



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

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

En el Municipio de Colón, Querétaro, siendo las 09:00 (nueve horas), del martes 25 (veinticinco) del mes de junio del año 2025 (dos mil veinticinco), reunidos los miembros del Ayuntamiento en el Salón de Cabildo del Municipio de Colón, Querétaro; Presidente Municipal de Colón, Qro., Mtro. Gaspar Ramón Trueba Moncada, 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, C. 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 Ordinaria 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.- Lectura y aprobación del Acta Número 029 de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 03 de junio del año 2025.

4.- Informe de los Licenciados Francisco Vega Prado, Mayra Martínez Moran y Eduardo Pérez Rangel, en su carácter de representantes legales del Municipio de Colón, Qro., correspondiente a los meses de abril y mayo 2025, en cumplimiento al acuerdo delegatorio de facultades de representación legal del ayuntamiento en materia jurisdiccional o legal.

5.- Asuntos de Comisiones:

I. Comisión de Educación y Cultura.

1).- Acuerdo por el que se aprueba la entrega del Premio al Mérito Civil y Homenaje Póstumo del Municipio de Colón, Qro., para el año 2025, con motivo del 102 Aniversario como Municipio Libre y Soberano.

II. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

2).- Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo del predio identificado con clave catastral 05 04 068 01 032 019, ubicado en San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Querétaro.

3).- Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo del predio identificado con clave catastral 05 04 061 01 067 006, ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, del Fraccionamiento "Novotech Aeropuerto", en el camino a San Vicente 949, del Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Querétaro. --

4).- Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo del predio identificado con clave catastral 05 03 022 010 28 002, ubicado la Ex

[Firma manuscrita]

Acta núm. 030



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025**

Hacienda de Galeras, localizado en carretera Estatal Número 100 “El Colorado-Higuerillas” número 8,820, del Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Qro.

III. Comisión de Gobernación. -----

5).- Acuerdo por el que se modifica su similar aprobado en Sesión Ordinaria del 11 de febrero de 2025, en el punto 5, Apartado I), inciso 3) del Orden del Día. -----

6.- Asuntos Generales.-----

7.- 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 e informa, que se encuentran presentes diez miembros de dicho Órgano Colegiado, por lo que existe el quórum de ley y todos los acuerdos que se tomen serán legalmente válidos por lo que le pide al Presidente Municipal proceda a declarar abierta la presente Sesión Ordinaria de Cabildo.-----

SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Presidente Municipal Mtro. Gaspar Ramón Trueba Moncada. Muchas gracias, Secretario. Verificado el quórum de ley, se declara instalada y abierta la presente Sesión Ordinaria de Cabildo, por lo que instruyo al Secretario del Ayuntamiento continuar con el desahogo del orden del día.-----

TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.-----

Lectura y aprobación del Acta Número 029 de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 03 de junio del año 2025.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza procede al desahogo del tercer punto del orden del día, correspondiente a la lectura y en su caso, aprobación del Número 029 de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 03 de junio del año 2025 y en virtud de que fue enviada en tiempo y forma anexa a la convocatoria y toda vez que no se recibió alguna aclaración de la misma en la Secretaría del Ayuntamiento, se solicita se dispense su lectura en los términos asentados; por lo que les pregunta, quienes estén por la aprobación favor de manifestarlo de manera económica levantando su mano. Una vez realizada la misma, informa que se tienen diez votos a favor y cero votos en contra, por lo que se aprueba por **Unanimidad** de los integrantes del Ayuntamiento, la dispensa de la lectura del acta señalada y se tiene por aprobada la misma.-----

CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.-----

4.- Informe de los Licenciados Francisco Vega Prado, Mayra Martínez Moran y Eduardo Pérez Rangel, en su carácter de representantes legales del Municipio de Colón, Qro., correspondiente a los meses de abril y mayo 2025, en cumplimiento al acuerdo delegatorio de facultades de representación legal del ayuntamiento en materia jurisdiccional o legal.-----

Acta núm. 030

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza Informa que en virtud de que fue turnado en tiempo y forma anexo a la convocatoria el informe de referencia, en estos momentos se registra la participación de la Síndico Municipal Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez, por lo que se le otorga el uso de la voz.-----

Síndico Municipal Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez, saluda a sus compañeros integrantes del Ayuntamiento y a la ciudadanía que los observan a través de redes sociales, y manifiesta que quiere hacer del conocimiento de las acciones precisas de trabajo que se han dado por parte del Municipio, ya que hoy se informa que se recuperaron tres millones y medio de pesos, derivado de un fraude que se habría cometido hace dos administraciones, hoy quiere reconocer el trabajo preciso que el Municipio viene haciendo para recuperar situaciones de administraciones anteriores, hoy agradece y reconoce a las personas que trabajan en esta Administración Municipal.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza informa que una vez concluida la participación de la Síndico Municipal, se da por concluido este punto.-----

QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.-----

5.- Asuntos de Comisiones: -----

I. Comisión de Educación y Cultura.-----

1).- Acuerdo por el que se aprueba la entrega del Premio al Mérito Civil y Homenaje Póstumo del Municipio de Colón, Qro., para el año 2025, con motivo del 102 Aniversario como Municipio Libre y Soberano.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza procede a dar lectura de los puntos resolutiveos 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 diez votos a favor y cero votos en contra, por lo que el presente proveído se aprueba por **Unanimidad** de los integrantes del Ayuntamiento.-----

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

“Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2, 27 segundo párrafo, 29 y 30 fracción I, 38 fracción IX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2, 4, 6, 8, 9 y 11 del Reglamento para el Otorgamiento del Premio al Mérito Civil del Municipio de Colón, Qro., 13 fracción XI, 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y

Acta núm. 030

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 y 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al Gobierno Municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el Gobierno del Estado.

2. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, refiere que el Municipio Libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro; estos serán gobernados por un Ayuntamiento de elección popular directa y se regirán por el principio de Gobierno Abierto, en términos de las disposiciones legales aplicables.

3. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 27 segundo párrafo y 29 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, el Ayuntamiento es el órgano colegiado de representación popular depositario de la función pública municipal cuyo propósito será el de reunir y atender las necesidades colectivas y sociales dentro de sus respectivas jurisdicciones, siendo en este caso el Presidente Municipal el órgano ejecutivo y figura de quien depende la administración pública municipal, centralizada, desconcentrada o paramunicipal.

4. Que una de las facultades conferidas a los Ayuntamientos en términos de la fracción I del artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es 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.

5. Que el artículo 1 del Reglamento para el Otorgamiento del Premio al Mérito Civil del Municipio de Colón, Qro., establece que tiene por objeto regular el procedimiento de selección de personas que, por sus obras en beneficio de la sociedad del Municipio de Colón, Qro., sean merecedoras y acreedoras al Premio al Mérito Civil y Homenaje Póstumo.

6. Que por su parte, el artículo 2 de ese ordenamiento municipal señala que la entrega del premio al Mérito Civil y Homenaje Póstumo se llevará a cabo cada año por el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., por conducto del Presidente Municipal y en Sesión de Cabildo a desarrollarse en el lugar y fecha que previamente designe dicho Órgano Colegiado.

7. Que el artículo 4 del Reglamento en mención establece que las personas propuestas por ciudadanos, instituciones o asociaciones civiles para el otorgamiento del Premio al Mérito Civil y/o Homenaje Póstumo deberán de reunir los siguientes requisitos:

- I. Ser originario del Municipio de Colón, Qro., o residente por lo menos cinco años anteriores a la entrega del Premio y/o Homenaje Póstumo;
- II. Haber realizado obras en beneficio del Municipio de Colón, Qro., y
- III. De reconocida calidad moral.

8. Que el artículo 6 del ordenamiento de referencia menciona que toda persona física o moral a partir de la emisión de la convocatoria para la entrega del Premio al Mérito Civil podrán realizar las propuestas de personaje que a su juicio pudieran ser acreedoras de dicho incentivo o para la celebración de un Homenaje Póstumo.

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

9. Que el artículo 8 del Reglamento de antecedentes señala que la Comisión Evaluadora del Premio al Mérito Civil y Homenajes Póstumos, analizará las propuestas y seleccionará a las personas que habrán de someterse a la autorización del Ayuntamiento de Colón, Qro., que sean merecedoras para recibir el Premio al Mérito Civil y celebración de Homenajes Póstumos.

10. Qué asimismo, el artículo 9 del ordenamiento referido establece que la Comisión de Educación y Cultura presentará a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, las propuestas de las personas que se hicieron merecedoras de recibir el Premio al Mérito Civil y/o Homenaje Póstumo y será este quien determine el otorgamiento de dicho reconocimiento.

11. Que por su parte, el artículo 11 del Reglamento en cita señala que el Ayuntamiento podrá autorizar la realización de Homenajes Póstumos en atención a las personas que en vida realizaron alguna o algunas de las acciones que señala ese ordenamiento.

12. Que en fecha 16 de junio de 2025, mediante escrito signado por el Prof. Conrado Olivas López, Director de Educación y C. José Octavio Terrazas Hernández, Director de Cultura, del Municipio de Colón, Querétaro, en su carácter de Integrantes de la Comisión Evaluadora del Premio al Mérito Civil Municipal y Homenajes Póstumos del Municipio de Colón, Qro., remiten a la Comisión de Educación y Cultura, las propuestas de las personas que a consideración de dicha Comisión se hicieron merecedoras de recibir el Premio al Mérito Civil como Homenaje Póstumo.

13. En fecha 17 de junio de 2025, se recibió en esta Secretaría el escrito RG/154/2025 signado por la Ciudadana Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, en su carácter de Presidenta de la Comisión de Educación y Cultura, por medio del cual remite las propuestas de las personas que se hicieron merecedoras de recibir el Premio al Mérito Civil como Homenaje Póstumo, las cuales se describen a continuación:

Premio al Mérito Civil: Teodoro Reséndiz Rincón.

Homenaje Póstumo: Juan Marcos Granados Álvarez

Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente **CEC/DAC/034/2025**.

14. 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/2025/599, de fecha 17 de junio del 2025, el expediente referido a la Comisión de Educación y Cultura, para su estudio y consideración.

15. Que de conformidad en lo dispuesto en el artículo 38 fracción IX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, que establece la competencia de dicha Comisión para fomentar el desarrollo educativo y cultural de los habitantes del municipio; atender las necesidades educativas de las comunidades campesinas, indígenas y grupos marginados del municipio; realizar actividades tendientes a la defensa de nuestra identidad nacional preservando nuestras costumbres y tradiciones, y las demás obligaciones que le señalen las leyes y los reglamentos".

