBICADO EN CARRETERA ESTATAL 100 EL COLORADO - HIGUERILLAS, NÚMERO 8662, GALERAS, COLÓN, QUERÉTARO. (SEGUNDA PUBLICACIÓN).**

EL LICENCIADO JUAN CARLOS OCEGUERA MENDOZA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,

C E R T I F I C A

Que en **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 09 (nueve) de diciembre del 2025 (dos mil veinticinco)** el Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el **Acuerdo que autoriza la causahabencia y autorización de venta de lotes para el Fraccionamiento Industrial “AEROPARK”, respecto al predio identificado con clave catastral 050302201027010, con superficie de 159,409.805 m2, ubicado en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higerillas, número 8662, Galeras, Colón, Querétaro**, mismo que se transcribe a continuación:

“Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos a), b), d) y f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3 fracción XXXVI, 6 y 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción II, incisos a), b), d) y f) , 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 12, 165, 186, 189, y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 25 y 27 fracciones I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., 13 fracción XI, 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y;

C O N S I D E R A N D O

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

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

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

4. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal vigentes, declaraciones de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobadas, publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.

5. Que el artículo 3 fracción XXXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano define a los usos de suelo como los fines particulares a que se podrán dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano.

6. Que el artículo 6 de la Ley General de referencia señala que en términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

7. Que el artículo 47 de la Ley General citada menciona que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

8. Que el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a los municipios la aprobación y autorización de los Desarrollos Inmobiliarios previstos en el Código.

Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186, fracciones IV, V, VI y VII del Ordenamiento citado. El área encargada del Desarrollo Urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III del citado artículo 186.

9. Que el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro señala que tratándose de la enajenación de un desarrollo inmobiliario, ya sea en forma total o en alguna de sus etapas, secciones o fases, el comprador adquiere con permisos y licencias, así como con

derechos y obligaciones y que el adquirente, deberá solicitar al Municipio que corresponda el reconocimiento administrativo de la causahabencia, a través del Acuerdo del Ayuntamiento correspondiente; el que deberá ser publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

10. Con base en el artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el procedimiento para la autorización de un Fraccionamiento se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de Uso de Suelo;
- II. Autorización de Estudios Técnicos;
- III. Visto Bueno al Proyecto de Lotificación;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización;
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
- VI. **Autorización para venta de lotes; y**
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento.

11. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de sus Direcciones, es la Dependencia encargada de regular de manera ordenada el crecimiento urbano municipal y aplicar las normas en materia de preservación y restauración el equilibrio ecológico, verificando siempre la cuestión del beneficio al medio ambiente.

12. Qué asimismo, en su artículo 27 fracciones I y XIV del ordenamiento municipal mencionado en el considerando anterior la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tiene la facultad de ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana, zonificación y desarrollo urbano, consignan en favor de los Municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la normatividad establecida en el Código Urbano vigente en el Estado y demás disposiciones legales y reglamentarias, así como emitir opiniones y dictámenes en materia de desarrollo urbano y obras públicas.

13. Que mediante los escritos presentados en la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha 14 de octubre de 2025, el Lic. David Mercado Peña, Representante Legal de Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión Identificado con el Número 4988, solicita la Causahabencia y la Autorización de Venta de Lotes, del inmueble ubicado en Carretera Estatal 100 “El Colorado Higuierillas” No. 8662, Galeras, Colón, Qro., con una superficie de 159,409.805 m², identificado con clave catastral 050302201027010, a favor del Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión identificado con el número “4988”.

14. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/2025/1069 recibido en fecha 16 de octubre de 2025, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó al Lic. José Guadalupe Hernández Hernández Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, emitir la opinión técnica y/o consideraciones respecto al escrito presentado por el Lic. David Mercado Peña, Representante Legal de Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión Identificado con el Número 4988, mediante el cual solicita la autorización para la obtención de la acreditación de causahabencia del inmueble ubicado en Carretera Estatal 100 “El Colorado Higuerrillas” No. 8662, Galeras, Colón, Qro., con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con clave catastral 050302201027010, a favor del Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión identificado con el numero “4988”.

15. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/2025/1070 recibido en fecha 16 de octubre de 2025, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó al Lic. José Guadalupe Hernández Hernández Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, emitir la opinión técnica y/o consideraciones respecto del escrito presentado por el Lic. David Mercado Peña, Representante Legal de Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión Identificado con el Número 4988, respecto a la autorización de Venta de Lotes para el Fraccionamiento Industrial ubicado en Carretera Estatal 100 “El Colorado Higuerrillas” No. 8662, Galeras, Colón, Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con clave catastral 050302201027010.

16. Que mediante la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 13 (trece) de septiembre del 2024 (dos mil veinticuatro) el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la lotificación, denominación del Fraccionamiento, nomenclatura de vialidades, licencia de ejecución de obras de urbanización e incremento de coeficiente de ocupación de suelo, del fraccionamiento Industrial “AEROPARK”, con una superficie de 159,409.805 m2, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, ubicado en la Carretera Estatal No. 100 “El Colorado-Higuerrillas” y Carretera Estatal No. 200 “Querétaro-Tequisquiapan”, Galeras, Municipio de Colón, Qro.

