



AYUNTAMIENTO DE  
**COLÓN**

# Gaceta Municipal de Colón, Qro.

Órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Colón

30 de octubre de 2025

## Responsable de la Publicación

Lic. Juan Carlos Oceguera Mendoza  
Secretario del Ayuntamiento del  
Municipio de Colón, Querétaro.

Número 30  
Tomo III

## ÍNDICE

Pág.

Tema

- 1-14 ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN AL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO PARCELA 15 P 1/1, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 66,261.35 M<sup>2</sup>, CON CLAVE CATASTRAL 05 04 068 01 032 067, UBICADO EN EL EJIDO DE SAN ILDEFONSO, COLÓN, QRO.
- 14-28 ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN AL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (COS), DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO PARCELA 21 P 1/1, CON UNA SUPERFICIE DE 76,690.26 M<sup>2</sup>, CON CLAVE CATASTRAL 05 04 068 01 032 068, UBICADO EN EJIDO DE SAN ILDEFONSO, COLÓN, QRO.,

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

### C E R T I F I C A

Que en **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 (catorce) de octubre del 2025 (dos mil veinticinco)** el Ayuntamiento de Colón, Qro., autorizó el **Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo del predio identificado como parcela 15 P 1/1, con una superficie total de 66,261.35 M2, con clave catastral 05 04 068 01 032 067, ubicado en el Ejido de San Ildefonso, Colón, Qro.**, mismo que se transcribe a continuación:

"Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracciones I y II, inciso d), 38 fracción VIII y 121 al 128, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 3, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 19, 40, 41, 326 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 25 y 27 fracciones I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., 13 fracción XI, 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y

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

- 1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 30 fracción II, inciso d) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, los municipios son competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.**
- 2. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.**
- 3. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, refiere que el Municipio Libre constituye la base de la división territorial y de la**

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

**4.** El Plan Municipal de Desarrollo y los Planes de Desarrollo Urbano expedidos por el Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

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

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

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

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

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

**10.** En fecha 06 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito firmado por el 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, por medio del cual solicita, la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), de 0.50 al 0.65, del predio identificado como parcela 15 P 1/1, con una superficie total de 6-62-61.35 ha, con clave catastral 05 04 068 01 032 067, ubicado en Ejido de San Ildefonso, Colón, Qro.; formándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/052/2025**.

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

- I. Mediante Escritura Pública número 94,989 de fecha 7 de marzo de 2025, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de la demarcación notarial y del Patrimonio inmueble Federal, del distrito judicial de Querétaro, Querétaro, hace constar el contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio que celebran por una parte la sociedad mercantil denominada “Promociones Inmobiliarias Pasiegas, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por su Administrador único el Señor Luis Bernabé Trueba Hoyos, como la parte vendedora y por la 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 (setecientos cuatro), representada en este acto por sus delegados fiduciarios, los Licenciados Salvador de la Llata Mercado y Tania Lizbeth Martínez Zúñiga, a quienes 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, respecto de la parcela 15 P1/1, del Ejido San Ildefonso, del Municipio de Colón, Querétaro, quedando inscrita bajo el folio inmobiliario 6572/0009 en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, Dirección de Registro Público de la Propiedad, con una superficie de 6-62-61.35 hectáreas, identificado con la clave catastral número 05 04 068 01 032 067.
- II. Mediante Escritura Pública número 92,698 de fecha 8 de julio del 2022, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, Titular de la Notaría número 29 de la demarcación notarial de Querétaro, se hizo 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, actuando exclusivamente como fiduciario en el Contrato de Fideicomiso de Administración, identificado con el número 704, representada en este acto conjuntamente por la Señora Miriam Gamero Espinosa y el Señor Salvado de la Llanta Mercado a favor de Emmanuel García Zepeda.

**12.** Que mediante el oficio con número MCQ/SAY/DAC/2025/1024, dirigido al Lic. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, recibido en dicha Secretaría en fecha 06 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, Representante legal de “Banco ve por más”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por más, Fiduciario del fideicomiso de Administración 704, por medio del cual solicita, la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), de 0.50 al 0.65, del predio identificado como parcela 15 P 1/1, con una superficie total de 6-62-61.35 ha, con clave catastral 05 04 068 01 032 067, ubicado en Ejido de San Ildefonso, Colón, Qro.