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 5, Apartado I), inciso 1) del Orden del Día, por **Unanimidad** de votos de sus integrantes, el siguiente:

Acta núm. 030

“ ACUERDO

PRIMERO: Este Ayuntamiento aprueba a las personas que habrán de recibir el Premio al Mérito Civil y Homenaje Póstumo para el año 2025, de la siguiente manera:

Premio al Mérito Civil: Teodoro Reséndiz Rincón.

Homenaje Póstumo: Juan Marcos Granados Álvarez

SEGUNDO: Se autoriza la celebración de Sesión Solemne de Cabildo para la entrega del Premio al Mérito Civil y Homenaje Póstumo para el año 2025, misma que tendrá lugar, en el día y hora que se establezca en la convocatoria.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal del Municipio de Colón, Qro., “La Raza”, en la inteligencia que dicha publicación se encuentra exenta del pago de los derechos que se generen con motivo de ésta, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

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

TERCERO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento dé a conocer el presente acuerdo a la Secretaría Particular, a la Secretaría de Administración y a los integrantes de la Comisión de Educación y Cultura”.

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

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

2).- Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo del predio identificado con clave catastral 05 04 068 01 032 019, ubicado en San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Querétaro.-----

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 la Síndico Municipal Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez, se le otorga el uso de la voz. -----

Síndico Municipal Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez solicita al Secretario del Ayuntamiento se haga una adecuación en el Dictamen emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio, respecto al termino de la palabra “informativo”, por lo que solicita se elimine esa palabra, ya que dicho documento es un dictamen técnico, 



y no un documento informativo.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza procede a poner a consideración en primer término de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, la propuesta presentada por la Síndico Municipal Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez, por lo que solicita a los integrantes de la Comisión en comento, si están a favor de la propuesta lo manifiesten en votación económica levantando la mano. Una vez realizada la misma, informa que se cuentan con tres votos a favor, por lo que se aprueba por **Unanimidad**, la propuesta presentada por la Síndico Municipal Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez. No habiéndose registrado más participaciones, consulta a este Órgano Colegiado mediante votación económica la propuesta que ha sido presentada, por lo que les solicita que los que estén a favor lo manifiesten en votación económica levantando la mano. Una vez realizada la misma, informa que se cuentan con diez votos a favor, cero votos en contra, por lo que el presente proveído se aprueba por **Unanimidad** de los integrantes presentes del Ayuntamiento.-----

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

“Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracciones I y II, inciso d) y 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 3, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 19, 40, 41, 326 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

Acta núm. 030

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 30 fracción II, inciso d) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, los municipios son competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.

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 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.

3. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, refiere que el Municipio Libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro; estos serán gobernados por un Ayuntamiento de elección popular directa y se regirán por el principio de Gobierno Abierto, en términos de las disposiciones legales aplicables.

4. El Plan Municipal de Desarrollo y los Planes de Desarrollo Urbano expedidos por el Ayuntamiento están conformados 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 en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

5. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano para el Estado de Querétaro y Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo y altura de construcción máxima permitida.

7. El Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

8. 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.



Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

Acta núm. 030

9. Conforme al artículo 27 fracciones I y XIV del ordenamiento municipal mencionado en el considerando anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de sus Direcciones, tiene la facultad de ejercer atribuciones en materia de planificación urbana, zonificación y desarrollo urbano, así como emitir opiniones y dictámenes en materia de desarrollo urbano y obras públicas.

10. En fecha 8 de octubre de 2024 y 17 de febrero de 2025, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos firmados por el C. Carlos Eduardo López Calva, Representante Legal de la persona moral Offenbach Mexicana, S.A. de C.V., mediante los cuales solicita la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), para la construcción de una nave industrial, con una densidad de COS de 0.5 y solicita se aumente a 0.70, respecto del inmueble marcado con el Lote número 15 interior 3E, ubicado en Carretera Estatal 100 "El Colorado-Higuerillas" no. 4200, del Parque Industrial Aeropuerto (PIA), con una superficie de 3,947.40 m², identificado con clave catastral 05 04 068 01 032 019, ubicado en San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Querétaro; formándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/036/2025**.

11. El solicitante acredita la facultad y personalidad con que se ostenta, así como la propiedad del predio con los siguientes instrumentos:

I. Mediante escritura pública número 83,750 de fecha 14 de febrero de 2001, pasado ante la fe de Francisco Javier Arce Gargollo, Notario número 74 del Distrito Federal, en la que se hace constar la Protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de "OFFENBACH MEXICANA, S.A. de C.V.", en la que declaran que mediante escritura número 121,112, de fecha 20 de marzo de 1979, otorgada ante el Licenciado Eugenio Ibarrola Santoyo, Notario número 122 del Distrito Federal, inscrito en Registro Público del Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil número 4,714, mediante la cual se constituyó la empresa moral "OFFENBACH MEXICANA, S.A. de C.V." y se otorgó el poder amplísimo al señor Carlos Eduardo López Calva; escritura inscrita en Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 4,714, con fecha 26 de abril de 2001.

II. Mediante Escritura Pública 87,255 de fecha 27 de octubre de 2023, el Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria número 30 de la demarcación de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro y del Patrimonio inmueble Federal, hace constar el contrato de Compraventa que celebran por una parte del sociedad mercantil denominada "AM DESARROLLADORA DE PARQUES INDUSTRIALES" S.A.P.I. de C.V., denominada como VENDEDORA, quien comparece en este acto por conducto de los Señores Alberto Mizrahi Levy y Moisés Teófilo Sacal Buzali y de la otra parte la persona moral denominada "OFFENBACH MEXICANA, S.A. de C.V." como parte COMPRADORA, representada en este acto por el señor Carlos Eduardo López Calva, en su calidad de Presidente del Consejo Administrativo de la cita sociedad, del lote de terreno identificado con el número 15 interior E-3, sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Industrial denominado Parque Industrial Aeropuerto, marcado con el número oficial exterior 4200, ubicado en la Carretera Estatal 100, "El Colorado-

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

Higuerillas”, Localidad de San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie privativa de 3,947.40 m2, identificado con la clave catastral 05 04 068 01 032 019.

12. Que mediante los oficios con número MCQ/SAY/DAC/2024/209, MCQ/SAY/DAC/2025/271 y MCQ/SAY/DAC/2025/292, dirigidos al Lic. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y recibidos en dicha Secretaría en fecha 14 de octubre de 2024, 28 de febrero de 2025 y 13 de marzo de 2025, respectivamente, se solicitó emitiera la correspondiente Opinión Técnica y/o consideraciones que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Carlos Eduardo López Calva, Representante Legal de la persona moral Offenbach Mexicana, S.A. de C.V., respecto del inmueble marcado con el Lote número 15 interior 3E, ubicado en Carretera Estatal 100 “El Colorado-Higuerillas” no. 4200, del Parque Industrial Aeropuerto (PIA), con una superficie de 3,947.40 m2, identificado con clave catastral 05 04 068 01 032 019, ubicado en San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Querétaro.

13. Mediante el oficio con número MCQ/SAY/DAC/2025/451, dirigido al TUM. Paulo Reséndiz Martínez, Director de Protección Civil del Municipio de Colón, Qro., recibido en dicha área en fecha 30 de abril del 2025, se solicitó se emitiera la correspondiente Opinión Técnica y/o consideraciones que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Carlos Eduardo López Calva, Representante Legal de la persona moral Offenbach Mexicana, S.A. de C.V. respecto del inmueble marcado con el Lote número 15 interior 3E, ubicado en Carretera Estatal 100 “El Colorado-Higuerillas” no. 4200, del Parque Industrial Aeropuerto (PIA), con una superficie de 3,947.40 m2, identificado con clave catastral 05 04 068 01 032 019, ubicado en San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Querétaro.

14. En fecha 29 de abril de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-613-2025 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la Opinión Técnica OT/002/2025, correspondiente a la petición citada en el considerando doce, la cual se transcribe a continuación:

“Por medio del presente y en relación a su oficio **MCQ/SAY/DAC/2024/209**, de fecha 14 de octubre del 2024 y **MCQ/SAY/DAC/2025/271**, de fecha 26 de febrero del 2025, mediante los cuales 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 del C. Carlos Eduardo López Calva; Representante Legal de la Persona Moral denominada **OFFENBACH MEXICANA S.A. DE C.V.**, respecto al predio identificado con la clave catastral número **05 04 068 01 032 019** con superficie de **3,947.4 m²**, ubicado en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuerillas, número 4200 interior 3-E, Condominio “Parque Industrial Aeropuerto”, San Ildefonso, Colón, Querétaro, el cual solicita, el incremento





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 25 DE JUNIO DE 2025

de Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), del cual se tiene por Dictamen de Uso de Suelo un COS de 0.5 y solicita un COS de 0.7, al respecto informo a Usted lo siguiente:

Considerandos:

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; 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.
2. Que corresponde al 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, 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, 1, 10, 13, 26, 27, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 48, 52, 61-68, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 152, 154, 318, 324, 325, 326, 327, 328, 346, 347, 351, 360 y demás aplicables 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, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.
3. En términos de lo que establece la fracción V, inciso a) y d) del 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.
4. Que corresponde al H. Ayuntamiento 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 los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a la conformación física, crecimiento de los centros de población, cambios y dinámicas económicas, sociales, demográficas, entre otras, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

8

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

6. Que los incrementos de densidad y la modificación a la normatividad por zonificación se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a lo establecido en los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y la Ley de Ingresos 2025.
7. Que, de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a lo establecido en sus artículos 13, 49 y 326, corresponde al Municipio el control y vigilancia, así como el otorgamiento de autorizaciones para modificación al uso de suelo de los predios ubicados dentro de la demarcación del propio Municipio.
8. Que las modificaciones a los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basado en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

Antecedentes:

