



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

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

En el Municipio de Colón, Querétaro, siendo las 10:00 (diez horas), del martes **28 (veintiocho)** del mes de octubre del año **2025 (dos mil veinticinco)**, reunidos los miembros del Ayuntamiento en el Salón de Cabildo del Municipio de Colón, Querétaro; **los Síndicos Municipales Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez y L.A.E. Antonio Rodríguez Dávila, Regidores Lic. Adriana Herrera Zamorano, C. Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, Ing. Mec. Jesús Villagrán Martínez, Lic. Nancy Uribe Carbajal, C.P. Romina Zarate Montes y C. María Hernández Uribe;** asistidos por el **Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza** en su carácter de **Secretario del Ayuntamiento** con el objeto de celebrar la **Sesión 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 039 de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de octubre de 2025.-----

4.- Asuntos de Comisiones: -----

I. Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública. -----

1).- Acuerdo por el que se aprueba la propuesta relativa a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Colón, Querétaro, para el ejercicio fiscal 2026. -----

II. Comisiones Unidas de Gobernación y Educación y Cultura. -----

2).- Acuerdo por el que se reconoce el origen del pueblo de Colón, Querétaro. -----

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

3).- Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de uso de suelo de Habitacional y Protección Ecológica Agrícola Intensiva de Riego a Comercial y de Servicios, del predio identificado con clave catastral 05 01 001 01 035 019, con una superficie total de 7,841.00 m<sup>2</sup>, ubicado calle Venustiano Carranza, Colón, Querétaro.-----

4).- Acuerdo por el que se autoriza el reconocimiento y nomenclatura de la vialidad, con una longitud de 2,585.29 metros lineales, localizada en San José de La Peñuela, Municipio de Colón, Querétaro.-----

5).- Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad de habitacional mixto HM2md a habitacional mixto HM6md, del predio identificado con clave catastral 050304803002001, con una superficie de 39-64-63.00 ha (396,463.00 m<sup>2</sup>), ubicado en La Peñuela, Municipio de Colón, Qro. -----

6).- Acuerdo por el que se autoriza el reconocimiento y donación de la vialidad, de la fracción del predio con clave catastral 050304803002001, localizada en San José de La Peñuela, Municipio de Colón, Querétaro. -----

7).- Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Pesada (IP), con una superficie de 415,747.76 m2, con clave catastral 050406866324851, en el predio identificado como fracción del predio rústico denominado San Ildefonso, Colón, Qro. -----

**IV. Comisión de Obras y Servicios Públicos.** -----

8).- Acuerdo por el que se determina la imposibilidad del Municipio de Colón, Qro., para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en un polígono con una superficie de 280,676.532 m2, ubicados la Localidad de San Martín, Municipio de Colón, Querétaro.-----

**5.- Asuntos Generales.**-----

**6.- Clausura de la Sesión.** -----

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

**Síndico Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez** propone que sea el Síndico Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila, quien presida la Sesión.-----

**Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza** da cuenta que se registró la propuesta de la Síndico Municipal Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez, quien propone que sea el Síndico Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila quien cubra la ausencia del Presidente Municipal y presida la presente Sesión, por lo anterior, con fundamento en el artículo 57, 83 fracción II y 86 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., se procede a realizar la votación misma que deberá ser por cédula, por lo cual el personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento procede a entregar a los integrantes del Ayuntamiento la cédula de votación correspondiente. Acto continuo, se procede a recabar las cédulas entregadas a los integrantes del Ayuntamiento. Una vez depositados todos los votos en la urna, se procede al escrutinio y cómputo, por lo cual informa el sentido de la votación en voz alta y da cuenta de siete votos a favor del Síndico Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila, un voto en contra y una abstención, por lo anterior se designa al: Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila, para que lleve el desarrollo de la presente Sesión Ordinaria y la invita a tomar su lugar e informa, que se encuentran



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

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

**SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Síndico Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila** muchas gracias, Secretario. Verificado el quórum de ley, se declara instalada y abierta la presente Sesión 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 039 de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de octubre de 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 039 de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 de octubre de 2025 y en virtud de que fue enviada en tiempo y forma anexa a la convocatoria y toda vez que no se recibieron algunas aclaraciones 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 nueve votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones, por lo que se aprueba por **Unanimidad** de los integrantes del Ayuntamiento presentes, la dispensa de la lectura del acta señalada y se tiene por aprobada la misma.---

**CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.**-----

**I. Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública.** -----

**1).- Acuerdo por el que se aprueba la propuesta relativa a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Colón, Querétaro, para el ejercicio fiscal 2026.** -----

**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 Regidora C.P. Romina Zarate Montes, por lo que se le otorga el uso de la voz. -----

**Regidora C.P. Romina Zarate Montes** manifiesta que analizando los datos que se les proporcionaron los incrementos son importantes, y entiende que esas Tablas son necesarias para la recaudación del Municipio y también impulsa la plusvalía de las propiedades, sin embargo, considera que el aumento tiene que ser gradual y justificado, ya que no se trata solo que se traduzca en una carga para las familias colonenses, pero haciendo unos comparativos de los valores del año pasado contra ese proyecto del año 2026, hay porcentajes en cuanto valor de construcción que superan el 12%, y en cuanto valores del suelo el 20%, esto se verá reflejado en el pago del impuesto predial y les comentan que los contribuyentes que son puntuales van a pagar lo mismo, no va a

Acta núm. 040

**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

aumentar el valor, pero en realidad estos descuentos por pronto pago nada más se van a amortiguar temporalmente, el valor catastral va a aumentar y por consecuencia la base del impuesto predial y quién no logre pagar este impuesto a principio de año van a ser los más afectados, también menciona que es importante reconocer que si bien el Estado envía ya un proyecto al Municipio, agregó más porcentaje lo que le parece un poco preocupante que no les envíen un análisis específico sobre cómo se aumentaron estos valores.-----

En uso de la voz informativa **Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza** responde que efectivamente se recibió una propuesta de Gobierno del Estado, sin embargo, el análisis de esta propuesta de Tabla de Valores, se realizó avenida por avenida y calle por calle, considerando que en algunos lugares no se habían actualizado. No habiéndose registrado más consideraciones, 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 seis votos a favor, tres votos en contra de las Regidoras C. Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, C.P. Romina Zarate Montes y Lic. Nancy Uribe Carbajal y cero abstenciones, por lo que el presente proveído se aprueba por **Mayoría Absoluta** de los integrantes del Ayuntamiento presentes, mismo que se inserta a la letra:--

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

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracciones I, II, y IV y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 3 y 36 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro; 1 fracción VI, 3, 6 fracción VII, 8 fracción II, 10, 40, 41 y 42 de la Ley de Catastro para el Estado de Querétaro; 18 y 33 de la Ley de Hacienda de los Municipio del Estado de Querétaro; 2, 30, fracciones I, XII y XXVIII, 38 fracción II y 48 fracciones I, II y XX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 18 fracción XIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Colón, Qro.; 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 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 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. Que, en ese sentido, los Ayuntamientos son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 30 fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es facultad de este Municipio manejar,



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, correspondiendo así mismo vigilar, a través del Presidente Municipal y de los órganos de control que se establezcan por parte del propio Ayuntamiento, la correcta aplicación del Presupuesto de Egresos.

3. Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone en su artículo 134 que: *"Los recursos económicos de que dispongan la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, se administrarán con eficiencia, eficacia, economía, transparencia y honradez para satisfacer los objetivos a los que estén destinados."*

4. Que en el artículo 1 fracción VI de la Ley de Catastro para el Estado de Querétaro, establece que es de orden público e interés social y tienen por objeto, entre otras, normar la aportación de información técnica necesaria a los municipios por parte de la Dirección de Catastro, para que los Ayuntamientos propongan a la Legislatura del Estado las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.

5. De conformidad con los artículos 3, 6 fracción VII, y 10 de la Ley de Catastro para el Estado de Querétaro, en dicha disposición legal establece que le corresponde a dicha Dirección, entre otras acciones, conformar los proyectos de Tablas de Valores Unitarios, de acuerdo a las disposiciones que establece esa Ley; Además, refiere que, en materia de gestión catastral, los propietarios, poseedores, o cualquier persona encargada de un predio están obligados a proporcionar al personal de la Dirección, los informes y documentos que les requieran, así como a permitirles el acceso al interior de los predios para la práctica de mediciones y levantamientos topográficos, para el correcto empadronamiento, avalúo y registro de sus propiedades, aun cuando no sean sujetos obligados al pago de contribuciones.

6. Que el artículo 8 fracción II de la Ley de Catastro para el Estado de Querétaro, señala que corresponde a los Municipios realizar y remitir a la Legislatura del Estado la propuesta de Tablas de Valores Unitarios aprobados en sesión de cabildo, para su discusión y, en su caso, aprobación definitiva.

7. En los artículos 40, 41 y 42 de la Ley referida en el considerando anterior, establece que la Dirección formulará los proyectos de Tablas de Valores Unitarios conforme a las disposiciones de la presente Ley, considerando los plazos necesarios para su aprobación oportuna por parte de las autoridades correspondientes. Las citadas autoridades se auxiliarán en la formulación de los Proyectos de Tablas de Valores Unitarios, con los Tasadores con nombramiento otorgado por el Poder Ejecutivo del Estado, así como de las autoridades fiscales estatales y municipales. En el caso de que sea la Dirección la encargada de elaborar el proyecto de Tablas de Valores, lo deberá remitir al Ayuntamiento correspondiente, antes del primer día hábil del mes de septiembre de cada año. La Dirección remitirá a la Legislatura del Estado copia del proyecto de Tablas de Valores Unitarios con copia de acuse de recibido del municipio que se trate. El proyecto de Tablas de Valores Unitarios deberá ser discutido, en su caso modificado, y aprobado por el Ayuntamiento correspondiente, en sesión de Cabildo para cada ejercicio fiscal, conformándose así la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de dicho municipio.

**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**Acta núm. 040**

**8.** En relación al artículo 3 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, señala que serán sujeto de esa Ley, los Poderes, las entidades paraestatales, los organismos constitucionales autónomos, los tribunales administrativos, los municipios y sus entidades paramunicipales y, en lo aplicable, cualquier otro que maneje, utilice, recaude, ejecute o administre recursos públicos.

**9.** Que por su parte, el artículo 36 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro, establece que los Municipios deberán enviar a la Legislatura, a más tardar el día treinta y uno de octubre de cada año, la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria. La Legislatura resolverá lo conducente a más tardar el quince de noviembre del ejercicio de que se trate. Y para el caso de que los municipios no remitan la propuesta de tablas a que hace referencia el párrafo anterior, en la fecha señalada para tal efecto, la Legislatura podrá aprobarlas en los mismos términos que el año anterior o modificarlas, con base en razonamientos de carácter técnico, económico y social que estime necesarios.

**10.** Que de conformidad con lo que establece el numeral 18 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, que los municipios percibirán el ingreso generado por este Impuesto, respecto de los predios ubicados dentro de su territorio.

**11.** Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones serán el factor para el cálculo de la base gravable del Impuesto Predial; que es aquel ingreso que obtendrá el municipio, respecto de los predios ubicados dentro de su territorio, de conformidad con lo señalado en los artículos 18 y 33 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.

**12.** En relación al párrafo anterior, el artículo 30 fracción XXVIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que los Ayuntamientos son competentes para proponer a la Legislatura del Estado, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejora y las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, propuesta que deberá de ser enviada, a más tardar el día 31 de octubre de cada año, conforme al artículo 36 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro.

**13.** Que los artículos 48 fracciones I y II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro estipula que la dependencia encargada de las finanzas públicas, tendrá a su cargo la administración financiera y tributaria de la hacienda pública del Municipio y le corresponde elaborar y proponer al Presidente Municipal los proyectos de iniciativa de ley, reglamentos y demás disposiciones de carácter general que se requieran para el manejo de los asuntos financieros y tributarios del municipio, a efecto de darles el trámite que corresponda para su aprobación. Así como también, recaudar las contribuciones, productos y aprovechamientos que correspondan al Municipio.

**14.** Así mismo, los artículos 48 fracción XX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 18 fracción XIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Colón, Qro., establecen que es obligación del Secretario de Finanzas el coordinar los trabajos para la elaboración de las tablas de valores catastrales y someterlo



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

ante el Ayuntamiento en el tiempo que señala la ley de la materia. Ejercer las funciones relativas al catastro municipal, en los términos que sean convenidas con el Poder Ejecutivo del Estado.

**15.** Que con fecha 17 de octubre de 2025 se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio SF/0786/2025, signado por el C.P., P.C.A.C.G. Armando Morales Olvera, Secretario de Finanzas, a través del cual manifiesta que en continuidad al oficio número IRC/DC/1152/2025, suscrito por el Mtro. Rogelio Alcocer Gómez, Director General del Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, remite el proyecto de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Colón, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026, en consecuencia remite el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Colón, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2026, para que sea puesta a consideración de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y, en su caso, aprobación del Ayuntamiento para que siendo aprobada por dicho Órgano Colegiado, pueda ser enviada a la LXI Legislatura del Estado de Querétaro, propuesta que se describe en los términos del documento que en forma anexa se agrega al presente formando parte integral de este Acuerdo, la cual está compuesta de manera siguiente:

1. Proyecto, Tablas de Valores Unitarios de Construcción 2026, Municipio de Colón, Qro.
2. Proyecto, Tablas de Valores Unitarios de Suelo para Predios Rústicos 2026, Valor Unitario por Hectárea base, Municipio de Colón, Qro.
3. Proyecto, Tabla de Valores Unitarios de Suelo para Predios Urbanos 2026, Municipio de Colón, Qro.
4. Lineamientos para la asignación del valor unitario de suelo a un predio urbano.
5. Lineamientos para la clasificación de las construcciones.
6. Lineamientos para la calificación del estado de conservación de las construcciones.
7. Descripción de tipos de construcción.

Formándose para tal efecto, en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente número **CHPCP/DAC/057/2025**.

**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/2025/1080, de fecha 22 de octubre del 2025, el expediente referido a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, para su estudio y consideración.

**17.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública es competente para conocer del presente asunto y una vez reunida, sus integrantes dictaminaron que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que les ocupa, en uso de las facultades que le asisten se considera viable la autorización de la propuesta de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Colón, Querétaro, para el ejercicio fiscal 2026".

Acta núm. 040

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 4, Apartado I), inciso 1) del Orden del Día, por **Mayoría Absoluta** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

### “ACUERDO

**PRIMERO.** Se aprueba la propuesta de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Colón, Querétaro, para el ejercicio fiscal 2026, en los términos del considerando 15 así como del Anexo Único, el cual forma parte integral del mismo.

**SEGUNDO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en concordancia con el artículo 36 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro y 30 fracción XXVIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se autoriza la remisión de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Colón, Querétaro, para el ejercicio fiscal 2026, a la LXI Legislatura del Estado de Querétaro, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar; instruyéndose al Titular de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., a efecto de que remita las constancias a la Presidencia de la Mesa Directiva de la LXI Legislatura del Estado de Querétaro en los términos del artículo 15 fracción II del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Colón, Qro.

### 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 se instruye la publicación del presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Colón Qro., “La Raza”, en la inteligencia que dicha publicación en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentra exenta de pago de los derechos que se generen con motivo de la misma.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo surtirá sus efectos a partir de su aprobación.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Finanzas a fin de llevar a cabo el debido seguimiento y cumplimiento del presente acuerdo en los términos plasmados en el presente instrumento.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretario del Ayuntamiento para 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 los titulares de la Secretaría de Finanzas del Municipio de Colón, al Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro y a la Secretaría de la Contraloría del Municipio de Colón”.

## ANEXO ÚNICO



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**PROYECTO**  
**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN 2026**  
**MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.**

TIPO	DESCRIPCIÓN	VALOR CATASTRAL UNITARIO (\$/m2)
0501	RUDIMENTARIO PROVISIONAL	\$ 907
0502	INDUSTRIAL ECONÓMICO	\$ 1,912
0503	INDUSTRIAL ECONÓMICO MEDIANO	\$ 4,007
0504	INDUSTRIAL MEDIANO	\$ 6,091
0505	INDUSTRIAL MEDIANO CALIDAD	\$ 7,614
0506	INDUSTRIAL CALIDAD	\$ 9,126
0507	INDUSTRIAL CALIDAD LUJO	\$ 10,994
0508	INDUSTRIAL LUJO	\$ 12,841
0509	ANTIGUO TÍPICO	\$ 2,495
0510	ANTIGUO TÍPICO COMÚN	\$ 3,337
0511	ANTIGUO COMÚN	\$ 4,180
0512	ANTIGUO COMÚN NOTABLE	\$ 6,620
0513	ANTIGUO NOTABLE	\$ 9,039
0514	ANTIGUO NOTABLE RELEVANTE	\$ 13,208
0515	ANTIGUO RELEVANTE	\$ 17,388
0516	MODERNO ECONÓMICO	\$ 3,478
0517	MODERNO ECONÓMICO MEDIANO	\$ 6,026
0518	MODERNO MEDIANO	\$ 8,564
0519	MODERNO MEDIANO CALIDAD	\$ 11,092
0520	MODERNO CALIDAD	\$ 13,649
0521	MODERNO CALIDAD LUJO	\$ 15,995
0522	MODERNO LUJO	\$ 18,371
0523	ALBERCA	\$ 8,338
0524	CANCHA DEPORTIVA	\$ 1,944





AYUNTAMIENTO DE  
**COLÓN**

**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**PROYECTO**

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA PREDIOS RÚSTICOS 2026**  
**VALOR UNITARIO POR HECTÁREA BASE**  
**MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.**

MUNICIPIO	DESCRIPCIÓN	PROPUESTA VALOR CATASTRAL UNITARIO (\$/ha)
05	COLÓN	\$ 860,000

Acta núm. 040





**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**PROYECTO**

**TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA PREDIOS URBANOS 2026**  
**MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.**

SECTOR	VIALIDAD O ZONA	TRAMO DE VIALIDAD		VALOR CATASTRAL UNITARIO (\$/m2)
		DE LA VIALIDAD	HASTA LA VIALIDAD	
050100101	AGUASCALIENTES	AQUILES SERDÁN	ZACATECAS	\$ 950.00
050100101	ÁLVARO OBREGÓN	AQUILES SERDÁN	FRANCISCO I. MADERO	\$ 1,120.00
050100101	ÁLVARO OBREGÓN	FRANCISCO I. MADERO	VENUSTIANO CARRANZA	\$ 1,120.00
050100101	ÁLVARO OBREGÓN	VENUSTIANO CARRANZA	LÍMITE URBANO	\$ 650.00
050100101	AMADO PANIAGUA	FRANCISCO I. MADERO	RÍO COLÓN	\$ 760.00
050100101	AMADO PANIAGUA	RÍO COLÓN	COAHUILA	\$ 760.00
050100101	ANDADOR DE LOS DOLORES	TODA	TODA	\$ 760.00
050100101	ANDADOR MICHOACÁN	TODA	TODA	\$ 760.00
050100101	ANTIGUA SALIDA A LOS QUIOTES	TODA	TODA	\$ 470.00
050100101	AQUILES SERDÁN	FRANCISCO I. MADERO	SANTA MARÍA	\$ 760.00
050100101	AQUILES SERDÁN	JARDÍN HÉROES DE LA REVOLUCIÓN	FRANCISCO I. MADERO	\$ 1,320.00
050100101	AQUILES SERDÁN	SANTA MARÍA	LÍMITE URBANO	\$ 380.00
050100101	AV. CONSTITUYENTES	COAHUILA	LIBRAMIENTO A TOLIMÁN	\$ 594.00
050100101	AV. CONSTITUYENTES	FRANCISCO I. MADERO	COAHUILA	\$ 792.00
050100101	AV. CONSTITUYENTES	LIBRAMIENTO A TOLIMÁN	LÍMITE DEL SECTOR	\$ 504.00
050100101	CALLEJÓN DE LAS CEFERINAS	EMILIO RABAZA	FELIPE ÁNGELES	\$ 570.00
050100101	CALLEJÓN DE LAS CEFERINAS	VENUSTIANO CARRANZA	EMILIO RABAZA	\$ 570.00
050100101	CALLEJÓN DE LOS DON JUANES	TODA	TODA	\$ 650.00
050100101	CALLEJÓN DE LOS LAUREANOS	TODA	TODA	\$ 650.00
050100101	CALLEJÓN DE LOS LAURELES	TODA	TODA	\$ 650.00
050100101	CALLEJÓN DE LOS OLIVOS	TODA	TODA	\$ 648.00
050100101	CALLEJÓN DEL MORAL	CARRETERA ESTATAL 110	LÍMITE URBANO	\$ 495.00
050100101	CALLEJÓN DEL MORAL	PUEBLA	CARRETERA ESTATAL 110	\$ 570.00
050100101	CALLEJÓN DEL SALITRE	TODA	TODA	\$ 477.00
050100101	CALLEJÓN DEL SALTO	TODA	TODA	\$ 380.00
050100101	CARLOS ROVIROSA	TODA	TODA	\$ 760.00
050100101	CHIHUAHUA	CARRETERA ESTATAL 110	LÍMITE URBANO	\$ 570.00
050100101	CHIHUAHUA	JARDÍN HÉROES DE LA REVOLUCIÓN	CARRETERA ESTATAL 110	\$ 760.00
050100101	COAHUILA	AQUILES SERDÁN	PUEBLA	\$ 1,610.00
050100101	COAHUILA	PUEBLA	AV. CONSTITUYENTES	\$ 950.00
050100101	COMERCIANTES	TODA	TODA	\$ 950.00
050100101	DE LA UNIDAD DEPORTIVA	TODA	TODA	\$ 621.00
050100101	DEL RÍO COLÓN	TODA	TODA	\$ 570.00
050100101	DEL SALITRILLO	TODA	TODA	\$ 570.00
050100101	DIF	TODA	TODA	\$ 570.00
050100101	DURANGO	TODA	TODA	\$ 760.00
050100101	EL MIRADOR	TODA	TODA	\$ 414.00
050100101	EMILIANO ZAPATA	FELIPE ÁNGELES	FRANCISCO VILLA	\$ 594.00
050100101	EMILIANO ZAPATA	FRANCISCO VILLA	LÍMITE URBANO	\$ 414.00
050100101	EMILIANO ZAPATA	RÍO COLÓN	VENUSTIANO CARRANZA	\$ 950.00
050100101	EMILIANO ZAPATA	VENUSTIANO CARRANZA	FELIPE ÁNGELES	\$ 760.00
050100101	EMILIO RABAZA	TODA	TODA	\$ 540.00
050100101	EMILIO RABAZA	VENUSTIANO CARRANZA	PLAZA EMILIO CARRANZA	\$ 1,240.00
050100101	FELIPE ÁNGELES	TODA	TODA	\$ 760.00
050100101	FERNANDO DE TAPIA	TODA	TODA	\$ 570.00
050100101	FRANCISCO I. MADERO	TODA	TODA	\$ 1,420.00





AYUNTAMIENTO DE  
**COLÓN**

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

### PROYECTO

#### TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA PREDIOS URBANOS 2026 MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.

SECTOR	VIALIDAD O ZONA	TRAMO DE VIALIDAD		VALOR CATASTRAL UNITARIO (\$/m2)
		DE LA VIALIDAD	HASTA LA VIALIDAD	
050100101	FRANCISCO VILLA	TODA	TODA	\$ 570.00
050100101	FUNDADORES	TODA	TODA	\$ 760.00
050100101	GUANAJUATO	TODA	TODA	\$ 950.00
050100101	HIDALGO	TODA	TODA	\$ 760.00
050100101	JACINTO VALERO	TODA	TODA	\$ 760.00
050100101	JOSÉ MA. GARZA	TODA	TODA	\$ 760.00
050100101	JOSÉ MA. PINO SUÁREZ	FRANCISCO I. MADERO	VENUSTIANO CARRANZA	\$ 760.00
050100101	JOSÉ MA. PINO SUÁREZ	VENUSTIANO CARRANZA	LÍMITE URBANO	\$ 570.00
050100101	LA CANOA	TODA	TODA	\$ 570.00
050100101	LA HERRADURA COL.	ASENTAMIENTO REGULARIZADO	TODOS	\$ 570.00
050100101	LIBRAMIENTO A TOLIMÁN	PREDIOS CON SUPERFICIE MAYOR A 10,000 M2	TODOS	\$ 170.00
050100101	LIBRAMIENTO A TOLIMÁN	TODA	TODA	\$ 432.00
050100101	MANUEL GUTIÉRREZ NÁJERA	TODA	TODA	\$ 570.00
050100101	MICHOACÁN	TODA	TODA	\$ 950.00
050100101	NUEVA	TODA	TODA	\$ 682.00
050100101	OTROS BARRIOS PEÑUELAS	Y DEMÁS CALLES	RESTO	\$ 380.00
050100101	PLAZA EMILIO CARRANZA	TODA	TODA	\$ 1,370.00
050100101	PLAZA HÉROES DE LA REVOLUCIÓN	TODA	TODA	\$ 1,320.00
050100101	PRIV. BUENOS AIRES	TODA	TODA	\$ 760.00
050100101	PRIV. COHAUILA	TODA	TODA	\$ 760.00
050100101	PRIV. DE LOS QUIOTES	TODA	TODA	\$ 470.00
050100101	PRIV. DEL MONASTERIO	TODA	TODA	\$ 570.00
050100101	PUEBLA	COAHUILA	GUANAJUATO	\$ 1,040.00
050100101	PUEBLA	GUANAJUATO	LÍMITE URBANO	\$ 760.00
050100101	RÍO BLANCO	TODA	TODA	\$ 477.00
050100101	RÍO BRAVO	TODA	TODA	\$ 477.00
050100101	RÍO LERMA	TODA	TODA	\$ 470.00
050100101	SALIDA AL SAUZ	TODA	TODA	\$ 517.00
050100101	SALVADOR DÍAZ MIRÓN	TODA	TODA	\$ 1,040.00
050100101	SAN LUIS POTOSÍ	GUANAJUATO	LIBRAMIENTO A TOLIMÁN	\$ 594.00
050100101	SAN LUIS POTOSÍ	YUCATÁN	GUANAJUATO	\$ 931.00
050100101	SANTA MARÍA	TODA	TODA	\$ 650.00
050100101	SONORA	TODA	TODA	\$ 1,320.00
050100101	VENUSTIANO CARRANZA	ÁLVARO OBREGÓN	EMILIANO ZAPATA	\$ 1,230.00
050100101	VENUSTIANO CARRANZA	EMILIANO ZAPATA	LÍMITE URBANO	\$ 490.00
050100101	VERACRUZ	TODA	TODA	\$ 650.00
050100101	VILLA DE COLÓN	EJIDO VILLA DE COLÓN	SOLARES URBANOS FRENTE A CARRETERA ESTATAL 510	\$ 273.00
050100101	VILLA DE COLÓN	EJIDO VILLA DE COLÓN	SOLARES URBANOS-RESTO	\$ 138.00
050100101	YUCATÁN	TODA	TODA	\$ 950.00
050100101	ZACATECAS	TODA	TODA	\$ 950.00
050100102	LOS NARANJOS FRACC.	TODOS	TODOS	\$ 950.00
050100102	TIERRA Y LIBERTAD FRACC.	TODOS	TODOS	\$ 950.00
050100801	LA CARBONERA	EJIDO LA CARBONERA	SOLARES URBANOS	\$ 108.00
050100901	EL CARRIZAL	TODOS	TODOS	\$ 85.00
050100902	EL CARRIZAL	EJIDO EL CARRIZAL	SOLARES URBANOS	\$ 85.00
050102701	EL LINDERO	TODOS	TODOS	\$ 160.00

4/8





**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**PROYECTO**

**TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA PREDIOS URBANOS 2026**  
**MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.**