17. Que con fecha 02 de diciembre de 2025 en la Secretaría del Ayuntamiento se recibió el oficio número SDUE-1752-2025 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/022/2025, correspondiente a la petición citada en los considerandos catorce y quince, la cual se transcribe a continuación:

“Por medio del presente y en relación a su oficio **MCQ/SAY/DAC/2025/1069** y **MCQ/SAY/DAC/2025/1070**, recibidos en esta Dependencia en fecha 16 de octubre de 2025, mediante el cual y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción VII, 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 signada por el Lic. David Mercado Peña; Representante Legal de **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 4988**, por medio de las cuales solicita autorización para la obtención de la acreditación de causahabiente a favor del **fideicomiso irrevocable de administración no empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con derecho de Reversión identificado con el número “4988”**; así como la autorización de venta de lotes para el Fraccionamiento Industrial respecto al predio identificado con clave catastral **050302201027010** con superficie de **159,409.805 m²**, ubicado en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuerrillas, número 8662, Galeras, Colón, Querétaro, al respecto informo a Usted lo siguiente:

Considerandos:

1. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Estado tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuales serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre este y el Gobierno del Estado.
2. 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; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad por lo dispuesto por el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, 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; Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro.
4. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro. de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 35 de la Constitución Política del Estado

Libre y Soberano de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 130-133, 139, 141, 143, 148, 162, 164, 178, 181, 186, 189, 323-328, 356-358 Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro.

5. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal vigentes, declaraciones de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobadas, publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
6. Con fundamento en el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro, tratándose de enajenación de un desarrollo inmobiliario, el comprador adquiere con permisos y licencias, así como con derechos y obligaciones.

El adquirente, deberá solicitar al Municipio que corresponda el reconocimiento administrativo de la Causahabencia, a través del Acuerdo del Ayuntamiento correspondiente; el que deberá ser publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

7. Con base en el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a los municipios la aprobación y autorización de los Desarrollos Inmobiliarios previstos en el Código.

Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186, fracciones IV, V, VI y VII del Ordenamiento citado. El área encargada del Desarrollo Urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III.

8. Con base en el artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el procedimiento para la autorización de un Fraccionamiento se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de Uso de Suelo;
- II. Autorización de Estudios Técnicos;
- III. Visto Bueno al Proyecto de lotificación;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización;
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
- VI. **Autorización para venta de lotes; y**
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento.

9. De conformidad con el artículo 198 del Código Urbano del Estado de Querétaro “El desarrollador podrá obtener autorización provisional para venta de lotes, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección, o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

- I. *Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización*
- II. *Tener un avance mínimo de treinta por ciento en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización*
- III. *Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan y*
- IV. *Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculando al tiempo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción a aquellas en el plazo que se fije.*

En caso de incumplimiento la autoridad competente hará efectivo el instrumento que se otorgó para garantizar la que se aplicará para realizar por sí o por medio de contratista, las obras omitidas, lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen.

En caso de que la garantía se otorgue a través de hipoteca, la escritura en la que se constituya no causará el pago por derechos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio”

Antecedentes:

1. Mediante escrito presentado con fecha 14 de octubre del 2025, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el Lic. David Mercado Peña; Representante Legal de **Banco Invox Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invox Grupo Financiero, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración no Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derechos de Reversión identificado con el número “4988”**, solicita la autorización para la obtención de la acreditación de causahabiecia para el inmueble identificado con clave catastral número **050302201027010**, con superficie de **159,409.805 m2**, ubicado en Carretera Estatal 100 “El Colorado Higuierillas” No. 8662, Galeras, Colón, Qro., a favor del **Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión identificado con el número “4988”**.
2. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Colón, el Lic. David Mercado Peña; Representante Legal de **Banco Invox Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invox Grupo Financiero, como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración no Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derechos de Reversión identificado con el número “4988”**, solicita la autorización de venta de lotes para el Fraccionamiento Industrial ubicado en la Carretera Estatal 100 “El Colorado Higuierillas”, No. 8662, Localidad de Galeras, Municipio de Colón, Qro., con una superficie de **159,409.805 m2**, identificado con la clave catastral número **050302201027010**.
3. Presenta escritura pública 83,591 de fecha 15 de marzo de 2023 pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria número 30 de la

Demarcación Notarial y del Patrimonio Inmobiliario Federal en la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, mediante la cual se hace constar el **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN** identificado con el número “**4988**” que celebran por una parte, la sociedad mercantil denominada “**RANCHO LBA**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por el Ingeniero Markel Estepan Fernández Astigarraga en su carácter de “**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO A**”; por otra parte la sociedad mercantil denominada “**PINARICOS**” **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el Presidente del Consejo de Administración de la citada sociedad, el Licenciado **DAVID MERCADO PEÑA**, en su carácter de “**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B**”, por otra parte, la sociedad mercantil denominada “**DESARROLLOS OREGON**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el Licenciado **CARLOS ENRIQUE ORDAZ GONZÁLEZ**, en su carácter de “**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO C**”; y por otra parte **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, a quien en lo sucesivo se le denominara como el “**FIDUCIARIO**”, representada en este acto por su delegado fiduciario, el Licenciado **EMILIO JOSÉ LÓPEZ DÍAZ**.