1. Mediante escrito presentado con fecha 10 de octubre del 2024, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Carlos Eduardo López Calva; Representante Legal de OFFENBACH MEXICANA S.A. DE C.V. en relación al predio identificado con la clave catastral número 050406801032019, lote 15, interior 3E, ubicado dentro del Parque Industrial Aeropuerto (PIA) en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuierillas número 4200, San Ildefonso, Colón, Querétaro, solicitando el Incremento de Coeficiente de Ocupación del suelo (COS), del cual se tiene por Dictamen de uso de suelo un COS de 0.5 y solicita un COS de 0.7, haciendo referencia que, dicho incremento es necesario para contener la infraestructura de la línea de producción y garantizar espacios mínimos de trabajo del equipo operativo, así como brindar áreas seguras al desempeñar las actividades cotidianas de todo el personal, de igual forma es importante contar con este incremento para sostener la demanda productiva y obtener el retorno de inversión proyectado.
2. Mediante escritura pública número 87,255 de fecha 27 de octubre del 2023, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño; Titular de la Notaría número 30 de la demarcación notarial y del Patrimonio inmueble Federal en la Ciudad de Querétaro, Querétaro, hace constatar el contrato de compraventa que celebran por una parte "AM DESARROLLADORA DE PARQUES INDUSTRIALES", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, como la parte vendedora y por la otra, la persona moral "OFFENBACH MEXICANA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como la parte compradora, siendo objeto de dicho instrumento, el lote de terreno identificado con el número 15, interior 3E, sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto", marcado con el número oficial interior 4200, ubicado en Carretera Estatal 100, El Colorado – Higuierillas, Localidad San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie privativa de 3947.4 M2, identificado con clave catastral 050406801032019.
3. Presenta primer testimonio número 83,750 de fecha 14 de febrero de 2001, pasada ante la fe de Francisco Javier Arce Gargollo, notario número 74 del Distrito Federal, de la escritura que contiene la

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 25 DE JUNIO DE 2025

protocolización de acta de asamblea general ordinaria de accionistas de "OFFENBACH MEXICANA", S.A. de C.V., en el que declaran que, mediante escritura número 121,112, de fecha 20 de marzo de 1979, otorgada ante el Licenciado Eugenio Ibarrola Santoyo, notario número 122 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 4,714, en el cual se constituye "OFFENBACH MEXICANA" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. Se otorgó poder amplísimo al Ing. Carlos Eduardo López Calva, quedando inscrito bajo el folio mercantil número 4,714 en el Registro Público del Comercio en fecha 26 de abril de 2001.

4. Presenta como identificación oficial vigente del Apoderado; Carlos Eduardo López Calva, copia de credencial para votar número 0613053360711, emitida por el Instituto Nacional Electoral.
5. Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 28 de abril de 2017, el Ayuntamiento del Municipio de Colón aprobó el Acuerdo por el que se otorga la venta Provisional de Unidades Privativas del Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto", consistente en 55 unidades privativas para industria ligera, ubicado en la Carretera Estatal número 100, con número exterior 4200, El Colorado Higuerillas del Km 4+361.50 al 4+518.90, Municipio de Colón, Qro.
6. Presenta Ratificación de Dictamen de Uso de Suelo **CACU/DUS/017-2024**, de fecha 29 de febrero del 2024, en el cual, se consultó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Instrumento técnico-jurídico aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo el 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 3 de junio de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 18 de agosto de 2016, ubicando al predio en mención en uso de suelo Industria Ligera (IL).

De lo anterior se le estableció dentro de las condicionantes generales, que deberá proyectar los planos de construcción y distribución, considerando la Normatividad por Zonificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, de acuerdo al uso de suelo con el que cuenta el predio: Industria Ligera (IL):

- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.5
 - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 8.00
 - Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) de 0.18
7. De acuerdo a la información que obra en esta Secretaría, actualmente el predio en comento, cuenta con construcción autorizada en una superficie de 1972.15 m² lo que equivale al 0.49 de Coeficiente de Ocupación del Suelo, lo anterior se deriva del reporte en los planos de construcción autorizados mediante de la licencia de construcción CACU-LC-033-2024 de fecha 20 de septiembre de 2024.

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

Opinión Técnica:

Respecto a la petición presentada por el promotor manifiesta que en el predio en estudio se lleva a cabo un proyecto de un complejo industrial, no obstante, solicita aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo para el desarrollo de su proyecto, para lo cual requiere de modificar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) asignado al predio de 0.5 a 0.7, motivo por el cual el promotor solicita que se autorice la modificación del parámetro normativo, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad Solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.5	0.7	+ 0.2
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	8	0	0
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)	0.18	0	0

Lo anterior, de acuerdo a su petición y con el objeto de dar un mayor aprovechamiento del inmueble de modificaciones al proyecto, propone se autoricen un parámetro mayor a lo establecido en la tabla normativa por zonificación, para lo cual requiere modificar la normatividad por zonificación respecto a la modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo.

Por lo antes expuesto, esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** el incremento al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), y se analice la factibilidad por el Ayuntamiento, toda vez que la empresa moral propietaria del predio, manifiesta que el incremento solicitado es, para **contener la infraestructura de la línea de producción y garantizar espacios mínimo de trabajo del equipo operativo, así como brindar áreas seguras al desempeñar las actividades cotidianas de todo el personal, de igual forma es importante contar con este incremento para sostener la demanda productiva, obtener el retorno de inversión proyectado e eficientar los procesos productivos.**

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., apruebe la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), aumentándolo al 0.7, del predio

Acta núm. 030



identificado con la clave catastral número **05 04 068 01 032 019**, ubicado en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuierillas, número 4200 interior 3-E, Condominio “Parque Industrial Aeropuerto”, San Ildefonso, Colón, Querétaro, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

Condicionantes Generales:

1. Para la construcción de la nave industrial en el predio en comento, deberá cumplir con la normatividad correspondiente.
2. El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), no podrá ser afectado con vialidades, áreas de estacionamiento y/o patios de maniobras con elementos constructivos impermeables.
3. 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.
4. Deberá tramitar ante esta Secretaría la Ratificación de Dictamen de Uso de Suelo del predio en comento.
5. 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.
6. El promotor, no podrá solicitar un incremento adicional de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), por haberse agotado los beneficios establecidos en los Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación Urbana del Municipio de Colón, Qro.

Acta núm. 030

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

Acta núm. 030

7. 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.
8. 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 Secretaría de Gobierno.
9. 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.
10. 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.
11. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el Ayuntamiento del Municipio de Colón.
12. 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.
13. Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, artículo 25, fracción X, deberá de cubrir los derechos correspondientes por el concepto de Dictamen Técnico de incremento en los Coeficientes de la Normatividad (COS, CAS, CUS), quedando el importe de la siguiente manera:

Concepto	Desglose	Importe
Incremento de Coeficientes de la normatividad (COS)	(20 UMA (113.14) por M2 excedente (789.48 M2)) / (factor único) considerando Industria Ligera (44.2400)	\$ 40,380.54
Total:		\$ 40,380.54

Total, a pagar por el concepto de Dictamen Técnico de incremento en los Coeficientes de la Normatividad: **\$40,380.54 (cuarenta mil trescientos ochenta pesos 54/100 M.N.)**



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

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.

14. El Acuerdo por el cual, en su caso, el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón autorice otorgar la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Colón "La Raza" y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante.
15. El presente acuerdo deberá de ser protocolizado e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través de la Dirección de Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
16. Para en caso de aprobarse por el Ayuntamiento del Municipio de Colón, la modificación a la normatividad por zonificación respecto a la modificación de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), deberá de dar inicio a los trámites correspondientes en un plazo no mayor a seis 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. Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la solicitud presentada.

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 de carácter técnico, para los procedimientos establecidos en el artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro".

15. En fecha 29 de mayo de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número DPC/019/2025, suscrito por TUM. Paulo Reséndiz Martínez, Director de Protección Civil del Municipio de Colón, Qro., mediante el cual remite la Opinión Técnica correspondiente a la petición citada en el considerando trece, la cual se transcribe a continuación:

"Sirva el presente para enviar un cordial saludo, al tiempo que aprovecho para dar respuesta a su similar MCQ/SAY/DAC/2025/451, recibido en esta dependencia y donde solicita "emitir su



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 25 DE JUNIO DE 2025

opinión técnica y/o consideraciones” respecto de la solicitud de modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5 al 0.7, para la construcción de una nave industrial en el lote no. 15, interior 3E, ubicado en carretera estatal 100 El Colorado - Higuierillas no. 4200, Parque Industrial Aeropuerto (PIA), San Ildefonso, Colón, Qro., con una superficie de 3,947.40 m2, clave catastral 050406801032019. En favor de la razón social “Offenbach Mexicana” S.A. de C.V. y que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante la opinión técnica 002/2025 con fecha 25 de abril del año en curso, considera técnicamente factible.

Tengo a bien manifestar que esta dependencia encargada de promover la protección civil en el ámbito normativo, operativo, de coordinación y participación en los sectores público, social y privado. Y con fundamento en el art. 53 fracciones I, XVIII, XX, XXIV, XXVI. Del Reglamento de Protección Civil para el municipio de Colón, Qro., demás considerables y como ente de prevención y aplicación, no tiene inconveniente en que se realicen las medidas solicitadas, siempre y cuando se dé cumplimiento cabal a lo que establece el mencionado reglamento en sus art. 51, 52, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 67, 68, 69, 101, 102, 103, 104, 105, 106, y demás relativos, durante la fase que se encuentren dichos predios; construcción u operación. De lo contrario pudieran ser acreedores a lo establecido en el art. 135, 136 y demás aplicables.

- Por lo que, cuando se pretenda iniciar obra deberá de realizar el trámite correspondiente con anticipación ante esta dependencia, así mismo cuando se encuentre en fase de operación y/o funcionamiento. Siempre considerando un análisis de riesgos, peligros, vulnerabilidad y exposición, así como las medidas preventivas, de preparación y mitigación, ante los posibles fenómenos naturales y antropogénicos identificados.

Sin más por el momento, quedo de usted para dudas o aclaraciones al respecto.”

16. 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/2025/603, de fecha 18 de junio del 2025, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

17. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar respecto de la petición del promovente y en vista de que su solicitud se encuentra debidamente integrada presentando toda la documentación jurídica y técnica necesaria para el trámite en cuestión constando la misma en los archivos del expediente formado por esa Secretaría y que tanto la petición como la opinión técnica-jurídica y como consecuencia el proyecto de Acuerdo cumplen con la normatividad aplicable tanto federal, estatal como municipal, por lo que esa Dependencia tuvo a bien resolver como factible la pretensión planteada por el promovente; así como las condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante, ya que estas no causan menoscabo al Municipio, aunado a que no se contraviene el marco legal aplicable y que se señaló que se tendrá mayor potencial económico y se incrementará la recaudación de los impuestos y

df

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

derechos; por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento”.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 5, Apartado II), inciso 2) del Orden del Día, por **Unanimidad** de votos de sus integrantes, el siguiente:

“ ACUERDO

PRIMERO. Se **autoriza** la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) del predio identificado con clave catastral 05 04 068 01 032 019, ubicado en San Idefonso, en el Municipio de Colón, Querétaro, en términos de las Opiniones Técnicas citadas en los considerandos catorce y quince del presente Acuerdo, emitidos por el Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y por el Titular de la Dirección de Protección Civil.