SECTOR	VIALIDAD O ZONA	TRAMO DE VIALIDAD		VALOR CATASTRAL UNITARIO (\$/m2)
		DE LA VIALIDAD	HASTA LA VIALIDAD	
050102701	VILLA DE COLÓN	EJIDO EL LINDERO	SOLARES URBANOS	\$ 270.00
050102701	VIVEROS COL.	ASENTAMIENTO REGULARIZADO	TODO	\$ 270.00
050102702	EL LINDERO	CORETT	TODO	\$ 210.00
050102702	NUEVO RUMBO COL.	EL LINDERO CORETT ZONA 2	TODO	\$ 480.00
050102702	TIERRA Y LIBERTAD FRACC.	TODO	TODO	\$ 950.00
050102703	EL LINDERO	NUEVO RUMBO Y NUEVO PROGRESO	SOLARES URBANOS	\$ 210.00
050105101	LA PILA	EJIDO PEÑA COLORADA	SOLARES URBANOS	\$ 95.00
050105201	EL POLEO	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 110	TODA	\$ 380.00
050105201	EL POLEO	TODO	RESTO	\$ 160.00
050105202	EL POLEO	EJIDO EL POLEO	SOLARES URBANOS	\$ 171.00
050105202	EL POLEO	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 110	INFRAESTRUCTURA INCOMPLETA	\$ 176.00
050105202	EL POLEO	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 110	TODA	\$ 380.00
050105301	EL POTRERO	EJIDO EL POTRERO	SOLARES URBANOS	\$ 160.00
050106201	CARRETERA ESTATAL 110	TODO	TODO	\$ 220.00
050106201	LOS QUIOTES	TODO	TODO	\$ 160.00
050106202	CARRETERA ESTATAL 110	TODO	TODO	\$ 220.00
050106202	CARRETERA ESTATAL 110	TODO	TODO	\$ 220.00
050106202	LOS QUIOTES	EJIDO LOS QUIOTES	SOLARES URBANOS	\$ 160.00
050106203	EL LEONCITO	EJIDO LOS QUIOTES	SOLARES URBANOS	\$ 160.00
050106401	EL SALITRE	TODO	TODO	\$ 160.00
050106402	EL SALITRE	TODO	TODO	\$ 160.00
050106501	SALITRERA	TODO	TODO	\$ 160.00
050106502	SALITRERA	EJIDO EL POLEO	SOLARES URBANOS	\$ 160.00
050107501	SANTA MARÍA DE GUADALUPE	EJIDO SANTA MARÍA DE GUADALUPE	SOLARES URBANOS	\$ 170.00
050107601	EL SAUCILLO	EJIDO EL SAUCILLO	SOLARES URBANOS	\$ 160.00
050109101	EL ZAMORANO	EJIDO EL ZAMORANO	SOLARES URBANOS	\$ 170.00
050110701	COLONOS FERROCARRILeros	TODO	TODO	\$ 280.00
050110802	LOS JICOTES	TODO	TODO	\$ 103.00
050200201	CARRETERA ESTATAL 100	RESTO	TODO	\$ 943.00
050200201	CARRETERA ESTATAL 110	RESTO	TODO	\$ 470.00
050200201	COMPLEJO AJUCHITLÁN (POLÍGONO 2)	PREDIOS CON USO INDUSTRIAL	SIN INFRAESTRUCTURA	\$ 294.00
050200201	EJIDO AJUCHITLÁN Y EL ROSARIO	PARCELAS EN BREÑA ZONA 2	USOS NO RESTRINGIDOS	\$ 190.00
050200201	EJIDO AJUCHITLÁN Y EL ROSARIO	PARCELAS ZONA 1	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 110	\$ 470.00
050200201	EJIDO AJUCHITLÁN Y EL ROSARIO	PARCELAS ZONA 2	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 100	\$ 943.00
050200201	EJIDO AJUCHITLÁN Y EL ROSARIO	PARCELAS ZONA 2	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 110	\$ 517.00
050200201	EJIDO AJUCHITLÁN Y EL ROSARIO	SOLARES URBANOS ZONA 1	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 110	\$ 810.00
050200201	EJIDO AJUCHITLÁN Y EL ROSARIO	SOLARES URBANOS ZONA 1	RESTO	\$ 477.00
050200201	EJIDO AJUCHITLÁN Y EL ROSARIO	SOLARES URBANOS ZONA 2	CON INFRAESTRUCTURA	\$ 432.00
050200201	EJIDO AJUCHITLÁN Y EL ROSARIO	SOLARES URBANOS ZONA 2	INFRAESTRUCTURA INCOMPLETA	\$ 170.00
050200202	AGROPARK COND.	TODO	TODO	\$ 924.00
050200203	AJUCHITLÁN	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 110	TODOS	\$ 720.00
050200203	AJUCHITLÁN	RESTO	TODO	\$ 350.00
050202301	EL GALLO	RESTO	TODO	\$ 250.00
050202302	EL GALLO	RESTO	TODO	\$ 250.00
050202303	CARRETERA ESTATAL 100	TODA	TODA	\$ 280.00





**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**PROYECTO**

**TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA PREDIOS URBANOS 2026**  
**MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.**

SECTOR	VIALIDAD O ZONA	TRAMO DE VIALIDAD		VALOR CATASTRAL UNITARIO (\$/m2)
		DE LA VIALIDAD	HASTA LA VIALIDAD	
050202303	PALO SECO	EJIDO EL GALLO	SOLARES URBANOS	\$ 250.00
050202304	EJIDO PALO SECO	PARCELAS	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 100	\$ 260.00
050202304	PALO SECO	EJIDO PALO SECO	SOLARES URBANOS	\$ 250.00
050202304	PALO SECO	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 100	SOLARES URBANOS	\$ 312.00
050202305	EL GALLO	EJIDO EL GALLO	SOLARES URBANOS	\$ 100.00
050207101	SAN MARTÍN	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 100	TODOS	\$ 570.00
050207101	SAN MARTÍN	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 130	TODOS	\$ 648.00
050207101	SAN MARTÍN	PREDIOS CON SUPERFICIE MAYOR A 9,500 M2	TODOS	\$ 170.00
050207101	SAN MARTÍN	TODOS	TODOS	\$ 470.00
050207102	EJIDO SAN MARTÍN	PARCELAS	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 100	\$ 570.00
050207102	EJIDO SAN MARTÍN	PARCELAS	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 130	\$ 570.00
050207102	EJIDO SAN MARTÍN	SOLARES URBANOS ZONA 01	TODOS	\$ 540.00
050207102	EJIDO SAN MARTÍN	SOLARES URBANOS ZONA 02	INFRAESTRUCTURA QUE CONSTA DE DOS O MÁS SISTEMAS O REDES	\$ 432.00
050207102	EJIDO SAN MARTÍN	SOLARES URBANOS ZONA 02	INFRAESTRUCTURA QUE CONSTA DE MENOS DE DOS SISTEMAS O REDES	\$ 85.00
050207102	EJIDO SAN MARTÍN	SOLARES URBANOS ZONAS 03 Y 04	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 100	\$ 610.00
050207102	EJIDO SAN MARTÍN	SOLARES URBANOS ZONAS 03 Y 04	INFRAESTRUCTURA INCOMPLETA	\$ 170.00
050207102	EJIDO SAN MARTÍN	SOLARES URBANOS ZONAS 03 Y 04	RESTO	\$ 380.00
050301801	LA ESPERANZA	TODOS	TODOS	\$ 470.00
050301802	CARRETERA ESTATAL 100	TODA	TODA	\$ 570.00
050301802	LA ESPERANZA	RESTO	TODOS	\$ 470.00
050301803	CARRETERA ESTATAL 100	TODA	TODA	\$ 570.00
050301803	EJIDO LA ESPERANZA	PARCELAS	USO EDUCATIVO PRIVADO (U. ARKANSAS)	\$ 410.00
050301803	EJIDO LA ESPERANZA	PARCELAS EN BREÑA	USOS NO RESTRINGIDOS	\$ 470.00
050301803	LA ESPERANZA	EJIDO LA ESPERANZA	SOLARES URBANOS ZONA 7	\$ 470.00
050302201	AEROPUERTO INTERCONTINENTAL	SUPERFICIE DE MÁS DE 650 HAS.	TODOS	\$ 2,122.00
050302201	EJIDO VIBORILLAS	PARCELAS EN BREÑA	USOS NO RESTRINGIDOS	\$ 450.00
050302201	EL POTRERO GRANDE DE GALERAS COL.	ASENTAMIENTO REGULARIZADO	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 200	\$ 720.00
050302201	EL POTRERO GRANDE DE GALERAS COL.	ASENTAMIENTO REGULARIZADO	RESTO	\$ 650.00
050302201	EX HACIENDA GALERAS	MACRO-PREDIOS EN BREÑA	USO COMERCIAL Y SERVICIOS	\$ 552.00
050302201	GALERAS	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 100	USOS URBANOS	\$ 806.00
050302201	GALERAS	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 200	USOS URBANOS	\$ 793.00
050302201	GALERAS	RESTO	TODOS	\$ 480.00
050302201	PARQUE INDUSTRIAL AEROTECH FRACC.	TODOS	TODOS	\$ 2,122.00
050302201	VESTA PARK QUERÉTARO FRACC.	TODOS	TODOS	\$ 1,900.00
050302201	ZULÚ AEROPARK FRACC.	LOTES DE COMERCIO Y SERVICIOS	TODOS	\$ 3,150.00
050302201	ZULÚ AEROPARK FRACC.	LOTES INDUSTRIALES	TODOS	\$ 2,067.00
050304101	LA PALMA	TODA	TODA	\$ 160.00
050304501	EJIDO GALERAS	PARCELAS EN BREÑA	USOS NO RESTRINGIDOS	\$ 200.00
050304501	PANALES	EJIDO GALERAS	SOLARES URBANOS	\$ 228.00
050304501	PANALES	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 100	TODOS	\$ 715.00



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

## PROYECTO

### TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA PREDIOS URBANOS 2026 MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.

SECTOR	VIALIDAD O ZONA	TRAMO DE VIALIDAD		VALOR CATASTRAL UNITARIO (\$/m2)
		DE LA VIALIDAD	HASTA LA VIALIDAD	
050304801	LA PEÑUELA	FUNDO LEGAL	TODO	\$ 470.00
050304802	LA PEÑUELA	EJIDO LA PEÑUELA	SOLARES URBANOS	\$ 470.00
050304803	EX HACIENDA SAN JOSÉ DE LA PEÑUELA	MACRO-PREDIOS EN BREÑA	TODOS	\$ 224.00
050308401	EJIDO EL BLANCO	PARCELAS	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 100	\$ 580.00
050308401	TIERRA DURA	EJIDO EL BLANCO	SOLARES URBANOS	\$ 380.00
050308701	CARRETERA ESTATAL 100	TODA	TODA	\$ 736.00
050308701	URECHO	INFRAESTRUCTURA INCOMPLETA	RESTO	\$ 170.00
050308701	URECHO	RESTO	TODO	\$ 200.00
050308901	CARRETERA ESTATAL 100	TODA	TODA	\$ 793.00
050308901	EJIDO VIBORILLAS	PARCELAS EN BREÑA	USOS NO RESTRINGIDOS	\$ 170.00
050308901	VIBORILLAS	RESTO	TODO	\$ 470.00
050310601	LA PONDEROSA	TODO	TODO	\$ 470.00
050400601	EJIDO EL BLANCO SEGUNDO	PARCELAS	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 200	\$ 410.00
050400601	EL BLANCO	EJIDO EL BLANCO	SOLARES URBANOS	\$ 253.00
050400601	EX HACIENDA EL BLANCO	MACRO-PREDIOS	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 200	\$ 410.00
050401101	LAS CENIZAS	EJIDO EL BLANCO	SOLARES URBANOS	\$ 95.00
050402001	EL ESTANCO	TODO	TODO	\$ 230.00
050403101	MÉXICO LINDO	TODO	TODO	\$ 200.00
050406101	NOVOTECH AEROPUERTO FRACC.	TODO	TODO	\$ 2,755.00
050406101	PURÍSIMA DE CUBOS	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 200	TODO	\$ 487.00
050406101	PURÍSIMA DE CUBOS	RESTO	TODO	\$ 280.00
050406701	SAN FRANCISCO	TODO	TODO	\$ 160.00
050406801	AMPLIACIÓN SAN ILDEFONSO COL.	ASENTAMIENTO REGULARIZADO	TODO	\$ 170.00
050406801	PARQUE INDUSTRIAL AEROPUERTO COND.	LOTES DE HASTA 7,000 M2	TODOS	\$ 2,522.00
050406801	PARQUE INDUSTRIAL AEROPUERTO COND.	LOTES DE MÁS DE 20,000 M2	TODOS	\$ 1,695.00
050406801	PARQUE INDUSTRIAL AEROPUERTO COND.	LOTES DE MÁS DE 7,000 M2	HASTA 20,000 M2	\$ 1,915.00
050406801	SAN ILDEFONSO	CON FRENTE A LATERAL DEL PUENTE	CARRETERA ESTATAL 100	\$ 650.00
050406801	SAN ILDEFONSO	EJIDO SAN ILDEFONSO	SOLARES URBANOS	\$ 170.00
050406801	SAN ILDEFONSO	FRENTE A CARRETERA ESTATAL 100	TODOS	\$ 720.00
050406801	SAN ILDEFONSO	PARCELAS	RESTO	\$ 400.00
050407201	SAN VICENTE EL ALTO	TODO	TODO	\$ 380.00
050407301	SAN VICENTE EL BAJO	TODO	TODO	\$ 380.00
050408001	CAMINO A SANTA MARÍA NATIVITAS	TODO	TODO	\$ 160.00
050408001	SANTA MARÍA NATIVITAS	TODO	TODO	\$ 300.00
050500501	CARRETERA ESTATAL 100	TODA	TODA	\$ 720.00
050500501	CARRETERA ESTATAL 130	TODA	TODA	\$ 720.00
050500501	EJIDO AJUCHITLÁN Y EL ROSARIO	PARCELAS EN BREÑA	USOS NO RESTRINGIDOS	\$ 170.00
050500501	EJIDO SAN MARTÍN	PARCELAS EN BREÑA	USOS NO RESTRINGIDOS	\$ 170.00
050500501	LOS BENITOS	EJIDO SANTA ROSA	SOLARES URBANOS	\$ 200.00
050508101	SANTA ROSA DE LIMA	TODO	TODO	\$ 200.00
050508102	SANTA ROSA DE LIMA	TODO	TODO	\$ 200.00
050508102	SANTA ROSA FINCA	EJIDO SANTA ROSA	SOLARES URBANOS	\$ 200.00





**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**PROYECTO**

**TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA PREDIOS URBANOS 2026**  
**MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.**

SECTOR	VIALIDAD O ZONA	TRAMO DE VIALIDAD		VALOR CATASTRAL UNITARIO (\$/m2)
		DE LA VIALIDAD	HASTA LA VIALIDAD	
050600401	LOS ÁLAMOS	EJIDO LOS ÁLAMOS	SOLARES URBANOS	\$ 160.00
050601401	EL COYOTE	EJIDO EL COYOTE	SOLARES URBANOS	\$ 170.00
050601701	CALABAZAS	EJIDO PATRIA	SOLARES URBANOS	\$ 95.00
050602101	FUENTEÑO	EJIDO EL POTRERO	SOLARES URBANOS	\$ 75.00
050602401	EL CILGUERO (PUEBLO NUEVO)	EJIDO EL POTRERO	SOLARES URBANOS	\$ 75.00
050604701	PEÑA BLANCA	EJIDO EL POTRERO	SOLARES URBANOS	\$ 75.00
050605001	PIEDRAS NEGRAS	EJIDO PIEDRAS NEGRAS	SOLARES URBANOS	\$ 120.00
050605801	PUERTO DE SAN ANTONIO	TODO	TODO	\$ 160.00
050605901	PUERTO DEL COYOTE	TODO	TODO	\$ 170.00
050608201	TANQUECITOS	EJIDO LOS TRIGOS	SOLARES URBANOS	\$ 75.00
050608501	LOS TRIGOS	EJIDO LOS TRIGOS	SOLARES URBANOS	\$ 85.00
050608901	EL LEONCITO	EJIDO EL POTRERO	SOLARES URBANOS	\$ 75.00
050703501	NOGALES	EJIDO NOGALES	SOLARES URBANOS	\$ 170.00
050704901	PEÑA COLORADA	EJIDO PEÑA COLORADA (A)	SOLARES URBANOS	\$ 120.00
050705601	PUERTA DE ENMEDIO	EJIDO PUERTA DE ENMEDIO	SOLARES URBANOS	\$ 120.00
050705601	PUERTA DE ENMEDIO	EJIDO PUERTA DEL MEZOTE	SOLARES URBANOS	\$ 120.00
050709001	VISTA HERMOSA	EJIDO PUERTA DEL MEZOTE	SOLARES URBANOS	\$ 120.00
050709201	LA ZORRA	EJIDO LA ZORRA	SOLARES URBANOS	\$ 99.00
050710001	PUERTA DEL MEZOTE	EJIDO PUERTA DEL MEZOTE	SOLARES URBANOS	\$ 120.00
059999999	OTRAS LOCALIDADES	CON INFRAESTRUCTURA	TODAS	\$ 200.00
059999999	OTRAS LOCALIDADES	INFRAESTRUCTURA INCOMPLETA	TODAS	\$ 170.00





**LINEAMIENTOS PARA LA ASIGNACIÓN DEL VALOR UNITARIO DE SUELO A  
UN PREDIO URBANO**

**Clave de sector catastral**

Los primeros nueve dígitos de la clave catastral asignada a un predio constituyen la clave del sector catastral de ubicación, siendo un identificador semi-geográfico de ubicación en las localidades urbanas.

La clave de sector catastral se integra de la siguiente manera, en orden secuencial:

- Primeros dos dígitos: constituye la clave de municipio
- Primeros cuatro dígitos: constituye la clave de la micro-región
- Primeros siete dígitos: constituye la clave de la localidad
- Primeros nueve dígitos: constituye la clave de sector

Los sectores catastrales constituyen polígonos que además de continuidad topográfica, agrupan predios con características homogéneas respecto a su ubicación geográfica.

**Estructura de la tabla de valores unitarios de suelo urbano:**

- La **primera columna** denominada "Sector", contiene el sector catastral de ubicación del predio.
- La **segunda columna** denominada "Vialidad o Zona", contiene el nombre de una vialidad (avenida, calle, boulevard, carretera, camino, etcétera), zona, asentamiento humano (colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, desarrollo inmobiliario, etcétera), ejido, comunidad o localidad.
- La **tercera columna** denominada "Tramo de vialidad – De", contiene una primera característica que delimita la aplicación del valor unitario de suelo:
  - En el caso de un tramo de vialidad (avenida, calle, boulevard, carretera, camino, etcétera), establece:
    - La intersección o esquina de inicio de aplicación del valor unitario, o
    - Que aplica a **Toda** la vialidad dentro del sector.
  - En el caso de una zona, asentamiento humano (colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, desarrollo inmobiliario, etcétera), ejido, comunidad o localidad, puede establecer:
    - **Todo o toda:** Aplica a todos los predios ubicados en la zona, asentamiento humano, ejido, comunidad o localidad, pero dentro del sector catastral de referencia.
    - **Alguna característica del predio** que es determinante en su valoración, tales como:





## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Acta núm. 040

- **Superficie** de terreno: la superficie inicial de terreno del rango de aplicabilidad del valor unitario de suelo.
- **Uso de suelo** real o potencial: el uso de suelo señalado en los planes de ordenamiento territorial (habitacional, industrial, comercial, mixto, etcétera) o el uso de suelo que se está aplicando al predio.
- **Descripción del predio**: tales como parcela, solar urbano, macrolote, macro-predio, unidad privativa, área privativa, etcétera.
- **Frente**: el predio tiene frente a una vialidad específica, a una zona de características panorámicas, como un lago, campo de golf, zona arbolada, *fairway*, mirador, etcétera.
- **Infraestructura**: en referencia a la infraestructura con que puede contar el predio, infraestructura completa, infraestructura incompleta o en breña.
- **Ubicación** dentro de la zona, asentamiento humano, ejido, comunidad o localidad: puede referirse a la fase, sección, etapa o zona; en su caso puede referirse a la sección o zona por la denominación de la institución u organismo que realizó la regularización o la ejecutó (CORETT, INSUS, COMEVI, INFONAVIT, INDECO, IVEQ, RAN [o el programa PROCEDE], etcétera).
- **Resto**: Aplica a los predios que no se encuentran ubicados con frente a una vialidad o tramo de vialidad especificado en el mismo sector catastral o aquellos que no cuentan con una característica específica o una ubicación específica en el mismo sector catastral, es decir, es de aplicación residual en la zona, asentamiento humano, ejido, comunidad o localidad de ubicación del predio.
- La **cuarta columna** denominada "Tramo de vialidad – Hasta", contiene una segunda característica que delimita la aplicación del valor unitario de suelo:
  - En el caso de un tramo de vialidad (avenida, calle, boulevard, carretera, camino, etcétera), establece:
    - La intersección o esquina de finalización de aplicación del valor unitario, o
    - Que aplica a **Toda** la vialidad dentro del sector.
  - En el caso de una zona, asentamiento humano (colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, desarrollo inmobiliario, etcétera), ejido, comunidad o localidad, puede establecer:
    - **Todo o toda**: Aplica a todos los predios ubicados en la zona, asentamiento humano, ejido, comunidad o localidad, pero dentro del sector catastral de referencia.





## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Acta núm. 040

- **Alguna característica del predio** que es determinante en su valoración, tales como:
  - **Superficie de terreno:** la superficie final de terreno del rango de aplicabilidad del valor unitario de suelo.
  - **Uso de suelo** real o potencial: el uso de suelo señalado en los planes de ordenamiento territorial (habitacional, industrial comercial, mixto, etcétera) o el uso de suelo que se está aplicando al predio.
  - **Descripción del predio:** tales como parcela, solar urbano, macrolote, macro-predio, unidad privativa, área privativa, etcétera.
  - **Frente:** el predio tiene frente a una vialidad específica, a una zona de características panorámicas, como un lago, campo de golf, zona arbolada, *fairway*, mirador, etcétera.
  - **Infraestructura:** en referencia a la infraestructura con que puede contar el predio, infraestructura completa, infraestructura incompleta o en breña.
- **Ubicación** dentro de la zona, asentamiento humano, ejido, comunidad o localidad: puede referirse a la fase, sección, etapa o zona; en su caso puede referirse a la sección o zona por la denominación de la institución u organismo que realizó la regularización o la ejecución (CORETT, INSUS, COMEVI, INFONAVIT, INDECO, IVEQ, RAN [o el programa PROCEDE], etcétera).
- **Resto:** Aplica a los predios que no se encuentran ubicados con frente a una vialidad o tramo de vialidad especificado en el mismo sector catastral o aquellos que no cuentan con una característica específica o una ubicación específica en el mismo sector catastral, es decir, es de aplicación residual en la zona, asentamiento humano, ejido, comunidad o localidad de ubicación del predio.
- La quinta columna denominada "Valor unitario catastral 2025 (\$/m2)", contiene el valor unitario de suelo (por metro cuadrado de superficie) aplicable al predio. Este valor unitario de suelo, considera las características del predio de acuerdo a la descripción establecida en las columnas previas, principalmente la ubicación, en referencia al valor unitario de mercado.





## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

### Procedimiento de asignación del valor unitario de suelo:

1. Ubicar el sector catastral que le corresponda al predio (según los primeros nueve dígitos de su clave catastral).
2. Localizar en la tabla el grupo de valores unitarios que se apliquen en dicho sector catastral.
3. Determinar si el predio se ubica en una de las vialidades (avenidas, calles, boulevares, carreteras, caminos, etcétera) especificadas en la primera columna de los valores unitarios del sector, en este caso:
  - 3.1. Determinar el tramo de vialidad de ubicación (inicio del tramo en tercera columna y final del tramo en cuarta columna) que le corresponda al predio y asignar el valor unitario.
  - 3.2. Si el tramo aplicable es Todo – Todo o Toda - Toda, asignar el valor unitario correspondiente.
4. Si el predio no está ubicado en una vialidad (avenida, calle, boulevard, carretera, camino, etcétera) especificada, se determina la zona, asentamiento humano (colonia, barrio, fraccionamiento, condominio, etapa, desarrollo inmobiliario, etcétera), ejido, comunidad o localidad de ubicación del predio:
  - 4.1. Si la zona, asentamiento humano, ejido, comunidad o localidad no tiene especificación de características o ubicación, sólo existe Toda – Toda o Todo – Todo, asignar el valor unitario de suelo de éste renglón.
  - 4.2. En su caso, determinar la característica o ubicación que define al predio respecto al valor unitario aplicable, ya sea por rango de superficie, uso de suelo, descripción, frente, o infraestructura, utilizando la tercera y cuarta columna para asignar el valor unitario de suelo aplicable.
  - 4.3. En caso de no tener ninguna de las características o ubicación especificada para la zona, asentamiento humano, ejido, comunidad o localidad dentro del sector catastral que corresponda, asignar el valor unitario de suelo para el Resto.
5. En caso de que a un predio le sea aplicable dentro del sector de ubicación del mismo, dos o más valores unitarios de suelo, asignar al predio **el mayor de ellos** ya que el valor de los predios responde al mercado y éste a las características del predio que lo hacen más atractivo.





**LINEAMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

**Estructura de la Tabla de Valores Unitarios de Construcción**

La primera columna denominada "Tipo" indica una clave de cuatro dígitos, la cual se integra de la siguiente manera de forma secuencial:

- Primeros dos dígitos: Corresponden a la clave del municipio.
- Dígitos subsecuentes: Corresponden al tipo de construcción.

La segunda columna denominada "Descripción" nos indica el tipo de construcción.

La tercera columna denominada "Valor Catastral Unitario 2026 (\$/m2)" indica el valor unitario por metro cuadrado de construcción para el ejercicio aplicable.

**Grupos de tipos de construcción**

- Especiales
- Industrial
- Antiguo
- Moderno

**Criterios:**

- Los tipos de construcción se agrupan por elementos constructivos principales, no por la edad o el uso de la construcción.
- No necesariamente una construcción debe tener todos los elementos descritos en las tablas siguientes, para su clasificación basta que cumpla con la mayoría de los elementos o con los principales elementos constructivos (los de mayor costo constructivo).
- Los grupos de construcción se dividen en tipos de construcción principales y tipos de construcción secundarios, excepto los tipos especiales que todos son principales.
- En primer término, se clasificará en función de los elementos constructivos dentro de los tipos principales.
- Cuando una construcción tiene algunos de los elementos constructivos de un tipo principal, pero también tiene algunos de los elementos constructivos del tipo principal inmediato superior, se clasifica en el tipo secundario intermedio, siempre dentro del mismo grupo.
- Las instalaciones especiales, elementos accesorios complementarios, no forman parte del valor unitario del tipo de construcción, se utilizan exclusivamente como elemento de clasificación.





## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

- La parte inferior de un volado (entendiéndose como volado; el volumen de construcción que "vuela" o sale más allá de la pared o elemento estructural que lo sostiene [implica la existencia de un volumen de construcción en la parte superior del elemento estructural que "vuela"]), se clasificará en uno o dos tipos de construcción inmediatos inferiores al tipo asignado al volumen de construcción primordial o construcción existente en la parte superior, dentro del mismo grupo de tipos de construcción, dependiendo de la cantidad y calidad de los acabados e instalaciones que lo conformen o contenga.
- Los aleros (entendiéndose por aleros; el extremo de una losa, techumbre o elemento estructural que sobresale o sale más allá de la pared o elemento que los sostiene, que no tiene un volumen de construcción en su parte superior), se clasificarán dos o tres tipos de construcción inmediatos inferiores al tipo de construcción asignado al volumen de construcción primordial, dentro del mismo grupo de tipos de construcción, dependiendo de la cantidad y calidad de los acabados e instalaciones que lo conformen o contenga.

### Tipos de construcción principales:

#### Especiales:

- 01 Rudimentario provisional
- 23 Alberca
- 24 Cancha deportiva

#### Industriales:

- 02 Industrial económico
- 04 Industrial mediano
- 06 Industrial de calidad
- 08 Industrial de lujo

#### Antiguos:

- 09 Antiguo típico
- 11 Antiguo común
- 13 Antiguo notable
- 15 Antiguo relevante

#### Modernos:

- 16 Moderno económico
- 18 Moderno mediano
- 20 Moderno de calidad
- 22 Moderno de lujo





**Tipos de construcción secundarios:**

**Industriales:**

- 03 Industrial económico mediano
- 05 Industrial de mediana calidad
- 07 Industrial de calidad-lujo

**Antiguos:**

- 10 Antiguo típico común
- 12 Antiguo común notable
- 14 Antiguo notable relevante

**Modernos:**

- 17 Moderno económico mediano
- 19 Moderno de mediana calidad
- 21 Moderno de calidad-lujo

Acta núm. 040



7

18



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

### LINEAMIENTOS PARA LA CALIFICACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Calificaciones del estado de conservación de las construcciones:

- Muy bueno o nuevo
- Bueno
- Regular
- Malo
- Ruinoso

Calificación de Estado de Conservación	Estado de Conservación	Factor de Estado de Conservación
1	Muy bueno o nuevo	1.00
2	Bueno	0.90
3	Regular	0.80
4	Malo	0.65
5	Ruinoso	0.50

#### Criterio:

Estas calificaciones se refieren exclusivamente al estado de conservación de la construcción, por lo que no deben calificar la calidad constructiva, diseño arquitectónico, funcionalidad o edad de las construcciones (la edad y la calidad constructiva se encuentra considerada en los elementos y sistemas constructivos de los tipos de construcción).