4. Presenta escritura pública número 90,260 de fecha 16 de mayo de 2024, ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de la demarcación notarial y del patrimonio Inmobiliario Federal, Querétaro, Querétaro, donde se hizo constar:

I. La subdivisión de predios que resulta de la protocolización del oficio número “**SEDUS-0343-2024**”, **nota de turno “274/2024”** expedido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Colón, Estado de Querétaro, de fecha 8 de abril de 2024, autorizando la subdivisión del predio rustico formado por la fracción 3 de la Exhacienda de Galeras, ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, en cuatro fracciones y un resto con una superficie de 159,409.805 m², quedando inscrito bajo el folio inmobiliario 34636/0001 en fecha 12 de julio de 2024 ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Tolimán.

II. El **Primer Convenio Modificatorio al Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial Para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión**, identificado con el número “**4988**”, que se realizó a solicitud de la Institución Financiera denominada “**Banco Invex**”, **Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero, Fiduciario**, en calidad de “**Fiduciario**”, previas instrucciones del Comité Técnico.

5. Que mediante escritura pública número 57,218 de fecha 11 de julio de 2023, pasada ante la fe del Doctor en Derecho Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Titular de la notaría número 120 de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, donde se hace constar la protocolización parcial del Acta de

Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas de **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, de fecha 25 de abril de 2023, donde de acuerdo a la resolución **DECIMA SEXTA** se hace ratificación de Delegados Fiduciarios, entre ellos, el **C. Emilio José López Diaz**.

6. Mediante escritura pública número 658 de fecha 6 de noviembre de 2025, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Calzada Mercado; Notario Titular de la Notaria Pública número 4, de la Demarcación Notarial de Huimilpan, Querétaro, se hace constar Poder General para actos de Administración Limitado por parte de la **Institución Financiera denominada “Banco Invex” Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de “Fiduciario” en el Fideicomiso identificado con el número 4988**, representada por sus Delegados Fiduciarios, los Licenciados Emilio José López Diaz y Heriberto Castro Escamilla, a favor de los Licenciados Enrique Julián Diaz Yarza y David Mercado Peña.
7. Presenta como identificación oficial vigente el C. David Mercado Peña, copia de credencial emitida por el Instituto Nacional Electoral con número 0353072166998.
8. Cuenta con Ratificación de Dictamen de Uso de Suelo número **CACU/DUS/043-2024** de fecha 24 de junio de 2024, para el predio identificado como Resto del predio rustico formado por la fracción 3 de la Ex - hacienda de Galeras, ubicado en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de **159,409.805 m2**, identificado con la clave catastral **05 03 022 01 027 010** y que cuenta con uso de suelo de **Industria Pesada**.
9. Presenta escritura pública número 1,081 de fecha 12 de septiembre de 2025, pasada ante la fe del Licenciado José Alfredo Botello Aranda, Titular de la Notaria Pública número 49 de la Demarcación Notarial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, donde se hace constar, entre otros actos, **la protocolización del Acuerdo de Cabildo de Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2024**, mediante el cual se aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza la lotificación, denominación del fraccionamiento, nomenclatura de vialidades, licencia de ejecución de obras de urbanización e incremento de coeficiente de ocupación de suelo**, del Fraccionamiento Industrial **“AEROPARK”**.
10. Mediante oficio **CEI/DTIV/01574/2025,ODTI0925-19** con folio **DT0925-33** de fecha 3 de octubre de 2025, dirigido al C. Markel Estepan Fernández Astigarraga; Representante Legal de Rancho LBA, S.A. de C.V., mediante el cual, la Dirección de Tramites, Inspección y Vigilancia de la Comisión Estatal de Infraestructura del Estado de Querétaro, expide la **AUTORIZACIÓN de acceso definitivo para el predio ubicado en la carretera estatal No. 100 “El Colorado – Higuierillas”, en el kilómetro 8+495, cuerpo izquierdo, en el Municipio de Colón, Qro.**