**13.** Mediante el oficio con número MCQ/SAY/DAC/2025/1026, dirigido al C. Sergio Trejo Ugalde, Director de Protección Civil del Municipio de Colón, Qro., recibido en dicha área, en fecha 07 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, Representante legal de “Banco ve por más”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por más, Fiduciario del fideicomiso de Administración 704, por medio del cual solicita, la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), de 0.50 al 0.65, del predio identificado como parcela 15 P 1/1, con una superficie total de 6-62-61.35 ha, con clave catastral 05 04 068 01 032 067, ubicado en Ejido de San Ildefonso, Colón, Qro.

**14.** En fecha 8 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-1556-2025 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/013/2025, 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/2025/1024**, recibido en esta Dependencia en fecha 06 de octubre de 2025 y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción VII, 10 fracción IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., solicita, se emita opinión técnica y/o consideraciones, respecto a la solicitud del C. **Emmanuel García Zepeda**; Representante Legal de **“BANCO VE POR MÁS” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS.**, respecto al predio parcela número 15 P 1/1, del Ejido San Ildefonso, Municipio de Colón, estado de Querétaro, identificado con la clave catastral número **05 04 068 01 032 067** con superficie de **66,261.35 M2**, el cual solicita, el incremento de Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) de 0.5 a 0.65, al respecto informo a Usted lo siguiente:

**Considerandos:**

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la

administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad por lo dispuesto por el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 1, 10, 13, 26, 27, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 48, 52, 61-68, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 152, 154, 318, 324, 325, 326, 327, 328, 346, 347, 351, 360 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 27, 30, fracción I y II incisos a), d) y f), 31, 38, fracción VIII, 47, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.
3. En términos de lo que establece la fracción V, inciso a) y d) del artículo 115 Constitucional, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
4. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal vigentes, declaraciones de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobadas, publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que Corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
5. Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a la conformación física, crecimiento de los centros de población, cambios y dinámicas económicas, sociales, demográficas, entre otras, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
6. Que los incrementos de densidad y la modificación a la normatividad por zonificación se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a lo establecido en los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y la Ley de Ingresos 2025.
7. Que, de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a lo establecido en sus artículos 13, 49 y 326, corresponde al Municipio el control y vigilancia, así como el otorgamiento de autorizaciones para modificación al uso de suelo de los predios ubicados dentro de la demarcación del propio Municipio.
8. Que las modificaciones a los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basado en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

**Antecedentes:**

1. Mediante escrito presentado en fecha 06 de octubre del 2025, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el **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., en relación al predio identificado con la clave catastral número **05 04 068 01 032 067**, ubicado en San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, solicitando el Incremento de Coeficiente de Ocupación del suelo (COS), del cual se tiene de acuerdo a la Normatividad de Uso de suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras un COS de 0.5 y solicita un COS de 0.65.
2. Mediante escritura pública número 94,989 de fecha 07 de marzo de 2025, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño; Notario Titular de la Notaria Pública número 30 de la Demarcación Notarial y del Patrimonio Inmueble Federal del distrito judicial de Querétaro, Querétaro, hace constatar el contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio que celebran por una parte la Sociedad Mercantil denominada “**PROMOCIONES INMOBILIARIAS PASIEGAS**” **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su administrador único el señor Luis Bernabé Trueba Hoyos a quien en lo sucesivo se le denomina la parte vendedora, y de la 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, representada en este acto por sus Delegados fiduciarios, los Licenciados Salvador de la Llanta Mercado y Tania Lizbeth Martínez Zúñiga, a quien en lo sucesivo se le denomina en conjunto como la parte compradora, siendo objeto de dicho instrumento, la parcela número 15 P 1/1, del Ejido San Ildefonso, Municipio de Colón, Estado de Querétaro, quedando inscrita bajo el folio inmobiliario 6572/0009 en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, Dirección de Registro Público de la Propiedad, el cual cuenta con una superficie de 66,261.35 M2, identificado con la clave catastral número **05 04 068 01 032 067**.
3. Presenta escritura pública número 97,732 de fecha 26 de agosto de 2025, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria Pública número 30, donde se hace constar la Cancelación de Reserva de Dominio que otorga la Sociedad mercantil denominada “**PROMOCIONES INMOBILIARIAS PASIEGAS**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Administrador único el señor Luis Bernabé Trueba Hoyos, a favor de “**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, respecto al inmueble Parcela 15 P 1/1 del Ejido San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro.
4. De acuerdo a la escritura pública número 92,698 de fecha 8 de julio de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, Titular de la Notaria Pública número 29 en la Ciudad de México, hace constar el **Poder General** que otorga y confiere la Institución denominada “**BANCO VE POR MÁS**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS**, actuando exclusivamente como Fiduciario en el contrato del fideicomiso de Administración identificado con el número 704, representada en este acto conjuntamente por la Señora Miriam Gamero Espinosa y el Señor Salvado de la Llanta Mercado, a favor del señor Emmanuel García Zepeda.