#### (1) Nuevo o muy bueno

La construcción no requiere reparaciones, la construcción puede ser antigua, pero se le ha mantenido conservada.

#### (2) Bueno

La construcción requiere reparaciones menores, principalmente pintura, resanes de fisuras o grietas, e impermeabilización, así como sustitución de piezas menores deterioradas en herrería, carpintería e instalaciones.

#### (3) Regular

La construcción requiere reparaciones importantes de acabados, probablemente reposición de pisos o losetas fisuradas, reposición de aplanados o plafones, mantenimiento de carpintería y herrería con posible sustitución de piezas, mantenimiento de instalaciones eléctricas, sanitarias e hidráulicas, con sustitución de piezas.

Se puede utilizar el estado de conservación regular para calificar a los invernaderos básicos con cubiertas de plástico bicapa, pantalla de sombreo, calefacción, sistema de riego y *ground cover* con malla de propileno, en el tipo de construcción 02.

#### (4) Malo

La construcción se encuentra muy deteriorada en acabados, con fallas de tipo estructural que no ponen en riesgo la estabilidad de la construcción pero que requieren de reparación inmediata.

Se puede utilizar el estado de conservación malo para calificar una





**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

construcción en proceso con un avance de construcción en el que falten los acabados finales, es decir, pintura, herrería, carpintería, luminarias y accesorios eléctricos, accesorios y muebles de baños, instalaciones especiales, elementos accesorios, obras complementarias, etcétera, denominada coloquialmente "obra gris"; esto es aplicable excepto para los tipos de construcción (01, 02, 03, 09, 10, 16 y 17), que carecen de acabados.

También se puede utilizar el estado de conservación malo para calificar los invernaderos con cubiertas de paneles de vidrio, pantallas de sombreo, calefacción, sistemas de riego y *ground cover* con malla de propileno, en el tipo de construcción 03.

**(5) Ruinoso**

La construcción presenta fallas estructurales que ponen en riesgo la estabilidad de la construcción y representa un riesgo para su habitabilidad.

Se puede utilizar el estado de conservación ruinoso para calificar una construcción en proceso con un avance de construcción en el que falten los todos los acabados, es decir, solo cuenta con los elementos estructurales, denominada coloquialmente "obra negra"; esto es aplicable excepto para los tipos de construcción (01, 02, 03, 09, 10, 16 y 17), que carecen de acabados.





**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, Q.R.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**ANEXO**

**DESCRIPCIÓN DE TIPOS DE CONSTRUCCIÓN**

CONCEPTO	RUDIMENTARIO PROVISIONAL 01	ALBERCA 23	CANCHA DEPORTIVA 24
DIMENTACIÓN	NO TIENE	LOTA DE CUENTACIÓN DE CONCRETO ARMADO LOTA DE CUENTACIÓN DE CONCRETO LANZADO (QUINTADO) CON REPERO DE MALLA DE ACERO	TERRAPLEN O RELLENO DE TEPALATE O MATERIAL PIERTE COMPACTADO
ESTRUCTURA	ELEMENTOS VERTICALES Y HORIZONTALES DE MADERA DE 2A, TUBOS O PERFILES DE ACERO DE SECCIÓN	PREFABRICADAS DE FIBRA DE VIDRIO Y RESINA DE POLIESTER Muros de contención de concreto armado Muros de contención de concreto lanzado (quintado) reforzado con malla de acero Muros de contención de mampostería reforzada con concreto armado	CONTRAFUERTE DE CONCRETO ARMADO CONTRAFUERTE DE MAMPUESTRIA DE PIEDRA
MUROS	LÁMINA DE CARTÓN ASFÁLTICO LÁMINA DE ASBESTO LÁMINA GALVANIZADA	NO TIENE	A BASE DE TABICÓN, BLOCK hueco, o tabique con castillos y cerramientos de concreto armado
TECHOS	LÁMINA DE CARTÓN ASFÁLTICO LÁMINA DE ASBESTO LÁMINA GALVANIZADA LOTA ECOLÓGICA FOLIOLO O CUBIERTA DE POLIESTER	NO TIENE	NO TIENE
ENTREPISOS	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE
AZÓTEA	NATURAL	NO TIENE	NO TIENE
ESCALERAS	NO TIENE	FINANCIEROS O DESHIDRATABLES DE ACERO INOXIDABLE	NO TIENE
APLANADOS	NO TIENE	ACABADO PULIDO EN CONCRETO APLANADO DE MEZCLA DE MORTERO CON ACABADO PULIDO	APLANADO DE MEZCLA DE MORTERO CON ACABADO PULIDO
PLAFONES	NATURAL	NO TIENE	NO TIENE
PISOS	TIERRA APISONADA MATERIAL DE DEPENDENCIA	ACABADO PULIDO EN CONCRETO AZULEJO NUEVO CUADROS MOSAICO VENECIANO MOSAICO ESMALTADO, VITRIFICADO, PORCELANIZADO O ESTRIBADO LOSETA CERÁMICA ANTIDERRAPANTE O ANTIDERRAPANTE	ARCILLA ROJA, VERDE O AMERICANA "MARINO" ARCILLA ARTIFICIAL TIERRA DE CONCRETO PIEDRA DE CONCRETO ARMADO CON MALLA ELECTRO SODADA PULIDO SADO (MARTÍN) CÉSPED NATURAL CÉSPED SINTÉTICO O ARTIFICIAL EN TELA FIBRADA, COBRE O COBRE FIBRADA CARPETA ASFÁLTICA REBOQUO ACE PIEDRA DE PIEDRA





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.  
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO  
28 DE OCTUBRE DE 2025

ANEXO

DESCRIPCIÓN DE TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	RUDIMENTARIO PROVISIONAL 01	ALBERCA 23	CANCHA DEPORTIVA 24
LAMBRINES	NO TIENE	ACABADO PULIDO EN CONCRETO AZULEJO NUEVO CUADROS MOSAICO VENEZOLANO MOAICO ESMALTADO, VIDRIADO, PORCELANIZADO O EXTRUSO LOSETA CERÁMICA ANTIEMPAPANTE O ANTIOLEANTE	NO TIENE
ZOGLO	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE
CARPINTERÍA	PUERTA DE ACCESO CON MADERA DE 3A O LÁMINA DE CARTÓN	NO TIENE	NO TIENE
HERRERÍA	NO TIENE	BARRANDILLAS, PASAMANOS Y ESCALERAS MARADAS DE ACERO INOXIDABLE	PERFILES DE ACERO ESTRUCTURAL LIGERO TUBO DE ACERO MALLA TIPO CENÓN
VIDRIERÍA	NO TIENE	PAREDE DE CRISTAL DE ALTA RESISTENCIA	NO TIENE
PINTURA	NO TIENE	PFITURA VINILICA PFITURA DE SOLUCIÓN ACRILICA PFITURA DE RESINAS DE CAUCHO ACRILICO	PFITURA VINILICA EN PUERTAS PFITURA DE ESMALTE EN HERRERÍA PFITURA EPÓXICA EN PISOS BARRAS SINTÉTICAS PFITURA DE POLIURETANO EN PISOS PFITURA DE MARMOL EN CANCHAS
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	NO TIENE	LAMPARAS SUBCÁBILES CABLES ELÉCTRICOS UNIS	LAMPARAS CON POSTERA DE ACERO LAMPARAS LED LAMPARAS HALÓGENAS DE CUARZO TUDO LAMPARAS DE VAPOR DE MERCURIO PROYECTORES RECTANGULARES O CIRCULARES PANELES DE CONTROL Y CABLEADO
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	NO TIENE	TUBERÍA DE CPVC O PVC FLEXIBLE O RIGIDO TUBERÍA DE COBRE	TUBERÍA DE CPVC O PVC FLEXIBLE SISTEMAS DE FUEGO POR ASERCIÓN
INSTALACIÓN SANITARIA	NO TIENE	TUBERÍA DE PVC	TUBERÍA DE PVC SISTEMAS DE DESAGÜE
FACHADAS	NATURAL	NO TIENE	NO TIENE
CERRAJERÍA	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE
INSTALACIONES ESPECIALES	NO TIENE	INTERRUPTOR PARA FILTROS SUSMERS O CERRAJE EN LAZOS REPOSICIONEROS SUMIDERO BOQUILLAS RIE EN MALLA DE ALHO O AGUA TOMA DE LAMPARAS HIDROJET PARA NATACIÓN CONTRACORRIENTE TERMOBAÑOS TRAMPOLINES PLATAFORMA PARA OLIVADOS MÁQUINA PARA REPARACIÓN DE AGUA (FILTROS, BOQUILLAS, VALVULAS Y ARMARIO ELÉCTRICO Y DE CONTROL) DESCRIBIDOR AUTOMÁTICO DE PRODUCTOS QUÍMICOS CALEFACCIÓN O CALENTADOR SOLAR CÁMERA DE MASA	PORTERAS Y REDES PARA FUTBOL CANASTA DE BASKETBOL FIJA O MOVIL CON TABLEROS DE ACRILICO O CRISTAL, ARBES Y REDES POSTES Y REDES DE TENIS POSTES Y REDES DE VOLEIBOL MARCADORES O TABLEROS DE PUNTAJE ELECTRÓNICOS GRABAS PORTÁTILES
ELEMENTOS ACCESORIOS	NO TIENE		
OBRAS COMPLEMENTARIAS	NO TIENE		





# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

## ANEXO

### DESCRIPCIÓN DE TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	INDUSTRIAL ECONÓMICO 02	INDUSTRIAL MEDIANO 04	INDUSTRIAL DE CALIDAD 06	INDUSTRIAL DE LUJO 08
CIMENTACIÓN	EMPUESTERA DE PIEDRA BRASA BRASE DE TABIQUE CADEASE CONCRETO ARMADO PARA DESPLANTE	ZAPATA AISLADA DE CONCRETO ARMADO ZAPATA CORRIDA DE CONCRETO ARMADO CONTRAPEDE DE CONCRETO ARMADO	ZAPATA AISLADA DE CONCRETO ARMADO ACERO ESTRUCTURAL ZAPATA CORRIDA DE CONCRETO ARMADO CONTRAPEDE DE CONCRETO ARMADO PILETES DE CONCRETO ARMADO O ACERO MUÑO DE CONTENCIÓN	ZAPATA AISLADA DE CONCRETO ARMADO ZAPATA CORRIDA DE CONCRETO ARMADO CONTRAPEDE DE CONCRETO ARMADO PILETES DE CONCRETO ARMADO O ACERO MUÑO DE CONTENCIÓN
ESTRUCTURA	ELEMENTOS VERTICALES Y HORIZONTALES CON PERFILES TUBULARES O ESTRUCTURALES DE ACERO Y VERILLA	ELEMENTOS VERTICALES DE CONCRETO ARMADO O ACERO ESTRUCTURAL ELEMENTOS HORIZONTALES DE ARMADURA DE HIERRO EN CAJA CON TUBERÍAS DE ACERO RESCUDO ARMADURA DE PERLA ESTRUCTURAL LIGERO	ELEMENTOS VERTICALES DE CONCRETO ARMADO O ACERO ESTRUCTURAL ELEMENTOS HORIZONTALES CON ARMADURAS DE ACERO ESTRUCTURAL LIGERO O PER: TIPO SIENDE DE BIERNA, PERI, PRATT, HOWE, WATZEN, MANSAO O OTRAS ARCOTEC	PARCO RÍGIDO DE ACERO ESTRUCTURAL ELEMENTOS VERTICALES DE CONCRETO ARMADO O ACERO ESTRUCTURAL ELEMENTOS HORIZONTALES CON VIDAS TIPO M'S O PER VIA LLOSA TIPO T DE CONCRETO PREFORZADO O POSTERADO
MUROS	HERRETE A BASE DE TABIQUE, TABICÓN O BLOCK HUECO HASTA UNA ALTURA MÁXIMA DE 1 M LÁMINA DE ASBESTO-CEMENTO LÁMINA DE FIBROCEMENTO LÁMINA DE ACERO GALVANIZADO PLÁSTICO (DOBLE CAPA) PARA INVERNADERO	A BASE DE TABICÓN O BLOCK HUECO O CANA DE PIEDRA LÁMINA DE ACERO GALVANIZADO SOBRE PERFIL TIPO MONTEN PANEL ESTRUCTURAL DE POLIESTIRENO EXPANDIDO BETON CON ELECTRODUALA DE ACERO Y HORTERO LANTANO O VERTIGO DIVISORIOS A BASE DE ELEMENTOS LIGEROS LÁMINA DE POLICARBONATO, PANEL DE VIDRIO O CRISTAL PARA INVERNADERO	A BASE DE TABICÓN, BLOCK HUECO O CANA DE PIEDRA LÁMINA DE ACERO GALVANIZADO, PERITRO O ENTRO ALUM SOBRE PERFIL TIPO MONTEN PANELES DE DURECO CONCRETO ARMADO CON ACABADO APARENTE DIVISORIOS A BASE DE ELEMENTOS LIGEROS	A BASE DE BLOCK DE CONCRETO CELULAR, HUECO O CANA DE PIEDRA LÁMINA DE ACERO PERITRO O ZATRO ALUM SOBRE PERFIL TIPO MONTEN CONCRETO ARMADO CON ACABADO APARENTE SISTEMA TET UP CONCRETO TRANSLUCIDO MUÑO CONTRA CORRIENTES FUERTALES DIVISORIOS A BASE DE ELEMENTOS LIGEROS
TECHOS	LÁMINA DE ACERO GALVANIZADO LÁMINA DE ASBESTO-CEMENTO LÁMINA DE FIBRA DE VIDRIO LÁMINA DE FIBROCEMENTO MALLA DE PLÁSTICO (DOBLE CAPA) PARA INVERNADERO	LÁMINA LISA O ACABADA DE ACERO GALVANIZADO, PERITRO O ENTRO ALUM LÁMINA DE FIBRA DE VIDRIO LÁMINA DE ACRILICO LÁMINA DE POLICARBONATO LÁMINA DE FIBROCEMENTO LÁMINA DE POLICARBONATO, PANEL DE VIDRIO O CRISTAL PARA INVERNADERO	LÁMINA LISA O ACABADA DE ACERO GALVANIZADO, PERITRO O ENTRO ALUM LÁMINA DE FIBRA DE VIDRIO LÁMINA DE ACRILICO LÁMINA DE POLICARBONATO VIDRIO TEMPLADO LÁMINA DE FIBROCEMENTO LÁMINA DE FIBROCEMENTO LOMBRA CON TENEDOR ESTRUCTURAL	LÁMINA LISA O ACABADA DE ACERO GALVANIZADO, PERITRO O ENTRO ALUM LÁMINA DE FIBRA DE VIDRIO LÁMINA DE ACRILICO LÁMINA DE POLICARBONATO VIDRIO TEMPLADO LÁMINA DE FIBROCEMENTO LOMBRA CON TENEDOR ESTRUCTURAL VIDRÍAOSA TIPO T DE CONCRETO PREFORZADO O POSTERADO
ENTREPIOS	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE
AZOTEA	NATURAL	NATURAL	NATURAL	NATURAL
ESCALERAS	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE
APLANADOS	ACABADO APARENTE	MUROS APARENTES APLANADO DE MEZCLA DE MONTEIRO	MUROS APARENTES O APLANADO DE MEZCLA DE PORTERO REFELLADO DE MONTERO FINO RECUBRIMIENTO TEXTURIZADO	MUROS APARENTES O APLANADO DE MEZCLA DE MONTERO REFELLADO DE MONTERO FINO RECUBRIMIENTO TEXTURIZADO APLANADO DE YESO O PLATA ACABADO EN TROL PLANCHADO RESINA EPOXICA
PLAFONES	NATURAL	NATURAL	NATURALES FALSO PLAFÓN DE FOLIASTIRENO, TABLADO O OTROS MATERIALES LIGEROS SUSTENTADO EN PERFILES DE ALUMINIO	FALSO PLAFÓN DE PLACA DE YESO, FIBRA MINERAL, FETÁLICO, PERITA VOLCANICA, HOP O FIBRA DE VIDRIO U OTROS MATERIALES LIGEROS, SISTEMA DE SUSTENTACIÓN CON PERFILES DE ACERO GALVANIZADO O ALUMINIO
PISOS	FIRMES DE CONCRETO TIERRA APICADA PATA DE FIBROPLANO (DURADO COFRE) EN INVERNADEROS	PISOS DE CONCRETO ARMADO CON MALLA ELECTRODUALA ACABADO PULIDO O ESCOBILLADO BALDOSAS, ADOSQUINES, ADOSQUINES, FIBRA SOLA O DE SIO	PISOS DE CONCRETO DE ALTA RESISTENCIA ARMADO CON ACERO DE DIVERSOS CALIBRES, ACABADO PULIDO, ESCORILLADO O ESTAMPADO MADERA LAMINADA O PLATEADA, GOMA DE CAUCHO, TACHA, LINDERO O VIBRO ADOSQUEROS O ADOSQUERES, BALDOSAS, LADRILLO O LÁMINA CONCRETO ASFÁLTICO ACABADO CON PINTURA EPOXICA	PISOS DE CONCRETO DE ALTA RESISTENCIA ARMADO CON ACERO DE DIVERSOS CALIBRES O MALLA ELECTRODUALA LOSETA DE ALUMINIO LOSETA DE FIBRA ALFOMBRA PARA TRAFICO PLACA DE MADERA PULIMENTADO CUELA SOLA O DE INGENIERO

Acta núm. 040



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

## ANEXO

### DESCRIPCIÓN DE TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	INDUSTRIAL ECONÓMICO 02	INDUSTRIAL MEDIANO 04	INDUSTRIAL DE CALIDAD 06	INDUSTRIAL DE LUJO 08
LAMBRINES	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	DE LOSISTOS CERÁMICA DE BUENA CALIDAD DE DUELA DE PISO O BANCAL
ZOCLO	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	DE MATERIAL DE PISO
CARPINTERÍA	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	PUEBTAS DE INTERCOMUNICACIÓN TIPO TAMPON DE MADERAS FINAS PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN TIPO ENTABLERADAS DE MADERAS FINAS LAMBRINES DE DUELA O ENTABLERADOS DE MADERAS FINAS PISOS DE DUELA O PARQUET DE MADERAS FINAS O TRATADAS VENTANAS DE MADERAS FINAS
HERRERÍA	PERFILES TUBULARES COMERCIALES PERFILES ESTRUCTURALES LIGEROS	PORTADORES DE PERFL. ESTRUCTURAL LIGERO O TUBULAN CON LÁMINA DE ACERO CONTORNAS COMERCIALES DE ACERO	PORTADORES DE PERFL. ESTRUCTURAL MEDIANO O TUBULAN CON LÁMINA DE ACERO CONTORNAS COMERCIALES DE ACERO SISTEMA DE SOPORTE PUNTUAL (COSTILLAS O ARABAS)	PERFL. DE ALUMINIO ANODIZADO O DIFERENTES ACABADOS PERFILES DE MADERA CON RECUBRIMIENTO DE PVC HERRAJERÍA DECORATIVA FUSCOS DE ALUMINIO O PVC SISTEMAS DE SOPORTE PUNTUAL (COSTILLAS O ARABAS) BARANDALES CON CRISTAL TEMPLADO CON SISTEMA DE SOPORTES PUNTUALES O CORDONES CANGILES DE CRISTAL TEMPLADO EN BAÑOS
VIDRIERÍA	NO TIENE	NO TIENE	EN CASO DE TENER, CRISTAL DE 4 A 6 MM, CLARO, REFLECTA O TINTEX	CRISTAL DE 4 A 6 MM, REFLECTA, TINTEX, LAMINADOS, SEGURIZADOS Y BISELADOS TEMPLADOS CON SISTEMAS DE SOPORTE PUNTUAL ENTABLERADOS, BISO RELIEVE, GRABADOS O VITRALES VISO ARABADO DOBLE VIDRIO
PINTURA	A LA CAL EN MUROS ESMALTE EN HERRERÍA	VINILICA CALIDAD ECONÓMICA EN MUROS ESMALTE EN HERRERÍA Y ESTRUCTURA BARDEZ BRILLANTE O MATE	VINILICA DE BUENA CALIDAD EN MUROS ESMALTE EN HERRERÍA Y ESTRUCTURA PINTURA DE LATEX GRANDES RELIEVE O MATE PINTURA TRANSPIRABLE DE BISMAL O ACRILICA PINTURA KROMOPALENTE PINTURA AUTOPROTECTORA	VINILICA DE BUENA CALIDAD EN MUROS ESMALTE EN HERRERÍA Y ESTRUCTURA PINTURA DE LATEX BARDEZ BRILLANTE O MATE PINTURA TRANSPIRABLE DE BISMAL O ACRILICA PINTURA KROMOPALENTE PINTURA AUTOPROTECTORA
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	VISIBLE CON ALAMBRE DUPLEX CON GRAPAS DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA EN INVERNADEROS	VISIBLE CON CANALETA O TUBO CONDUIT, REGISTROS TIPO CONDUIT Y CABLES GALVANIZADOS LUMINARIAS TIPO FLUORESCENTE CON CABLE TIPO INDUSTRIAL	VISIBLE CON CANALETA O TUBO CONDUIT, REGISTROS TIPO CONDUIT Y CABLES GALVANIZADOS LUMINARIAS TIPO FLUORESCENTE CON CABLE TIPO INDUSTRIAL	VISIBLE CON CANALETA O TUBO CONDUIT REGISTROS TIPO CONDUIT Y CABLES GALVANIZADOS LUMINARIAS DE BOMBEO TIPO DIFUSOR O HILO DE VAPOR DE MERCURIO CABLES DE FIBRA ÓPTICA, INDUCTORES FORRADOS
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	NO TIENE	VISIBLE CON TUBO GALVANIZADO, COBRE O CPVC	VISIBLE CON TUBO GALVANIZADO, COBRE O CPVC VÁLVULAS ESPECIALES	VISIBLE CON TUBO GALVANIZADO, COBRE O CPVC VÁLVULAS ESPECIALES
INSTALACIÓN SANITARIA	TUBO DE ALBAÑAL	VISIBLE CON TUBO DE LÁMINA GALVANIZADA, PVC Y ALBAÑAL	VISIBLE CON TUBO DE LÁMINA GALVANIZADA, PVC Y ALBAÑAL	VISIBLE CON TUBO DE LÁMINA GALVANIZADA, PVC Y ALBAÑAL
FACHADAS	NATURALES	NATURALES	NATURAL APLAVADOS DE MEZCLA Y PINTURA INCLUYENDO DETALLES DECORATIVOS DE CANTERA O SILLARES PLACA DE FIBROCEMENTO	APLAVADOS DE MEZCLA Y PINTURA INCLUYENDO DETALLES DECORATIVOS DE CANTERA O SILLARES MURDO DE PIEDRA ANILANTE CON REVERSO DE PULVERIZADO REFORZADO CON ACERO GALVANIZADO MURDO DE PIEDRA ANILANTE MURDO DE PIEDRA ANILANTE CONCRETO TRANSLUCIDO
CERRAJERÍA	CHAPA DE ENTRADA DE SOBREPONER FORTEACANADO	CHAPAS DE SEGURIDAD DEL PAIS	CHAPAS DE SEGURIDAD DEL PAIS DE BUENA CALIDAD	CHAPA DE ENTRADA Y DE INTERCOMUNICACIÓN DEL PAIS E IMPORTADAS DE BUENA CALIDAD CABLES BARRA SOPORTE ELÉCTRICA DE CONTRA ELÉCTRICA ANTIFURTO
INSTALACIONES ESPECIALES ELEMENTOS ACCESORIOS OBRAS COMPLEMENTARIAS	NO TIENE O VENTILADORES REPLICAS DE ACABAMIENTO SANITARIO EN INVERNADEROS SISTEMA DE RIEGO EN INVERNADEROS CALEFACCIÓN EN INVERNADEROS CON TUBERÍA DE DISTRIBUCIÓN Y TUBERIALES	EXTRACTOR DE AIRE TIPO CEBOLLA EXTRACTORES ELÉCTRICOS EN MUROS BARRAS PERIMETRALES O BARRA TIPO DIELÓN PAVIMENTOS EXTERIORES CISTERNA SISTEMA HIDROALIMENTADO O BOMBA VENTILADOR DOBLE AUTOMATIZADO O MOTORIZADO EN INVERNADEROS	AIRE ACONDICIONADO CON DIFUSORES O AIRE LAVADO ELEVADOR DE CARGA CUBA VIOLERA ANGONES DE DESMOLDO BARRAS DE AYTA CAPACIDAD BARRAS FERTILIZANTES O BARRA TIPO DIELÓN PAVIMENTOS EXTERIORES ESPUELA DE FERTILIZANTES BARRAS CONTRA INSTRUCCIÓN SISTEMA DE RIEGO CALEFACCIÓN PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUA HIDROALIMENTADO CALEFACCIÓN CALEFACCIÓN CALEFACCIÓN	AIRE ACONDICIONADO CON DIFUSORES ELEVADOR DE CARGA CUBA VIOLERA ANGONES DE DESMOLDO BARRAS DE AYTA CAPACIDAD BARRAS FERTILIZANTES O BARRA TIPO DIELÓN PAVIMENTOS EXTERIORES ESPUELA DE FERTILIZANTES BARRAS CONTRA INSTRUCCIÓN SISTEMA DE RIEGO CALEFACCIÓN PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUA HIDROALIMENTADO CALEFACCIÓN CALEFACCIÓN CALEFACCIÓN



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

## ANEXO

### DESCRIPCIÓN DE TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	ANTIGUO TÍPICO 09	ANTIGUO COMÚN 11	ANTIGUO NOTABLE 13	ANTIGUO RELEVANTE 15
CIMENTACIÓN	CONCRETO DE PIEDRA Y LODO CONSOLIDADO CALCANTO	CONCRETO DE PIEDRA Y LODO CONSOLIDADO CALCANTO	CONCRETO DE PIEDRA Y LODO CONSOLIDADO CALCANTO	CONCRETO DE PIEDRA Y LODO CONSOLIDADO CALCANTO ZAPATAS CORNADAS O AISLADAS DE CONCRETO ARMADO
ESTRUCTURA	MUROS DE CARGA DE ADOSAR CLAROS MENORES DE 4 M	MUROS DE CARGA DE ADOSAR CLAROS MENORES DE 4 M	MUROS DE CARGA DE ADOSAR CLAROS MENORES DE 4 M ARCOS DE MEDIO PUNTO O GUALDERAS COLUMNAS CON PIEZAS DE CANTEIRA MARGOS DE PUERTAS Y VENTANAS DE CANTEIRA	MUROS DE CARGA DE ADOSAR CLAROS MENORES DE 4 M ARCOS DE MEDIO PUNTO O GUALDERAS COLUMNAS CON PIEZAS DE CANTEIRA MARGOS DE PUERTAS Y VENTANAS DE CANTEIRA
MUROS	BASE DE ADOSAR DE 40 A 80 CM DE ESPESOR	A BASE DE ADOSAR DE PIEDRA DE 40 A 80 CM DE ESPESOR BASE DE SILLAR DE 30 CM DE ESPESOR	A BASE DE PIEDRA DE 40 A 80 CM DE ESPESOR A BASE DE TABIQUE ROJO RECOCIDO DE 30 CM DE ESPESOR	A BASE DE PIEDRA DE 40 A 80 CM DE ESPESOR A BASE DE TABIQUE ROJO RECOCIDO DE 30 CM DE ESPESOR
TECHOS	TEJADO DE BARRO ROJO RECOCIDO MOJILLO O VIGA BASTIDA DE MADERA CON ORILLA O FALSA	TERRAZO CON TEJAMANILLO O LADRILLO VIGAS DE MADERA O ACERO (BOL DE FERROCARRIL)	LADRILLO O LOSETA DE BARRO VIGAS DE MADERA O ACERO (BOL DE FERROCARRIL) BÓVEDA CATALANA BÓVEDA DE CASÓN CORRIDO	LADRILLO O LOSETA DE BARRO VIGAS DE MADERA O ACERO (BOL DE FERROCARRIL) BÓVEDA CATALANA BÓVEDA DE CASÓN CORRIDO BÓVEDA DE CRUCERÍA Y OTRAS
ENTREPISOS	NO TIENE	TERRAZO CON TEJAMANILLO O LADRILLO VIGAS DE MADERA O ACERO (BOL DE FERROCARRIL)	LADRILLO O LOSETA DE BARRO VIGAS DE MADERA O ACERO (BOL DE FERROCARRIL) BÓVEDA CATALANA	LADRILLO O LOSETA DE BARRO VIGAS DE MADERA O ACERO (BOL DE FERROCARRIL) BÓVEDA CATALANA BÓVEDA DE CASÓN CORRIDO BÓVEDA DE CRUCERÍA Y OTRAS
AZOTEA	NATURAL	ENTORTADO, ENLADRILLADO Y LECHADO	RELLENO, ENTORTADO, ENLADRILLADO Y LECHADO IMPERMEABILIZACIÓN ASFÁLTICA	RELLENO, ENTORTADO, ENLADRILLADO Y LECHADO IMPERMEABILIZACIÓN ASFÁLTICA O BASE DE ELASTÓMICO, DE TRES CAPAS AZULEJO NORMAL O DE TALAVERA LADRILLO DE BARRO RECOCIDO ENLAPADO
ESCALERAS	NO TIENE	DE MAMPUESTA CON RELLENO DE TIERRA DE FUERA	DE MAMPUESTA CON RELLENO DE TIERRA MOJILLAS DE CEMENTO O CANTEIRA LABRADA	DE MAMPUESTA CON RELLENO DE TIERRA MOJILLAS DE CEMENTO O CANTEIRA LABRADA, DE FERRO FORJADO DE MADERA DE DENTRO, CRODA U OTRAS MADERAS FINAS
APLANADOS	NATURAL O COMÚN	BIOTERRO DE CAL	BIOTERRO DE CAL PULIDO A LA CAL PAPEL TAPIZ DE CALIDAD ECONÓMICA	BIOTERRO DE CAL PULIDO A LA CAL PAPEL TAPIZ DE BUENA CALIDAD PASTA A BASE DE CAL O EPÓXICAS
PLAFONES	NATURALES	NATURALES	DE LOS RAZOS DE TELA DECORADOS EN VIDAS Y BARRO	DE LOS RAZOS DE TELA DECORADOS EN VIDAS Y BARRO LABRADOS EN VIDAS ROSETONES, FLORES O MOLDEADAS DE YESO, MADERA O CANTEIRA
PISOS	TIERRA AFRIOLADA	LOSETAS DE BARRO NATURAL LAJA O PIEDRA	LOSETA DE BARRO VIDRIADO DUELA DE MADERA DE PINO MOZAIQUE DE PASTA DE COLORES	LOSETA DE BARRO VIDRIADO DUELA DE MADERA DE PINO MOZAIQUE DE PASTA DE COLORES AZULEJO DE TALAVERA O DE MADERA MOZAIQUE DE CANTEIRA PLACA DE MARMOL