-
-
11. Presenta **DICTAMEN DE AUTOABASTO DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE**, a través de oficio **VE/00195/2024**, derivado del expediente **CO-007-23-I**, emitido por el Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas, de fecha 13 de febrero de 2024, donde manifiesta la **Conformidad de la Comisión Estatal de Aguas, para el autoabastecimiento de agua potable para satisfacer sus necesidades, por sus medios, a su costo y cargo al predio ubicado en Carretera Estatal no. 100 “El Colorado Higuierillas” No. 8665, Localidad Galeras del Municipio de Colón, Qro., para 1 Fraccionamiento Industrial con 84 lotes industriales.**
 12. Presenta proyecto revisado y aprobado por la Comisión Estatal de Aguas para 79 lotes industriales del Fraccionamiento “AEROPARK” para el sistema de agua potable y alcantarillado sanitario con vigencia al 15 de mayo de 2026, para el sistema de red de drenaje pluvial con vigencia al 11 de agosto de 2026, en relación dictamen de autoabasto **VE/00222/2025** de fecha 26 de febrero de 2025 en relación al expediente de la factibilidad No. CO-007-23-I.
 13. Que mediante oficio **DP 679/23** de fecha 25 de julio de 2023, la Comisión Federal de Electricidad, informa que existe la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de Markel Estepan Fernández Astigarraga para el predio que se ubica en fracción 3 de la Exhacienda de Galeras, Municipio de Colón, Estado de Querétaro.
 14. Presenta autorización por parte de la Comisión Federal de Electricidad de proyecto de electrificación de fecha 21 de enero de 2025, con vigencia de un año.
 15. Cuenta con Renovación de validación de Estudio Hidrológico emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura mediante oficio **CEI/DTIV/00673/2025**, con folio **DH0425-04** en relación al proyecto denominado “**Parque Industrial Aeropark**” que se localiza en Carretera Estatal No. 100 “El Colorado – Higuierillas”, en el kilómetro 8+660 cuerpo izquierdo, identificado como Resto del Predio Rustico Ex Hacienda Galeras, Municipio de Colón, Qro., identificado con clave catastral 050302201027010, con extensión de vigencia hasta el día 18 de enero de 2026.
 16. Presenta Oficio SEDESU/257/2024 de fecha 7 de junio de 2024 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro en donde autoriza en materia de impacto ambiental respecto del proyecto denominado “Parque Industrial Aeropark”, ubicado en resto del predio en la ex hacienda Galeras, Municipio de Colón, Qro.
 17. Presenta **Visto Bueno al Proyecto de Relotificación** emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio **SDUE-1500-2025**, para el Proyecto de Fraccionamiento Industrial ubicado en Carretera Estatal 100 “El Colorado – Higuierillas”, Galeras, Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie de 159,409.805 m², quedando las superficies de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES			
Manzana 01			
Clave (Lote)	Descripción	Superficie (m2)	Uso
1	No Vendible	1,584.635	Donación
2	Vendible	1,427.276	Industrial
3	Vendible	1,606.678	Industrial
4	Vendible	1,742.560	Industrial
5	Vendible	1,813.187	Industrial
6	Vendible	2,283.518	Industrial
7	Vendible	2,397.147	Industrial
8	Vendible	4,823.613	Industrial
Total		17,678.614	
Manzana 02			
1	No Vendible	484.322	Infraestructura
2	Vendible	1,020.440	Industrial
3	Vendible	1,035.002	Industrial
4	Vendible	1,035.002	Industrial
5	Vendible	1,035.002	Industrial
6	Vendible	5,490.011	Industrial
7	Vendible	5,392.045	Industrial
8	Vendible	1,485.003	Industrial
9	Vendible	1,210.609	Industrial
10	Vendible	1,118.756	Industrial
11	Vendible	1,020.179	Industrial
12	Vendible	1,035.002	Industrial
13	Vendible	1,035.002	Industrial
14	Vendible	1,035.002	Industrial
15	Vendible	4,034.688	Industrial
16	No Vendible	296.959	Infraestructura
17	Vendible	2,010.472	Industrial
18	Vendible	2,025.684	Industrial
19	Vendible	4,051.369	Industrial
20	Vendible	1,838.747	Industrial
21	Vendible	1,273.270	Industrial
22	No Vendible	506.668	Infraestructura
23	No Vendible	1,241.550	Donación
Total		40,710.784	
Manzana 03			
1	No Vendible	780.450	Infraestructura
2	No Vendible	1,090.793	Infraestructura
3	Vendible	1,034.743	Industrial
4	Vendible	1,034.166	Industrial
5	Vendible	1,033.572	Industrial
6	Vendible	1,033.020	Industrial
7	Vendible	1,032.427	Industrial
8	Vendible	1,031.858	Industrial

9	Vendible	1,031.281	Industrial
10	Vendible	1,095.645	Industrial
11	Vendible	1,065.448	Industrial
12	Vendible	1,103.325	Industrial
13	Vendible	1,105.941	Industrial
14	Vendible	1,106.339	Industrial
15	Vendible	1,105.780	Industrial
16	Vendible	1,045.352	Industrial
17	Vendible	1,044.763	Industrial
18	Vendible	1,044.238	Industrial
19	Vendible	1,079.779	Industrial
20	Vendible	1,079.188	Industrial
21	Vendible	1,078.663	Industrial
22	No Vendible	202.358	Infraestructura
23	No Vendible	556.850	Infraestructura
24	No Vendible	521.615	Donación
25	Vendible	2,364.805	Industrial
Total		25,702.399	
Manzana 04			
1	No Vendible	16.866	Infraestructura
2	No Vendible	3,206.545	Donación
3	Vendible	1,564.379	Industrial
4	Vendible	2,242.193	Industrial
5	No Vendible	20.783	Infraestructura
6	No Vendible	9,393.323	Donación
7	Vendible	3,160.838	Industrial
8	Vendible	3,159.061	Industrial
9	Vendible	3,157.255	Industrial
10	Vendible	5,607.727	Industrial
11	Vendible	1,167.535	Industrial
12	Vendible	1,142.774	Industrial
13	Vendible	1,309.355	Industrial
14	Vendible	1,309.854	Industrial
15	Vendible	1,309.355	Industrial
16	Vendible	1,328.438	Industrial
17	Vendible	1,328.438	Industrial
18	Vendible	1,302.724	Industrial
19	No Vendible	31.491	Infraestructura
20	No Vendible	633.742	Infraestructura
Total		42,392.676	