- 
- 
5. Presenta como identificación oficial vigente del C. Emmanuel García Zepeda, copia de credencial para votar número 0700082591391, emitida por el Instituto Nacional Electoral.
  6. Mediante oficio **CACU/DUS/045-2025**, de fecha 22 de abril del 2025, en el cual, en relación al Acuerdo de Cabildo de fecha 31 de enero de 2006 emitido por el H. Ayuntamiento de Colón, donde se aprobó por unanimidad el Cambio de Uso de Suelo de Agrícola de Riego a uso Comercial, Habitacional e Industrial, a favor de Bernabé Trueba Hoyos, en una superficie de 28-20-79.86 Ha. Emitiendo Dictamen de Uso de Suelo con clasificación de Industria Pesada para la parcela número 15, identificada con la clave catastral número 05 04 068 66 320 015, con superficie de 66,261.35 M2.
  7. Considerando la Normatividad por Zonificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, de acuerdo al uso de suelo con el que cuenta el predio: Industria Pesada (IP), se contempla actualmente los siguientes parámetros:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.50
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 12
    - Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) de 0.18

**Opinión Técnica:**

Respecto a la petición presentada por el promotor manifiesta que en el predio en estudio se lleva a cabo un proyecto de un complejo industrial, no obstante, solicita aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo para el desarrollo de su proyecto, para lo cual requiere de modificar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) asignado al predio de 0.5 a 0.65, motivo por el cual el promotor solicita que se autorice la modificación del parámetro normativo, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad Solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.50	0.65	+ 0.15
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	8	0	0
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)	0.18	0	0

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

Por lo antes expuesto y con la finalidad de que se aprovechen los espacios y áreas dentro del proyecto 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** la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), previa revisión por parte de las Comisiones del Ayuntamiento del Municipio de Colón, y se analice la factibilidad por el cuerpo de regidores, toda vez que el promovente, manifiesta que el incremento solicitado es, para **contener la infraestructura de la línea de producción y garantizar espacios mínimo de trabajo del equipo operativo, conviniendo así a los procesos de construcción, generando crecimiento económico, productividad, prosperidad, fuentes de empleo, fomentando el avance e innovación de las industrias, incentivando la producción de bienes y servicios, mejorando la infraestructura, entre otros.**

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde otorgar la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), aumentándolo al 0.65, del predio identificado con la clave catastral número **05 04 068 01 032 067**, ubicado en Ejido San Ildefonso, Municipio de Colón, Qro., se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

**Condicionantes Generales:**

1. Para la construcción industrial en el predio en comento, deberá cumplir con la normatividad correspondiente.
2. El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), no podrá ser afectado con vialidades, áreas de estacionamiento y/o patios de maniobras con elementos constructivos impermeables. Por lo que deberán asegurar superficies con pavimentos permeables ( adoquines con separadores, concreto permeable, grava), cubiertas verdes, y otros materiales que permitan la infiltración.
3. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, como parte del expediente técnico que fundamentara los trámites y autorizaciones subsecuentes.
4. Deberá de presentar Visto Bueno de Protección Civil, autorizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Colón, para las etapas de construcción y de operación, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundación, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
5. El promotor, no podrá solicitar un incremento adicional de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), y Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) por haberse agotado los beneficios establecidos en los Lineamientos de Operación y Aplicación de la

Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación Urbana del Municipio de Colón, Qro.