# Acta núm. 040

### DESCRIPCIÓN DE TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

[illegible]





## ANEXO

### DESCRIPCIÓN DE TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	MODERNO ECONOMICO 16	MODERNO MEDIANO 18	MODERNO DE CALIDAD 20	MODERNO DE LUJO 22
LAMBRINES	NO TIENE	LOSETA DE CERÁMICA CALIDAD COMERCIAL O AZULEJO EN ZONA HUMEDA DE COCINA Y BAÑO PARQUET DE MARMOL EN ZONAS HÚMEDAS	LOSETA DE CERÁMICA DE BUENA CALIDAD EN ZONA HUMEDA O DE PISO A TECHO EN COCINA Y BAÑO PARQUET DE MARMOL EN ZONAS HÚMEDAS O DE PISO A TECHO	LOSETA DE CERÁMICA DE PRIMERA O IMPORTADA EN ZONA HUMEDA O DE PISO A TECHO EN COCINA Y BAÑO PARQUET DE MARMOL EN ZONAS HÚMEDAS O DE PISO A TECHO GRANITO O PORCELANATO
ZOCLO	NO TIENE	MATERIAL DE PISO VIRADO	MATERIAL DE PISO MACEDAS PISO LAVADO	MATERIAL DE PISO MADERAS FINAS ALIVADO
CARPINTERÍA	PUERTA DE ACCESO CON MADERA DE 34 O LÁMINA DE CARTÓN	PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN TIPO TAMBORES DE MADERA Y TRIPLE PLY DE PISO O CAJILLA PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN FIRMES ACABADAS ECONOMICAS CON MADERAS DE CALIDAD MILDADOS PUERTA DE PVC	PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN TIPO TAMBORES DE MADERA DE TRIPLE PLY DE PISO PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN TIPO ENTABLERADAS DE MADERA DE PISO GUARDARROPAS CON PUERTAS CORREDORAS O ABATIBLES DE TAMBORES DE PISO CON CALAJES Y MATELIEROS LAMBRE DE DUELA O TRIPLE PLY DE PISO PIED DE DUELA O PARQUET DE PISO BANDALES Y PATAFOMOS DE MADERA DE PISO REJILLA O LABRADA VENTANAS DE MADERA DE PISO	PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN TIPO TAMBORES DE MADERAS FINAS PUERTAS DE INTERCOMUNICACIÓN TIPO ENTABLERADAS DE MADERAS FINAS GUARDARROPAS CON PUERTAS CORREDORAS O ABATIBLES DE TAMBORES MADERAS FINAS CON CALAJES Y MATELIEROS LAMBRE DE DUELA O ENTABLERADOS DE MADERAS FINAS PIED DE DUELA O PARQUET DE MADERAS FINAS O TRILLAS BANDALES Y PATAFOMOS DE MADERAS FINAS LABRADA VENTANAS DE MADERAS FINAS
HERRERÍA	PERFILES TUBULARES COMERCIALES PERFIL DE ALUMINIO NATURAL ECONOMICO ACABO ESTRUCTURAL LIGERO BANDAL DE ACERO ESTRUCTURAL	PERFILES TUBULARES PERFIL DE ALUMINIO ANODIZADO O NATURAL PROTECCIONES DE PISO ESTRUCTURAL BANDALES DE ALUMINIO CON CRISTAL BANDAL DE ACERO ESTRUCTURAL CANCEL DE ALUMINIO CON ACRILICO	PERFILES TUBULARES PERFIL DE ALUMINIO ANODIZADO O NATURAL PROTECCIONES DE PISO ESTRUCTURAL BANDALES DE ALUMINIO CON CRISTAL BANDAL DE ACERO ESTRUCTURAL CANCEL DE ALUMINIO CON ACRILICO	PERFIL DE ALUMINIO ANODIZADO O DIFERENTES ACABADOS PERFILES DE MADERA CON RECUBRIMIENTO DE PVC MADERAS DECORATIVAS BARRIOS DE ALUMINIO O PVC SISTEMAS DE SOPORTE PUNTUAL POSTEROS Y ARABAS BANDALES CON CRISTAL O CAPILADO CON SISTEMA DE SOPORTES PUNTUALES O COLOCANTES CANCELES DE CRISTAL TEMPLO EN BAÑOS
VIDRIERÍA	CRISTAL SENCILLO O VEDRO DOBLE	CRISTAL SENCILLO O MEDIO DOBLE	CRISTAL DE 4 A 6 MIL CLARO, REFLECTADO TINTES	CRISTAL DE 4 A 6 MIL, REFLECTADO, TINTES, LAMINADO, EMPALMADO Y REBLENADO TEMPLO CON SISTEMAS DE SOPORTE PUNTUAL EMPLOMADO, BAJO RELIEVE, GRABADOS O VITRALES VEDRO ARABADO VEDRO VINO
PINTURA	ALACAL VARNICA ECONOMICA ESUALTE EN HUMERA	VARNICA ECONOMICA, ESUALTE, BARVE	VARNICA BUENA CALIDAD, ESUALTE, EFONICA, BARVE	VARNICA BUENA CALIDAD, ESUALTE, EFONICA, BARVE LACA
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	VISIBLE CON ELEMENTOS INTERCAMBIABLES Y DE EQUIPAMIENTO	OCULTA CON ELEMENTOS INTERCAMBIABLES	OCULTA CON ELEMENTOS INTERCAMBIABLES DE BUENA CALIDAD CON SALIDAS PROFUNDAS LÁMPARAS CFL, HALÓGENO E INCANDESCENTES	OCULTA CON ELEMENTOS INTERCAMBIABLES EN LUJO CON SALIDAS PROFUNDAS, LUZ INDIRECTA Y PLAFONES LUMINOSOS, CAJAS, LUMINARIOS DE HALÓGENO, INCANDESCENTES Y LED CABLES DE FIBRA ÓPTICA, INTELIGENTES FORRADOS, CABLES ESPECIALES PARA ALERCIAS
INSTALACIÓN HIDRÁULICA	OCULTA INVISIBLE O VISIBLE CON GALVANIZADO O COBRE	OCULTA INVISIBLE DE COBRE O PVP	OCULTA DIAMETROS SUFICIENTES, DE COBRE O CPVC	OCULTA DIAMETROS SUFICIENTES, PARA INSTALACIÓN GENERAL Y ESPECIAL DE COBRE O CPVC
INSTALACIÓN SANITARIA	LETINAS ALMATEL	INMUEBLES DE BAÑO CALIDAD COMERCIAL OCULTA DE PVC Y ALMATEL BAÑO	INMUEBLES DE BAÑO DE BUENA CALIDAD OCULTA DE PVC Y ALMATEL BAÑO 2 Y 30 BAÑOS EN USO HABITACIONAL PORA SÉPTICA EN VECES CALISTRES	ESTUARIOS REPARADOS MUEBLES Y ACCESORIOS DE PRIMERA CALIDAD OCULTA DE PVC Y ALMATEL BAÑO 2 Y 30 BAÑOS EN USO HABITACIONAL PORA SÉPTICA EN VECES CALISTRES
FACHADAS	NATURALES	AFANADOS DE MEZCLA Y NATURA	AFANADOS DE MEZCLA Y PINTURA OCULTANDO DETALES DECORATIVOS DE GANERIA, FAGUETA O BURLAS	AFANADOS DE MEZCLA Y PINTURA OCULTANDO DETALES DECORATIVOS DE GANERIA, FAGUETA O BURLAS PLACA DE FIBROCEMENTO
CERRAJERÍA	CHAPA DE ENTRADA DE SOBREPORTE PORTACALCADO	CHAPAS DE ENTRADA Y DE INTERCOMUNICACIÓN DEL PAÍS CALIDAD ECONOMICA DE VENTIL Y SOBREPORTE	CHAPAS DE ENTRADA Y DE INTERCOMUNICACIÓN DEL PAÍS DE BUENA CALIDAD	CHAPA DE ENTRADA Y DE INTERCOMUNICACIÓN DEL PAÍS E IMPORTADAS DE BUENA CALIDAD DOBLE BARRA SISTEMA ELÉCTRICO DE CONTRA ELÉCTRICA ANTIFURTO
INSTALACIONES ESPECIALES ELEMENTOS ACCESORIOS OBRAS COMPLEMENTARIAS	NO TIENE	CALENTADOR SOLAR	SISTEMA Y BUENA ELECTROMECÁNICA COCINA INTERIOR POTÓN ELÉCTRICO SISTEMA HERMETIZANTE CALENTADOR SOLAR AIRE ACONDICIONADO AIRE LAVADO TANQUES Y TACONADO DE GAS	RESERVA Y BUENA ELECTROMECÁNICA, AIRE ACONDICIONADO SISTEMA HERMETIZANTE CALENTADOR SOLAR REVO POR ASISTENTE ALERCIAS, CHAPADO DE ACERO CALENTADOR COCINA INTERIOR SISTEMA HERMETIZANTE SISTEMA DE INTERCOMUNICACIÓN INSTALACIONES DE PINTURA TANQUES Y TACONADO DE GAS PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA SISTEMAS INTELIGENTES Y DOMOTICA SISTEMA INTELIGENTE Y DOMOTICA

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

**Acta núm. 040**

**II. Comisiones Unidas de Gobernación y Educación y Cultura. -----**

**2).- Acuerdo por el que se reconoce el origen del pueblo 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 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, cero votos en contra y cero abstenciones, por lo que el presente proveído se aprueba por **Unanimidad** de los integrantes del Ayuntamiento presentes, mismo que se inserta a la letra:-----

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

“Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2 y 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4 párrafo tercero y 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 2, 27, 30 fracción I, 38 fracciones I y XVI, 44, 146, 147, 148, 149 y 150 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; así como 2, 13 fracción XI, 26 fracción II, 28, 32 y 35 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro, y demás disposiciones aplicables:

**CONSIDERANDO**

1. Que el artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; 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 órganos 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. 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; éstos 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, debiendo renovarse cada tres años.
3. Que los artículos 27, 30 fracción I y 44 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro otorgan competencia al Ayuntamiento para emitir reglamentos de observancia general y para organizar su administración pública conforme a las necesidades del municipio, así como para reconocer hechos de relevancia histórica y cultural que fortalezcan la identidad y la cohesión social de su comunidad.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Acta núm. 040

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. Que el artículo 2 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce la composición pluricultural de la Nación mexicana, sustentada originalmente en sus pueblos indígenas, los cuales conservan sus propias instituciones sociales, económicas, culturales y políticas. Asimismo, impone a las entidades federativas la obligación de proteger, promover y difundir su patrimonio histórico y cultural.

6. Que el artículo 4 párrafo tercero de la Constitución Política del Estado de Querétaro establece que la cultura de los queretanos constituye un bien irrenunciable y un derecho fundamental, debiendo las autoridades proteger el patrimonio y las manifestaciones culturales, promoviendo el rescate, preservación y difusión del patrimonio que define al pueblo queretano.

7. Que, de las reuniones celebradas con el Comité para los festejos del origen de Colón y del oficio suscrito por el Cronista Municipal y el Secretario de Innovación, Cultura y Educación (17 de octubre de 2025), así como de las actas de 14 de julio y 1 de septiembre de 2025, se acordó: 1. Emplear el término origen; 2. Tomar el año 1550 como marco temporal de referencia; y 3. Precisar como fecha cierta el día 3 de octubre —como génesis del pueblo de frontera históricamente referido como San Francisco Tolimanejo, antecedente del actual Colón, Qro.—, sin cerrar la investigación histórica que continúe aportando evidencia documental.

8. Que, de conformidad con el oficio SICE/1032/2025, de fecha 17 de octubre de 2025, suscrito por el Secretario de Innovación, Cultura y Educación y el Cronista Municipal, se manifiesta la conveniencia de reconocer formalmente el origen histórico del pueblo de Colón, Querétaro, como acto de identidad comunitaria y memoria histórica, derivado de la investigación documental y testimonial desarrollada por el Cronista Municipal, con la colaboración del Comité para los Festejos del Origen de Colón, Querétaro, y representantes de colectivos culturales y académicos del municipio. Formándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la propia Secretaría del Ayuntamiento, el expediente **CGyCEC/059/DAC/2025**.

9. Que, de acuerdo con las actas de trabajo de fechas 14 de julio y 1 de septiembre del presente año, se determinó como punto de partida histórico el año de 1550 y, de manera específica, el día 3 de octubre, fecha que los estudios históricos identifican como el "génesis" o momento de origen del antiguo pueblo de frontera denominado San Francisco Tolimanejo —hoy Colón—, en el contexto de la expansión franciscana y de las rutas de evangelización, comercio y defensa territorial en el semidesierto queretano.

10. Que, conforme a la investigación referida, la denominación de San Francisco Tolimanejo correspondió al asentamiento inicial de los pueblos otomíes en el paraje de Las

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Fronteras, antecedente del actual territorio colonense, y que en siglos posteriores dio lugar a la configuración de la Villa de Colón, reconocida oficialmente mediante decreto estatal publicado en "La Sombra de Arteaga" en el año de 1882.

**11.** Que, en virtud de lo anterior, y atendiendo a la obligación del Ayuntamiento de preservar, promover y difundir el patrimonio histórico y cultural del municipio, resulta procedente reconocer oficialmente el origen del pueblo de Colón, Querétaro, como expresión de su identidad y continuidad histórica, reafirmando su pertenencia al devenir cultural del Estado de Querétaro.

**12.** Que, en el marco de la conmemoración del cuadringentésimo septuagésimo quinto aniversario (475°) del origen del pueblo de Colón, Querétaro, es procedente emitir el presente Acuerdo de Cabildo y celebrar una Sesión Solemne para dar formalidad institucional a este acontecimiento histórico.

**13.** 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/2025/1089, de fecha 22 de octubre del 2025, el expediente referido a las Comisiones Unidas de Gobernación y de Educación y Cultura, para su estudio y consideración.

**14.** Conforme a lo anterior, y en términos de lo dispuesto en los artículos 38 fracciones I y XVI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 35 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., la Comisiones Unidas de Gobernación y de Educación y Cultura son competentes 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 reconoce el origen del pueblo de Colón, Qro.*".

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 4, Apartado II), inciso 2) del Orden del Día, por **Unanimidad** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

### "ACUERDO:

**PRIMERO.-** Se reconoce el origen del pueblo de Colón, Querétaro, a partir del 3 de octubre del año 1550, como expresión del nacimiento histórico y cultural de esta comunidad, en el marco del 475 aniversario de su existencia.

**SEGUNDO.** Se autoriza llevar a cabo la celebración de la Sesión Solemne de Cabildo relativa a la Declaratoria por el que se reconoce el origen del pueblo de Colón, Querétaro, en el día y hora que así lo determine el Ayuntamiento.

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Finanzas a proporcionar los recursos financieros necesarios, para la dignificación del Jardín Fundadores, ubicado en el Barrio "Las Fronteras", Colón, Querétaro.



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Innovación, Cultura y Educación, para que, en coordinación con la Secretaría de Servicios Públicos y Secretaría de Obras Públicas, realicen las acciones y gestiones necesarias para la colocación de una placa conmemorativa respecto a lo descrito en el punto de Acuerdo Primero, en el Jardín Fundadores, ubicado en el Barrio "Las Fronteras", Colón, Querétaro.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría de Innovación, Cultura y Educación, en coordinación con la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Comunicación Social Municipales, para que promuevan la difusión histórica, cultural y cívica del presente reconocimiento a través de los medios institucionales y de las actividades conmemorativas correspondientes. Además, a través de la Secretaría de Innovación, Cultura y Educación, realice invitaciones a las instituciones culturales, educativas y sociales del municipio a participar en los actos conmemorativos alusivos al 475 aniversario del origen del pueblo de Colón, fortaleciendo con ello la identidad y el sentido de pertenencia de la comunidad.

**SEXTO.** Se instruye al Cronista Municipal de Colón, Qro., la elaboración de la reseña histórica oficial que respalde documentalmente este reconocimiento, integrando las fuentes bibliográficas y testimoniales disponibles sobre el origen y evolución del pueblo, mismo que deberá de obrar en el Archivo Histórico del Municipio de Colón.

**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., 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 al momento de su aprobación.

**TERCERO.** - 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.-----

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

**3).- Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de uso de suelo de Habitacional y Protección Ecológica Agrícola Intensiva de Riego a Comercial y de Servicios, del predio identificado con clave catastral 05 01 001 01 035 019, con una superficie total de 7,841.00 m<sup>2</sup>, ubicado calle Venustiano Carranza, 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

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

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 siete votos a favor, dos votos en contra de las Regidoras Lic. Nancy Uribe Carbajal y C.P. Romina Zarate Montes y cero abstenciones, por lo que el presente proveído se aprueba por **Mayoría Absoluta** de los integrantes del Ayuntamiento presentes, mismo que se inserta a la letra: -

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

"Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3 fracción XXXVI, 6 y 47 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 fracción I, 38 fracción VIII y 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 16 fracción III, 326 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; artículo 25 y 27 fracciones I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., 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 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. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, 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.
3. Que el artículo 3 fracción XXXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano define a los usos de suelo como los fines particulares a que se podrán dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano.
4. Que el artículo 6 de la Ley General de referencia señala que en términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

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

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

7. Que en los artículos 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.

8. Que por su parte, los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen literalmente, lo siguiente:

Artículo 16. Corresponde a los MUNICIPIOS otorgar las LICENCIAS de CONSTRUCCIÓN y PERMISOS correspondientes, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones: III. Establecer los USOS Y DESTINOS de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio municipal conforme a los programas sectoriales de desarrollo urbano;

Artículo 326. 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.

9. Que 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 la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

8

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Acta núm. 040

10. 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.

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

12. Mediante escrito en fecha 06 de junio de 2025, en la Secretaría del Ayuntamiento, se recibió la solicitud del C. Luis Montes Pérez, relativo a la petición del predio identificado con clave catastral 05 01 001 01 035 019, ubicado en Calle Venustiano Carranza, Colón, Querétaro, con una superficie de 7,841.00 m<sup>2</sup>, solicitando el cambio de uso de suelo de Habitacional y Protección Agrícola Intensiva de Riego a Comercial y de Servicios, que sea compatible con una Tienda de Autoservicio. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/058/2025**.

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

- I. Escritura Pública no. 16,501 de fecha 19 de julio de 2024, el Licenciado Alfonso Fernando González Rivas, Notario Titular de la Notaría Pública número 36 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar: La adjudicación por Herencia de la Sucesión Intestamentaria a Bienes de la Señora Ma. Cruz Pérez Becerra, también conocida como Ma. Cruz Herminia Pérez Becerra, también conocida como Cruz H. Pérez Becerra, también conocida como Cruz Pérez de Montes compareciendo J. Tomas Salvador Montes Pérez en su carácter de Albacea y los señores J. Tomas Salvador, Álvaro también conocido como J. Álvaro, Ángel, Ciro y Luis todos de apellidos Montes Pérez en su carácter de herederos. Así como, El Contrato de Compraventa que celebran los señores J. Tomás Salvador Montes Pérez con el consentimiento de su esposa María Judith Barrón Hernández, Álvaro Montes Pérez también conocido como J. Álvaro Montes Pérez con el consentimiento de su esposa Minerva Ferruzca Ibarra, Ángel Montes Pérez con el consentimiento de su esposa Claudia Bárcenas Ferruzca y Janet Lugo Martínez, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte VENDEDORA, y en una segunda parte el Señor Luis Montes Pérez, a quien en lo sucesivo se le denominará la parte COMPRADORA, respecto del predio con clave catastral 05 01 001 01 035 019, ubicado en Calle Venustiano Carranza, Colón, Querétaro, con una superficie de 7,841.00 m<sup>2</sup>. Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad en fecha 30 de enero de 2025 bajo el Folio Inmobiliario 00004858/0004.



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

II. Presenta como identificación oficial vigente del C. Luis Montes Pérez, copia de credencial para votar número 0078057978023 emitida por el Instituto Nacional Electoral.

14. Que mediante el oficio con número MCQ/SAY/DAC/2025/585, dirigido al Lic. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, recibido en dicha Secretaría en fecha 10 de junio 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. Luis Montes Pérez, por medio del cual solicita, el cambio de uso de suelo de Habitacional y Protección Agrícola Intensiva de Riego a Comercial y de Servicios, que sea compatible con una Tienda de Autoservicio.

15. Mediante oficio SDUE-1324-2025 de fecha 18 de agosto de 2025, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, Qro., turnó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro el expediente y petición del C. Luis Montes Pérez, para emitir la evaluación de congruencia del cambio de uso de suelo multicitado, y así dar continuidad y cumplimiento a la Legislación Ambiental respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Colón.

16. Mediante oficio SEDESU/SSMA/00744/2025, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y recibido en fecha 7 de octubre de 2025, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, Querétaro, emite la respuesta al oficio SDUE-1324-2025 de fecha 18 de agosto de 2025, mediante el cual se establece el Dictamen de Impacto Ambiental para el cambio de uso de suelo multicitado, considerando el dictamen CONGRUENTE, estipulando lo siguiente:

*La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro determina que la observancia y vinculación de las obras y acciones relacionadas con el aprovechamiento del territorio señaladas en el oficio **SDUE-1324-2025** para la pretensión del **Cambio de uso de suelo de Habitacional 200 Hab/Ha con Servicios (H2S) a Comercio y Servicios, para el predio con clave catastral 05 01 001 01 035 019, ubicado en calle Venustiano Carranza, Colón, Qro, es CONGRUENTE** siempre y cuando la ejecución de cualquier proyecto de desarrollo en el predio, cumpla con las condicionantes...*

17. Que con fecha 21 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-1611-2025 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/015/2025, 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/2025/585** de fecha 09 de junio de 2025, recibido en esta Dependencia en fecha 10 de junio de 2025, 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. Luis Montes Pérez, para el cambio de uso de suelo de Habitacional y Protección Agrícola Intensiva de Riego a Comercial y de



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Servicios, en relación al predio con clave catastral 05 01 001 01 035 019, ubicado en Calle Venustiano Carranza , Colón, Querétaro, con una superficie de 7,841.00 m<sup>2</sup>, al respecto del cual informo lo siguiente:

### Considerandos:

1. 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.
2. 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.
3. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece en sus artículos 121 a 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
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. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas 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. 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,

Acta núm. 040



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

demográficas, entre otras, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

7. Que las modificaciones a la normatividad por zonificación que 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 del municipio de Colón para el año fiscal 2025.
8. 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.
9. 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 en fecha 06 de junio de 2025, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Luis Montes Pérez, relativo a la petición del predio identificado con clave catastral 05 01 001 01 035 019, ubicado en Calle Venustiano Carranza, Colón, Querétaro, con una superficie de 7,841.00 m<sup>2</sup>, solicitando el cambio de uso de suelo de Habitacional y Protección Agrícola Intensiva de Riego a Comercial y de Servicios, que sea compatible con una Tienda de Autoservicio.
2. Mediante oficio SDUE-1324-2025 de fecha 18 de agosto de 2025, esta Dependencia turno a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro el expediente y petición del C. Luis Montes Pérez, para emitir la evaluación de congruencia del cambio de uso de suelo multicitado, y así dar continuidad y cumplimiento a la Legislación Ambiental respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Colón.
3. Mediante oficio SEDESU/SSMA/00744/2025 de fecha 10 de septiembre de 2025, recibido en esta Dependencia en fecha 7 de octubre de 2025, remitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en respuesta al oficio SDUE-1324-2025 de fecha 18 de agosto de 2025, se estipula el Dictamen de Impacto Ambiental para el cambio de uso de suelo multicitado, considerando el dictamen **CONGRUENTE**, estipulando lo siguiente:

*La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro determina que la observancia y vinculación de las obras y acciones relacionadas con el aprovechamiento del territorio señaladas en el oficio **SDUE-1324-2025** para la pretensión del **Cambio de uso de suelo de Habitacional 200 Hab/Ha con Servicios (H2S) a Comercio y Servicios, para el predio con clave catastral 05 01 001 01 035 019, ubicado en calle Venustiano Carranza, Colón, Qro, es***



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**CONGRUENTE** siempre y cuando la ejecución de cualquier proyecto de desarrollo en el predio, cumpla con las condicionantes...

Así mismo, en el resolutivo cuarto del oficio **SEDESU/SSMA/00744/2025** de fecha 10 de septiembre dictamina:

**"El presente Dictamen Ambiental solo aplica al objeto señalado en el oficio número SDUE-1324-2025 para el polígono establecido en el predio con clave catastral 05 01 001 01 035 019, en calle Venustiano Carranza, Colón, Qro, por lo que cualquier modificación al mismo, condiciona al particular y a la autoridad solicitar nuevamente el dictamen ambiental.**

4. Escritura Pública no. 16,501 de fecha 19 de julio de 2024, el Licenciado Alfonso Fernando González Rivas, Notario Titular de la Notaria Pública número 36 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar: La adjudicación por Herencia de la Sucesión Intestamentaria a Bienes de la Señora Ma. Cruz Pérez Becerra, también conocida como Ma. Cruz Herminia Pérez Becerra, también conocida como Cruz H. Pérez Becerra, también conocida como Cruz Pérez de Montes compareciendo J. Tomas Salvador Montes Pérez en su carácter de Albacea y los señores J. Tomas Salvador, Álvaro también conocido como J. Álvaro, Ángel, Ciro y Luis todos de apellidos Montes Pérez en su carácter de herederos. Así como, El Contrato de Compraventa que celebran los señores J. Tomás Salvador Montes Pérez con el consentimiento de su esposa María Judith Barrón Hernández, Álvaro Montes Pérez también conocido como J. Álvaro Montes Pérez con el consentimiento de su esposa Minerva Ferruzca Ibarra, Ángel Montes Pérez con el consentimiento de su esposa Claudia Bárcenas Ferruzca y Janet Lugo Martínez, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte VENDEDORA, y en una segunda parte el Señor Luis Montes Pérez, a quien en lo sucesivo se le denominará la parte COMPRADORA, respecto del predio con clave catastral 05 01 001 01 035 019, ubicado en Calle Venustiano Carranza, Colón, Querétaro, con una superficie de 7,841.00 m<sup>2</sup>. Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad en fecha 30 de enero de 2025 bajo el Folio Inmobiliario 00004858/0004.
5. Presenta como identificación oficial vigente del C. Luis Montes Pérez, copia de credencial para votar numero 0078057978023 emitida por el Instituto Nacional Electoral.
6. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de febrero de 2003, el H. Ayuntamiento de Colón aprobó el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colón, instrumento técnico-jurídico de planeación urbana, publicado en el Periódico Oficial del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 03 de octubre de 2003 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 30 de mayo 2005.
7. La Tabla de Normatividad de los Usos de Suelo del citado instrumento, considera que el predio objeto del análisis se ubica en uso de suelo Habitacional 200 Hab/Ha con Servicios (H2S).



8. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, vigente, al que se refiere el punto inmediato anterior, es el documento rector y regulador que considera los usos de suelo derivado del diagnóstico y análisis de la problemática urbana de la zona donde determina las bases estratégicas del desarrollo urbano, en concordancia con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), el Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2022-2027, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI) y el Programa Estatal de Vivienda (PEVI). Dicho instrumento está conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio, y conforme a lo establecido en el Capítulo tercero del Código Urbano; el cual contiene: "Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo..."
9. De acuerdo al artículo 52 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro en donde indica que los proyectos para la realización, suspensión, ampliación, modificación, demolición o desmantelamiento de obras o actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrios ecológicos al rebasar los límites y condiciones señalados en las normas aplicables, habrán de sujetarse a la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro (SEDESU), con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al cumplimiento de las medidas que, en su caso, se impongan, tras la evaluación del impacto ambiental que pudieran ocasionar, sin la autorización expresa de procedencia expedida por la SEDESU, en los casos en que aquella sea exigible conforme a esta Ley o sus reglamentos, no se deberán otorgar licencias de construcción, licencias de funcionamiento o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental, en las condiciones ya expuestas, derivado a que los impactos generados y/o pudieran ser generados así como las medidas de mitigación de estos serán juzgados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

#### **Opinión Técnica:**

Por lo antes expuesto y derivado del análisis realizado con base en el expediente presentado, con fundamento en el artículo 115 fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** el cambio de uso de suelo, respecto a la modificación al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colón, donde se considera procedente previa revisión por parte de las Comisiones del Ayuntamiento del Municipio de Colón, y se analice la factibilidad por el cuerpo de regidores.

*[Firma manuscrita]*



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde otorgar el cambio de uso de suelo del predio con clave catastral **05 01 001 01 035 019**, ubicado en Calle Venustiano Carranza, Colón, Querétaro, con una superficie de **7,841.00 m<sup>2</sup>**, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

### Condicionantes Generales:

1. Deberá dar cabal cumplimiento a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, los lineamientos estipulados en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
2. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, como parte del expediente técnico que fundamentara los tramites y autorizaciones subsecuentes.
3. Deberá de presentar Visto Bueno de Protección Civil, autorizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Colón, para las etapas de construcción y ejecución de obras de urbanización, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundación, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
4. Presentar la autorización de manifestación de impacto ambiental autorizada por la autoridad competente, y cumplir con los lineamientos que se indiquen en la autorización.
5. El promotor, en caso de requerir una nueva modificación al uso de suelo, deberá realizar el procedimiento debido, y cumplir con los lineamientos establecidos por el dictamen ambiental de congruencia emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en 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.
6. Presentar la validación del estudio hidrológico autorizado por la Comisión Estatal de Infraestructura, o en su caso, por la Comisión Nacional de Aguas, así como copia del estudio presentado.

Acta núm. 040



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**Acta núm. 040**

7. Deberá dar cumplimiento a las condicionantes establecidas en el oficio SEDESU/SSMA/00744/2025 de fecha 10 de septiembre de 2025, recibido en esta Dependencia en fecha 7 de octubre de 2025, remitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
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, 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 IX, numeral 1, deberá de cubrir los derechos por el 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, así como, fracción IX, numeral 3 "por asignación, autorización de cambios de uso de suelo e incremento de densidad, se pagará: a) para el cobro de los metros cuadrados del cambio de uso de suelo, en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento, se pagará la cantidad que resulte de la aplicación de la siguiente formula: (2.500 UMA por número de metros cuadrados) / factor único, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Concepto	Desglose	Importe
Dictamen técnico de cambio de uso de suelo	80 UMA (113.14)	\$9,051.20
Cambio de uso de suelo	2.50 UMA (113.14) POR 7,841.00 M2 / FACTOR ÚNICO 25 (COMERCIO Y/O SERVICIOS)	\$88,713.07
Total:		\$ 97,764.27

*[Firma manuscrita]*

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Total, a pagar por el concepto de Dictamen Técnico por el concepto de cambio de uso de suelo y Autorización de cambio de uso de suelo **\$97,764.27 (Noventa y siete mil setecientos sesenta y cuatro 27/100 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 de Colón, Querétaro.

14. El Acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento del Municipio de Colón autorice el cambio de uso de suelo referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Colón, Querétaro 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 del Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
16. Para el caso de aprobarse el cambio de uso de suelo multicitado 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.

El presente no exime al promovente de tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o a esta Autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia Federal, Estatal o Municipal.

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

18. Con fundamento en lo dispuesto en el numeral 26 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio MCQ/SAY/DAC/2025/1081, de fecha 22 de octubre del 2025, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

19. 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología 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, aunado a que se señaló que se tendrá mayor potencial económico y que 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 4, Apartado III), inciso 3) del Orden del Día, por **Mayoría Absoluta** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

**"ACUERDO**

**PRIMERO.-** Se autoriza el Cambio de uso de suelo de Habitacional y Protección Ecológica Agrícola Intensiva de Riego a Comercial y de Servicios, del predio identificado con clave catastral 05 01 001 01 035 019, con una superficie total de 7,841.00 m<sup>2</sup>, ubicado calle Venustiano Carranza, Colón, Querétaro, en razón de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando diecisiete del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

**SEGUNDO.-** El promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en la opinión técnica descrita en el considerando diecisiete de este proveído como se establece en los términos y plazos contenidos en dicha documental.

**TERCERO.** El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará de acuerdo al ámbito de las respectivas competencias a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas y Dirección de Protección Civil Municipal; por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de éstas 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 Municipal de Colón Qro., así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el promovente deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos y/o aprovechamientos generados y determinados por la presente autorización como área responsable de la cuantificación y determinación de las modificaciones autorizadas, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente; mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y deberá de presentar el cumplimiento del pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En este orden de ideas, en caso de que el promovente no cubra el pago de 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 Municipal de Colón Qro., 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 promovente deberá protocolizar el presente Acuerdo, ante Notario Público e inscribirlo 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 el considerando diecisiete 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. Luis Montes Pérez".

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



4).- Acuerdo por el que se autoriza el reconocimiento y nomenclatura de la vialidad, con una longitud de 2,585.29 metros lineales, localizada en San José de La Peñuela, 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 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 seis votos a favor, dos votos en contra de las Regidoras Lic. Nancy Uribe Carbajal y C.P. Romina Zarate Montes y una abstención de la Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, por lo que el presente proveído se aprueba por **Mayoría Absoluta** de los integrantes del Ayuntamiento presentes, mismo que se inserta a la letra: -----

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

“Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción II y V, incisos a), b), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4, 11 fracciones I y II Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción II, incisos a), b), d) y f) y 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 13, 155, 350, 356 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 25 y 27 fracción I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., y 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y

#### CONSIDERANDO

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

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



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Acta núm. 040

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. Con fundamento en el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en donde menciona que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los principios de política pública de productividad y eficiencia, para Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad.

5. Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su artículo 11 fracciones I y II establece que corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población; así como, regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios.

6. Que de forma particular, el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 1 establece la atribución al municipio para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

7. Que el artículo 13 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que es competencia de los Municipios, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables, así como, fomentar y promover la construcción de desarrollos inmobiliarios accesibles a la población con menores ingresos.

8. Que de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro en su artículo 155, las vialidades públicas son los elementos que conforman la red de transporte por la cual se desplazan de manera libre y autónoma las personas permitiendo el acceso a la vivienda, instalaciones, equipamiento y otros espacios construidos, así como el enlace e integración del desarrollo inmobiliario con la ciudad. Dichos elementos forman un espacio común para múltiples usuarios, entre ellos el peatón, el ciclista, el transporte colectivo y los vehículos particulares. La autoridad competente determinará los elementos y características de cada una, considerando la afluencia vehicular motorizada y no motorizada; también determinará la colocación de árboles, señalamientos y mobiliario urbano, así como las dimensiones mínimas, zonas de espera y de seguridad, privilegiando al transporte público y la movilidad no motorizada.

9. Que el artículo 350 del Código Urbano del Estado de Querétaro señala que la determinación de una vía pública oficial la realizarán los Municipios a través de los planos



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

de alineamiento, números oficiales y derechos de vía que formen parte integrante de la documentación técnica de los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano e instrumentos de planeación que, en su caso, se dicten.

10. Así mismo, indica en su artículo 356 que corresponde a los Municipios establecer la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas, y predios en el territorio de su competencia.

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

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

13. Que en fecha 21 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio con número SDUE-1632-2025, suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/016/2025, en atención al escrito signado por el C. Juan Carlos Montes Frías, Subdelegado de la Comunidad de San José de la Peñuela, Colón, Qro., quien solicita el reconocimiento y nomenclatura para una vialidad ubicada en la localidad en mención, con una longitud de 2,585.29 metros lineales y una superficie total de 45,042.47 metros cuadrados; así como la nomenclatura de dicha vialidad denominada: "Camino Real Esperanza". Formándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la propia Secretaría del Ayuntamiento, el expediente **CDUE/DAC/062/2025**, opinión que se transcribe a continuación:

"Por medio del presente y en atención a la solicitud signada por el C. Juan Carlos Montes Frías; Subdelegado de la Localidad de San José la Peñuela, Colón, Qro., mediante la cual requiere reconocimiento y nomenclatura para una vialidad de la Localidad en comento, misma que se acompaña de plano de identificación de la vialidad en cuestión, al respecto, se exponen las siguientes:

**Consideraciones:**

1. 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, 6, 9 fracciones II, III, X, XV y 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 356, 357 y 358 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecer la

JP



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas dentro de esta demarcación territorial.

2. Con fundamento en el artículo 4 y 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en donde menciona que La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los principios de política pública para Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad.
3. Con fundamento en los artículos 26, 41 fracción III inciso c), fracción VI inciso c) e inciso f) punto 3 y 77 del Código Urbano del Estado de Querétaro en donde se establece que la planeación urbana es el proceso participativo tendientes a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como a la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población, de igual forma, derivado del crecimiento del municipio y en específico de las localidades aledañas a la zona por lo que debe contemplar los elementos necesarios para definir el trazado y características del espacio público y la red vial.
4. Que corresponde al Municipio de Colón, en lo relativo al artículo 356 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecer la nomenclatura oficial para la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas y predios en el territorio de su competencia.
5. En relación al artículo 357 del Código Urbano del Estado de Querétaro, es competencia del Municipio, a solicitud de la parte interesada, asignar un solo número oficial para cada predio que tenga frente a la vía pública, que corresponderá a la entrada del mismo, salvo lo dispuesto para interiores, como es el caso de lotes comerciales, edificios, multifamiliares, condominios o cualquier construcción que por su carácter así lo requiera; en cuyo caso, se distinguirá el número interior, agregando una letra o número arábigo precedido de guion.
6. Que corresponde al Ayuntamiento de Colón a través de esta Dependencia, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
7. De acuerdo a la norma NOM-004-SEDATU-2023 que establece las especificaciones para la estructura y diseño para vías urbanas.

### Antecedentes:

1. Mediante escrito presentado con fecha 17 de octubre del 2025 ante esta Secretaría, signado por el C. Juan Carlos Montes Frías; Subdelegado de la Localidad de San Jose la Peñuela, Colón, Qro., en relación al camino conocido "Camino Real a

HP



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

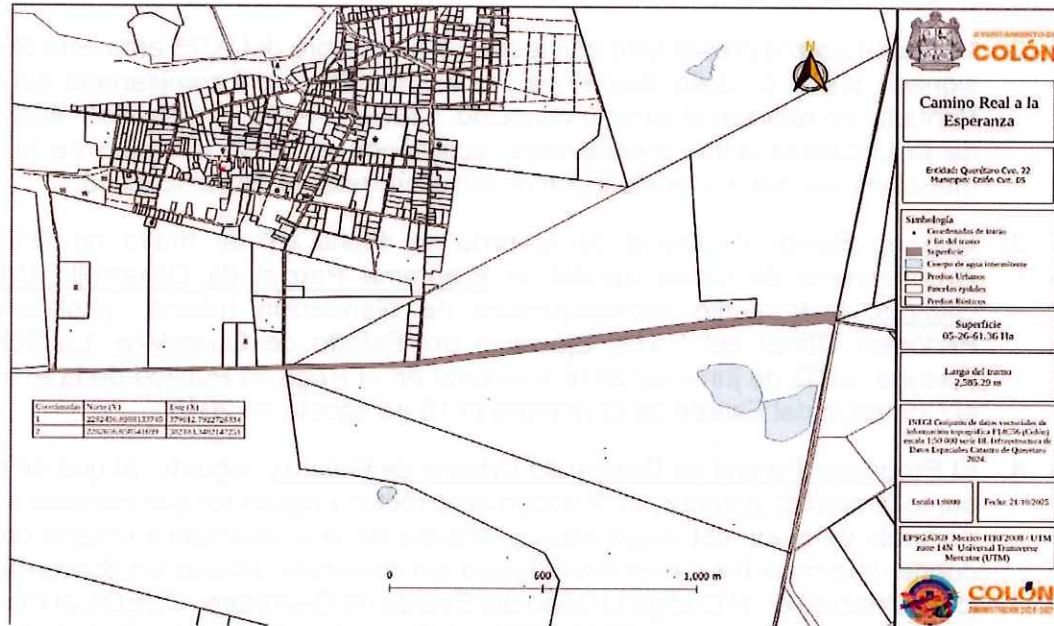
Esperanza", ubicado al sur de la Localidad antes mencionada, solicitando el reconocimiento de la vialidad y la nomenclatura de la misma.

2. Mediante escrito presentado con fecha 18 de octubre del 2025 ante esta Secretaría, signado por el C. José Saul Frías Borja; Presidente del comisariado del Ejido de Peñuela, en relación al camino conocido "Camino Real a Esperanza", ubicado al sur de la Localidad antes mencionada, solicitando el reconocimiento de la vialidad, mencionando que no existe inconveniente en resolver dicha solicitud.
3. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 07 de mayo de 2016, el H. Ayuntamiento de Colón aprobó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, instrumento técnico-jurídico de planeación urbana, publicado en el Periódico Oficial del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 03 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.
4. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, vigente, al que se refiere el punto inmediato anterior, es el documento rector y regulador que considera los usos de suelo derivado del diagnóstico y análisis de la problemática urbana de la zona donde determina las bases estratégicas del desarrollo urbano, en concordancia con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), el Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2022-2027, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI) y el Programa Estatal de Vivienda (PEVI). Dicho instrumento está conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio, así como la planeación futura para la conectividad y la movilidad de la ciudadanía, es por ello que dentro de este instrumento se proyectó esta vialidad primaria.





5. Presenta plano de identificación de la vialidad.



**Opinión Técnica:**

Conforme al Artículo 504 y 505 Bis del Código Urbano del Estado de Querétaro y en consulta del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras del 2016, dicha acción es congruente y es competencia de la autoridad municipal. Por lo que se considera de **Utilidad Pública e Interés Social** y es fundamental para la comunicación, conectividad, dinamismo y desahogo del tráfico vehicular para el acceso a la localidad de San José la Peñuela.

Una vez revisada la propuesta y al encontrarla viable, esta Secretaría considera **FACTIBLE** el reconocimiento del camino vecinal con una longitud de 2,585.29 metros lineales y una superficie de 45,042.47 m<sup>2</sup>, con una sección vial variable que va desde los 10 m hasta ampliarse a 48 m y la nomenclatura propuesta para la vialidad en comento de la Localidad de San Jose la Peñuela en el Municipio de Colón, Querétaro, de conformidad con los lineamientos antes expuestos así como, dar seguimiento y cumplimiento a los acuerdos internacionales adquiridos en la Agenda 2030 de la ONU-Hábitat que se centra en el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 11: "Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles" y lo establecido en el artículo 356 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro, siendo autorizada como a continuación se menciona y se referencia en el plano anexo al presente:

Nombre de la vialidad	Tipo	Sentido de circulación	Longitud (ml)	Superficie total
Camino Real Esperanza	Calle	Dos sentidos	2,585.29 m	04-50-42.47 ha



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Por lo anterior expuesto, se somete a consideración del Ayuntamiento la aprobación de la propuesta presentada para el **Reconocimiento de vialidad y asignación de nomenclatura**.

Se emite el presente, sin costo con fundamento en el artículo 25, fracción III, numeral 2, inciso b de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., "Por nomenclatura de las Localidades del Municipio de Colón, Qro., autorizadas por el Ayuntamiento, se pagará 0 UMA".

El Acuerdo de Cabildo correspondiente a los asuntos tratados en este documento deberá publicarse por única ocasión en la Gaceta Municipal y en el periódico oficial del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" con cargo al Municipio de Colón, Qro".

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/2025/1081, de fecha 22 de octubre del 2025, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

15. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opinión técnica emitida por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, se considera factible el reconocimiento y nomenclatura de la vialidad, con una longitud de 2,585.29 metros lineales, localizada en San José de La Peñuela, Municipio de Colón, Querétaro, 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 4, Apartado III), inciso 4) del Orden del Día, por **Mayoría Absoluta** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

**"ACUERDO**

**PRIMERO. SE AUTORIZA** el reconocimiento de vialidad con una longitud de 2,585.29 metros lineales y una superficie total de 45,042.47 metros cuadrados, con una sección vial variable que va desde los 10 m hasta ampliarse a 48 m, localizada en San José de La Peñuela, Municipio de Colón, Querétaro.

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

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

**"Camino Real Esperanza"**

**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que de manera directa en el ámbito de su respectiva competencia dé puntual seguimiento a los actos administrativos que estén a su cargo, además de realizar los trámites necesarios a fin de que cumpla con lo señalado en el presente Acuerdo.

**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., 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.

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

**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 instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, a efecto de que dé a conocer en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Gobierno, Secretaría de Administración, a la Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría del Ayuntamiento y al Subdelegado de la Comunidad de San José de la Peñuela, Colón, Qro".

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

**5).- Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad de habitacional mixto HM2md a habitacional mixto HM6md, del predio identificado con clave catastral 050304803002001, con una superficie de 39-64-63.00 ha (396,463.00 m²), ubicado en La Peñuela, Municipio de Colón, Qro. -----**

**Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza** procede a dar lectura de los puntos resolutivos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada la lectura, pone a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el presente punto del orden del día y 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 seis votos a favor, dos votos en contra de las Regidoras Lic. Nancy Uribe Carbajal y C.P. Romina Zarate Montes y una abstención de la Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, por lo que el



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

presente proveído se aprueba por **Mayoría Absoluta** de los integrantes del Ayuntamiento presentes, mismo que se inserta a la letra: -----

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

“Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3 fracción XXXVI, 6 y 47 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 fracción I, 38 fracción VIII y 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 16 fracción III, 326 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; artículo 25 y 27 fracciones I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., 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 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. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, 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.
3. Que el artículo 3 fracción XXXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano define a los usos de suelo como los fines particulares a que se podrán dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano.
4. Que el artículo 6 de la Ley General de referencia señala que en términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.
5. Que el artículo 47 de la Ley General citada menciona que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación,



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Acta núm. 040

conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

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

7. Que en los artículos 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.

8. Que por su parte, los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen literalmente, lo siguiente:

Artículo 16. Corresponde a los MUNICIPIOS otorgar las LICENCIAS de CONSTRUCCIÓN y PERMISOS correspondientes, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones: III. Establecer los USOS Y DESTINOS de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio municipal conforme a los programas sectoriales de desarrollo urbano;

Artículo 326. 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.

9. Que 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 la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

10. 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.



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

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

12. Mediante escrito en fecha 20 de octubre de 2025, en la Secretaría del Ayuntamiento, se recibió el escrito del C. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V., mediante la cual solicita el incremento de densidad de Habitacional Mixto HM2md a Habitacional Mixto HM6md, del predio identificado con clave catastral 050304803002001, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro, con una superficie de 39-64-63.00 ha (396,463.00 m<sup>2</sup>). Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/060/2025**.

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

I. Mediante Escritura 90,399 de fecha 14 de noviembre de 2018, el Lic. Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaria 10 de la Ciudad de Querétaro, se formalizó el Contrato de Compraventa de la fracción del predio denominado "Rancho La Yerbabuena", Municipio de Colón, Querétaro, con superficie de 39-64-63.00 ha, entre el Señor Gabriel Esteban Lecumberri Pando y la persona moral denominada "Generación de Desarrollos Sustentables" S. de R.L. de C.V., representada por el señor José Luis Yáñez Piña.

II. Mediante Escritura 91,497 de fecha 2 de agosto de 2019, el Lic. Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaria 10 de la Ciudad de Querétaro, da fe que la persona moral denominada "Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V.", representada por la Señora Estela Sandoval Soto, otorga Poder General Amplísimo al Señor José Martín Sandoval Soto. Dicha Escritura está inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico N-2016011413.

III. Presenta identificación oficial vigente del C. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V., copia de credencial para votar número 0499017902583 emitida por el Instituto Nacional Electoral.

14. Que mediante el oficio con número MCQ/SAY/DAC/2025/1075, dirigido al Lic. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, recibido en dicha Secretaría en fecha 20 de octubre de 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. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V., mediante el cual solicita el incremento de densidad de Habitacional Mixto HM2md a Habitacional Mixto HM6md, respecto del predio con clave catastral 05 03 048 03 002 001, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro, con una superficie de 39-64-63.00 ha (396,463.00 m<sup>2</sup>).



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

15. Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 21 (veintiuno) de noviembre de 2017 (dos mil diecisiete), el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md), respecto de los predios identificados como fracción La Yerbabuena con superficie de 39-64-63 ha y Parcela 46 Z4 (zona 4) P1/1 (polígono 1) del Ejido La Esperanza con superficie de 4-12-11.54 ha ambos en el Municipio de Colón, Qro., proveído que fuera publicado en la Gaceta Municipal de Colón "La Raza", numero 65, en fecha 30 de agosto de 2024.

16. Que con fecha 21 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-1649-2025 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/018/2025, 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/2025/1075** de fecha 20 de octubre de 2025, recibido en esta Dependencia en fecha 20 de octubre de 2025, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción 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. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V., respecto al incremento de densidad de Habitacional Mixto HM2md a Habitacional Mixto HM6md, respecto del predio con clave catastral **05 03 048 03 002 001**, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro, con una superficie de **39-64-63.00 ha (396,463.00 m<sup>2</sup>)**, al respecto del cual informo lo siguiente:

### Considerandos:

1. 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.
2. 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.



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

3. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece en sus artículos 121 a 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
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. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas 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. 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.
7. Que las modificaciones a la normatividad por zonificación que 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 del municipio de Colón para el año fiscal 2025.
8. 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.
9. 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 en fecha 20 de octubre de 2025, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V., solicitó el incremento de densidad de Habitacional Mixto HM2md a Habitacional Mixto HM6md, respecto del predio con clave catastral 05 03 048 03 002 001, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro, con una superficie de 39-64-63.00 ha (396,463.00 m<sup>2</sup>).



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

2. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/2025/1075 de fecha 20 de octubre de 2025, recibido en esta Dependencia en fecha 20 de octubre de 2025, se signó a esta Secretaría la solicitud de la emisión de la opinión técnica y/o consideraciones respecto a la solicitud del C. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V., solicitó el incremento de densidad de Habitacional Mixto HM2md a Habitacional Mixto HM6md, respecto del predio con clave catastral **05 03 048 03 002 001**, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro, con una superficie de **39-64-63.00 ha (396,463.00 m²)**, donde se presentó la siguiente documentación:
  - Informe de uso de suelo CACU/IUS/025-2025 de fecha 20 de octubre de 2025, donde se informa que el predio objeto de la presente solicitud, que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 21 (veintiuno) de noviembre de 2017 (dos mil diecisiete), el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md), respecto de los predios identificados como fracción La Yerbabuena con superficie de 39-64-63 ha y Parcela 46 Z4 (zona 4) P1/1 (polígono 1) del Ejido La Esperanza con superficie de 4-12-11.54 ha ambos en el Municipio de Colón, Qro.
  - Dictamen de viabilidad oficio SDUE-1615-2025 de fecha 20 de octubre de 2025, donde se menciona el procedimiento y los requisitos para llevar a cabo el proceso de cambio de uso de suelo y/o incremento de densidad del predio multicitado.
  - Fotografías del predio donde solicita el incremento de densidad.
  - Ficha técnica donde se expone el proyecto a desarrollar, denominándolo "Vivienda para el Bienestar", mostrando el anteproyecto de lo que se pretende desarrollar.
3. Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 21 (veintiuno) de noviembre de 2017 (dos mil diecisiete), el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md), respecto de los predios **identificados como fracción La Yerbabuena con superficie de 39-64-63 ha** y Parcela 46 Z4 (zona 4) P1/1 (polígono 1) del Ejido La Esperanza con superficie de 4-12-11.54 ha ambos en el Municipio de Colón, Qro.
4. Dicho acuerdo de Cabildo se publicó en La Gaceta Municipal de Colón "La Raza" en fecha 30 de agosto de 2024 bajo el número 65.
5. Mediante Escritura 90,399 de fecha 14 de noviembre de 2018, el Lic. Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaria 10 de la Ciudad de Querétaro, se formalizó el Contrato de Compraventa de la fracción del predio denominado "Rancho La Yerbabuena", Municipio de Colón, Querétaro, con superficie de 39-64-63.00 ha, entre el Señor Gabriel Esteban Lecumberri Pando y la persona moral denominada "Generación de Desarrollos Sustentables" S. de R.L. de C.V., representada por el señor José Luis Yáñez Piña.



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

6. Mediante Escritura 91,497 de fecha 2 de agosto de 2019, el Lic. Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaria 10 de la Ciudad de Querétaro, da fe que la persona moral denominada "Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V.", representada por la Señora Estela Sandoval Soto, otorga Poder General Amplísimo al Señor José Martín Sandoval Soto. Dicha Escritura está inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico N-2016011413.
7. Que el predio objeto de la presente Opinión Técnica, se encuentra registrado bajo el ID Querétaro Colón: ID 6031, dentro del Programa "Viviendas para el Bienestar" del Gobierno de México.
8. Presenta **Estudio Justificativo para la Autorización de Parámetros Urbanos para el Desarrollo de Vivienda del Bienestar en el Municipio de Colón, Querétaro.**

**Opinión Técnica:**

Revisado los antecedentes, el predio objeto de la presente solicitud ya cuenta con uso de suelo Habitacional Mixto denominado HM2md, autorizado Mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 21 (veintiuno) de noviembre de 2017 (dos mil diecisiete), señalando que ya se cuenta con el uso de suelo para el desarrollo de vivienda, por lo que la presente Opinión Técnica hace referencia a **un incremento de densidad** sobre la autorización aprobada con anterioridad por el municipio de Colón.

Por lo antes expuesto y derivado del análisis realizado con base en el expediente presentado, con fundamento en el artículo 115 fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE**, someter a consideración de las Comisiones del Ayuntamiento del Municipio de Colón, respecto al incremento de densidad y se analice y en su caso apruebe por el cuerpo de regidores.

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde otorgar el Incremento de densidad del predio con clave catastral **05 03 048 03 002 001**, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro, con una superficie de **39-64-63.00 ha (396,463.00 m²)**, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

**Condicionantes Generales:**

1. Deberá dar cabal cumplimiento a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, los lineamientos estipulados en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
2. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

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 fundamentará los trámites y autorizaciones subsecuentes.

3. Deberá de presentar Visto Bueno de Protección Civil, autorizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Colón, para las etapas de construcción y ejecución de obras de urbanización, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundación, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
4. Presentar la autorización de manifestación de impacto ambiental autorizada por la autoridad competente, y cumplir con los lineamientos que se indiquen en la autorización.
5. El promotor, en caso de requerir una nueva modificación al uso de suelo, deberá realizar el procedimiento debido, y cumplir con los lineamientos establecidos por el dictamen ambiental de congruencia emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en 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.
6. Presentar la validación del estudio hidrológico autorizado por la Comisión Estatal de Infraestructura, o en su caso, por la Comisión Nacional de Aguas, así como copia del estudio presentado.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el Ayuntamiento.