RESUMEN DE SUPERFICIES GENERALES			
Concepto	Superficie (m2)	Porcentaje	No. Lotes
Vendible industrial	105,915.620	66.44%	60
Infraestructura	4,621.282	2.90%	11
Donación (Áreas verdes, plazas, espacios públicos,	15,947.668	10.00%	5

equipamiento urbano)			
Restricción Infraestructura Eléctrica	2,270.902	1.43%	-
Afectación Canal	2,219.529	1.39%	-
Restricción Canal	1,972.979	1.24%	-
Vialidades	26,461.825	16.60%	-
TOTAL	159,409.805	100.00%	

18. Presenta presupuesto de obras de urbanización del Fraccionamiento respecto al **4.81 %** faltante por ejecutar, el cual consta de las partidas de rellenos, canal, instalación eléctrica baja tensión, alumbrado y pavimentación; por un monto total de **\$3,298,139.30 (tres millones doscientos noventa y ocho mil ciento treinta y nueve pesos 30/100 M.N.)**

19. Que en relación al Acuerdo de Cabildo de **fecha 13 de septiembre de 2024**, mediante el cual se aprobó el **Acuerdo por el que se Autoriza la lotificación, denominación del fraccionamiento, nomenclatura de vialidades, licencia de ejecución de obras de urbanización e incremento de coeficiente de ocupación de suelo**, del Fraccionamiento Industrial "AEROPARK", presenta la siguiente información:

- Recibo de pago número 19351 B de fecha 30 de septiembre de 2024, por un monto total de \$ 3,970,805.78, por concepto de Nomenclatura de calles, Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Dictamen técnico Licencia Fraccionar fuera de Fraccionamiento autorizado, Por Supervisión de Obras de Urbanización, Visto Bueno Proyecto de Lotificación Industrial, Dictamen Técnico Incremento de Coeficientes de Normatividad.
- Copia de publicación realizada en la Gaceta Municipal de Colón, Querétaro, número 67, Tomo IV, de fecha 30 de septiembre de 2024.
- Copia de publicación realizada en la Gaceta Municipal de Colón, Querétaro, número 02, Tomo III, de fecha 15 de octubre de 2024.
- Presenta copia de la publicación en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 21 marzo de 2025, numero 24.
- Copia de la publicación en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 28 marzo de 2025, numero 27.
- Visto Bueno de Obra en Construcción **Vo.Bo:SSPC/DPC/VBO/007/2024** emitido por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Colón, Querétaro, en relación al Parque Industrial ubicado en Carretera Estatal No. 100, El Colorado – Higuierillas, No. 8665, Galeras, Colón, Qro.
- Escritura pública número 1,081 de fecha 12 de septiembre de 2025 pasada ante la fe del Licenciado José Alfredo Botello Aranda, Titular de la Notaria Pública número 49 de la Demarcación notarial en la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, donde se hace constar la protocolización del Acuerdo de Cabildo de Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2024 donde se autorizó la lotificación, denominación del fraccionamiento, nomenclatura de vialidades, licencia de ejecución de obras de urbanización e incremento de coeficientes de

ocupación de suelo, del Fraccionamiento Industrial “AEROPARK”, con una superficie de 159,409.805 m², identificado con la clave catastral 05 03 022 01 027 010, ubicado en Carretera Estatal número 100 “El Colorado – Higuierillas” y Carretera Estatal número 200 “Querétaro – Tequisquiapan”, Galeras, Municipio de Colón, Querétaro.

20. Para dar cumplimiento al artículo 198, fracción II del Código Urbano del Estado de Querétaro, personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se constituyó en el lugar referido, se verificó y constato mediante Dictamen de Avance Obras de Urbanización emitida mediante oficio **SDUE-1726-2026**, que el Fraccionamiento denominado “**AEROPARK**”, cuenta con un avance estimado del **95.19%** en las obras de urbanización, restando por ejecutar un **4.81%**, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Colón, emitida por Compañía Afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de estas, teniendo que el monto de la fianza corresponde a la cantidad de **\$4,287,581.09 (cuatro millones doscientos ochenta y siete mil quinientos ochenta y uno pesos 09/100 M.N.)** Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 198, fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro.

En caso de incumplimiento, la fianza se hará efectiva de inmediato por la autoridad competente, la que se aplicará por si o por medio de contratista, las obras omitidas; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y/o responsabilidad civil o penal que se generen.

Con fundamento en el artículo 199 del Código Urbano del Estado de Querétaro, concluida la totalidad de las obras de urbanización y recibidas a satisfacción por el Municipio, la garantía será cancelada por la autoridad competente, previa solicitud del Desarrollador.