6. Se deberá presentar Estudio de Grado de Riesgos, y en caso de existir, presentar evidencia de las medidas de mitigación de riesgos, avaladas por la Dirección de Protección Civil Municipal.
7. 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, y copia de la identificación del especialista que elaboró el estudio, así como su cédula profesional.
8. Deberá presentar previo a la autorización de la licencia de construcción, la distribución del estacionamiento dentro del predio respetando el CAS, y en caso de no contar con el suficiente estacionamiento dentro del predio, deberá buscar un sitio para estacionamiento próximo a su predio, y no ocupar el acceso o derecho de vía como estacionamiento, tanto en la etapa de operación como en la etapa de construcción del proyecto, lo anterior previo a la solicitud de licencia de construcción y/o proyecto de lotificación.
9. El promovente deberá considerar un sistema que priorice la infiltración sobre el desalojo rápido del agua. Esto puede incluir
  - **Pozos de Absorción o Zanjas de Infiltración:** Para dirigir el agua de techos y superficies impermeables hacia el subsuelo.
  - **Cisternas de Captación de Lluvia:** Aunque no es estrictamente infiltración, reduce la escorrentía y permite el uso del agua captada.
  - **Jardines de Lluvia o Biocunetas:** Áreas jardinadas diseñadas para retener y filtrar el agua de lluvia, permitiendo su lenta infiltración.
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 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 X, por los derechos correspondientes por el concepto de Dictamen Técnico de incremento en los Coeficientes de la Normatividad (COS, CAS, CUS), quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Concepto	Desglose	Importe
Incremento de Coeficientes de la normatividad (COS)	(20 UMA (113.14) por M2 excedente (9,939.2025 M2)) / (factor único) considerando Industria Pesada (19.6600)	\$ 1,143,968.84
<b>Total:</b>		<b>\$ 1,143,968.84</b>

Total, a pagar por el concepto de Dictamen Técnico por el concepto de incremento en los Coeficientes de la Normatividad: **\$1, 143,968.84 (Un millón ciento cuarenta y tres mil novecientos sesenta y ocho 84/100 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.

1. El Acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento del Municipio de Colón autorice otorgar la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), referidos en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal “La Raza” y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, todo ello con costo y a cuenta del solicitante.
2. 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.
3. Para el caso de aprobarse la modificación de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), por parte del Ayuntamiento del Municipio de Colón, deberá dar inicio a los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses, contados a partir de la notificación de dicho documento al promovente, ya que de no hacerlo será motivo para que el Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo y quedara sin efectos.
4. Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la solicitud presentada.

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

El presente es un documento 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.** En fecha 8 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número DPC/043/2025, suscrito por el C. Sergio Trejo Ugalde, Director de Protección Civil del Municipio de Colón, Qro., mediante el cual remite la Opinión Técnica correspondiente a la petición citada en el considerando trece, la cual se transcribe a continuación:

“Sirva el presente para enviar un cordial saludo, al tiempo que aprovecho para dar respuesta a su similar MCQ/SAY/DAC/2025/1026, recibido en esta dependencia y donde solicita “emitir su opinión técnica y/o consideraciones” respecto de la solicitud de modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5 al 0.65, del predio identificado como Parcela 15 P 1/1 del ejido San Ildefonso, Colón, Qro., con una superficie de 6-62-61.35 ha, clave catastral 05 04 068 01 032 067. En favor del C. Emmanuel García Zepeda.

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

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

**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/2025/1035, de fecha 8 de octubre del 2025, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

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

aplicable y que se señaló que se tendrá mayor potencial económico y se incrementará la recaudación de los impuestos y derechos; por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento”.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 6, Apartado II), inciso 2) del Orden del Día, por **Mayoría Calificada** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

### **“ A C U E R D O ”**

**PRIMERO.** Se autoriza la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) del predio identificado como parcela 15 P 1/1, con una superficie total de 66,261.35 m<sup>2</sup>, con clave catastral 05 04 068 01 032 067, ubicado en el Ejido de San Ildefonso, Colón, Qro., en términos de las Opiniones Técnicas citadas en los considerandos catorce y quince del presente Acuerdo, emitidos por el Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y por el Titular de la Dirección de Protección Civil.