Acta núm. 040



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

11. 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.
12. Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, artículo 25, fracción IX, numeral 1, deberá de cubrir los derechos por el 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, así como, fracción IX, numeral 4 "por el cobro de metros cuadrados de incremento de densidad, en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento, se pagará la cantidad que resulte de la aplicación de la siguiente formula: (1.3500 UMA por número de metros cuadrados) / factor único, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Concepto	Desglose	Importe
Dictamen técnico de incremento de densidad	80 UMA (113.14)	\$9,051.20
Incremento de densidad	1.35 UMA (113.14) POR 396,463.00 M2 / FACTOR ÚNICO 55 (HABITACIONAL POPULAR)	\$1,101,006.58
Total:		\$ 1,110,057.78

El total a pagar por el concepto de Dictamen Técnico por el concepto de incremento de densidad y Autorización de incremento de densidad **\$1,110,057.78 (Un Millón Ciento Diez Mil Cincuenta y Siete pesos 78/100 M.N.)**

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

13. El Acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento del Municipio de Colón autorice el incremento de densidad referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Colón, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante, en un plazo no mayor de 6 meses, y en caso de no hacerlo, se inicie el proceso de revocación del Acuerdo de Cabildo.
14. El presente acuerdo deberá de ser protocolizado e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en un plazo no mayor de 6 meses, y en caso de no hacerlo, se inicie el proceso de revocación del Acuerdo de Cabildo.

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

15. Para el caso de aprobarse el incremento de densidad multicitado 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.
16. Así mismo, cumplir en un plazo no mayor de 6 meses, y en caso de no hacerlo, se inicie el proceso de revocación del Acuerdo de Cabildo, de lo estipulado en los artículos Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 21 (veintiuno) de noviembre de 2017 (dos mil diecisiete), el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md), respecto de los predios **identificados como fracción La Yerbabuena con superficie de 39-64-63 ha** y Parcela 46 Z4 (zona 4) P1/1 (polígono 1) del Ejido La Esperanza con superficie de 4-12-11.54 ha ambos en el Municipio de Colón, Qro.

Acta núm. 040

El presente no exime al promovente de tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o a esta Autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia Federal, Estatal o Municipal.

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

El presente documento administrativo recae en el predio en mención, y en caso de cambiar de propietario el predio, los derechos y obligaciones serán otorgadas al propietario que acredite la propiedad mediante Escritura Pública, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad".

17. 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/2025/1081, de fecha 22 de octubre del 2025, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

18. 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología 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, aunado a que se señaló que se tendrá mayor potencial económico y que se



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

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 4, Apartado III), inciso 5) del Orden del Día, por **Mayoría Absoluta** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

### “ACUERDO

**PRIMERO.-** Se autoriza el incremento de densidad de Habitacional Mixto HM2md a Habitacional Mixto HM6md, del predio identificado con clave catastral 050304803002001, con una superficie de 39-64-63.00 ha (396,463.00 m<sup>2</sup>), ubicado en La Peñuela, Municipio de Colón, Qro., en razón de los consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando dieciséis del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

**SEGUNDO.-** El promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en la opinión técnica descrita en el considerando dieciséis de este proveído como se establece en los términos y plazos contenidos en dicha documental.

**TERCERO.** El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará de acuerdo al ámbito de las respectivas competencias a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 Municipal de Colón Qro., así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el promovente deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos y/o aprovechamientos generados y determinados por la presente autorización como área responsable de la cuantificación y determinación de las modificaciones autorizadas, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente; de igual forma, deberá de presentar el recibo del pago del impuesto predial del ejercicio fiscal vigente; 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 deberá de presentar el cumplimiento del pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En este orden de ideas, en caso de que el promovente no cubra el pago de la referida contribución en el plazo

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

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 Municipal de Colón Qro., 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 surtirá efectos una vez que la persona moral y/o el inmueble sujeto de la presente autorización se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, no exista procedimiento administrativo de ejecución en curso, ni adeudos pendientes con la Administración Municipal y 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 dieciséis de 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. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V".

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



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

6).- Acuerdo por el que se autoriza el reconocimiento y donación de la vialidad, de la fracción del predio con clave catastral 050304803002001, localizada en San José de La Peñuela, 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 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 seis votos a favor, dos votos en contra de las Regidoras Lic. Nancy Uribe Carbajal y C.P. Romina Zarate Montes y una abstención de la Regidora Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, por lo que el presente proveído se aprueba por **Mayoría Absoluta** de los integrantes del Ayuntamiento presentes, mismo que se inserta a la letra: -----

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

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción II y V, incisos a), b), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 4, 11 fracciones I y II de Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 30 fracción II, incisos a), b), d) y f) y 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 13, 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.; 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y

**CONSIDERANDO**

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

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

**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

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. Con fundamento en el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en donde menciona que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los principios de política pública de productividad y eficiencia, para Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad.

5. Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su artículo 11 fracciones I y II establece que corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población; así como, regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios.

6. Que, de forma particular, el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 1 establece la atribución al municipio para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

7. Que el artículo 13 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que es competencia de los Municipios, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables, así como, fomentar y promover la construcción de desarrollos inmobiliarios accesibles a la población con menores ingresos.

8. El artículo 147 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que cuando en los desarrollos inmobiliarios sea necesario generar una vialidad en propiedad privada, a fin de tener acceso al mismo, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente, el proyecto ejecutivo y presupuesto para su autorización y aceptación de la transmisión gratuita de la vialidad, previo reconocimiento que se haga de las mismas.

9. 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.



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

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

**11.** En fecha 16 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito firmado por el C. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V., respecto a la solicitud del reconocimiento y donación de la vialidad de la fracción de predio con clave catastral 05 03 048 03 002 001, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro; formándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/065/2025**.

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

- I. Mediante Escritura 90,399 de fecha 14 de noviembre de 2018, el Lic. Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaria 10 de la Ciudad de Querétaro, se formalizó el Contrato de Compraventa de la fracción del predio denominado "Rancho La Yerbabuena", Municipio de Colón, Querétaro, con superficie de 39-64-63.00 ha, entre el Señor Gabriel Esteban Lecumberri Pando y la persona moral denominada "Generación de Desarrollos Sustentables" S. de R.L. de C.V., representada por el señor José Luis Yáñez Piña.
- II. Mediante Escritura 91,497 de fecha 2 de agosto de 2019, el Lic. Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaria 10 de la Ciudad de Querétaro, da fe que la persona moral denominada "Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V.", representada por la Señora Estela Sandoval Soto, otorga Poder General Amplísimo al Señor José Martín Sandoval Soto. Dicha Escritura está inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico N-2016011413.
- III. Presenta identificación oficial vigente del C. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V., copia de credencial para votar número 0499017902583 emitida por el Instituto Nacional Electoral.

**13.** Que mediante el oficio con número MCQ/SAY/DAC/2025/1073, dirigido al Lic. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, recibido en dicha Secretaría en fecha 16 de octubre de 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. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V., respecto a la solicitud del reconocimiento y donación de la vialidad de la fracción de predio con clave catastral 05 03 048 03 002 001, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro.

**14.** Que con fecha 21 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-1654-2025 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/020/2025, correspondiente a la petición citada en el considerando once, la cual se transcribe a continuación:

“Por medio del presente y en relación a su oficio **MCQ/SAY/DAC/2025/1073** de fecha 16 de octubre de 2025, recibido en esta Dependencia en fecha 16 de octubre de 2025, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción 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. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V., respecto del reconocimiento y donación de la vialidad, fracción del predio con clave catastral 05 03 048 03 002 001, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro, al respecto del cual informo lo siguiente:

### Considerandos:

1. 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.
2. Así mismo, el precepto constitucional antes citado estipula en su artículo 115 fracción V, incisos a), b), d) y f), en concatenación con el artículo 30 fracción II, incisos a), b), d) y f) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales y otorgar licencias y permisos para construcciones.
3. La Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 9 fracciones II y X establece que corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población; así como, expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios.
4. Que de forma particular, el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 1 establece la atribución al municipio para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad y los



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

coeficientes de ocupación y utilización del suelo; las bases generales y los procedimientos para la autorización y recepción de los diferentes desarrollos inmobiliarios; así como las especificaciones generales para las obras de urbanización de los diferentes desarrollos inmobiliarios

5. Que en el artículo 13, de la legislación antes citada establece la competencia de los Municipios, en la cual destacan controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables, así como, fomentar y promover la construcción de desarrollos inmobiliarios accesibles a la población con menores ingresos.
6. El artículo 147 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece que cuando en los desarrollos inmobiliarios sea necesario generar una vialidad en propiedad privada, a fin de tener acceso al mismo, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente, el proyecto ejecutivo y presupuesto para su autorización y aceptación de la transmisión gratuita de la vialidad, previo reconocimiento que se haga de las mismas.
7. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro. de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 323-328, 356-358 Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro.
8. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Colón a través de esta Secretaría, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e Inscritos en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
9. La continuidad y sección de las vialidades deberá considerar lo establecido en los programas de desarrollo urbano vigentes.

**Antecedentes:**

1. Mediante escrito presentado en fecha 16 octubre de 2025, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el del C. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V., respecto del reconocimiento y donación de la vialidad de una fracción del predio con clave catastral 05 03 048 03 002 001, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro.
2. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/2025/1073 de fecha 16 de octubre de 2025, recibido en esta Dependencia en fecha 16 de octubre de 2025, se signó a esta secretaria la emisión de la opinión técnica y/o consideraciones respecto del reconocimiento y donación de la vialidad de



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

la fracción del predio con clave catastral 05 03 048 03 002 001, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro), donde se presentó la siguiente documentación:

3. Mediante Escritura 90,399 de fecha 14 de noviembre de 2018, el Lic. Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaria 10 de la Ciudad de Querétaro, se formalizó el Contrato de Compraventa de la fracción del predio denominado "Rancho La Yerbabuena", Municipio de Colón, Querétaro, con superficie de 39-64-63.00 ha, entre el Señor Gabriel Esteban Lecumberri Pando y la persona moral denominada "Generación de Desarrollos Sustentables" S. de R.L. de C.V., representada por el señor José Luis Yañez Piña.
4. Mediante Escritura 91,497 de fecha 2 de agosto de 2019, el Lic. Erick Espinosa Rivera, Titular de la Notaria 10 de la Ciudad de Querétaro, da fe que la persona moral denominada "Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V.", representada por la Señora Estela Sandoval Soto, otorga Poder amplísimo al Señor José Martín Sandoval Soto. Dicha Escritura esta inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico N-2016011413.
5. Presenta subdivisión administrativa con folio CACU/SD/046-2025 con numero de oficio SDUE-1651-2025 en la cual la fracción del predio con clave catastral 05 03 048 03 002 001, se subdivide en 9 fracciones y un Resto del Predio de las cuales la fracción 7 cuenta con una superficie de 30,320.75 m2 que conforma la vialidad la cual se solicita el otorgamiento de la misma.

### Opinión Técnica:

Una vez expuesto lo anterior dicha acción es congruente y es competencia de la autoridad municipal. Por lo que se considera de Utilidad Pública e Interés Social, la cual formara parte de la traza urbana que dará comunicación, conectividad, dinamismo y desahogo del tráfico vehicular ya que dicha vialidad formara parte de la traza urbana para dar conectividad a las localidades de la zona y generar polos de desarrollo en el municipio de colon que generen oportunidades a la población, lo anterior es congruente con el dinamismo de la región y propuesta del instrumento de planeación vigente en la zona.

Por lo antes expuesto y derivado del análisis realizado con base en el expediente presentado, con fundamento en el artículo 115 fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE**, someter a consideración de las Comisiones del H. Ayuntamiento respecto de la petición de Reconocimiento y donación de la vialidad para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones determinar o no favorablemente, la aprobación de lo solicitado.

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde otorgar el reconocimiento y donación de la vialidad de una fracción del predio con clave catastral



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

05 03 048 03 002 001, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

### Condicionantes Generales:

1. Deberá dar cabal cumplimiento a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, los lineamientos estipulados en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
2. De acuerdo al artículo 147 del Código Urbano del Estado de Querétaro en los desarrollos inmobiliarios sea necesario generar una vialidad en propiedad privada, a fin de tener acceso al mismo, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente, el proyecto ejecutivo y presupuesto para su autorización y aceptación de la transmisión gratuita de la vialidad, previo reconocimiento que se haga de las mismas.
3. Deberá llevar a cabo la inscripción de la Escritura 90,399 de fecha 14 de noviembre de 2018 ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, en un periodo no mayor a 3 meses.
4. El particular deberá llevar a cabo el proceso de escrituración de la fracción destinada a la vialidad a favor del Municipio, y la protocolización de la misma, así como los gastos que de este proceso deriven.
5. El particular deberá de dotar de servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado, pavimentado de calle, banquetas y guarniciones de concreto, energía eléctrica y alumbrado público de la fracción que se pretenden donar y que conforma la vialidad, así también correrá por parte del particular la construcción, rehabilitación, ampliación, mejoramiento, conservación, correcto funcionamiento y cualquier otra responsabilidad derivada de las mismas, hasta en tanto se realice la entrega recepción de las obras de la vialidad.
6. El promovente deberá colocar por su cuenta, las señaléticas de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, de conformidad con el Artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
7. Deberá presentar evidencia de la inscripción de la Escritura Publica 90,399 de fecha 14 de noviembre de 2018 ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro.
8. Cumplir con lo estipulado en la autorización de Subdivisión CACU/SD/0046/2025 de fecha 20 de octubre de 2025, referente a la donación de la vialidad a favor del municipio de Colón de la fracción 7, una vez conformada la unidad topográfica.
9. El promovente deberá de introducir los servicios e infraestructura, así como la urbanización de la vialidad a costa del mismo, así como, dar mantenimiento de acuerdo al convenio que en su momento se realice.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Acta núm. 040

10. Deberá de presentar Visto Bueno de Protección Civil, autorizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Colón, para las etapas de construcción y ejecución de obras de urbanización, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundación, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
11. Presentar la autorización de manifestación de impacto ambiental autorizada por la autoridad competente, y cumplir con los lineamientos que se indiquen en la autorización.
12. Presentar la validación del estudio hidrológico autorizado por la Comisión Estatal de Infraestructura, o en su caso, por la Comisión Nacional de Aguas, así como copia del estudio presentado.
13. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante esta Secretaría, como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsecuentes.
14. 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.
15. 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.
16. Los costos derivados del proceso de escrituración correrán a cargo del promovente, que se generen en dicho acto de la donación.
17. 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.
18. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el Ayuntamiento.



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**Acta núm. 040**

19. Es facultad de la Secretaría de Administración de este Municipio, llevar a cabo el procedimiento para la donación de la vialidad.
20. 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.
21. El Acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento del Municipio de Colón autorice el reconocimiento y donación de la vialidad referida en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante, en los plazos establecidos que así se determinen en su caso por el acuerdo generado.
22. El presente acuerdo deberá de ser protocolizado e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, de conformidad con el artículo 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en un plazo no mayor de 6 meses, y en caso de no hacerlo, se inicie el proceso de revocación del Acuerdo de Cabildo.
23. Para el caso de aprobarse el reconocimiento y donación de la vialidad multicitada 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.

El presente no exime al promovente de tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o a esta Autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia Federal, Estatal o Municipal.

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

**15.** 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/2025/1081, de fecha 22 de octubre del 2025, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

**16.** 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y que tanto la petición como la opinión técnica-jurídica y como consecuencia el proyecto de Acuerdo

*[Firma]*

**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

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, aunado a que se señaló que se tendrá mayor potencial económico y que 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 4, Apartado III), inciso 6) del Orden del Día, por **Mayoría Absoluta** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

**“ A C U E R D O**

**PRIMERO.** Se autoriza el reconocimiento y donación de la vialidad, de la fracción 7 del predio con clave catastral 050304803002001, localizada en San José de La Peñuela, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 30,320.75 metros cuadrados.

En razón de los consideraciones y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando catorce del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología.

**SEGUNDO.** El particular deberá de transmitir a Título gratuito en favor del Municipio de Colón, Qro., mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través de la Dirección de Registro Público de la Propiedad, la vialidad correspondiente a la fracción 7 del predio con clave catastral 050304803002001, localizada en San José de La Peñuela, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 30,320.75 metros cuadrados, por lo que deberá coordinarse con la Secretaria de Administración y la Dirección Jurídica Adscrita a la Secretaria del Ayuntamiento, para la cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión, de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando catorce del presente Acuerdo. El seguimiento a dicha condicionante quedara a cargo de la Secretaría de Administración.

**TERCERO.** El promovente deberá de pagar por concepto de derechos, aprovechamientos, impuestos y cualesquiera que se generen con motivo de la presente autorización en los términos dispuestos por la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal vigente, las cuales deberán de cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar los comprobantes ante la Secretaría del Ayuntamiento en un plazo no mayor a 10 días contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

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



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

aprovechamientos y cualquier otro que se genere con motivo de la presente autorización en los términos que dispone la Ley de Ingresos del Municipio de Colón Qro., para el ejercicio fiscal vigente.

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

**QUINTO.** Se instruye al promovente, de seguimiento al cumplimiento de las condicionantes impuestas dentro de la opinión técnica, citada en el considerando catorce del presente Acuerdo y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento de Colón, Qro.

**SEXTO.** El presente instrumento deberá protocolizarse ante fedatario público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través de la Dirección de Registro Público de la Propiedad, a costa del solicitante, quien deberá remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 120 días hábiles, contados a partir de la notificación de este.

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

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

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** 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 10 días hábiles contados a partir de su notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial Municipio de Colón Qro., 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.

**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

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

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, a efecto de que dé a conocer en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, a la Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría del Ayuntamiento y a C. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V.

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

**7).- Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Pesada (IP), con una superficie de 415,747.76 m2, con clave catastral 050406866324851, en el predio identificado como fracción del predio rústico denominado San Ildefonso, Colón, Qro. -----**

**Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza** procede a dar lectura de los puntos resolutivos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada la lectura, pone a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el presente punto del orden del día y 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 siete votos a favor, un voto en contra de la Regidora Lic. Nancy Uribe Carbajal y una abstención de la Regidora C.P. Romina Zarate Montes, por lo que el presente proveído se aprueba por **Mayoría Absoluta** de los integrantes del Ayuntamiento presentes, mismo que se inserta a la letra: -----

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

"Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3 fracción XXXVI, 6 y 47 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 fracción I, 38 fracción VIII y 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 16 fracción III, 326 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; artículo 25 y 27 fracciones I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., 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 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. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, 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.

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

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

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

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

7. Que en los artículos 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.

HP

**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

8. Que por su parte, los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen literalmente, lo siguiente:

Artículo 16. Corresponde a los MUNICIPIOS otorgar las LICENCIAS de CONSTRUCCIÓN y PERMISOS correspondientes, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones: III. Establecer los USOS Y DESTINOS de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio municipal conforme a los programas sectoriales de desarrollo urbano;

Artículo 326. 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.

9. Que 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 la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

10. 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.

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

12. Mediante escrito en fecha 09 de octubre de 2025, en la Secretaría del Ayuntamiento, se recibió la solicitud del C. Emmanuel García Zepeda, relativo a la petición del predio identificado con clave catastral 05 04 068 66 324 851, ubicado en una fracción del predio rustico denominado San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 415,747.76 m<sup>2</sup>, solicitando el cambio de uso de suelo de Agrícola a Industria Pesada, que sea compatible para proyectos de bodegas Industriales. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/063/2025**.

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

Acta núm. 040



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

- I. Mediante Escritura Pública número 96,981 de fecha 10 de julio de 2025, el Licenciado Ivan Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaría Pública número 30 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar: El contrato de compraventa AD Corpus que celebra por una parte los señores María Rosa, María Rosaura, María Soledad, Guillermo y Amalia del Carmen todos de apellidos Prada Alonso, a quienes en lo sucesivo se les denominará como "La parte vendedora" y por otra parte "Banco Ve por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, única y exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso identificado con el número 704, representado en este acto por sus delegados fiduciarios los licenciados Salvador de la Lata Mercado y Tania Lizbeth Martínez Zúñiga, a quienes en lo sucesivo se les denominará en conjunto como "La parte compradora" con la comparecencia del miembro del comité técnico del citado Fideicomiso el señor Chemaya Mizrahi Mustri.
- II. Con Escritura Pública número 92,698 de fecha 8 de julio de 2022 el Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia plenamente identificado como titular de la notaría número 29 de la Ciudad de México, hace constar el poder general que otorga y confiere la institución de crédito denominada "Banco Ve por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, única y exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso identificado con el número 704, a la que en lo sucesivo se le referirá como "El Fiduciario" representada en este acto conjuntamente por la señorita Miriam Gamero Espinosa y el señor Salvador de la Lata mercado actuando cada uno en su respectivo carácter de delegado fiduciario de "El Fiduciario" y por instrucciones del comité técnico a favor del señor Emmanuel García Zepeda.
- III. Presenta como identificación oficial vigente del C. Emmanuel García Zepeda, copia de credencial para votar numero 0070082591391 emitida por el Instituto Nacional Electoral.
14. Que mediante el oficio con número MCQ/SAY/DAC/2025/1038, dirigido al Lic. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, recibido en dicha Secretaria en fecha 15 de octubre 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. Emmanuel García Zepeda; Apoderado Legal de "Banco Ve por Más" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, Fiduciario del fideicomiso de Administración 704, relativo al cambio de uso de suelo de Agropecuario a Industria Pesada, en relación al predio con clave catastral 05 04 068 66 324 851, ubicado en una fracción del predio rustico denominado San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 415,747.76 m<sup>2</sup>.
15. Mediante oficio SDUE-1627-2025 de fecha 22 de octubre de 2025, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, Qro., turno a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro el expediente y petición del C. Emmanuel García Zepeda, para emitir la evaluación de congruencia del cambio de uso de suelo multicitado, y así dar continuidad y cumplimiento a la Legislación Ambiental respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional.

**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

16. Que con fecha 22 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-1644-2025 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/017/2025, 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/2025/1038** de fecha 13 de octubre de 2025, recibido en esta Dependencia en fecha 15 de octubre de 2025, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción 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. Emmanuel García Zepeda; Apoderado Legal de “Banco Ve por Más” Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, Fiduciario del fideicomiso de Administración 704, para el cambio de uso de suelo de Agropecuario a Industria Pesada, en relación al predio con clave catastral 05 04 068 66 324 851, ubicado en una fracción del predio rustico denominado San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 415,747.76 m<sup>2</sup>, al respecto del cual informo lo siguiente:

**Considerandos:**

1. 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.
2. 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.
3. 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.



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

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. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas 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. 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.
7. Que las modificaciones a la normatividad por zonificación que 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 del municipio de Colón para el año fiscal 2025.
8. 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.
9. 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 en fecha 9 de octubre de 2025, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Emmanuel García Zepeda, relativo a la petición del predio identificado con clave catastral 05 04 068 66 324 851, ubicado en una fracción del predio rustico denominado San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 415,747.76 m<sup>2</sup>, solicitando el cambio de uso de suelo de Agrícola a Industria Pesada, que sea compatible para proyectos de bodegas Industriales.



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

2. Mediante oficio SDUE-1627-2025 de fecha 22 de octubre de 2025, esta Dependencia turno a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro el expediente y petición del C. Emmanuel García Zepeda, para emitir la evaluación de congruencia del cambio de uso de suelo multicitado, y así dar continuidad y cumplimiento a la Legislación Ambiental respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional
3. Mediante Escritura Pública no. 96,981 de fecha 10 de julio de 2025, el Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Notario Titular de la Notaria Pública número 30 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar: El contrato de compraventa AD Corpus que celebra por una parte los señores María Rosa, María Rosaura, María Soledad, Guillermo y Amalia del Carmen todos de apellidos Prada Alonso, a quienes en lo sucesivo se les denominará como "La parte vendedora" y por otra parte "Banco Ve por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, única y exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso identificado con el número 704 representado en este acto por sus delegados fiduciarios los licenciados Salvador de la Lata Mercado y Tania Lizbeth Martínez Zúñiga a quienes en lo sucesivo se les denominará en conjunto como "La parte compradora", con la comparecencia del miembro del comité técnico del citado fideicomiso el señor Chemaya Mizrahi Mustri.
4. Con Escritura Publica no. 92,698 de fecha 8 de julio de 2022 el Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia plenamente identificado como titular de la notaría número 29 de la Ciudad de México, hace constar el poder general que otorga y confiere la institución de crédito denominada "Banco Ve por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, única y exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso identificado con el número 704 a la que en lo sucesivo se le referirá como "El fiduciario" representada en este acto conjuntamente por la señorita Miriam Gamero Espinosa y el señor Salvador de la Lata mercado actuando cada uno en su respectivo carácter de delegado fiduciario de "El Fiduciario" y por instrucciones del comité técnico a favor del señor Emmanuel García Zepeda.
5. Presenta como identificación oficial vigente del C. Emmanuel García Zepeda, copia de credencial para votar numero 0070082591391 emitida por el Instituto Nacional Electoral.
6. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 7 de mayo de 2016, el H. Ayuntamiento de Colón aprobó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Galeras, instrumento técnico-jurídico de planeación urbana, publicado en el Periódico Oficial del Poder Ejecutivo 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.
7. La Tabla de Normatividad de los Usos de Suelo del citado instrumento, considera que el predio objeto del análisis se ubica en uso de suelo Agropecuario.



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

8. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, vigente, al que se refiere el punto inmediato anterior, es el documento rector y regulador que considera los usos de suelo derivado del diagnóstico y análisis de la problemática urbana de la zona donde determina las bases estratégicas del desarrollo urbano, en concordancia con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), el Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2022-2027, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI) y el Programa Estatal de Vivienda (PEVI). Dicho instrumento está conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio, y conforme a lo establecido en el Capítulo tercero del Código Urbano; el cual contiene: "Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo..."
9. De acuerdo al artículo 52 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro en donde indica que los proyectos para la realización, suspensión, ampliación, modificación, demolición o desmantelamiento de obras o actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrios ecológicos al rebasar los límites y condiciones señalados en las normas aplicables, habrán de sujetarse a la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro (SEDESU), con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al cumplimiento de las medidas que, en su caso, se impongan, tras la evaluación del impacto ambiental que pudieran ocasionar, sin la autorización expresa de procedencia expedida por la SEDESU, en los casos en que aquella sea exigible conforme a esta Ley o sus reglamentos, no se deberán otorgar licencias de construcción, licencias de funcionamiento o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental, en las condiciones ya expuestas, derivado a que los impactos generados y/o pudieran ser generados así como las medidas de mitigación de estos serán juzgados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

**Opinión Técnica:**

Derivado de la necesidad de espacio para el desarrollo de actividades de producción, manufactura y almacenamiento, destacando la ubicación estratégica del polígono para el acceso logístico y la infraestructura que soporta la maquinaria pesada, lo anterior, toda vez que la zona presenta aptitudes para el desarrollo de actividades industriales, existiendo varios proyectos constituidos, toda vez que a los alrededores



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

se encuentran vías rápidas de acceso, líneas ferroviarias así como, equipamiento regional que favorece las condiciones necesarias para el desarrollo de estas actividades.

Por lo antes expuesto y una vez realizado el análisis técnico correspondiente con base en el expediente presentado, con fundamento en el artículo 115 fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, y de así se considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, se considera que el predio identificado como fracción del predio rustico denominado San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de **415,747.76 m<sup>2</sup>**, con clave catastral **05 04 068 66 324 851** esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Pesada (IP), respecto a la modificación al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colón, donde se considera procedente derivado de las condiciones de ubicación y superficie adecuadas para que previa revisión por parte de las Comisiones del Ayuntamiento del Municipio de Colón, y dé así considerarlo el H. Ayuntamiento en uso de sus facultades, se analice su factibilidad y aprobación a la solicitud presentada.

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde otorgar el cambio de uso de suelo del predio con clave catastral **05 04 068 66 324 851**, ubicado en fracción del predio rustico denominado San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 415,747.76 m<sup>2</sup>., se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

### Condicionantes Generales:

1. Deberá dar cabal cumplimiento a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, los lineamientos estipulados en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
2. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, como parte del expediente técnico que fundamentara los tramites y autorizaciones subsecuentes.
3. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción y permisos necesarios que permitan culminar los trámites correspondientes conforme a los lineamientos señalados,



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

así como a la normatividad aplicable en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras.

4. El promotor deberá presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes, y/o en su caso presentar evidencia fiable y tangible para el tratamiento de las Aguas Residuales generadas.
5. El promotor deberá de presentar Visto Bueno de Protección Civil, autorizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Colón, para las etapas de construcción y ejecución de obras de urbanización, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundación, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
6. El promotor deberá presentar la autorización de manifestación de impacto ambiental autorizada por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, y cumplir con los lineamientos que se indiquen en la autorización.
7. El promotor, en caso de requerir una nueva modificación al uso de suelo, deberá realizar el procedimiento debido, y cumplir con los lineamientos establecidos por el dictamen ambiental de congruencia emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en 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.
8. Presentar la validación del estudio hidrológico autorizado por la Comisión Estatal de Infraestructura, o en su caso, por la Comisión Nacional de Aguas, así como copia del estudio presentado.
9. En un plazo no mayor a 60 días el promotor deberá tramitar la evaluación de congruencia del cambio de uso de suelo, la cual deberá ser evaluada y emitida considerando el dictamen **CONGRUENTE** expedido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
10. 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

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

### SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO

### 28 DE OCTUBRE DE 2025

de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.