Opinión Técnica:

Respecto a la petición presentada por el promovente en relación a la obtención de la acreditación de Causahabencia para el inmueble identificado con clave catastral número 05 03 022 01 027 010, con una superficie de 159,409.805 m², ubicado en Carretera Estatal 100 “El Colorado – Higuierillas” No. 8662, Galeras, Colón, Querétaro a favor del **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO “4988”** y una vez realizado el análisis correspondiente, esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** someter a consideración de la comisión el **RECONOCIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CAUSAHABIENCIA**, y se analice la factibilidad por el Ayuntamiento, adquiriendo de esta manera el Fraccionamiento con permisos y licencias, así como con derechos y obligaciones con fundamento en el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

En relación a la petición realizada para la Autorización de Venta de Lotes, una vez que se realizó el análisis correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** someter a consideración de la comisión la Autorización para venta de Lotes del Fraccionamiento Industrial denominado “**AEROPARK**”, ubicado en Carretera Estatal 100” El Colorado – Higuierillas” No. 8662, Galeras, Colón, Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 159,409.805 m².

Con fundamento en el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la autorización para venta de lotes tendrá la misma vigencia que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización emitida para el Fraccionamiento, en caso de prórroga deberá modificar la garantía establecida para responder por la Ejecución de las Obras de Urbanización atendiendo a las condicionantes técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., apruebe el Reconocimiento Administrativo de la Causahabencia así como, la Autorización de Venta de Lotes del Fraccionamiento Industrial “AEROPARK” ubicado en el predio identificado con la clave catastral número **050302201027010**, ubicado en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuierillas, número 8662, Galeras, Colón, Querétaro, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

Condicionantes Generales:

1. Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Querétaro, para el ejercicio fiscal 2025, artículo 25, fracción VI, numeral 17, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos por dictamen técnico para la causahabencia del Fraccionamiento “AEROPARK”, quedando el desglose de la siguiente manera:

Dictamen técnico por causahabencia, 150.0000 UMA (113.14): \$16,971.00 (dieciséis mil novecientos setenta y un pesos 00/100 M.N)

Dicho pago deberá realizarse una vez aprobado el presente Dictamen Técnico en Sesión de Cabildo, en un término no mayor a diez días hábiles, contados a partir de la notificación al Promovente del acuerdo y de manera anterior a la publicación del citado acuerdo en Gaceta Municipal.

2. Para cumplir con lo señalado en el artículo 25, fracción VI, numeral 15, de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio fiscal 2025, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos por Dictamen Técnico para la autorización para la venta de lotes del Fraccionamiento “**AEROPARK**”, quedando el desglose de la siguiente manera:

Dictamen Técnico para autorización de venta de lotes en Fraccionamiento, 159,409.805 m² (Industria Pesada más de 15 ha): 259.3796 UMA (113.14): \$29,346.20 (veintinueve mil trescientos cuarenta y seis 20/100 M.N.)

Dicho pago deberá realizarse una vez aprobado el presente Dictamen Técnico en Sesión de Cabildo, en un término no mayor a diez días hábiles, contados a partir de la

notificación al Promoviente del acuerdo y de manera anterior a la publicación del citado acuerdo en Gaceta Municipal.

- A. De acuerdo a lo contenido en el artículo 16 fracción I de la Ley de Ingresos del Ejercicio Fiscal 2025, "El Impuesto sobre la realización de fraccionamientos o condominios, se causará y pagará de acuerdo a lo siguiente:

USO/TIPO	UMA DIARIA * M2
Industria pesada o grande	0.2465 UMA

- De conformidad con El Visto Bueno del Proyecto de Lotificación SDUE-1500-2025 mencionado en el antecedente 17, la superficie vendible es de 105,915.620 m², resultando:

$$(0.2465 \text{ UMA} * 113.14) * (105,915.62) = 27.88901 * 105,915.62$$

\$2,953,881.79 (Dos millones novecientos cincuenta y tres mil ochocientos ochenta y un Pesos 79/100 MN)

3. En relación a la opinión ambiental y económica favorable **SEDESU-0295-2023** de fecha 14 de marzo de 2023 emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable respecto a la petición de la persona moral denominada RANCHO LBA, S.A. de C.V., representada por el C. Markel Estepan Fernández Astigarraga para el descuento de traslado de dominio del predio rustico formado por la fracción 3 de la Ex Hacienda Galeras. Municipio de Colón, Qro., con una superficie de 194,849.117 m2, con clave catastral 050302201027010, se deberá dar cabal cumplimiento a la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.
4. Para dar cumplimiento al artículo 198, fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador deberá presentar en un plazo no mayor a 15 días hábiles, una fianza a favor del Municipio de Colón, Querétaro, de acuerdo a lo especificado en el antecedente 20 de la presente Opinión Técnica.
5. En relación a los impuestos para Fraccionamiento establecidos en el artículo 16 de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, el Área encargada de las Finanzas Públicas Municipales, será la responsable de realizar los cobros correspondientes aplicables al Fraccionamiento de Tipo Industria Pesada denominado "**AEROPARK**".
6. El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en un plazo máximo de 180 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento de tipo Industria Pesada denominada "**AEROPARK**", la siguiente documentación:
 - En relación al antecedente 14, una vez vencido el Proyecto de electrificación, deberá presentar la renovación del mismo debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad.