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

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

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

**QUINTO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en la Gaceta Oficial del Municipio de Colón Qro., así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos y/o aprovechamientos generados y determinados por la presente autorización como área responsable de la cuantificación y determinación de las modificaciones autorizadas, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente; mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En este orden de ideas, en caso de que el promovente no cubra el pago de la referida contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en la normatividad vigente y aplicable.

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

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

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial Municipio de Colón Qro., y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al promovente, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

**TERCERO.** El presente Acuerdo, deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, en los términos señalados en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, contenida en considerando catorce del este proveído. El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento una copia de la inscripción correspondiente.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, a efecto de que dé a conocer en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas, a la Dirección de Protección Civil y al C. 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".

**CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 31 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO, EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.-**

**DOY FE -**

**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL  
MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO.  
RÚBRICA**



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

### C E R T I F I C A

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 14 (catorce) de octubre del 2025 (dos mil veinticinco) el Ayuntamiento de Colón, Qro., autorizó el Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), del predio identificado como parcela 21 P 1/1, con una superficie de 76,690.26 m<sup>2</sup>, con clave catastral 05 04 068 01 032 068, ubicado en Ejido de San Ildefonso, Colón, Qro., mismo que se transcribe a continuación:

“Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracciones I y II, inciso d), 38 fracción VIII y 121 al 128, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 3, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 19, 40, 41, 326 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 25 y 27 fracciones I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., 13 fracción XI, 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y

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

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a), d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 30 fracción II, inciso d) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, los municipios son competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.
2. El artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.
3. El artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, refiere que el Municipio Libre constituye la base de la división territorial y de la

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

**4.** El Plan Municipal de Desarrollo y los Planes de Desarrollo Urbano expedidos por el Ayuntamiento están conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

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

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

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

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

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

**10.** En fecha 6 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito firmado por el 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, por medio del cual solicita, la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), de 0.50 al 0.65, del predio identificado como parcela 21 P 1/1, con una superficie de 76,690.26 m<sup>2</sup>, con clave catastral 05 04 068 01 032 068, ubicado en Ejido de San Ildefonso, Colón, Qro.; formándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/053/2025**.

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

- I. Mediante Escritura Pública número 89,381 de fecha 20 de marzo de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria Pública número 30 de la demarcación notarial y del Patrimonio inmueble Federal, del distrito judicial de Querétaro, Querétaro, hace constar el contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio que celebran por una parte el Señor Luis Bernabé Trueba Hoyos, como la parte vendedora y por la 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 (setecientos cuatro), representada en este acto por sus delegados fiduciarios, los Licenciados Salvador de la Llata Mercado y Miriam Gamero Espinosa, a quienes se les denominará como la parte compradora, actuando por instrucciones del Comité Técnico del citado fideicomiso, mismas que en este acto se ratifican por conducto del Señor Chemaya Mizrahi Mustri, respecto de la parcela 21 P 1/1, con una superficie total de 7-69-98.58 ha, con clave catastral 05 04 068 01 032 068, ubicado en Ejido de San Ildefonso, Colón, Qro., quedando inscrita bajo el folio inmobiliario 34628/0002 en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Tolimán, en fecha 09 de julio de 2024.
- II. Mediante Escritura Pública número 92,698 de fecha 8 de julio del 2022, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, Titular de la Notaria número 29 de la demarcación notarial de Querétaro, se hizo 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, actuando exclusivamente como fiduciario en el Contrato de Fideicomiso de Administración, identificado con el número 704, representada en este acto conjuntamente por la Señora Miriam Gamero Espinosa y el Señor Salvado de la Llanta Mercado, a favor del señor Emmanuel García Zepeda.

**12.** Que mediante el oficio con número MCQ/SAY/DAC/2025/1025, dirigido al Lic. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, recibido en dicha Secretaría en fecha 6 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,

Representante legal de “Banco ve por más”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por más, Fiduciario del fideicomiso de Administración 704, por medio del cual solicita, la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), de 0.50 al 0.65, del predio identificado como parcela 21 P 1/1, con una superficie de 76,690.26 m<sup>2</sup>, con clave catastral 05 04 068 01 032 068, ubicado en Ejido de San Ildefonso, Colón, Qro.