SEGUNDO. El promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condicionantes en los términos y plazos contenidos en las Opiniones Técnicas citadas en los considerandos catorce y quince del presente Acuerdo.

TERCERO. El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará de acuerdo al ámbito de las respectivas competencias de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas y 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 mencionadas deberán de dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para el cumplimiento de las mismas.

CUARTO. 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.

QUINTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en la Gaceta Oficial del Municipio de Colón Qro., “La Raza”, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el promotor 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; mismo 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 presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En este orden de ideas, en caso de que el promovente no cubra el pago de la referida contribución en el

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en la normatividad vigente y aplicable.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo o a sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, deberá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial Municipio de Colón Qro., "La Raza" y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al promovente, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a 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 Acuerdo, deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, en los términos señalados en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, contenida en considerando catorce del este proveído. El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, debiendo remitir a 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, a la Dirección de Protección Civil y al C. Carlos Eduardo López Calva, Representante Legal de la persona moral Offenbach Mexicana, S.A. de C.V".

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

3).- Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo del predio identificado con clave catastral 05 04 061 01 067 006, ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, del Fraccionamiento "Novotech Aeropuerto", en el camino a San Vicente 949, del Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Querétaro. --

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

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 diez votos a favor y cero votos en contra, por lo que el presente proveído se aprueba por **Unanimidad** de los integrantes del Ayuntamiento.-----

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

“Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracciones I y II, inciso d) y 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 3, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 19, 40, 41, 326 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

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 30 fracción II, inciso d) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, los municipios son competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.

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 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.

3. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, refiere que el Municipio Libre constituye la base de la división territorial y de la organización

Acta núm. 030

política y administrativa del Estado de Querétaro; estos serán gobernados por un Ayuntamiento de elección popular directa y se regirán por el principio de Gobierno Abierto, en términos de las disposiciones legales aplicables.

4. El Plan Municipal de Desarrollo y los Planes de Desarrollo Urbano expedidos por el Ayuntamiento están conformados 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 en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

5. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano para el Estado de Querétaro y Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo y altura de construcción máxima permitida.

7. El Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

8. 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.

9. Conforme al artículo 27 fracciones I y XIV del ordenamiento municipal mencionado en el considerando anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de sus Direcciones, tiene la facultad de ejercer atribuciones en materia de planificación urbana, zonificación y desarrollo urbano, así como emitir opiniones y dictámenes en materia de desarrollo urbano y obras públicas.



Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

10. En fecha 19 de febrero y 10 de marzo, ambos del año 2025, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento, los escritos firmados por Marco Antonio Soto Duran, en su carácter de propietario, mediante los cuales se solicita la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 0.50 al 0.75, del predio ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, del Fraccionamiento "Novotech Aeropuerto", localizado en el camino a San Vicente 949, parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Qro., con una superficie de 3,047.75 m², con clave catastral 05 04 061 01 067 006; formándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/038/2025**.

11. El solicitante acredita la facultad y personalidad con que se ostenta, así como la propiedad del predio con los siguientes instrumentos:

I. Mediante escritura pública número 17,784 de fecha 15 de diciembre de 2023, pasada ante la fe del Licenciado José Adolfo Ortega Osorio, Titular de la Notaría número 37 de la demarcación notarial de Querétaro, hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio que celebran por una parte Marco Antonio Soto Duran, en lo sucesivo la parte compradora y de la otra parte la sociedad mercantil denominada "TRIKSOL" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora, representada en este acto por su apoderado el señor Octavio Aguilar Martínez, siendo objeto de dicho instrumento, el lote número 26, de la manzana 4, ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, del Fraccionamiento "Novotech Aeropuerto", Camino a San Vicente 949, Parcela 59 Z-1 P1/1 que formo parte del Ejido de Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 3,047.75 m², identificado con la clave catastral número 050406101067006.

II. Presenta como identificación oficial vigente del C. Marco Antonio Soto Duran, copia de credencial para votar número 0929028147747, emitida por el Instituto Nacional Electoral.

12. Que mediante el oficio con número MCQ/SAY/DAC/2025/284, dirigido al Lic. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, recibido en dicha Secretaria en fecha 06 de marzo del 2025, se solicitó se emitiera la correspondiente Opinión Técnica y/o consideraciones que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por Marco Antonio Soto Duran, en su carácter de propietario, mediante el cual solicita la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 0.50 al 0.75, del predio ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, del Fraccionamiento "Novotech Aeropuerto", localizado en el camino a San Vicente 949, parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Qro., con una superficie de 3,047.75 m², con clave catastral 05 04 061 01 067 006.

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

13. Mediante el oficio con número MCQ/SAY/DAC/2025/453, dirigido al TUM. Paulo Reséndiz Martínez, Director de Protección Civil del Municipio de Colón, Qro., recibido en dicha área, en fecha 30 de abril del 2025, se solicitó se emitiera la correspondiente Opinión Técnica y/o consideraciones que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por Marco Antonio Soto Duran, en su carácter de propietario, mediante el cual solicita la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 0.50 al 0.75, del predio ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, del Fraccionamiento "Novotech Aeropuerto", localizado en el camino a San Vicente 949, parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Qro., con una superficie de 3,047.75 m², con clave catastral 05 04 061 01 067 006.

14. En fecha 29 de abril de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-615-2025 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/004/2025, correspondiente a la petición citada en el considerando doce, la cual se transcribe a continuación:

"Por medio del presente y en relación a su oficio **MCQ/SAY/DAC/2025/284**, recibido en esta Dependencia en fecha 06 de marzo de 2025 y su oficio **MCQ/SAY/DAC/2025/290**, recibido en fecha 13 de marzo del 2025, mediante los cuales 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 del C. Marco Antonio Soto Duran, respecto al predio identificado con la clave catastral número **05 04 061 01 067 006** con superficie de **3,047.75 m²**, ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, dentro del Fraccionamiento "Novotech Aeropuerto" el cual se localiza en Camino a San Vicente 949, Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Qro., el cual solicita, el incremento de Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), del cual se tiene por Dictamen de Uso de Suelo un COS de 0.50 y solicita un COS de 0.75, al respecto informo a Usted lo siguiente:

Considerandos:

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; 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.
2. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad por lo dispuesto por el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 25 DE JUNIO DE 2025

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, 1, 10, 13, 26, 27, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 48, 52, 61-68, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 152, 154, 318, 324, 325, 326, 327, 328, 346, 347, 351, 360 y demás aplicables 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, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.

3. En términos de lo que establece la fracción V, inciso a) y d) del 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.
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 los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a la conformación física, crecimiento de los centros de población, cambios y dinámicas económicas, sociales, demográficas, entre otras, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
6. Que los incrementos de densidad y la modificación a la normatividad por zonificación se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a lo establecido en los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y la Ley de Ingresos 2025.
7. Que, de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a lo establecido en sus artículos 13, 49 y 326, corresponde al Municipio el control y vigilancia, así como el otorgamiento de autorizaciones para modificación al uso de suelo de los predios ubicados dentro de la demarcación del propio Municipio.
8. Que las modificaciones a los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basado en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 25 DE JUNIO DE 2025

Antecedentes:

1. Mediante escrito presentado con fecha 20 de febrero del 2025 y en fecha 10 de marzo del 2025, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Marco Antonio Soto Duran, en relación al predio identificado con la clave catastral número 05 04 061 01 067 006, ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, dentro del Fraccionamiento "Novotech Aeropuerto", localizado en Camino San Vicente 949, parcela 59 Z-1 P1/1 en el Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Querétaro, solicitando el Incremento de Coeficiente de Ocupación del suelo (COS), del cual se tiene de acuerdo a la Normatividad de Uso de suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras un COS de 0.5 y solicita un COS de 0.75.
2. Mediante escritura pública número 17,784 de fecha 15 de diciembre de 2023, pasada ante la fe del Licenciado José Adolfo Ortega Osorio; Titular de la Notaria número 37 de la demarcación notarial de Querétaro, Querétaro, hace constatar el contrato de compraventa con reserva de dominio que celebran por una parte Marco Antonio Soto Duran, en lo sucesivo la parte compradora y de la otra parte la sociedad mercantil denominada "TRIKSOL" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora, representada en este acto por su apoderado el señor Octavio Aguilar Martínez, siendo objeto de dicho instrumento, el lote número 26, de la manzana 4, ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, del Fraccionamiento "Novotech Aeropuerto", Camino a San Vicente 949, Parcela 59 Z-1 P1/1 que formo parte del Ejido de Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 3,047.75 m2, identificado con la clave catastral número 050406101067006.
3. Presenta como identificación oficial vigente del C. Marco Antonio Soto Duran, copia de credencial para votar número 0929028147747, emitida por el Instituto Nacional Electoral.
4. Presenta Informe de Uso de Suelo **CACU/IUS/06-2025** de fecha 10 de febrero del 2025, en el cual, se consultó el 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, ubicando al predio en mención en uso de suelo de Industria Ligera.
5. Considerando la Normatividad por Zonificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, de acuerdo al uso de suelo con el que cuenta el predio: Industria Ligera (IL), se contempla actualmente los siguientes parámetros:
 - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.5
 - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 8
 - Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) de 0.18

H

Acta núm. 030



Opinión Técnica:

Respecto a la petición presentada por el promotor manifiesta que en el predio en estudio se lleva a cabo un proyecto de un complejo industrial, no obstante, solicita aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo para el desarrollo de su proyecto, para lo cual requiere de modificar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) asignado al predio de 0.5 a 0.75, motivo por el cual el promotor solicita que se autorice la modificación del parámetro normativo, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad Solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.5	0.75	+ 0.25
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	8	0	0
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)	0.18	0	0

Lo anterior, de acuerdo a su petición y con el objeto de dar un mayor aprovechamiento del inmueble de modificaciones al proyecto, propone se autoricen un parámetro mayor a lo establecido en la tabla normativa por zonificación, para lo cual requiere modificar la normatividad por zonificación respecto a la modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo.

Por lo antes expuesto, esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** el incremento al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), únicamente de 0.5 a 0.7, y se analice la factibilidad por el Ayuntamiento, toda vez que, un aumento mayor implicaría alteraciones al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y al Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), lo cual generaría un impacto negativo a la recarga de los mantos acuíferos, y en la estructura vial del proyecto en general.