-
-
- Deberá tramitar los permisos correspondientes en materia ambiental a su favor por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
 - En relación al antecedente 11 de la presente opinión técnica, deberá presentar **DICTAMEN DE AUTOABASTO DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE** vigente.
 - En relación al antecedente 12, una vez vencido el visto bueno del proyecto para el sistema de agua potable y alcantarillado sanitario, así como el sistema de red de drenaje pluvial, deberá presentar la renovación de los mismos.
 - En relación al antecedente 15, deberá presentar la renovación de Validación de Estudio Hidrológico.
7. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al fraccionamiento, se deberá contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberá ser transmitida gratuitamente por el Desarrollador a favor del Municipio de Colón, tal y como se establece en el artículo 178, párrafo tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro.
 8. Los lotes designados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado de acuerdo a los artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
 9. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permiso y autorizaciones que se señalan en el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, evidencias del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
 10. De acuerdo a lo señalado en el artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, áreas o predios del fraccionamiento autorizado, deberán establecerse las siguientes restricciones:
 - I. Que los lotes, áreas o predios, no serán susceptibles de subdivisión en otros de dimensiones menores a las mínimas autorizadas, pudiendo fusionarse sin cambiar el uso de ellos.
 - II. Que los lotes serán destinados a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados.
 11. Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, esta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen predios dentro del mismo fraccionamiento.
 12. De conformidad con el artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador del fraccionamiento será el responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta

en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento del Municipio de Colón.

13. El Desarrollador deberá colocar por su cuenta, las señaléticas de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, de acuerdo a lo establecido en el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
14. En caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, esta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Colón, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá coordinarse con esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
15. De conformidad con el artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador está obligado a incluir en todo tipo de publicidad impresa y en los contratos de transmisión que otorgue, el número y la fecha de autorización. Los notarios ante quien se otorguen escrituras referentes al Fraccionamiento, señalarán en las mismas la existencia de la autorización.
16. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la asociación de colonos del Fraccionamiento de Conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro.
17. El Desarrollador deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en el Dictamen de Uso de Suelo, oficios y acuerdos que han servido como base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el Desarrollador adquiere obligaciones y tiene pleno conocimiento.
18. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante esta Secretaría, como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsecuentes.
19. Deberá contemplarse como mínimo la plantación de un árbol al frente de cada una de las fachadas de los inmuebles previendo no afectar la circulación peatonal o vehicular dentro del condominio. Así mismo, no deberá obstaculizar el acceso hacia las naves industriales, por lo que, en el caso necesario, deberá llevar a cabo la plantación de tres árboles por nave industrial dentro de la zona contemplada en el desarrollo industrial como área verde.
20. 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.

21. 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 del Municipio de Colón, 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.
22. 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.
23. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el Ayuntamiento.
24. 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 del Municipio de Colón.
25. Con fundamento en el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Acuerdo por el cual, en su caso el H. Ayuntamiento de Colón autorice la petición realizada, deberá de ser publicado en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, todo ello con costo y a cuenta del solicitante.
26. En caso de que se apruebe el presente, deberá previamente a su protocolización e inscripción, transmitir a Título Gratuito a favor del Municipio de Colón, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, la superficie de 15,947.668 m² por concepto de áreas verdes, plazas, espacios públicos y equipamiento urbano, así como la superficie de 26, 461.825 m² por concepto de vialidades, por lo que deberá coordinarse con la Secretaría de Administración, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión.
27. El presente acuerdo deberá ser protocolizado ante Notario Público e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, en un plazo que no exceda de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente a que se haya realizado la notificación, con costo y a cuenta del promotor, debiendo remitir copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con fundamento en el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
28. 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 de

operación, 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.

29. Se deberá presentar Estudio de Grado de Riesgos, y en caso de existir, presentar evidencia de las medidas de mitigación de riesgos, avaladas por la Dirección de Protección Civil Municipal.

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.

En caso de no cumplir en tiempo y forma con las condicionantes establecidas en la presente, será sujeto a la revocación del acuerdo por el cual se autorice la venta provisional de lotes.

El presente es un documento de carácter técnico, para los procedimientos establecidos en el artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro”.

18. 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/2025/1205, de fecha 03 de diciembre del 2025, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

19. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opinión técnica emitida por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, se considera factible la autorización de la causahabencia y la venta de lotes para el Fraccionamiento Industrial “AEROPARK”, respecto al predio identificado con clave catastral 050302201027010, con superficie de 159,409.805 m2, ubicado en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuerrillas, número 8662, Galeras, Colón, Querétaro”.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la Causahabencia a favor de Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho

de Reversión Identificado con el Número 4988, respecto al predio identificado con clave catastral 050302201027010, con superficie de 159,409.805 m², ubicado en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuerrillas, número 8662, Galeras, Colón, Querétaro, en razón de los consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando diecisiete del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; así como por lo manifestado por dicho servidor público durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