**13.** Mediante el oficio con número MCQ/SAY/DAC/2025/1027, dirigido al C. Sergio Trejo Ugalde, Director de Protección Civil del Municipio de Colón, Qro., recibido en dicha área, en fecha 7 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, Representante legal de “Banco ve por más”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por más, Fiduciario del fideicomiso de Administración 704, por medio del cual solicita, la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), de 0.50 al 0.65, del predio identificado como parcela 21 P 1/1, con una superficie de 76,690.26 m<sup>2</sup>, con clave catastral 05 04 068 01 032 068, ubicado en Ejido de San Ildefonso, Colón, Qro.

**14.** En fecha 8 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-1555-2025 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/012/2025, 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/2025/1025**, recibido en esta Dependencia en fecha 06 de octubre de 2025 y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción VII, 10 fracción IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., solicita, se emita opinión técnica y/o consideraciones, respecto a la solicitud del C. **Emmanuel García Zepeda**; Representante Legal de **“BANCO VE POR MÁS” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS.**, respecto al predio Resto de la Parcela número 21 P 1/1, del Ejido San Ildefonso, Municipio de Colón, estado de Querétaro, identificado con la clave catastral número **05 04 068 01 032 068** con superficie de **76,690.26 M<sup>2</sup>**, el cual solicita, el incremento de Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) de 0.50 a 0.65, al respecto informo a Usted lo siguiente:

**Considerandos:**

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la

Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad por lo dispuesto por el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 1, 10, 13, 26, 27, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 48, 52, 61-68, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 152, 154, 318, 324, 325, 326, 327, 328, 346, 347, 351, 360 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 27, 30, fracción I y II incisos a), d) y f), 31, 38, fracción VIII, 47, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.
3. En términos de lo que establece la fracción V, inciso a) y d) del artículo 115 Constitucional, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
4. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal vigentes, declaraciones de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobadas, publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que Corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
5. Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a la conformación física, crecimiento de los centros de población, cambios y dinámicas económicas, sociales, demográficas, entre otras, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

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

**Antecedentes:**

1. Mediante escrito presentado en fecha 06 de octubre del 2025, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el **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., en relación al predio identificado con la clave catastral número **05 04 068 01 032 068**, ubicado en San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, solicitando el Incremento de Coeficiente de Ocupación del suelo (COS), del cual se tiene de acuerdo a la Normatividad de Uso de suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras un COS de 0.50 y solicita un COS de 0.65.
2. Mediante escritura pública número 89,381 de fecha 20 de marzo de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño; Notario Titular de la Notaría Pública número 30 de la Demarcacion Notarial y del Patrimonio Inmueble Federal del distrito judicial de Querétaro, Querétaro, hace constatar el contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio que celebran por una parte el señor Luis Bernabé Trueba Hoyos a quien en lo sucesivo se le denomina la parte vendedora, y de la 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, representada en este acto por sus Delegados fiduciarios, los Licenciados Salvador de la Llanta Mercado y Miriam Gamero Espinosa, a quien en lo sucesivo se le denomina en conjunto como la parte compradora, siendo objeto de dicho instrumento, el inmueble identificado como Resto del predio de la Parcela 21 P 1/1, del Ejido San Ildefonso, Municipio de Colón, Estado de Querétaro, quedando inscrita bajo el folio

inmobiliario 34628/0002 en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, Subdirección Tolimán, en fecha 09 de julio de 2024, el cual cuenta con una superficie de **76,690.26 M<sup>2</sup>**, identificado con la clave catastral número **05 04 068 01 032 068**.