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., apruebe la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), aumentándolo al 0.7, del predio identificado con la clave catastral número **050406101067006**, ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, dentro del Fraccionamiento "Novotech Aeropuerto" localizado en el Camino a San Vicente 949,

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 25 DE JUNIO DE 2025

Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Qro., se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

Condicionantes Generales:

1. Para la construcción industrial en el predio en comento, deberá cumplir con la normatividad correspondiente.
2. El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), no podrá ser afectado con vialidades, áreas de estacionamiento y/o patios de maniobras con elementos constructivos impermeables.
3. 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.
4. Deberá tramitar ante esta Secretaría la Ratificación de Dictamen de Uso de Suelo del predio en comento.
5. 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.
6. El promotor, no podrá solicitar un incremento adicional de Coeficiente de Ocupación (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), por haberse agotado los beneficios establecidos en los Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación Urbana del Municipio de Colón, Qro.
7. 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.
8. 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.

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

Acta núm. 030

- 9. 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.
10. 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.
11. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el Ayuntamiento.
12. 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.
13. Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, artículo 25, fracción X, deberá de cubrir los derechos correspondientes por el concepto de Dictamen Técnico de incremento en los Coeficientes de la Normatividad (COS, CAS, CUS), quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Table with 3 columns: Concepto, Desglose, and Importe. Row 1: Incremento de Coeficientes de la normatividad (COS), (20 UMA (113.14) por M2 excedente (609.55 M2)) / (factor único) considerando Industria Ligera (44.2400), \$ 31,177.43. Row 2: Total, \$ 31,177.43.

Total, a pagar por el concepto de Dictamen Técnico por el concepto de incremento en los Coeficientes de la Normatividad: \$31,177.43 (treinta y un mil ciento setenta y siete pesos 43/100 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.

- 14. El Acuerdo por el cual, en su caso, el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón autorice otorgar la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal "La Raza" y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante.

Handwritten signature



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 25 DE JUNIO DE 2025

15. El presente acuerdo deberá de ser protocolizado e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través de la Dirección de Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
16. Para el caso de aprobarse la modificación de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), por parte del Ayuntamiento del Municipio de Colón, deberá dar inicio a los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 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. Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la solicitud presentada.

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

15. En fecha 29 de mayo de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número DPC/018/2025, suscrito por TUM. Paulo Reséndiz Martínez, Director de Protección Civil del Municipio de Colón, Qro., mediante el cual remite la Opinión Técnica correspondiente a la petición citada en el considerando trece, la cual se transcribe a continuación:

“Sirva el presente para enviar un cordial saludo, al tiempo que aprovecho para dar respuesta a su similar MCQ/SAY/DAC/2025/453, recibido en esta dependencia y donde solicita “emitir su opinión técnica y/o consideraciones” respecto de la solicitud de modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5 al 0.75, del predio ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, del fraccionamiento “Novotech Aeropuerto” camino a San Vicente 949, parcela 59 Z-1 P1/1, del ejido Purísima de Cubos, Colón, Qro., con una superficie de 3,047.75 m2, clave catastral 050406101067006. En favor del C. Marco Antonio Soto Duran. Y que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante la opinión técnica 004/2025 con fecha 25 de abril del año en curso, considera técnicamente factible.

Tengo a bien manifestar que esta dependencia encargada de promover la protección civil en el ámbito normativo, operativo, de coordinación y participación en los sectores público, social y privado. Y con fundamento en el art. 53 fracciones I, XVIII, XX, XXIV, XXVI. Del Reglamento de Protección Civil para el municipio de Colón, Qro., demás considerables y como ente de prevención y aplicación, no tiene inconveniente en que se realicen las medidas solicitadas, siempre y cuando se dé cumplimiento cabal a lo que establece el mencionado reglamento en sus art. 51, 52, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 67, 68, 69, 101, 102, 103, 104,

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 25 DE JUNIO DE 2025

105, 106, y demás relativos, durante la fase que se encuentren dichos predios; construcción u operación. De lo contrario pudieran ser acreedores a lo establecido en el art. 135, 136 y demás aplicables.

- Por lo que, cuando se pretenda iniciar obra deberá de realizar el trámite correspondiente con anticipación ante esta dependencia, así mismo cuando se encuentre en fase de operación y/o funcionamiento. Siempre considerando un análisis de riesgos, peligros, vulnerabilidad y exposición, así como las medidas preventivas, de preparación y mitigación, ante los posibles fenómenos naturales y antropogénicos identificados.

Sin más por el momento, quedo de usted para dudas o aclaraciones al respecto”.

16. 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/2025/603, de fecha 18 de junio del 2025, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

17. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar respecto de la petición del promovente y en vista de que su solicitud se encuentra debidamente integrada presentando toda la documentación jurídica y técnica necesaria para el trámite en cuestión constando la misma en los archivos del expediente formado por esa Secretaría y que tanto la petición como la opinión técnica-jurídica y como consecuencia el proyecto de Acuerdo cumplen con la normatividad aplicable tanto federal, estatal como municipal, por lo que esa Dependencia tuvo a bien resolver como factible la pretensión planteada por el promovente; así como las condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante, ya que estas no causan menoscabo al Municipio, aunado a que no se contraviene el marco legal aplicable y que se señaló que se tendrá mayor potencial económico y se incrementará la recaudación de los impuestos y derechos; por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento”.

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

“ ACUERDO

PRIMERO. Se **autoriza** la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) del predio identificado con clave catastral 05 04 061 01 067 006, ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, del Fraccionamiento “Novotech Aeropuerto”, en el camino a San Vicente 949, del Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Querétaro, en términos de las Opiniones Técnicas citadas en los considerandos catorce y quince del presente Acuerdo,

emitidas por el Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y por el Titular de la Dirección de Protección Civil.

SEGUNDO. El promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condicionantes en los términos y plazos contenidos en las Opiniones Técnicas citadas en los considerandos catorce y quince del presente Acuerdo.

TERCERO. El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará de acuerdo al ámbito de sus respectivas competencias de las Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas y 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 mencionadas deberán de dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para el cumplimiento de las mismas.

CUARTO. 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.

QUINTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en la Gaceta Oficial del Municipio de Colón Qro., "La Raza", así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el promotor 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; mismo 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 presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En este orden de ideas, en caso de que el promovente no cubra el pago de la referida contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en la normatividad vigente y aplicable.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo o a sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, deberá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.



Acta núm. 030



TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial Municipio de Colón Qro., "La Raza" y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al promovente, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a 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 Acuerdo, deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, en los términos señalados en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, contenida en considerando catorce del este proveído. El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, debiendo remitir a 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, a la Dirección de Protección Civil y a Marco Antonio Soto Duran".

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

4).- Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo del predio identificado con clave catastral 05 03 022 010 28 002, ubicado la Ex Hacienda de Galeras, localizado en carretera Estatal Número 100 "El Colorado-Higuerillas" número 8,820, del Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Qro.

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza procede a dar lectura de los puntos resolutiveos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada la lectura, pone a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el presente punto del orden del día y no habiéndose registrado participación alguna, consulta a este Órgano Colegiado mediante votación económica la propuesta que ha sido presentada, por lo que les solicita que los que estén a favor lo manifiesten en votación económica levantando la mano. Una vez realizada la misma, informa que se cuentan con nueve votos a favor y un voto en contra de la Regidora C. Nancy Uribe Carbajal, por lo que el presente proveído se aprueba por **Mayoría Calificada** de los integrantes del Ayuntamiento.-----

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

“Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracciones I y II, inciso d) y 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 3, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 19, 40, 41, 326 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

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 30 fracción II, inciso d) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, los municipios son competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.

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 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.

3. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, refiere que el Municipio Libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro; estos serán gobernados por un Ayuntamiento de elección popular directa y se regirán por el principio de Gobierno Abierto, en términos de las disposiciones legales aplicables.

4. El Plan Municipal de Desarrollo y los Planes de Desarrollo Urbano expedidos por el Ayuntamiento están conformados 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 en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

5. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano para el Estado de Querétaro y Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

6. Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deben contener entre otras cosas la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo y altura de construcción máxima permitida.

7. El Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 326, refiere que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

8. 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.

9. Conforme al artículo 27 fracciones I y XIV del ordenamiento municipal mencionado en el considerando anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de sus Direcciones, tiene la facultad de ejercer atribuciones en materia de planificación urbana, zonificación y desarrollo urbano, así como emitir opiniones y dictámenes en materia de desarrollo urbano y obras públicas.

10. En fecha 20 de febrero de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito firmado por el Arq. Hugo Alberto Hernández Rayón, en su carácter de Representante legal "Rock States" S.A.P.I. de C.V., mediante el cual solicita la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.5 al 0.7, respecto del predio identificado como fracción del predio rustico que forma parte de la Ex Hacienda de Galeras, localizado en carretera Estatal Número 100 "El Colorado- Higuierillas" número 8,820, Galeras, Colón, Qro., con una superficie de 519,912.904 m², con clave catastral 050302201028002; formándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/037/2025**.

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

11. El solicitante acredita la facultad y personalidad con que se ostenta, así como la propiedad del predio con los siguientes instrumentos:

- I. Mediante escritura pública número 40,657 de fecha 30 de octubre de 2018, ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Titular de la Notaría Pública número 32 de la demarcación notarial de Querétaro, Querétaro, se hizo constar la constitución de una Sociedad Mercantil bajo el nombre de ROCK STATES SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, quedando inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil electrónico número N-2018089287 de fecha 01 de noviembre de 2018.
- II. Mediante escritura pública número 40,871 de fecha 28 de noviembre del 2018, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz; Titular de la Notaría número 32 de la demarcación notarial de Querétaro, hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte Froilán Núñez Segura también conocido como Froylan Núñez segura, representado en este acto por su representante legal el señor Gabriel Núñez Segura, como la parte vendedora y por la otra, la Sociedad Mercantil denominada "ROCK STATES", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el Tesorero del Consejo de Administración el señor Benjamín Mizrahi Edid, quien adquiere la nuda propiedad y la Sociedad Mercantil denominada "CARRERA CORPORACIÓN" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor Benjamín Mizrahi Edid, quien adquiere el usufructo temporal, y a quienes en su conjunto se les denomina como la parte compradora, siendo objeto de dicho instrumento, el inmueble ubicado actualmente en Carretera 100 Colón – Higuierillas kilómetro 7, que corresponde a una fracción de la Ex Hacienda Galeras, del Municipio de Colón, Querétaro, identificado con la clave catastral número 050302201028002.
- III. Mediante escritura pública número 41,786 de fecha 29 de marzo de 2019, ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz; Notario Titular de la Notaría Pública número 32 del Distrito Judicial del Centro Querétaro, Querétaro, la persona moral denominada ROCK STATES, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, a través del señor Benjamín Mizrahi Edid, en su carácter de Representante Legal, otorgó poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del señor Hugo Alberto Hernández Rayón.