11. 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.
12. 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.
13. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el Ayuntamiento.
14. 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.
15. Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, artículo 25, fracción IX, numeral 1, deberá de cubrir los derechos por el 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, así como, fracción IX, numeral 3 "por asignación, autorización de cambios de uso de suelo e incremento de densidad, se pagará: a) para el cobro de los metros cuadrados del cambio de uso de suelo, en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento, se pagará la cantidad que resulte de la aplicación de la siguiente formula: (2.500 UMA por número de metros cuadrados) / factor único, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Concepto	Desglose	Importe
Dictamen técnico de cambio de uso de suelo	80 UMA (113.14)	\$9,051.20
Cambio de uso de suelo	2.50 UMA (113.14) POR 415,747.76 M2 / FACTOR ÚNICO 15 (COMERCIO Y/O SERVICIOS)	\$7,839,616.92
Total:		\$ 7,848,668.12

Total, a pagar por el concepto de Dictamen Técnico por el concepto de cambio de uso de suelo y Autorización de cambio de uso de suelo **\$7,848,668.12 (Siete Millones Ochocientos Cuarenta y Ocho Mil Seiscientos Sesenta y Ocho pesos 12/100 M.N.)**



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

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

16. El Acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento del Municipio de Colón autorice el cambio de uso de suelo referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Colón, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante.
17. El presente acuerdo deberá de ser protocolizado e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
18. Para el caso de aprobarse el cambio de uso de suelo multicitado 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.

El presente no exime al promovente de tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o a esta Autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia Federal, Estatal o Municipal.

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

17. 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/2025/1081, de fecha 22 de octubre del 2025, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

18. 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 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología 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

*[Firma manuscrita]*

**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

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, aunado a que se señaló que se tendrá mayor potencial económico y que 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 4, Apartado III), inciso 7) del Orden del Día, por **Mayoría Absoluta** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

**"ACUERDO**

**PRIMERO.** Se autoriza el Cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Pesada (IP), con una superficie de 415,747.76 m2, con clave catastral 050406866324851, en el predio identificado como fracción del predio rústico denominado San Ildefonso, Colón, Qro., en razón de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando dieciséis del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

**SEGUNDO.** El promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en la opinión técnica descrita en el considerando dieciséis de este proveído como se establece en los términos y plazos contenidos en dicha documental.

**TERCERO.** El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará de acuerdo al ámbito de las respectivas competencias a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 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 Municipal de Colón Qro., así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el promovente deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos y/o aprovechamientos generados y determinados por la presente autorización como área responsable de la cuantificación y determinación de las modificaciones autorizadas, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente; mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

deberá de presentar el cumplimiento del pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En este orden de ideas, en caso de que el promovente no cubra el pago de las referidas contribuciones en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en la normatividad vigente y aplicable.

**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 10 días hábiles contados a partir de su notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Colón Qro., 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 dieciséis de este proveído. El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría de Ayuntamiento, debiendo remitir al Titular de la Secretaría del Ayuntamiento una copia de la inscripción correspondiente.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, a efecto de que dé a conocer en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas, a la Dirección de Protección Civil y al C. Emmanuel García Zepeda, Representante legal de "Banco Ve por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, Fiduciario del fideicomiso de Administración 704".

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



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**VI. Comisión de Obras y Servicios Públicos.** -----

8).- Acuerdo por el que se determina la imposibilidad del Municipio de Colón, Qro., para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en un polígono con una superficie de 280,676.532 m<sup>2</sup>, ubicados la Localidad de San Martín, 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 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 seis votos a favor, tres votos en contra de las Regidoras C. Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, Lic. Nancy Uribe Carbajal y C.P. Romina Zarate Montes y cero abstenciones, por lo que el presente proveído se aprueba por **Mayoría Absoluta** de los integrantes del Ayuntamiento presentes, mismo que se inserta a la letra: -----

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

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

**CONSIDERANDO**

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

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



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**Acta núm. 040**

3. Que el artículo 30 fracción I del mismo ordenamiento jurídico, estipula que los Ayuntamientos son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

4. Que el artículo 30 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que le corresponde al Ayuntamiento entre otras facultades autorizar la contratación de obras y servicios públicos municipales la prestación de los servicios públicos municipales.

5. Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su artículo 31 fracción VIII que los presidentes municipales, como ejecutores de las determinaciones de los ayuntamientos, tienen diversas facultades y obligaciones, entre ellas la de celebrar a nombre y por acuerdo del ayuntamiento, los actos, convenios y contratos necesarios para el mejor desempeño de las funciones municipales y la eficaz prestación de los servicios, ajustándose a la normatividad aplicable.

6. Que el mismo ordenamiento señala en su artículo 47 fracción V señala que el Secretario del Ayuntamiento para el desempeño de sus responsabilidades tendrá como facultad y obligación el suscribir todos los documentos oficiales emanados del Ayuntamiento, sin cuyo requisito no serán válidos.

7. Que el artículo 48 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que el Secretario de Finanzas tendrá como facultad y obligación el dar pronto y exacto cumplimiento a los acuerdos, órdenes y disposiciones del Ayuntamiento que le correspondan.

8. Que el numeral 80 fracción V del dispositivo legal citado en el párrafo que antecede establece que, los ayuntamientos previo acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes, de conformidad con lo que establezcan las leyes, el reglamento respectivo y en su caso, aprobarán entre otros, los contratos de administración de obras y de prestación de servicios públicos, cuyas obligaciones excedan el término constitucional de la gestión municipal.

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

10. Que el artículo 38 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro describe los requisitos que deberán contener los escritos dirigidos a las autoridades administrativas, los cuales deberán presentarse directamente en las oficinas autorizadas para tal efecto y sólo en caso de que el particular resida fuera de la circunscripción territorial de la autoridad, podrá hacerlo por correo certificado con acuse de recibo. Cuando un escrito sea presentado ante un órgano incompetente, dicho órgano



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Acta núm. 040

remitirá la promoción y sus anexos al que considere competente, dentro del plazo improrrogable de cinco días. En tal caso, se tendrá como fecha de presentación la del acuse de recibo del órgano incompetente. Los escritos enviados por correo certificado con acuse de recibo, se considerarán presentados en las fechas que indique el sello fechador de la oficina de correos.

11. En este sentido, a partir del 1 de julio de 2022 entro en vigor la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, misma que de acuerdo a lo establecido en el numeral 2 fracción I y II tiene por objeto el regular la prestación de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas, mecanismos para su distribución y porteo. Así mismo, dentro de sus objetivos se encuentra el promover la coordinación entre los órdenes de gobierno federal, estatal y municipal y de concertación con los sectores social y privado, en materia de planeación y gestión de los recursos hídricos y de los servicios relacionados con los mismos, de conformidad con las disposiciones aplicables.

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

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

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

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

- I. Hacer consciente a la población de que el agua es un recurso vital y escaso y con un alto valor social, económico, ambiental y de los costos de la prestación de los servicios contemplados en la presente Ley y de la solidaridad y beneficios derivados por el pago puntual de los mismos;



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**Acta núm. 040**

- II. Promover el uso eficiente, racional y el cuidado de los recursos hídricos;
- III. Fomentar en la niñez la consciencia de ahorro y uso racional del agua;
- IV. Promover el respeto por los recursos naturales, por los ecosistemas y por el ciclo hidrológico;
- V. Concientizar a la población de que no se deben verter sólidos y sustancias, que afecten la salud o los sistemas, al drenaje y al alcantarillado, así como a los cuerpos de agua;
- VI. Difundir, promover e instalar equipos, tecnologías, infraestructura y accesorios hidráulicos, que ahorren agua y que hagan un uso más eficiente de la misma;
- VII. Propiciar la prevención y reducción de la contaminación del recurso hídrico, así como su saneamiento;
- VIII. Coordinar a los concesionarios y contratistas, para la implementación de campañas de asistencia técnica, capacitación, promoción y difusión, concientización y demás que garanticen el cuidado óptimo del agua y el fomento de la Cultura del Agua;
- IX. Fomentar el uso de aparatos, tecnologías y sistemas para el uso eficiente del agua y que coadyuven en el mantenimiento saludable del ecosistema y de las cuencas hidrológicas;
- X. Instalar aparatos y sistemas eficientes de medición, cobranza y facturación para el cobro de los servicios....

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

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

18. En esta tesitura, se deberá estar a lo dispuesto por el Capítulo Tercero del Título Sexto de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y

Saneamiento del Estado de Querétaro, para otorgar la prestación de los servicios públicos de agua potable, potabilización, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales, incluyendo la recirculación y reutilización de dichas aguas.

19. Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro en su capítulo sexto regula el otorgamiento respecto la prestación de los servicios y la generación de bienes públicos, las cuales no podrán transmitirse bajo ningún título, refiriendo que el Ayuntamiento acordará y publicará su determinación sobre la imposibilidad o inconveniencia de prestar directamente el servicio, ya sea por mejorar la eficiencia en la prestación o porque afecte las finanzas municipales.

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

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

22. Que en fecha 9 de diciembre de 2024, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el escrito de Enrique Hernández Dorantes, por derecho propio y en representación de Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., con la finalidad de constituirse como Organismo Operador del servicio integral de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, mismo que estará encargado del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, drenaje, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro del Polígono ubicado en la localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 280,676.532 m<sup>2</sup>, superficie propiedad del señor Enrique Hernández Dorantes.

Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **COySP/064/DAC/2025**.

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

“...

*I. Considerando que el Municipio de Colón, Querétaro, derivado de los dictámenes emitidos por las autoridades competentes decida determinar la no inconveniencia para poder prestar el servicio integral de agua potable y constituirse como prestador de auto abasto de los servicios referidos en los polígonos señalados, se realizó un estudio técnico, específico y exhaustivo de los ordenamientos normativos aplicables, ya que en la zona se carece de la infraestructura*





## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Acta núm. 040

hidráulica necesaria para la prestación del servicio, encontrándose la misma fuera del área de futuro desarrollo de dicha municipalidad; sin embargo, es apremiante suministrar los servicios ante el inminente crecimiento de la zona de influencia.

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

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

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

El polígono se encuentra ubicado en Carretera a Ezequiel Montes, kilómetro 2, en el Municipio Colón, Querétaro, México, con una superficie de 280,676.532 metros cuadrados; el desarrollo incluirá componentes comerciales, residenciales, recreativos, educativo y servicios para hasta 1300 residentes.

II. La prestación de los servicios que integran la presente solicitud, comprende el territorio identificado dentro del polígono identificado en el **Anexo III**, que se determina geográficamente por el territorio comprendido conforme a la siguiente demarcación, la cual se ubica en el Municipio de Colón, Querétaro, con las coordenadas UTM referidas en el presente escrito y documentos que se acompañan.

III. El territorio establecido en la poligonal antes indicada, forma parte integral de la solicitud, para la prestación de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reúso de aguas residuales, incluyendo la infraestructura para prestar los servicios y verter las aguas residuales a colectores determinados con el concurso del Municipio de Colón. La demarcación

*[Firma]*



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

geográfica se solicita sin perjuicio de derechos de terceros y a la vez sin menoscabo de la autoridad, funciones y atribuciones Constitucionales a cargo del Municipio rector, y se sujeta a las condiciones del acuerdo que para tal efecto se emita y con base en la legislación aplicable.

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

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

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

VI- La presente solicitud para la constitución del organismo operador de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, a cargo de la persona moral denominada **Rancho El Enrredo, S.A. de C.V.**, implica que será el encargado de desarrollar, construir, operar, vigilar y administrar los sistemas, obras, equipamientos e instalaciones que se considere necesarios implica asegurar las mejores condiciones en la prestación de los vitales servicios.

Lo anterior, con las contraprestaciones correspondientes al suministro de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento, reúso de aguas residuales, cobro de los servicios accesorios a los usuarios, otorgamiento y cobro de factibilidades, aprobación de proyectos y la administración de infraestructura durante el tiempo que se fije en el acuerdo respectivo y dentro del territorio que comprenden los polígonos que quedan demarcado en la presente solicitud, mediante la aplicación de las tarifas que en su momento se encuentran vigentes, establecidas



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

*por la Comisión Estatal de Aguas, debidamente publicadas en el Periódico Oficial del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como cumplir con las directrices y lineamientos que se emitan en la materia por el Ayuntamiento del Municipio de Colón, la Comisión Nacional del Agua, el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, y que la propia Comisión Estatal de Agua indique.*

### **11.- FUNDAMENTO LEGAL**

*La Observación General número 15 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales define el derecho humano al agua como la capacidad individual de "disponer de agua suficiente, salubre, aceptable y accesible para el uso personal y doméstico" ya que ésta forma parte del derecho fundamental a un nivel de vida digno y adecuado, así como a los derechos humanos a la salud y a la vivienda..."*

*De acuerdo con la resolución 64/292 de la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, de fecha julio de 2010, corresponde a todos los Estados propiciar y garantizar el acceso de su población al agua potable y saneamiento como parte de la protección y garantía de los derechos humanos de su población.*

24. El solicitante acredita la facultad y personalidad con que se ostenta, así como la propiedad del predio con superficie total de 280,676.532 m<sup>2</sup>, bajo los siguientes instrumentos:

**24.1** Rancho El Enrehdo, S.A. DE C.V. es una persona moral constituida conforme a las leyes mexicanas como se desprende de la escritura pública número 9,083, de fecha 15 de mayo de 2005, del protocolo del Licenciado Alejandro Hernández Olvera, Titular de Notaría Pública número 1 de Cadereyta de Montes, donde se acredita la legal representación, como Administrador Único, del Sr. Enrique Hernández Dorantes. Rancho El Enrehdo, S.A. DE C.V., tiene por objeto social, constituirse como Organismo Operador de agua en los términos de la legislación aplicable, entre otras actividades especializadas en temas hidráulicos que son coincidentes con el fin de la presente solicitud y que se desprenden de lo estipulado en el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 21 de marzo de 2024.

**24.2** Título de Propiedad número 000000002841, expedido por el Ing. Miguel Ángel Palacios Gilliland, entonces Delegado del Registro Agrario Nacional, con la que se acredita la propiedad del inmueble identificado como parcela 245 Z-1 P2/3, del Ejido Ajuchitlán y El Rosario, en el municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 1-73-38.73 has, de fecha 12 de septiembre de 2006.

**24.3** Escritura 13,804 del protocolo del Licenciado Omar Alejandro Hernández Garfias, Notario Público Número 1 de la demarcación territorial de Cadereyta de Montes, Qro., con la que se acredita la propiedad del predio identificado como parcela 128 Z-1 P1/2, con una superficie de 6-01-68.11 hectáreas, inscrito bajo el folio inmobiliario número 25173/0002 de fecha 28 de mayo de 2013.



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Acta núm. 040

**24.4** Título de Propiedad número 000000072419, expedido por el Ing. Franco Vargas Montes, entonces Delegado del Registro Agrario Nacional, Delegación Querétaro, con la que se acredita la propiedad del inmueble identificado como parcela 154 Z-1 P1/2, del Ejido San Martín, en el municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 8-45-44.69 has. inscrito bajo el folio inmobiliario número 13298/0001 de fecha 12 de septiembre de 2011.

**24.5** Título de Propiedad número 000000007211, expedido por el Lic. José E. Ledesma Barragán, entonces Delegado del Registro Agrario Nacional, Delegación Querétaro, con la que se acredita la propiedad del inmueble identificado como parcela 142 Z-1 P1/2, del Ejido San Martín, en el municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-77-20.80 has. inscrito bajo el folio inmobiliario número 24127/0001 de fecha 5 de noviembre de 2012.

**24.6** Título de Propiedad número 000000007209, expedido por el Lic. José E. Ledesma Barragán, entonces Delegado del Registro Agrario Nacional, Delegación Querétaro, con la que se acredita la propiedad del inmueble identificado como parcela 125 Z-1 P1/2, del Ejido San Martín, en el municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-81-68.39 has. inscrito bajo el folio inmobiliario número 24121/0001 de fecha 5 de noviembre de 2012.

Documentales con las que se acredita la propiedad del señor Enrique Hernández Dorantes respecto de los predios que integran el Polígono ubicado en la localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 280,676.532 m<sup>2</sup>, misma que se compone de la totalidad de los predios cuya titularidad

**25.** Que según lo dispuesto por la normatividad aplicable, debe existir una justificación técnica y financiera que determine la conveniencia y posibilidad de otorgar la prestación de servicios públicos, en este sentido, el Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza, Secretario del Ayuntamiento, en fecha 16 de diciembre de 2024, envió los oficios MCQ/SAY/DAC/505/2024 a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, MCQ/SAY/DAC/506/2024 de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, MCQ/SAY/DAC/507/2024 de la Secretaría Administración, MCQ/SAY/DAC/508/2024 de la Secretaría Finanzas, así como, MCQ/SAY/DAC/509/2024 a la Dirección Jurídica del Municipio de Colón, Qro., respectivamente, con la finalidad de que las áreas descritas emitieran la correspondiente opinión técnica y/o consideraciones, en términos de las facultades conferidas a dichas dependencias, respecto de la solicitud de que Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., se constituya como Organismo Operador del Servicio Integral de Agua Potable en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, a efecto de encargarse del abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro del Polígono ubicado en la localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Querétaro, con superficie total de 280,676.532 m<sup>2</sup>, superficie propiedad del señor Enrique Hernández Dorantes, misma que se integra por 5 títulos de propiedad de diferentes dimensiones que conforman el polígono señalado.



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

**26.** De igual manera, con fecha 03 de enero de 2025, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número MCQ/SA/005/2025, emitido por el Lic. Oscar Feregrino Sánchez Pliego, Secretario de Administración, mediante el cual remite la opinión, en la que manifiesta que no tiene inconveniente llevar a cabo el proyecto planteado.

**27.** En este orden de ideas, con fecha 08 de enero de 2025, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SF/0794/2025, emitido por el C.P.P.C.A.C.G. Armando Morales Olvera, Secretario de Finanzas, mediante el cual remite la opinión, en la cual manifiesta que de la revisión del planteamiento formulado se desprende que la constitución del organismo operador de agua propuesto por Rancho El Enrhedo SA de CV, resulta técnicamente viable, siempre que:

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

**28.** En ese sentido, con fecha 17 de enero de 2025, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número MCQ/SAY/DJ/026/2025, signada por el Lic. Francisco Vega Prado, Director Jurídico del Municipio de Colón, mediante el cual refiere que emite su opinión favorable siempre y cuando la propuesta se ajuste al marco normativo a la ley de la materia.

**29.** En relación a lo anterior, mediante oficio SDUE-0209-2025 de fecha 17 de febrero de 2025, suscrito por el Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, refiere la necesidad de contar con información complementaria para estar en condiciones de emitir la opinión técnica solicitada, tales como, marco legal, inventario y diagnóstico de la infraestructura, fuentes de abastecimiento, estudio de consumo y demanda, análisis técnico del sistema, topografía, análisis de costos y; estudios de viabilidad económica.

**30.** Atendiendo a lo dispuesto por el artículo 132 fracción II de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, el Titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Lic. Ubaldo Miranda Jiménez, requirió mediante oficio SSPM-065-A-2025 de fecha 7 de febrero de 2025 al solicitante Enrique Hernández Dorantes, administrador único de Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., remitieran a dicha Secretaría los estudios de factibilidad técnica y financiera para determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como Organismo Operador; cuyo costo en términos de dicha disposición legal debería de ser cubierto por los solicitantes.

**31.** Mediante escrito de fecha 16 de junio de 2025 suscrito por Enrique Hernández Dorantes, Administrador Único de Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., se remitió a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, los estudios de factibilidad técnica y

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

financiera que se refieren en el punto que antecede, mismos que fueron realizados por el Ing. Serafín Luna Morales.

32. Mediante oficio SSPM-272-A-2025 de fecha 19 de junio de 2025, suscrito por el Titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, remite a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Colón, los estudios de factibilidad técnica y financiera para determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como organismo operador, misma que se describe a continuación:

Por este medio le hago llegar un cordial saludo, así mismo en atención a su similar oficio **MCQ/SAY/DAC/505/2024**, recibido el pasado 16 de diciembre de 2024, donde hace referencia a la solicitud del **C. ENRIQUE HERNÁNDEZ DORANTES**, por medio del cual solicita la autorización para que **"Rancho el Enrhedo" S.A. de C.V.** se constituya como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 a 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, a efecto de que se encargue del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro del polígono 01 ubicado en Carretera Ezequiel Montes km. 2.0, Colón, Qro., me permito señalar lo siguiente:

Que en términos del artículo 132 fracción II de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, se requirió al solicitante referido a supra líneas, mediante oficio **SSPM-065-A-2025**, de fecha 07 de febrero de 2025, remitiera a ésta Secretaría el Estudio de Factibilidad Técnica y Financiera, para determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como organismo operador, cuyo costo en términos del numeral citado deberá ser cubierto por el solicitante, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

En ese sentido y mediante escrito recibido en fecha 16 de junio de 2025, el solicitante remite a esta secretaría el Proyecto de Factibilidad Técnica-Financiera, elaborado por el **Ing. Serafín Luna Morales, con Cédula profesional 2431925**, el cual contempla los requisitos mínimos necesarios para determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como Organismo Operador del solicitante, mismo que anexo al presente para los efectos conducentes a que haya lugar y en consecuencia esta Secretaría considera concluir lo siguiente:

1. Esta Secretaría determina técnicamente su imposibilidad para prestar los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales del polígono ubicado en Carretera Ezequiel Montes km. 2.0, Colón, Qro., con una superficie total de **280,676.532 m<sup>2</sup>**, en razón de no contar con los recursos hídricos, financieros, humanos y técnicos. Lo anterior considerando que la inversión contemplada para integrar la infraestructura hidráulica para desarrollar el servicio



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

como organismo operador, asciende a la cantidad de **\$63,551,760.00 Sesenta y tres millones quinientos cincuenta y un mil setecientos sesenta pesos 00/100 M.N.**

2. Esta Secretaría considera técnicamente la viabilidad para que se someta a consideración de las Comisiones competentes y a su vez del H. Ayuntamiento la autorización de la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento, reúso de aguas residuales en el polígono ubicado en Carretera Ezequiel Montes km. 2.0, Colón, Qro., con una superficie total de 280,676.532 m2, en favor de la persona moral denominada **"Rancho el Enrhedo" S.A. de C.V.**, en calidad de Organismo Operador, por las razones antes expuestas y toda vez que esta Secretaría, no cuenta con los recursos hídricos, financieros, humanos, técnicos para prestar el servicio referido.
3. El **C. ENRIQUE HERNÁNDEZ DORANTES**, titular de los derechos de explotación del título de Concesión para prestar el servicio deberá obligarse a ceder, transmitir y transferir a título gratuito al Municipio de Colón, Qro., de manera progresiva y conforme se vaya requiriendo, los derechos para la explotación, uso y aprovechamiento y aguas nacionales, amparados en el título emitido por la Comisión Nacional del Agua y que considere necesarios para que **"Rancho el Enrhedo" S.A. de C.V.**, pueda prestar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en el polígono 01 ubicado en Carretera Ezequiel Montes km. 2.0, Colón, Qro., con una superficie total de 280,676.532 m2, en la inteligencia que podrán integrarse volúmenes de agua o Títulos concesión adicionales, al Título presentado para el otorgamiento de la presente autorización.

Así mismo, se deberá establecer en el acuerdo del Ayuntamiento la obligación a tramitar durante todo el plazo que dure la prestación de los servicios, a través de **"Rancho el Enrhedo" S.A. de C.V.**, como organismo operador, ante la Comisión Nacional del Agua, la asignación y el cambio del uso del agua de los volúmenes amparados en el título que reciba de **ENRIQUE HERNÁNDEZ DORANTES**, para destinarlos a los servicios de agua con el carácter de público urbano y/o doméstico, obteniendo para ello las asignaciones correspondientes y concediendo su explotación, uso y aprovechamiento en favor del autorizado, para la prestación de servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en el polígono ubicado en Carretera Ezequiel Montes km. 2.0, Colón, Qro., con una superficie total de 280,676.532 m2.

Los volúmenes de agua y los títulos de asignación que al efecto se otorguen por la Comisión Nacional del Agua, en favor del Municipio de Colón, Querétaro, serán parte del objeto de la prestación del servicio y podrá usarlos, explotarlos y aprovecharlos para la prestación de éstos, única y exclusivamente por la persona moral



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

denominada **"Rancho el Enrredo" S.A. de C.V.**, en su carácter de Organismo Operador, durante todo el plazo de la autorización que en su caso emita el Ayuntamiento.

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

5. La prestación de auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en el polígono ubicado en Carretera Ezequiel Montes km. 2.0, Colón, Qro., con una superficie total de 280,676.532 m<sup>2</sup>, que solicita **"Rancho el Enrredo" S.A. de C.V.**, en su carácter de Organismo Operador, podrá otorgarse hasta por un plazo de 20 años en términos de la normatividad aplicable, contados a partir de la suscripción del contrato respectivo, pudiendo ser renovada hasta por un periodo igual al término de la misma.

33. Así mismo, con fecha 23 de junio de 2025, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SSPM-281-A-2025, signado por el Lic. Ubaldo Miranda Jiménez, Secretario de Servicios Públicos Municipales, mediante el cual remite la opinión, misma que a continuación se plasma:

Por este medio le hago llegar un cordial saludo, así mismo en atención a su similar oficio **MCQ/SAY/DAC/505/2024**, recibido el pasado 16 de diciembre de 2024, donde hace referencia a la solicitud del **C. ENRIQUE HERNÁNDEZ DORANTES**, por medio del cual solicita la autorización para que **"Rancho el Enrredo" S.A. de C.V.** se constituya como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 a 131 de la Ley que regula la prestación de los Servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, a efecto de que se encargue del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro del polígono ubicado en Carretera Ezequiel Montes km. 2.0, Colón, Qro.

Por lo anterior me permito informar a usted lo siguiente:

**Primero.** Se realizó revisión documental y técnica respecto a la información proporcionada contenida en la documentación presentada anexa a su oficio, así como



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

de la documentación presentada por el solicitante. Razón por la cual por parte de esta Secretaría de Servicios Públicos Municipales se proceden a analizar.

En este sentido, esta Secretaría de Servicios Públicos Municipales determina su imposibilidad, para brindar la prestación del servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales, dentro del polígono ubicado en Carretera Ezequiel Montes km. 2.0, Colón, Qro., con una superficie total de 280,676.532 m2.

**Segundo.** En caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro autorice a **"Rancho el Enrhedo" S.A. de C.V.**, constituirse como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 a 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, para encargarse del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro del polígono ubicado en Carretera Ezequiel Montes km. 2.0, Colón, Qro., con una superficie total de 280,676.532 m2, sea por un plazo de 20 años y prorrogable por otro plazo igual, plazo que deberá computarse una vez que inicie la operación del organismo de mérito, debiendo cumplir con lo siguiente:

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

En caso de que el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro, autorice a **"Rancho el Enrhedo" S.A. de C.V.**, constituirse como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que regula la prestación de los Servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, para encargarse del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro del polígono ubicado en Carretera Ezequiel Montes km. 2.0, Colón, Qro., con una superficie total de

**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

280,676.532 m2 y considerando que Municipio de Colón, Qro; es el competente constitucionalmente para realizar la prestación de los servicios integrales de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento, reusó y disposición de aguas residuales, **“Rancho el Enrredo” S.A. de C.V.**, deberá realizar a favor del Municipio de Colón, Qro; el pago de las cantidades que resulten de conformidad con la siguiente tabla, por cada metro cúbico de agua extraída al amparo del título para usar, explotar y aprovechar aguas nacionales que sean transmitidos a favor del Municipio de Colón, los siguientes:

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

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

3. **“Rancho el Enrredo” S.A. de C.V.**, por conducto de su representante legal y en términos del artículo 132 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, podrá cobrar por concepto del pago de las tarifas por servicios prestado, las que autorice la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro para el tipo de servicio, publicadas en el periódico oficial del gobierno del estado de Querétaro, “La sombra de Arteaga”.
4. **“Rancho el Enrredo” S.A. de C.V.**, por conducto de su representante legal y en términos de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, al término del plazo de la autorización que en su caso otorgue el H. Ayuntamiento, deberá transmitir a título gratuito a favor del Municipio de Colón, Qro, la propiedad de la infraestructura existente y la que sea construida para la prestación del servicio solicitado.