3. Presenta escritura pública número 90,658 de fecha 12 de junio de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria Pública número 30 de la demarcación notarial del Estado de Querétaro, donde se hace constar la **Cancelación de Reserva de Dominio** que otorga el señor Luis Bernabé Trueba Hoyos a favor de **“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, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 34628/0003, en fecha 12 de julio de 2024. Respecto al Resto del Predio de la Parcela 21 P 1/1, Ejido San Ildefonso, Municipio de Colón, Estado de Querétaro.
4. De acuerdo a la escritura pública número 92,698 de fecha 8 de julio de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, Titular de la Notaria Pública número 29 en la Ciudad de México, hace constar el **Poder General** que otorga y confiere la Institución denominada **“BANCO VE POR MÁS”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS**, actuando exclusivamente como Fiduciario en el contrato del fideicomiso de Administración identificado con el número 704, representada en este acto conjuntamente por la Señora Miriam Gamero Espinosa y el Señor Salvado de la Llanta Mercado, a favor del señor Emmanuel García Zepeda.
5. Presenta como identificación oficial vigente del C. Emmanuel García Zepeda, copia de credencial para votar número 0700082591391, emitida por el Instituto Nacional Electoral.
6. Mediante oficio **CACU/DUS/044-2024**, de fecha 01 de julio del 2024, en el cual, se consultó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, instrumento técnico-jurídico aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 7 de mayo de 2016, publico en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 3 de junio de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 18 de agosto de 2016, ubicando al predio en mención en uso de suelo Industria Pesada (IP).

7. Considerando la Normatividad por Zonificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, de acuerdo al uso de suelo con el que cuenta el predio: Industria Pesada (IP), se contempla actualmente los siguientes parámetros:

- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.50
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 12
- Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) de 0.18

**Opinión Técnica:**

Respecto a la petición presentada por el promotor manifiesta que en el predio en estudio se lleva a cabo un proyecto de un complejo industrial, no obstante, solicita aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo para el desarrollo de su proyecto, para lo cual requiere de modificar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) asignado al predio de 0.5 a 0.65, motivo por el cual el promotor solicita que se autorice la modificación del parámetro normativo, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad Solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.5	0.65	+ 0.15
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	8	0	0
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)	0.18	0	0

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

Por lo antes expuesto y con la finalidad de que se aprovechen los espacios y áreas dentro del proyecto 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** la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), previa revisión por parte de las Comisiones del Ayuntamiento del Municipio de Colón, y se analice la factibilidad por el cuerpo de regidores, toda vez que el promovente, manifiesta que el incremento solicitado es, para **contener la infraestructura de la línea de producción y garantizar espacios mínimo de trabajo del equipo operativo, conviniendo así a los procesos de construcción, generando crecimiento económico, productividad, prosperidad, fuentes de empleo, fomentando el avance e innovación de las industrias, incentivando la producción de bienes y servicios, mejorando la infraestructura, entre otros.**

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde otorgar la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), aumentándolo al 0.65, del predio identificado con la clave catastral número **05 04 068 01 032 068**, ubicado en Ejido San Ildefonso, Municipio de Colón, Qro., se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

**Condicionantes Generales:**

1. Para la construcción industrial en el predio en comento, deberá cumplir con la normatividad correspondiente.
2. El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), no podrá ser afectado con vialidades, áreas de estacionamiento y/o patios de maniobras con elementos constructivos impermeables. Por lo que deberán asegurar superficies con pavimentos permeables (adoquines con separadores, concreto permeable, grava), cubiertas verdes, y otros materiales que permitan la infiltración.
3. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, como parte del expediente técnico que fundamentara los trámites y autorizaciones subsecuentes.
4. Deberá de presentar Visto Bueno de Protección Civil, autorizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Colón, para las etapas de construcción y de operación, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas

observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundación, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.

5. El promotor, no podrá solicitar un incremento adicional de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), y Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) por haberse agotado los beneficios establecidos en los Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación Urbana del Municipio de Colón, Qro.
6. Se deberá presentar Estudio de Grado de Riesgos, y en caso de existir, presentar evidencia de las medidas de mitigación de riesgos, avaladas por la Dirección de Protección Civil Municipal.
7. 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, y copia de la identificación del especialista que elaboró el estudio, así como su cédula profesional.
8. Deberá presentar previo a la autorización de la licencia de construcción, la distribución del estacionamiento dentro del predio respetando el CAS, y en caso de no contar con el suficiente estacionamiento dentro del predio, deberá buscar un sitio para estacionamiento próximo a su predio, y no ocupar el acceso o derecho de vía como estacionamiento, tanto en la etapa de operación como en la etapa de construcción del proyecto, lo anterior previo a la solicitud de licencia de construcción y/o proyecto de lotificación.
9. El promovente deberá considerar un sistema que priorice la infiltración sobre el desalojo rápido del agua. Esto puede incluir:
  - **Pozos de Absorción o Zanjas de Infiltración:** Para dirigir el agua de techos y superficies impermeables hacia el subsuelo.
  - **Cisternas de Captación de Lluvia:** Aunque no es estrictamente infiltración, reduce la escorrentía y permite el uso del agua captada.
  - **Jardines de Lluvia o Biocunetas:** Áreas jardinadas diseñadas para retener y filtrar el agua de lluvia, permitiendo su lenta infiltración.