12. Que mediante el oficio con número MCQ/SAY/DAC/2025/269, dirigido al Lic. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, recibido en dicha Secretaria en fecha 28 de febrero del 2025, se solicitó se emitiera la correspondiente Opinión Técnica y/o consideraciones que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el Arq. Hugo Alberto Hernández Rayón, en su carácter de Representante legal "Rock States" S.A.P.I. de C.V., mediante el cual solicita la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.5 al 0.7, respecto del predio identificado como fracción del predio rustico que forma parte de la Ex Hacienda de Galeras, localizado en carretera Estatal Número 100 "El Colorado- Higuierillas" número 8,820,



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

Galeras, Colón, Qro., con una superficie de 519,912.904 m², con clave catastral 050302201028002.

13. Mediante el oficio con número MCQ/SAY/DAC/2025/452, dirigido al TUM. Paulo Reséndiz Martínez, Director de Protección Civil del Municipio de Colón, Qro., recibido en dicha área, en fecha 30 de abril del 2025, se solicitó se emitiera la correspondiente Opinión Técnica y/o consideraciones que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el Arq. Hugo Alberto Hernández Rayón, en su carácter de Representante legal "Rock States" S.A.P.I. de C.V., mediante el cual solicita la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.5 al 0.7, respecto del predio identificado como fracción del predio rustico que forma parte de la Ex Hacienda de Galeras, localizado en carretera Estatal Número 100 "El Colorado- Higuerrillas" número 8,820, Galeras, Colón, Qro., con una superficie de 519,912.904 m², con clave catastral 050302201028002.

14. En fecha 29 de abril de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-614-2025 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/003/2025, correspondiente a la petición citada en el considerando doce, la cual se transcribe a continuación:

"Por medio del presente y en relación a su oficio **MCQ/SAY/DAC/2025/269**, recibido en esta Dependencia en fecha 28 de febrero 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 del Arq. Hugo Alberto Hernández Rayón; Representante Legal de la Persona Moral denominada **ROCK STATES S.A.P.I. de C.V.**, respecto al predio identificado con la clave catastral número **05 03 022 01 028 002** con superficie de **519,912.904 m²**, ubicado en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuerrillas, número 8820 Galeras, Colón, Querétaro, el cual solicita, el incremento de Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), del cual se tiene por Dictamen de Uso de Suelo un COS de 0.5 y solicita un COS de 0.7, al respecto informo a Usted lo siguiente:

Considerandos:

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; 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.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

Acta núm. 030

2. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad por lo dispuesto por el artículo 115 fracción V 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, 1, 10, 13, 26, 27, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 48, 52, 61-68, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 152, 154, 318, 324, 325, 326, 327, 328, 346, 347, 351, 360 y demás aplicables 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, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.
3. En términos de lo que establece la fracción V, inciso a) y d) del 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.
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 los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a la conformación física, crecimiento de los centros de población, cambios y dinámicas económicas, sociales, demográficas, entre otras, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
6. Que los incrementos de densidad y la modificación a la normatividad por zonificación se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a lo establecido en los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y la Ley de Ingresos 2025.
7. Que, de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a lo establecido en sus artículos 13, 49 y 326, corresponde al Municipio el control y vigilancia, así como el otorgamiento de autorizaciones para modificación al uso de suelo de los predios ubicados dentro de la demarcación del propio Municipio.
8. Que las modificaciones a los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basado en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 25 DE JUNIO DE 2025

Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

Antecedentes:

1. Mediante escrito presentado con fecha 20 de febrero del 2025, ante la Secretaría del Ayuntamiento, firmado por el Arq. Hugo Alberto Hernández Rayón; Representante Legal de ROCK STATES S.A.P.I. DE C.V. en relación al predio identificado con la clave catastral número 05 03 022 01 028 002, ubicado en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuierillas número 8820, Galeras, Colón, Querétaro, solicitando el Incremento de Coeficiente de Ocupación del suelo (COS), del cual se tiene por Dictamen de uso de suelo un COS de 0.5 y solicita un COS de 0.7.
2. Presenta escritura pública número 40,657 de fecha 30 de octubre de 2018, ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Titular de la Notaría Pública número 32 de la demarcación notarial de Querétaro, Querétaro, se hizo constar la constitución de una Sociedad Mercantil bajo el nombre de **ROCK STATES SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, quedando inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil electrónico número **N-2018089287** de fecha 01 de noviembre de 2018.
3. Mediante escritura pública número 40,871 de fecha 28 de noviembre del 2018, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz; Titular de la Notaría número 32 de la demarcación notarial de Querétaro, Querétaro, hace constatar el contrato de compraventa que celebran por una parte Froilán Núñez Segura también conocido como Froylan Núñez segura, representado en este acto por su representante legal el señor Gabriel Núñez Segura, como la parte vendedora y por la otra, la Sociedad Mercantil denominada "ROCK STATES" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el Tesorero del Consejo de Administración el señor Benjamín Mizrahi Edid, quien adquiere la nuda propiedad y la Sociedad Mercantil denominada "CARRERA CORPORACIÓN" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor Benjamín Mizrahi Edid, quien adquiere el usufructo temporal, y a quienes en su conjunto se les denomina como la parte compradora, siendo objeto de dicho instrumento, el inmueble ubicado actualmente en Carretera 100 Colón – Higuierillas kilómetro 7, que corresponde a una fracción de la Ex Hacienda Galeras, del Municipio de Colón, Querétaro, identificado con la clave catastral número 050302201028002.
4. Mediante escritura pública número 41,786 de fecha 29 de marzo de 2019, ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz; Notario Titular de la Notaría Pública número 32 del Distrito Judicial del Centro Querétaro, Querétaro, la persona moral denominada ROCK STATES, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, a través del señor Benjamín Mizrahi Edid, en su carácter de Representante Legal, otorgó poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del señor Hugo Alberto Hernández Rayón.

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

5. Presenta como identificación oficial vigente del Apoderado; Hugo Alberto Hernández Rayón, copia de credencial para votar número 0426033347474, emitida por el Instituto Nacional Electoral.

6. Presenta Ratificación de Dictamen de Uso de Suelo **CACU/DUS/007-2023**, de fecha 9 de febrero del 2023, en el cual, se consultó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Instrumento técnico-jurídico aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo el 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 3 de junio de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 18 de agosto de 2016, ubicando al predio en mención en uso de suelo Industria Pesada (IP).

De lo anterior se le estableció dentro de las condicionantes generales, que deberá proyectar los planos de construcción y distribución, considerando la Normatividad por Zonificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, de acuerdo al uso de suelo con el que cuenta el predio: Industria Pesada (IP):

- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.50
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 12.00
- Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) de 0.18

7. De acuerdo a la información que obra en esta Secretaría, actualmente el predio en comento, cuenta con construcción autorizada en una superficie de 256,208.00 m2 lo que equivale al 0.49 de Coeficiente de Ocupación del Suelo, lo anterior se deriva del reporte en lo planos de construcción autorizados mediante de la licencia de construcción CACU-Lc-029-2024 de fecha 29 de agosto de 2024.

Opinión Técnica:

Respecto a la petición presentada por el promotor manifiesta que en el predio en estudio se lleva a cabo un proyecto de un complejo industrial, no obstante, solicita aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo para el desarrollo de su proyecto, para lo cual requiere de modificar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) asignado al predio de 0.5 a 0.7, motivo por el cual el promotor solicita que se autorice la modificación del parámetro normativo, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad Solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.5	0.7	+ 0.2

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	12	0	0
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)	0.18	0	0

Lo anterior, de acuerdo a su petición y con el objeto de dar un mayor aprovechamiento del inmueble de modificaciones al proyecto, propone se autoricen un parámetro mayor a lo establecido en la tabla normativa por zonificación, para lo cual requiere modificar la normatividad por zonificación respecto a la modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo.

Por lo antes expuesto, esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** el incremento al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), y se analice la factibilidad por el Ayuntamiento, toda vez que, la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es para **contener la infraestructura de la línea de producción y garantizar espacios mínimos de trabajo del equipo operativo, así como brindar áreas seguras al desempeñar las actividades cotidianas de todo el personal, de igual forma, al contar con este incremento, se sostiene la demanda productiva y se obtiene el retorno de inversión proyectado, esto impulsara una mayor inversión y desarrollo económico al eficientar la infraestructura de servicios y procesos productivos, así mismo se reduce la necesidad de adquirir predios adicionales e inhibe la dispersión de proyectos.**

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., apruebe la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), aumentándolo al 0.7, del predio identificado con la clave catastral número **050302201028002**, ubicado en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuierillas, número 8820, Galeras, Colón, Querétaro, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

Condicionantes Generales:

1. Para la construcción industrial en el predio en comento, deberá cumplir con la normatividad correspondiente.
2. El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), no podrá ser afectado con vialidades, áreas de estacionamiento y/o patios de maniobras con elementos constructivos impermeables.
3. 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

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 25 DE JUNIO DE 2025

cumplimiento de las mismas ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, como parte del expediente técnico que fundamentara los tramites y autorizaciones subsecuentes.

4. Deberá tramitar ante esta Secretaría la Ratificación de Dictamen de Uso de Suelo del predio en comento, así como la actualización del Estudio de Impacto vial del proyecto.
5. 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.
6. El promotor, no podrá solicitar un incremento adicional de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), por haberse agotado los beneficios establecidos en los Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación Urbana del Municipio de Colón, Qro.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el Ayuntamiento.
12. 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.
13. Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, artículo 25, fracción IX, numeral 1 y fracción X, deberá de cubrir los derechos correspondientes por el concepto de Dictamen Técnico de Cambio de Uso de Suelo o Incremento

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

de Densidad, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para el análisis del Ayuntamiento, independientemente del resultado que este emita y los derechos correspondientes por incremento de los Coeficientes de la Normatividad (COS, CAS, CUS), quedando el desglose de dichos importes de la siguiente manera:

Table with 3 columns: Concepto, Desglose, and Importe. Rows include Dictamen técnico, Incremento de Coeficientes de la normatividad (COS), and Total: \$ 11,977,097.1

Total, a pagar por el concepto de Dictamen Técnico de Cambio de Uso de Suelo o Incremento de Densidad, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para el análisis del Ayuntamiento y por el concepto de incremento en los Coeficientes de la Normatividad: \$11,977,097.1 (once millones novecientos setenta y siete mil noventa y siete pesos 1/100 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 del acuerdo al promovente y de manera anterior a la publicación del citado acuerdo en Gaceta Municipal.