SEGUNDO. Se autoriza la venta de lotes para el Fraccionamiento Industrial “AEROPARK”, respecto al predio identificado con clave catastral 050302201027010, con superficie de 159,409.805 m², ubicado en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuerrillas, número 8662, Galeras, Colón, Querétaro, en razón de los consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando diecisiete del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; así como por lo manifestado por dicho servidor público durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

TERCERO. Todas las obligaciones derivadas de las autorizaciones, permisos, Acuerdos de Cabildo, factibilidades y participaciones que hubieren quedado pendientes de cumplimiento estarán a cargo del Lic. David Mercado Peña, Representante Legal de Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión Identificado con el Número 4988, respecto al predio identificado con clave catastral 050302201027010, con superficie de 159,409.805 m², ubicado en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuerrillas, número 8662, Galeras, Colón, Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que a través de la Dirección Jurídica, integre el expediente técnico correspondiente y conjuntamente con el promovente, en un plazo no mayor a 50 días naturales contados a partir de la notificación de la presente autorización al promovente, se realicen los trámites pertinentes a efecto de transmitir a Título gratuito en favor del Municipio de Colón, Qro., mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, a cargo del promovente, la superficie de 15,947.668 m² por concepto de áreas verdes, plazas, espacios públicos y equipamiento urbano, misma que conforma el 10% de la superficie total del predio y una superficie de 26,461.825 m² por concepto de vialidades del fraccionamiento, superficies derivadas de la relotificación emitida por Titular de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, Qro., mediante el oficio SDUE-1500-2025 de fecha 25 de septiembre de 2025, por lo que deberá coordinarse con la Secretaria de Administración, para la cual se instruye a uno de los Síndicos Municipales, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión, de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando diecisiete la cual forma parte integral del presente acuerdo.

QUINTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en la Gaceta Municipal de Colón Qro., así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el promovente deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos y/o aprovechamientos generados y determinados por la presente autorización como área

responsable de la cuantificación y determinación de las modificaciones autorizadas, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente; mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y deberá de presentar el cumplimiento del pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En este orden de ideas, en caso de que el promovente no cubra el pago de las referidas contribuciones en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en la normatividad vigente y aplicable.

El seguimiento al cumplimiento de lo referente a los pagos señalados en el presente proveído se efectuará por parte de la Secretaría de Finanzas.

SEXTO. El promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en la opinión técnica descrita en el considerando diecisiete.

SÉPTIMO. El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará de acuerdo al ámbito de las respectivas competencias a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la Secretaría de Finanzas y la Dirección de Protección Civil Municipal; por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de estas ante dichas Dependencias y en caso de resultar necesario, la Secretaría y/o Dirección mencionada deberán de dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para el cumplimiento de las mismas.

OCTAVO. El interesado deberá cubrir los gastos, impuestos, derechos, contribuciones y obligaciones que pudieran generarse derivado de la aprobación del presente acuerdo se causarán de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal vigente, del Municipio de Colón, Querétaro.

NOVENO. El presente Acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, ni la realización de obras de urbanización, ni de construcción alguna; por lo que, el promovente deberá tramitar y obtener en el momento que corresponda los permisos, licencias y autorizaciones ante la autoridad federal, estatal o municipal, señalados por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad vigente y aplicable en la materia.

DÉCIMO. El incumplimiento por parte del promovente a las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo o a sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, y a las obligaciones ya contraídas con anterioridad, deberá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 10 días hábiles contados a partir de su notificación, por dos ocasiones en la Gaceta Municipal de Colón Qro., y por dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con intervalo de al menos 6 días naturales entre una y otra, sin contar en ellos los de la publicación, con cargo al

promovente, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor el día siguiente a la fecha de la primera de las dos publicaciones, en los medios mencionados en el artículo transitorio que antecede.

TERCERO. El presente instrumento deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, a costa del promovente, quien deberá remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 60 días hábiles, contados a partir de la notificación de dicho proveído. El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría de Ayuntamiento, debiendo remitir al Titular de la Secretaría del Ayuntamiento una copia de la inscripción correspondiente.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, a efecto de que dé a conocer en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, a la Dirección de Protección Civil, a la Dirección Jurídica Municipal y al Lic. David Mercado Peña, Representante Legal de Banco Invex, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración No Empresarial para Desarrollos Inmobiliarios con Derecho de Reversión Identificado con el Número 4988.

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 27 DIAS DEL MES DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTISÉIS, EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.- - -
----- **DOY FE** -----

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO. RÚBRICA

=====



PRESIDENCIA MUNICIPAL
COLÓN, QRO.

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

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

DR. C. EDU. EUGENIA GONZÁLEZ MARTÍNEZ
SÍNDICO

LAE. ANTONIO RODRÍGUEZ DÁVILA
SÍNDICO

LIC. ADRIANA HERRERA ZAMORANO
REGIDORA

C. MA. OLGA GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ
REGIDORA

ING. MEC. JESÚS VILLAGRÁN MARTÍNEZ
REGIDOR

C. EDITH MONTOYA MARTÍNEZ
REGIDORA

LIC. NANCY URIBE CARBAJAL
REGIDORA

C.P. ROMINA ZÁRATE MONTES
REGIDORA

C. MARÍA HERNÁNDEZ URIBE
REGIDORA

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