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

5. **“Rancho el Enrhedo” S.A. de C.V.**, por conducto de su representante legal y en términos de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, deberá transmitir los derechos de explotación de agua necesarios para prestar el servicio en favor del Municipio de Colón, Querétaro, para todos los efectos legales a que haya lugar.
6. **“Rancho el Enrhedo” S.A. de C.V.**, por conducto de su representante legal y en términos de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, deberá construir todas las obras de infraestructura necesarias para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en los términos previstos en los artículos 128 a 131 de la Ley que regula la prestación de los Servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro, para encargarse del abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro del Polígono ubicado en Carretera Ezequiel Montes km. 2.0, Colón, Qro., con una superficie total de 280,676.532 m2., y transmitirlos al Municipio de Colón, Querétaro, a título gratuito al finalizar el periodo de vigencia de la misma.

**Tercero.** Una vez verificado el contenido del Proyecto presentado, se encuentra factible someter a consideración de las Comisiones competentes y a su vez del H. Ayuntamiento, la autorización para que **“Rancho el Enrhedo” S.A. de C.V.**, se constituya como prestador de Auto abasto de los Servicios de Agua Potable en los términos previstos según los artículos 128 a 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro. A efecto que tal empresa sea la encargada del abasto y suministro de los servicios del polígono ubicado en Carretera Ezequiel Montes km. 2.0, Colón, Qro., hasta por un plazo de 20 años y prorrogables por otro periodo igual, **cumpliendo con las obligaciones establecidas en la normatividad aplicable**, por ello me permito comunicarle que no existe inconveniente por parte de esta Secretaría en otorgar dicha autorización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115, fracción III de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, así como artículo 24 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Querétaro y artículo 44 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; así como establecido en la normatividad aplicable a lo requerido.

34. Mediante oficio MCQ/SAY/DAC/2025/917 de fecha 03 de septiembre de 2025, suscrito por el Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza, Titular de la Secretaría del Ayuntamiento de Colón, remitió los estudios de factibilidad técnica y financiera al I.A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, a efecto de determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como prestador de auto abasto de los servicios de agua potable en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable,



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

Acta núm. 040

Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, presentada por el Enrique Hernández Dorantes, Administrador Único de Rancho El Enrredo, S.A. de C.V., para que se constituya como Organismo Operador de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas a residuales dentro de los Polígono objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Qro.

35. Derivado de lo anterior, mediante oficio MCQ/SAY/DAC/2025/918 de fecha 03 de septiembre de 2025, suscrito por el Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza, Titular de la Secretaría del Ayuntamiento de Colón, remitió los estudios de factibilidad técnica y financiera al Lic. Francisco Vega Prado, Director Jurídico del Municipio de Colón, a efecto de determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como Organismo Operador en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, presentada por el señor Enrique Hernández Dorantes, Administrador Único de Rancho El Enrredo, S.A. de C.V., para que se encargue del abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas a residuales dentro del Polígono ubicado en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Qro., objeto del presente.

36. Derivado de lo anterior, mediante oficio MCQ/SAY/DAC/2025/919 de fecha 03 de septiembre de 2025, suscrito por el Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza, Titular de la Secretaría del Ayuntamiento de Colón, remitió los estudios de factibilidad técnica y financiera al C.P.P.C.A.C.G. Armando Morales Olvera, Secretario de Finanzas del Municipio de Colón, a efecto de determinar la viabilidad del otorgamiento de los servicios solicitados como Organismo Operador en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, presentada por el señor Enrique Hernández Dorantes, Administrador Único de Rancho El Enrredo, S.A. de C.V., para que se encargue del abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas a residuales dentro del Polígono ubicado en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Qro., objeto del presente.

37. Mediante oficio con número SF/0665/2025 de fecha 5 de septiembre de 2025, el C.P. C.P.P.C.A.C.G. Armando Morales Olvera, Secretario de Finanzas del Municipio de Colón, remite la opinión a la Secretaría del Ayuntamiento, mismo que refiere lo siguiente:

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



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

38. Mediante oficio con número MCQ/SAY/DJ/453/2025 de fecha 12 de septiembre de 2025, el Lic. Francisco Vega Prado, Director Jurídico del Municipio de Colón, remite la opinión a la Secretaría del Ayuntamiento, en relación a los estudios de factibilidad técnica y financiera para determinar la viabilidad del otorgamiento de la concesión solicitada, por lo emite opinión favorable siempre y cuando la propuesta se ajuste al marco normativo a la ley de la materia.

39. En este orden de ideas, con fecha 20 de octubre de 2025, se recibió en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-1653-2025 suscrito por I.A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, a través del cual, remite la opinión, misma que a continuación se plasma:

Por medio del presente y en relación a su oficio **MCQ/SAY/DAC/2025/917** de fecha 3 de Septiembre de 2025, recibido en esta Dependencia en fecha 3 de septiembre de 2025, 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 planteada por "... el C. Enrique Hernández Dorantes por derecho propio como administrador único de Rancho El Enrehdo, S.A. de C.V., por el cual, solicita la autorización para que su representada constituya como Organismo Operador de los servicios integrales de agua potable, alcantarillado, saneamiento y reusó de aguas residuales en los términos previstos en los artículos 128 al 131 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Saneamiento del Estado de Querétaro, a efecto de encargarse de dichos servicios dentro de un polígono que se adjunta..." al respecto informo:

**Considerandos:**

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



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

y Planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

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

### **Antecedentes:**

Rancho El Enrhedo, S.A. DE C.V. es una persona moral constituida conforme a las leyes mexicanas como se desprende de la escritura pública número 9,083, de fecha 15 de mayo de 2005, del protocolo del Licenciado Alejandro Hernández Olvera, Titular de Notaría Pública número 1 de Cadereyta de Montes, donde se acredita la legal representación, como Administrador Único, del Sr. Enrique Hernández Dorantes. Rancho El Enrhedo, S.A. DE C.V., tiene por objeto social, constituirse como organismo operador de agua en los términos de la legislación aplicable, entre otras actividades especializadas en temas hidráulicos que son coincidentes con el fin de la presente solicitud y que se desprenden de lo estipulado en el acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 21 de marzo de 2024.

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

1. Título de Propiedad número 000000002841, expedido por el Ing. Miguel Angel Palacios Gilliland, entonces Delegado del Registro Agrario Nacional, con la que se acredita la propiedad del inmueble identificado como parcela 245 Z-1 P2/3, del Ejido Ajuchitlán y El Rosario, en el municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 1-73-38.73 has, de fecha 12 de septiembre de 2006.
2. Escritura 13804 del protocolo del Licenciado Omar Alejandro Hernández Garfias, Notario Público Número 1 de la demarcación territorial de Cadereyta de Montes, Qro., con la que se acredita la propiedad del predio identificado como parcela 128 Z-1 P1/2, con una superficie de 6-01-68.11 hectáreas, inscrito bajo el folio inmobiliario número 25173/0001 de fecha 28 de mayo de 2013.
3. Título de Propiedad número 000000072419, expedido por el Ing. Franco Vargas Montes, entonces Delegado del Registro Agrario Nacional, Delegación Querétaro, con la que se acredita la propiedad del inmueble identificado como parcela 154 Z-1



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

P1/2, del Ejido San Martín, en el municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 8-45-44.69 has. inscrito bajo el folio inmobiliario número 13298/0001 de fecha 12 de septiembre de 2011.

4. Título de Propiedad número 000000007211, expedido por el Lic. José E. Ledesma Barragán, entonces Delegado del Registro Agrario Nacional, Delegación Querétaro, con la que se acredita la propiedad del inmueble identificado como parcela 142 Z-1 P1/2, del Ejido San Martín, en el municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-77-20.80 has. inscrito bajo el folio inmobiliario número 24127/0001 de fecha 5 de noviembre de 2012.
5. Título de Propiedad número 000000007209, expedido por el Lic. José E. Ledesma Barragán, entonces Delegado del Registro Agrario Nacional, Delegación Querétaro, con la que se acredita la propiedad del inmueble identificado como parcela 125 Z-1 P1/2, del Ejido San Martín, en el municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 6-81-68.39 has. inscrito bajo el folio inmobiliario número 24121/0001 de fecha 5 de noviembre de 2012.

Documentales con las que se acredita la propiedad del señor Enrique Hernández Dorantes respecto de los predios que integran el Polígono ubicado en la localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con superficie total de 280,676.532 m2, misma que se compone de la totalidad de los predios cuya titularidad.

6. Mediante oficio B00.804.02/0638 de fecha 04 junio de 2019 la Dirección General del Organismo de Cuenca Golfo Norte; Dirección de Administración del Agua declara procedente otorgar a favor de Rancho El Enrhedo S.A. de C.V., la Concesión de Aprovechamiento de Aguas Nacionales Subterráneas con número de Título de Concesión 812205 por un volumen anual de 105,000 m3 con fecha de 19 de julio de 2019.
7. Mediante Escritura Pública 9,083 del 15 de mayo de 2005, ante el Licenciado Omar Alejandro Hernández Garfias Notario Público adscrito a la Notaria número 1 de la ciudad de Cadereyta de Montes, de la que es titular el Lic. Alejandro Hernández Olvera, comparecen los señores Enrique Hernández Dorantes y Myrna Elizabeth Hernández Rendon quienes solicitan la formalización a través de este instrumento, en el que se haga constar la constitución de una sociedad mercantil bajo la denominación "Rancho El Enrhedo Sociedad Anónima de Capital Variable."
8. Que el polígono comprendido se encuentra con uso de suelo de "Crecimiento Industrial" y uso "Agropecuario" de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, instrumento técnico-jurídico de planeación urbana, publicado en el Periódico Oficial del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 15 de



## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

agosto de 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 9 de septiembre de 2008.

9. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, vigente, al que se refiere el punto inmediato anterior, es el documento rector y regulador que considera los usos de suelo derivado del diagnóstico y análisis de la problemática urbana de la zona donde determina las bases estratégicas del desarrollo urbano, en concordancia con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), el Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2022-2027, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI) y el Programa Estatal de Vivienda (PEVI). Dicho instrumento está conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio, y conforme a lo establecido en el Capítulo tercero del Código Urbano; el cual contiene: "Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo..."
10. De acuerdo al artículo 52 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro en donde indica que los proyectos para la realización, suspensión, ampliación, modificación, demolición o desmantelamiento de obras o actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrios ecológicos al rebasar los límites y condiciones señalados en las normas aplicables, habrán de sujetarse a la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro (SEDESU), con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al cumplimiento de las medidas que, en su caso, se impongan, tras la evaluación del impacto ambiental que pudieran ocasionar, sin la autorización expresa de procedencia expedida por la SEDESU, en los casos en que aquella sea exigible conforme a esta Ley o sus reglamentos, no se deberán otorgar licencias de construcción, licencias de funcionamiento o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental, en las condiciones ya expuestas, derivado a que los impactos generados y/o pudieran ser generados así como las medidas de mitigación de estos serán juzgados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

Acta núm. 040



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**Se resuelve:**

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

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

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

Le informo, que esta Secretaría, no tiene facultades para emitir una opinión técnica, sin embargo, no tiene inconveniente en su autorización, toda vez, que con base al Código Urbano del Estado de Querétaro en sus artículos 132, "No podrán autorizarse desarrollos inmobiliarios en aquellas áreas o predios que no cuenten con la factibilidad de los servicios de agua potable y energía eléctrica", artículo 133, "Los desarrolladores deberán garantizar la existencia de una fuente de abastecimiento de agua potable para servir a los desarrollos inmobiliarios, que sea suficiente a juicio de la autoridad competente".

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

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

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

**Condiciones Generales:**

1. De ser el caso deberá dar cabal cumplimiento a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, particularmente a lo estipulado en el Título Tercero "De los Desarrollos Inmobiliarios", los lineamientos estipulados en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
2. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, como parte del expediente técnico que fundamentara los trámites y autorizaciones subsecuentes.
3. Deberá de presentar Visto Bueno de Protección Civil, autorizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Colón, para las etapas de construcción y ejecución de obras de urbanización, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundación, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
4. Presentar la autorización de Manifestación de Impacto Ambiental autorizada por la autoridad competente, y cumplir con los lineamientos que se indiquen en la autorización.
5. Presentar la validación del estudio hidrológico autorizado por la Comisión Estatal de Infraestructura, o en su caso, por la Comisión Nacional de Aguas, así como copia del estudio presentado.
6. Deberá presentar un estudio de calidad del agua, para asegurar que cumple con las normas de calidad sanitaria Evaluación de las necesidades de tratamiento del agua potable y de las aguas residuales de acuerdo a los proyectos pretendidos.
7. Deberá presentar un análisis de costos en donde se identifique y calcule los costos fijos y variables para la operación diaria, como energía, personal, insumos y reparaciones, de igual forma presentar una estimación del capital necesario para la construcción, rehabilitación o ampliación de la infraestructura.
8. Deberá presentar una proyección de ingresos con una estructura tarifaria de diseño de un modelo tarifario que cubra los costos de operación y mantenimiento, los cuales



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

deberán de tener como base la Normatividad Estatal en materia de prestación de servicios de Agua Potable (CEA) y permita la recuperación de inversiones, de igual forma deberá presentar una estimación de ingresos, donde se proyecten los ingresos por la prestación del servicio a partir de las tarifas y el número de usuarios.

9. Deberá presentar informe sobre las fuentes de financiamiento y evaluar la autosuficiencia económica del organismo para asegurar su sostenibilidad.
10. Deberá presentar el diseño de la estructura administrativa y operativa, definiendo roles, jerarquías y funciones, así como el establecimiento de procedimientos para la gestión de recursos humanos, contabilidad, adquisiciones y atención a usuarios.
11. Presentar en caso de requerir, la autorización de acceso al predio emitida por la Comisión Estatal de Infraestructura, así como el proyecto geométrico del acceso al predio, que garantice que el espacio restante es suficiente para el área de maniobras requerida.
12. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna inconformidad en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán atendidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
13. En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en los plazos establecidos.
14. Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
15. Es facultad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el Ayuntamiento.
16. Para el caso de aprobarse la solicitud planteada por parte del Ayuntamiento del Municipio de Colón, deberá dar inicio a los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 12 meses, contados a partir de la notificación de dicho documento al promovente, ya que de no hacerlo será motivo para que el Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo y quedara sin efectos.

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

17. Deberá de renovar el título de concesión 812205 con fecha de 19 de julio de 2019 emitido mediante oficio B00.804.02/0638 de fecha 04 junio de 2019 la Dirección General del Organismo de Cuenca Golfo Norte; Dirección de Administración del Agua, el cual deberá presentar ante la Secretaría del H. Ayuntamiento para su consideración respecto a la Autorización del Organismo Operador y en su caso renovación de dicha autorización.

18. El presente no exime al promovente de tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o a esta Autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia Federal, Estatal o Municipal.

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

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

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

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

42. Que la **justificación técnica** deriva de que el Municipio de Colón, Qro., no cuenta con la infraestructura necesaria, ni la capacidad financiera para otorgar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, Polígono objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Qro., asimismo, no se tienen los recursos humanos, técnicos, financieros y administrativos, necesarios para prestar adecuadamente dicho servicio



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

público, por lo que se considera que por el momento no es factible llevar a cabo la construcción de las obras de infraestructura hídrica que se requieren en el polígono de referencia para dar la cobertura integral de los servicios públicos.

**43.** Que las obras que deberán realizarse para poder prestar dicho servicio, consisten en la construcción de infraestructura hídrica primaria, dentro de los polígonos de referencia, además de la infraestructura para dar cobertura de los servicios de drenaje sanitario, saneamiento y reúso del agua, así como también el drenaje pluvial, requiriéndose para ello la construcción de colectores y emisores sanitarios, plantas de tratamiento, cárcamos de bombeo y líneas de presión para llevar el agua tratada a los sitios dónde será reusada en riego de áreas verdes preferentemente, proyectándose una inversión aproximada de \$63,551,760.00 (Sesenta y tres millones quinientos cincuenta y un mil setecientos sesenta pesos 00/100 M.N.)

**44.** En atención a lo dispuesto por la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, mismo que coincide con el principio de autonomía de los Municipios en términos de la facultad reglamentaria que les otorga el artículo 115 Constitucional, que les faculta a autorizar concesiones para la creación de Organismos Operadores en su Municipio, de acuerdo al procedimiento que establece la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, así como aplicar los precios aprobados por la Comisión Estatal de Aguas de Querétaro a sus usuarios, quienes deberán realizar el pago total y oportuno de los derechos resultantes por la contraprestación recibida que se señalan de manera expresa en dicho ordenamiento legal o bien en su decreto de creación y/o título de concesión que le sea otorgado de acuerdo a lo previsto en sus artículos 32, fracción I, 38, fracciones IV y V, 153 a 157 y 161 de la Ley citada; y en virtud de los resultados de los estudios técnicos y financieros que fueran ordenados por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, resulta viable el otorgar a la persona moral Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., a constituirse como Organismo Operador de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas a residuales dentro del Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Qro..

Así como del escrito signado Enrique Hernández Dorantes, Administrador Único de Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., en el cual presenta el proyecto técnico financiero, del que se describen los requerimientos técnicos, materiales, humanos y de infraestructura necesarios para la prestación de los servicios públicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales como Organismo Operador dentro del Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Qro., propiedad del señor Enrique Hernández Dorantes, administrador único y socio de la moral solicitante.

**45.** Así mismo anexa plano de la localización Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Qro, en el que se realizará la prestación de los servicios, el cual es parte integrante del expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento:

Acta núm. 040



46. Que la **justificación financiera** deviene de los estudios técnicos-financieros, señalamiento que remite a esta Secretaría del Ayuntamiento, a través del Titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio SSPM-272-A-2025, del cual se desprende que se requeriría una inversión aproximada de \$63,551,760.00 (Sesenta y tres millones quinientos cincuenta y un mil setecientos sesenta pesos 00/100 M.N.), para la construcción de infraestructura hidráulica, que comprende infraestructura de agua potable, infraestructura de PTAR'S e infraestructura de regulación pluvial; inversión que por el momento no es factible erogar en términos de lo establecido por la Secretaría de Finanzas.

47. Que el desarrollo económico del Municipio de Colón, Querétaro, se basa en la detonación de la inversión en su territorio debido a la llegada de múltiples empresas nacionales y transnacionales, que hoy demandan entre otros vivienda y servicios básicos. Sin embargo, la superficie ubicada en Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Qro, actualmente no cuenta con de los servicios de agua potable, al no existir infraestructura hidráulica por parte de la Comisión Estatal de Aguas, por lo que ésta es una posibilidad de garantizar que se destinen los recursos hídricos que derivan del título concesión del promovente, a través de su representante legal, para constituirse como Organismo Operador y prestar los servicios públicos de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro de la superficie que se refiere.



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Acta núm. 040

48. Que el Municipio de Colón, Qro., derivado de las opiniones señaladas en la parte considerativa del presente Acuerdo, se encuentra ante la imposibilidad de prestar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales dentro Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Qro, por no contar con los recursos para tal efecto.

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

50. 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/1081/2025, de fecha 22 de octubre de 2025, el expediente referido a la Comisión de Obras y Servicios Públicos, para su estudio y consideración.

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

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

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

52. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, las Comisión de Obras y Servicios Públicos, es competente para conocer del presente asunto y dictaminaron que, una vez realizado el análisis correspondiente y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que les ocupa, en uso de las facultades que le asiste a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se determina autorizar a la persona moral Rancho El Enrhedo, S.A. DE C.V., a constituirse como Organismo Operador para el suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales, en Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Qro".

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 4, Apartado IV), inciso 8) del Orden del Día, por **Mayoría Absoluta** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

**“ACUERDO**

**PRIMERO. SE DETERMINA** la imposibilidad del Municipio de Colón, Qro., para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en el Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Querétaro, en términos de las opiniones técnicas citadas en el presente acuerdo, mismas que forman parte integral del mismo.

**SEGUNDO. SE AUTORIZA** iniciar el procedimiento correspondiente a efecto de otorgar en favor de la Persona Moral denominada Rancho El Enrredo, S.A. de C.V., el contrato y/o título de concesión como Organismo Operador para el suministro de los servicios integrales de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, de aguas residuales, dentro del Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo, ubicados en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Querétaro, con base en los dictámenes señalados en el presente acuerdo los cuales forman parte integral del mismo.

**TERCERO. SE OTORGA** la concesión de los servicios integrales de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento y tratamiento de aguas residuales, dentro del Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de San Martín, Municipio de Colón, Querétaro, en favor de la Persona Moral denominada Rancho El Enrredo, S.A. de C.V., por un periodo de 20 años, en calidad de Organismo Operador, de conformidad a lo señalado en los considerando plasmados dentro del presente Acuerdo, por lo que se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que a través de la Dirección Jurídica, elabore el documento correspondiente en términos del artículo 133 de la Ley que Regula la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Querétaro, debiendo llevar a cabo la suscripción del mismo al Titular de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, así como al Síndico Municipal, en el entendido que el contrato en original estará bajo resguardo de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales.

**CUARTO.** Rancho El Enrredo, S.A. de C.V., a través de su Administrador Único, Enrique Hernández Dorantes, deberá realizar todos los actos jurídicos y realizar las acciones necesarias ante las autoridades del agua de los distintos órdenes de gobierno, para transmitir al Municipio de Colón, Qro. para destinarlos a la prestación del servicio como Organismo Operador en el polígono autorizado, de manera progresiva y conforme se vaya requiriendo, los derechos para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales, amparados en el título emitido por la Comisión Nacional del Agua y que considere necesarios para que pueda prestar el servicio público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en el Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo, ubicados en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Querétaro, en la inteligencia que podrán integrarse polígonos contiguos y volúmenes de agua o Títulos Concesión adicionales, al título presentado para el otorgamiento de la presente autorización de ser necesarios.



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Así mismo, se obliga a tramitar durante todo el plazo que dure la prestación de los servicios, a través de Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., como Organismo Operador, ante la Comisión Nacional del Agua, la asignación y el cambio del uso del agua de los volúmenes amparados en los títulos que reciba, para destinarlos a los servicios de agua con el carácter de público urbano y/o doméstico, obteniendo para ello las asignaciones correspondientes y concediendo su explotación, uso y aprovechamiento en favor del autorizado, para la prestación de Servicio Público de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en su carácter de organismo operador dentro del Polígono de 280,676.532 m<sup>2</sup> objeto del presente acuerdo, ubicados en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Querétaro, conforme al desarrollo urbano progresivo que se dé dentro de los mismos.

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

**QUINTO.** Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., por conducto de su Administrador Único o representante legal, deberá transmitir, ceder y desapoderarse de los derechos para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales, y a entregar el o los títulos correspondientes en favor del El Municipio de Colón, Qro., para que éste realice el trámite de asignaciones que amparen los derechos y la documentación relacionada con los mismos y a otorgar los poderes que se requieran, así como a celebrar, suscribir o firmar cualquier documento ante las autoridades competentes en la materia, que se considere necesario para dar cumplimiento con el presente Acuerdo.

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

**SÉPTIMO.** Una vez autorizada la presente, la moral "Rancho El Enrhedo S.A. DE C.V.", por las actividades relacionadas como Organismo Operador de los servicios derivados de las autorizaciones otorgadas por el Municipio de Colón, Qro., causará y pagará, por concepto de contraprestación, por cada m<sup>3</sup> metro cúbico de agua utilizada, facturada y pagada por los usuarios de conformidad con la siguiente tabla progresiva:

HP

**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

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

Acta núm. 040

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

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

**DÉCIMO.** La prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en calidad de Organismo Operador dentro del Polígono de 280,676.532 m<sup>2</sup> objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral denominada Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., en carácter de Organismo Operador, tendrá un plazo de vigencia de 20 veinte años, contados a partir de que se inicie con la operación como Organismo Operador, lo que deberá notificar al Municipio de Colón, Querétaro, a través de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales. Pudiendo ser renovada hasta por un periodo igual al término de la misma, debiéndose considerar en caso de una renovación la cantidad establecida para el pago de la contraprestación correspondiente lo dispuesto en el resolutivo SÉPTIMO del presente instrumento.

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



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

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

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

**DÉCIMO TERCERO.** La prestación de auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, alcantarillado, drenaje, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo ubicados en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral denominada Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., en carácter de Organismo Operador, se extinguirá por cualquiera de las causas establecidas en la Ley Orgánica Municipal, Reglamentación Municipal, y legislación aplicable, así como en el Título correspondiente.

**DÉCIMO CUARTO.** La revocación de la autorización para la prestación de auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en el Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo, ubicado en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral denominada Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., en carácter de Organismo Operador, podrá decretarse administrativamente y en cualquier tiempo por el Ayuntamiento, debidamente fundamentada y motivada, en caso de no cumplirse con lo establecido por la reglamentación municipal, previo derecho de audiencia y defensa administrativa que se conceda, en ejercicio del principio fundamental del debido proceso.

**DÉCIMO QUINTO.** La prestación de auto abasto y suministro de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en el Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo, ubicado en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Querétaro, otorgado en favor de la Persona Moral denominada Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., caducará cuando no se haya ejercitado dentro del periodo de vigencia de la misma, o cuando debiendo renovarse no se haga con un mínimo de seis meses anteriores al término de la vigencia de la presente autorización.

**DÉCIMO SEXTO.** En el caso en que el Ayuntamiento declare la revocación o caducidad, por causa imputable al solicitante, los bienes materia de la prestación de los servicios, sus mejoras y accesorios revertirán de pleno derecho al Municipio, previo pago de la indemnización derivada de los gastos que por motivo de la infraestructura destinada a la prestación del servicio concesionado invierta el Organismo Operador, previo pago de los daños y perjuicios que este restituya al Municipio de Colón, Querétaro, por los motivos que dieron origen a la revocación o caducidad de la misma.

**DÉCIMO SÉPTIMO.** La persona moral denominada Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., se obliga a presentar informes semestrales, una vez iniciada su operación, al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, por medio de los cuales se verifique a través de los medios,

## H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 28 DE OCTUBRE DE 2025

técnicos o herramientas correspondientes que la calidad del agua de los servicios prestados es apta para consumo humano de conformidad con las Normas y disposiciones legales aplicables.

**DÉCIMO OCTAVO.** La persona moral denominada Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., se obliga a una vez terminado el periodo de tiempo de la presente autorización, transmitir a título gratuito en favor del Municipio de Colón, Qro., toda la infraestructura hídrica existente dentro del Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo, ubicado en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Querétaro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 143 Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro.

Y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3 y 80 fracción VI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Ayuntamiento de Colón, Qro., delega facultades de representación en favor del C. Enrique Hernández Dorantes en su calidad de Administrador Único de Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., y/o a quien ejerza las facultades de representante legal de dicha empresa, de manera indistinta conjunta o separada, para llevar a cabo todos los trámites y actos jurídicos necesarios y suficientes por cuanto ve única y exclusivamente el cumplimiento del presente Acuerdo así como del Contrato y/o Título Concesión correspondiente.

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

**VIGÉSIMO.** Se instruye al Titular de las Secretarías de Servicios Públicos Municipales y a uno de los Síndicos Municipales a suscribir el Título o Contrato correspondiente para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado, saneamiento, tratamiento y reúso de aguas residuales, en el Polígono de 280,676.532 m2 objeto del presente acuerdo, ubicado en la Localidad de San Martín, en el Municipio de Colón, Querétaro, con el organismo operador Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V.

### TRANSITORIOS

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

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

**TERCERO.** Se instruye a la Secretaría de Finanzas del Municipio de Colón, Qro., a efecto de incluir el monto que deberá pagar como contraprestación por concepto de la presente autorización, la moral Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V., en las Leyes de Ingresos del

**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.**  
**SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**  
**28 DE OCTUBRE DE 2025**

Municipio de Colón, para el ejercicio fiscal que corresponda, hasta la conclusión de la vigencia de la misma.

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

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto por el artículo 13 fracción XI dé a conocer el presente Acuerdo al Vocal Ejecutivo de la Comisión Estatal de Aguas del Estado de Querétaro, a los titulares de la Secretaría de Administración, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, a la Dirección Jurídica del Municipio de Colón y al C. Enrique Hernández Dorantes de manera personal y en su carácter de Administrador único de Rancho El Enrhedo, S.A. de C.V".

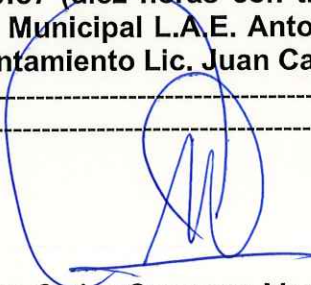
Concluido lo anterior, se continúa con el siguiente punto del orden del día.-----

**QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.**-----

**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, informa al Síndico 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.-----

**SEXTO 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 **10:37 (diez horas con treinta y siete minutos)** del día inicialmente señalado, el **Síndico Municipal L.A.E. Antonio Rodríguez Dávila** y ante la presencia del **Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza**, quien certifica y da fe.-----



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