- 14. El Acuerdo por el cual, en su caso el H. Ayuntamiento de Colón autorice otorgar la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Colón "La Raza" y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante.
15. El presente acuerdo deberá de ser protocolizado e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través de la Dirección de Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
16. En caso de ser autorizada la modificación a la normatividad por zonificación respecto a la modificación de coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), por parte del Ayuntamiento del Municipio de Colón, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses, contados a partir de la notificación de dicho documento al promovente, ya que de no hacerlo será motivo para que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.
17. Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la solicitud presentada.

Handwritten signature

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 25 DE JUNIO DE 2025

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

15. En fecha 29 de mayo de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número DPC/018/2025, suscrito por TUM. Paulo Reséndiz Martínez, Director de Protección Civil del Municipio de Colón, Qro., mediante el cual remite la Opinión Técnica correspondiente a la petición citada en el considerando trece, la cual se transcribe a continuación:

“Sirva el presente para enviar un cordial saludo, al tiempo que aprovecho para dar respuesta a su similar MCQ/SAY/DAC/2025/452, recibido en esta dependencia y donde solicita” emitir su opinión técnica y/o consideraciones” respecto de la solicitud de modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5 al 0.7, del predio localizado en carretera estatal no. 100 El Colorado - Higuerrillas no. 8820, con una superficie de 519,912.904 m², clave catastral 050302201028002. Dictamen de Uso de Suelo a nombre de la razón social “Rock States” S.A.P.I. de C.V., Y que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante la opinión técnica 003/2025 con fecha 25 de abril del año en curso, considera técnicamente factible.

Tengo a bien manifestar que esta dependencia encargada de promover la protección civil en el ámbito normativo, operativo, de coordinación y participación en los sectores público, social y privado. Y con fundamento en el art. 53 fracciones I, XVIII, XX, XXIV, XXVI. Del Reglamento de Protección Civil para el municipio de Colón, Qro., demás considerables y como ente de prevención y aplicación, no tiene inconveniente en que se realicen las medidas solicitadas, siempre y cuando se dé cumplimiento cabal a lo que establece el mencionado reglamento en sus art. 51, 52, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 67, 68, 69, 101, 102, 103, 104, 105, 106, y demás relativos, durante la fase que se encuentren dichos predios; construcción u operación. De lo contrario pudieran ser acreedores a lo establecido en el art. 135, 136 y demás aplicables.

- Por lo que, cuando se pretenda iniciar obra deberá de realizar el trámite correspondiente con anticipación ante esta dependencia, así mismo cuando se encuentre en fase de operación y/o funcionamiento. Siempre considerando un análisis de riesgos, peligros, vulnerabilidad y exposición, así como las medidas preventivas, de preparación y mitigación, ante los posibles fenómenos naturales y antropogénicos identificados.

Sin más por el momento, quedo de usted para dudas o aclaraciones al respecto.”

16. 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/2025/603, de fecha 18 de junio del 2025, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

8



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

Acta núm. 030

17. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar respecto de la petición del promovente y en vista de que su solicitud se encuentra debidamente integrada presentando toda la documentación jurídica y técnica necesaria para el trámite en cuestión constando la misma en los archivos del expediente formado por esa Secretaría y que tanto la petición como la opinión técnica-jurídica y como consecuencia el proyecto de Acuerdo cumplen con la normatividad aplicable tanto federal, estatal como municipal, por lo que esa Dependencia tuvo a bien resolver como factible la pretensión planteada por el promovente; así como las condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante, ya que estas no causan menoscabo al Municipio, aunado a que no se contraviene el marco legal aplicable y que se señaló que se tendrá mayor potencial económico y se incrementará la recaudación de los impuestos y derechos; por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento”.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 5, Apartado II), inciso 4) del Orden del Día, por **Mayoría Calificada** de votos de sus integrantes, el siguiente:

“ ACUERDO

PRIMERO. Se **autoriza** la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) del predio identificado con clave catastral 05 03 022 010 28 002, ubicado la Ex Hacienda de Galeras, localizado en carretera Estatal Número 100 “El Colorado- Higuierillas” número 8,820, del Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Qro., en términos de las Opiniones Técnicas citadas en los considerandos catorce y quince del presente Acuerdo, emitidos por el Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y por el Titular de la Dirección de Protección Civil.

SEGUNDO. El promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condicionantes en los términos y plazos contenidos en las Opiniones Técnicas citadas en los considerandos catorce y quince del presente Acuerdo.

TERCERO. El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará de acuerdo al ámbito de las respectivas competencias de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas y 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 mencionadas deberán de dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para el cumplimiento de las mismas.

CUARTO. El interesado deberá cubrir los gastos, impuestos, derechos, contribuciones y obligaciones que pudieran generarse derivado de la aprobación del presente acuerdo se



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 25 DE JUNIO DE 2025

causarán de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal vigente, del Municipio de Colón, Querétaro.

QUINTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en la Gaceta Oficial del Municipio de Colón Qro., "La Raza", así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el promotor 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; mismo 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 presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En este orden de ideas, en caso de que el promovente no cubra el pago de la referida contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en la normatividad vigente y aplicable.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo o a sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, deberá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial Municipio de Colón Qro., "La Raza" y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al promovente, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a 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 Acuerdo, deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, en los términos señalados en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, contenida en considerando catorce del este proveído. El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento una copia de la inscripción correspondiente.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

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, a la Dirección de Protección Civil y al Arq. Hugo Alberto Hernández Rayón, en su carácter de Representante legal "Rock States" S.A.P.I. de C.V".

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

III. Comisión de Gobernación. -----

5).- Acuerdo por el que se modifica su similar aprobado en Sesión Ordinaria del 11 de febrero de 2025, en el punto 5, Apartado I), inciso 3) del Orden del Día. -----

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, por tratarse de un Reglamento, en términos de lo dispuesto por el artículo 78 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., lo pone a consideración en lo general y habiéndose registrado la participación de la Síndico Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez y las Regidoras C.P. Romina Zarate Montes, Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez y el Regidor Ing. Mec. Jesús Villagrán Martínez, por lo que se les otorga el uso de la voz.-----

Regidora C.P. Romina Zarate Montes saluda a sus compañeros y manifiesta que hoy no, solo se está corrigiendo un error normativo, ya que desde un primer momento ella comento que no era una reforma técnica, sino una decisión política con una sola visión, y lo advirtió con tiempo y lo señaló con responsabilidad, y aunque fueron ignorados y minimizados, hoy la justicia les ha dado la razón. Quiere aclarar, que esto no es una lucha personal, ni contra de nadie en particular, se trata de respetar la ley; ya que aquí se viene a representar a la ciudadanía y no a obedecer sin cuestionar. Afirma que su compromiso es y va a seguir siendo trabajar con libertad, con pensamiento crítico y con la dignidad que exige su cargo. Concluye su intervención con la frase "Pensar diferente no es traicionar es honrar a la democracia" y como regidora seguirá defendiendo el derecho a disentir, aunque a veces incomode.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza al término de la participación, en uso de la voz informativa con fundamento en el artículo 47, fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.-----

Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez interrumpe la participación del Secretario del Ayuntamiento, cuestionando que no ha leído su Reglamento y argumentando que para que pueda tener el uso de la voz informativa, el Ayuntamiento tiene que aprobarlo.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza informa que existe el fundamento legal, que establece que el Secretario del Ayuntamiento puede hacer uso de la voz informativa en las sesiones, por lo que solicita al personal a su cargo que en estos momentos, proceda a hacer la entrega del documento antes citado a la Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, en el cual se establece dicho precepto legal. Por lo que, continua con el uso de la voz informativa, haciendo referencia que respecto a lo que comenta la Regidora

Acta núm. 030

C.P. Romina, es correcto, ya que es una situación de modificaciones al Reglamento Interior del Ayuntamiento; sin embargo, aclara que de los trece puntos que se han impugnado, once quedaron firmes a favor de lo aprobado por el Ayuntamiento y dos siguen impugnados, uno por la Regidora C.P. Romina Zarate Montes y el otro por el Ayuntamiento. Asimismo, esta aprobación tiene como finalidad acatar la instrucción judicial instruida al Ayuntamiento, aunque seguirán pensando que es una reforma progresista. Acto seguido, pregunta si existe alguna otra consideración, y habiéndose registrado la participación de la Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, se le otorga el uso de la voz.-----

Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez saluda a sus compañeros y ciudadanos que los observan a través de las redes sociales, y comenta que "La verdadera tragedia de los pueblos no consiste en el grito de un gobierno autoritario, sino en el silencio de la gente", esta fue una frase que Martin Luther King inmortalizara, la cual viene hoy a la conversación, toda vez que el hecho que se está discutiendo, respecto a la aprobación del presente acuerdo que, deriva en el alza de voz que su compañera Regidora Romina y ella, hicieran ante el atropello de sus derechos político-electorales, que el Presidente Municipal Gaspar Trueba, los dos síndicos y cuatro regidores, querían fraguar; sin embargo, el Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación, Sala Regional Toluca, ha señalado que el proyecto de acuerdo era violatorio de sus derechos como Regidoras, ya que limitaba las participaciones y excedían las facultades del Presidente Municipal. Afirma que esta primera sentencia emitida por el Tribunal Electoral, es una pequeña muestra de que los Regidores que hacen un verdadero uso de sus atribuciones pueden lograr grandes cambios, y el estar ocupando sus cargos, no es venir a hacer lo que el Presidente Municipal les indique, que como Regidores y Regidoras se deben a los habitantes que los pusieron en su cargo, por ello, considera que sus acciones deben ir encaminadas a tratar de atender y resolver los problemas de los colonenses. Afirma que con este Acuerdo solo se puede demostrar que el silencio colectivo, permite que el autoritarismo continúe y se consolide, sin embargo, también es un llamado a la acción, y hace una invitación a los miembros del Ayuntamiento a no permanecer indiferentes ante las injusticias y alzar la voz para defender sus derechos y libertades y que algo les quede claro, que vienen a servir al pueblo y no a servirse de él.-

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza, se dirige a la Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, para recordarle que lleva cuatro años sin firmar ningún Acta de Cabildo, cuatro años, sin hacerse responsable de su firma, a pesar de que las Actas ya están aprobadas, por lo que le hace la invitación para firmar las Actas, mismas que se encuentran disponibles en la Secretaría del Ayuntamiento. De igual manera, hace extensiva la invitación a la Regidora Edith. -----

Síndico Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez comenta a la Regidora Ma. Olga Gutiérrez, que ella ya viene arrastrando una experiencia, que ya ha trabajado en administraciones anteriores y no ha visto reflejado su trabajo en la ciudadanía, por lo que la invita a no hacer polémica, a trabajar, a trabajar unidos, porque su trabajo nunca se ha visto reflejado con los ciudadanos. -----

Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez responde a la Síndico Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez, que aquí no se viene a hacer polémica, y le comenta que ella es la menos indicada para pedir trabajo, ya que considera que se le olvidó leer lo que dice la Ley Orgánica, manifestando que en sesiones anteriores se les ha convocado y no acude, ni ella,



Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

ni el Síndico Antonio Rodríguez, o a veces solo se conecta vía zoom y a los demás Regidores los tienen que volver a convocar, porque no acuden al llamado para las sesiones y comenta que aquí se vienen a resolver los temas normativos de la ciudadanía y no a andar atrás del Presidente repartiendo cosas, cuando lo verdaderamente importante se hace en el Cabildo. Por lo anterior, le pide hacer lo suyo, para que no los haga venir otro día, porque ella no lo hace. Finalmente le comenta, que tiene que leer la Ley Orgánica Municipal para que tenga en cuenta, cuáles son sus obligaciones y atribuciones como Síndico o como Regidor.

Síndico Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez aclara que en todas las sesiones a las que ha sido convocada ha estado presente, y en algunas ocasiones se ha conectado a través de la vía zoom, porque así lo permite el Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio; por lo que le solicita a la Regidora que no le mienta a la ciudadanía y no genere ninguna polémica y vuelve a recalcar que el trabajo que no se ha visto reflejado a pesar de que ya viene recorriendo una trayectoria de varios años.

Regidor Ing. Mec. Jesús Villagrán Martínez saluda a los presentes y hace la invitación a sus compañeras Regidoras para que sean objetivas en su trabajo y que con respecto a los puntos que abordan, esperen la resolución del Tribunal y no se adelanten a la respuesta que no les corresponde, y respecto a las comisiones que integran, les hace la invitación a participar, a trabajar y ser objetivos, a subir los puntos necesarios y si tienen algún otro punto o están inconformes, pongan su denuncia en la instancia correspondiente, asimismo, pide ser respetuosos de las personas que los observan a través de las redes sociales y de los ciudadanos, por lo que las invita a trabajar y a sumarse.

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza al término de la participación y no habiéndose registrado más participaciones, procede a someterlo a votación, la cual deberá de ser nominal en términos de lo dispuesto por el artículo 84 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., por lo que les pregunto:

Acta núm. 030

Table with 3 columns: Position, Name, and Sentido del Voto. Rows include Presidente Municipal, Síndico Municipal, and Regidora with their respective names and voting preferences.

Handwritten signature or mark



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

Table with 3 columns: REGIDORA, Name, and Vote. Rows include Nancy Uribe Carbajal (A FAVOR), Romina Zarate Montes (A FAVOR), and María Hernández Uribe (A FAVOR BAJO PROTESTA).

Una vez realizada la misma, informa que se cuenta con diez votos a favor de sus integrantes, seis de los cuales se emitieron bajo protesta, correspondiendo estos a los C.C. Mtro. Gaspar Ramón Trueba Moncada, los Síndicos Municipales Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez y LAE. Antonio Rodríguez Dávila, Regidores Lic. Adriana Herrera Zamorano, Ing. Mec. Jesús Villagrán Martínez, y María Hernández Uribe, por lo que el presente proveído se aprueba por Unanimidad de sus integrantes.

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2, 30 fracción I, 44, 146, 147, 148 y 151 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 3 y 4 párrafo tercero, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., 2 y 93, del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y

CONSIDERANDO

- 1. Que el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone que los estados adoptarán para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular...
2. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, refiere que el Municipio Libre constituye la base de la división territorial...
3. En atención a lo dispuesto en los artículos 27 y 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Ayuntamiento es el Órgano Colegiado de representación popular...

Handwritten mark resembling a stylized '8' or signature.

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 25 DE JUNIO DE 2025

Acta núm. 030

4. Para los efectos referidos, en términos del artículo 146 de dicha Ley, los ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como para regular de manera sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el Municipio. Asimismo, los artículos 147, 148, 149 y 150 facultan a los ayuntamientos para aprobar y reformar la normatividad municipal, para la defensa de los intereses de los ciudadanos y el más eficaz ejercicio del servicio público.
5. Además, el Artículo 10, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., dispone que son facultades de todas las Secretarías y consecuentemente de sus titulares: dar cabal, formal y oportuno cumplimiento a los Acuerdos de Cabildo; ejercer las demás atribuciones que le encomienden las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general o de aplicación interna que les corresponda y, en particular, la potestad de elaborar propuestas de iniciativas de creación y/o reforma de ordenamientos municipales que sean asunto de su competencia y funciones.
6. El Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro, publicado el 1 de julio de 2022, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", dispone que su objeto es establecer las bases respecto del desarrollo de las Sesiones que celebre el Ayuntamiento como Máximo Órgano de Gobierno Municipal, las Comisiones que lo integran, sus atribuciones y facultades.
7. El 11 de febrero de 2025, con la intención de "aclarar conceptos y mejorar procesos, con la finalidad de que el trabajo realizado por el Ayuntamiento sea más eficaz y se generen mayores y mejores condiciones de certeza jurídica, y expandir la protección de los derechos políticos de sus integrantes; todo ello, para que su trabajo redunde en mayores beneficios para la sociedad y mejores condiciones de gobernanza para el Municipio"; el Órgano colegiado aprobó el "Acuerdo por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro". La referida reforma fue publicada el 14 de febrero de 2025, en la Gaceta Municipal del Municipio de Colón, Qro., "La Raza", y el 7 de marzo de 2025, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", iniciando su vigencia a partir del 15 de febrero de 2025.
8. En fecha 13 de junio de 2025, el Tribunal Electoral del Estado de Querétaro emitió resolución relativa a los expedientes TEEQ-JLD-1/2025 y TEEQ-JLD-2/2025 Acumulados, la cual fue formalmente notificada por la instancia jurisdiccional, en fecha 18 de junio de 2025; resolución en la cual se confirma la validez de los artículos 72 BIS, 79 BIS y 79 TER, sumándose a los artículos 7, 13, 18, 32, 43, 44, 48 y 72 reformadas mediante el Acuerdo referido en el párrafo anterior, que por resoluciones previas emitidas por el mismo Tribunal, o por no haber sido impugnados, también han adquirido el carácter de válidas y aplicables.
9. Asimismo, en la resolución citada en el párrafo anterior, la autoridad jurisdiccional electoral ordenó al Ayuntamiento modificar el citado Acuerdo de fecha 11 de febrero



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 25 DE JUNIO DE 2025

de 2025, en cuanto al contenido de la fracción III, del artículo 83, con la finalidad de “que se respete la forma de votar de sus integrantes de conformidad con la normatividad interna aplicable, es decir respetando la abstención como medio de votación”.

10. En términos de lo anterior y a fin de dar cumplimiento al requerimiento formulado por el Tribunal Electoral del Estado de Querétaro, con las copias certificadas de la resolución de los expedientes TEEQ-JLD-1/2025 y TEEQ-JLD-2/2025 Acumulados, se formó en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento, el expediente **CG/DAC/035/2025**.
11. 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/2025/602, de fecha 18 de junio del 2025, el expediente referido a la Comisión de Gobernación, para su estudio y consideración.
12. Conforme a lo anterior, se considera necesario atender a lo establecido en la resolución emitida por el Tribunal Electoral del Estado de Querétaro, reformando la fracción III, del artículo 83, del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro; a efecto de establecer que, tratándose de votaciones económicas, los miembros del colegiado tengan la posibilidad de abstenerse de votar a favor o en contra de los asuntos sometidos a su consideración.
13. En los términos antes referidos, se tiene que la votación económica de los respectivos acuerdos o resoluciones, en tres momentos sucesivos y en orden, el Secretario del Ayuntamiento deberá solicitar a los integrantes del mismo que manifiesten el sentido de su voto levantando la mano; primero, quienes estén a favor; posteriormente, quienes estén en contra, y por último, quienes se abstengan de votar en uno u otro sentido; siendo lo anterior acorde a lo requerido por la autoridad jurisdiccional en la resolución emitida por la autoridad jurisdiccional.
14. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 35 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., la Comisión de Gobernación es competente para conocer del presente asunto y en reunión de sus integrantes, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto; en uso de las facultades que le asisten, emitió dictamen en sentido favorable, en el que se considera viable aprobar el “Acuerdo por el que se modifica su similar aprobado en Sesión Ordinaria del 11 de febrero de 2025, en el punto 5, Apartado I), inciso 3) del Orden del Día”.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 5, Apartado III), inciso 5) del Orden del Día, por **Unanimidad** de votos de sus integrantes, seis de los cuales se emitieron bajo protesta, correspondiendo estos a los C.C. Mtro. Gaspar Ramón Trueba Moncada, los Síndicos Municipales Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez y LAE. Antonio Rodríguez Dávila, Regidores Lic. Adriana Herrera Zamorano, Ing. Mec. Jesús Villagrán Martínez, y María Hernández Uribe; el siguiente:

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

ACUERDO:

ÚNICO. Se aprueba el "Acuerdo por el que se modifica su similar aprobado en Sesión Ordinaria del 11 de febrero de 2025, en el punto 5, Apartado I), inciso 3) del Orden del Día", para quedar en los siguientes términos:

ARTÍCULO 83.- Las formas...

I. a II. ...

III. Votación económica; la cual consiste en que los miembros del Ayuntamiento levanten la mano, cuando de manera sucesiva se les solicite que manifiesten el sentido de su voto a favor, en contra o la abstención respectivamente, con relación al correspondiente acuerdo o resolución.

TRANSITORIOS

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

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.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo previsto en el presente Reglamento.

CUARTO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que en términos de lo dispuesto en el artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., dé a conocer el presente Acuerdo a todas la Dependencias de la Administración Pública Municipal y Órganos Descentralizados.

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

6.- Asuntos Generales.-----

Asuntos Generales.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza con fundamento en el artículo 48 del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., solicita a los integrantes de este Órgano Colegiado manifiesten si alguien desea incluir algún Asunto General dentro de la presente Sesión. Y no habiéndose registrado participación alguna, le informa al Presidente Municipal que se han agotado los puntos agendados en el Orden del día de esta Sesión Ordinaria de Cabildo; por lo cual indica que se puede proceder a la clausura de la presente.-----

Handwritten mark

Acta núm. 030



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
25 DE JUNIO DE 2025

SÉPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Clausura de la Sesión.- Habiéndose desahogado los puntos previstos en el orden del día de esta Sesión Ordinaria de Cabildo, se clausura y levanta la presente siendo las **09:30 (nueve horas con treinta minutos)** del día inicialmente señalado, el **Presidente Municipal Mtro. Gaspar Ramón Trueba Moncada** 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. 030