- 
- 
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 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 X, por los derechos correspondientes por el concepto de Dictamen Técnico de incremento en los Coeficientes de la Normatividad (COS, CAS, CUS), quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Concepto	Desglose	Importe
Incremento de Coeficientes de la normatividad (COS)	(20 UMA (113.14) por M2 excedente (11,503.539 M2)) / (factor único) considerando Industria Pesada (19.6600)	\$ 1,324,018.72
Total:		\$ 1,324,018.72

Total, a pagar por el concepto de Dictamen Técnico por el concepto de incremento en los Coeficientes de la Normatividad: **\$1, 324,018.72 (Un millón trescientos veinticuatro mil dieciocho pesos 72/100 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.

1. El Acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento del Municipio de Colón autorice otorgar la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), referidos en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal “La Raza” y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, todo ello con costo y a cuenta del solicitante.
2. 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.
3. Para el caso de aprobarse la modificación de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), por parte del Ayuntamiento del Municipio de Colón, deberá dar inicio a los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses, contados a partir de la notificación de dicho documento al promovente, ya que de no hacerlo será motivo para que el Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo y quedara sin efectos.
4. Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la solicitud presentada.

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

El presente es un documento 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.** En fecha 8 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número DPC/044/2025, suscrito por el C. Sergio Trejo Ugalde, Director de Protección Civil del Municipio de Colón, Qro., mediante el cual remite la Opinión Técnica correspondiente a la petición citada en el considerando trece, la cual se transcribe a continuación:

Sirva el presente para enviar un cordial saludo, al tiempo que aprovecho para dar respuesta a su similar MCQ/SAY/DAC/2025/1027, recibido en esta dependencia y donde solicita “emitir su opinión técnica y/o consideraciones” respecto de la solicitud de

modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5 al 0.65, del predio identificado como Parcela 21 P 1/1 del ejido San Ildefonso, Colón, Qro., con una superficie de 76,690.26 m<sup>2</sup>, clave catastral 05 04 068 01 032 068. En favor del C. Emmanuel García Zepeda.

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

⑤ Por lo que, cuando se pretenda iniciar obra deberá realizar el trámite correspondiente con anticipación ante esta dependencia, así mismo cuando se encuentre en fase de operación y/o funcionamiento. Siempre considerando un análisis de riesgos, peligros, vulnerabilidad y exposición, así como las medidas preventivas, de preparación y mitigación, ante los posibles fenómenos naturales y antropogénicos identificados.

**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/2025/1035, de fecha 8 de octubre del 2025, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

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

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 6, Apartado II), inciso 3) del Orden del Día, por **Mayoría Calificada** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

**“ACUERDO”**

**PRIMERO.** Se autoriza la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) del predio identificado como parcela 21 P 1/1, con una superficie de 76,690.26 m<sup>2</sup>, con clave catastral 05 04 068 01 032 068, ubicado en Ejido de San Ildefonso, Colón, Qro., en términos de las Opiniones Técnicas citadas en los considerandos catorce y quince del presente Acuerdo, emitidos por el Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y por el Titular de la Dirección de Protección Civil.

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

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

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

**QUINTO.** Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en la Gaceta Oficial del Municipio de Colón Qro., así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos y/o aprovechamientos generados y determinados por la presente autorización como área responsable de la cuantificación y determinación de las modificaciones autorizadas, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente; mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En este orden de ideas, en caso de que el promovente no cubra el pago de la referida contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en la normatividad vigente y aplicable.

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

**SÉPTIMO.** El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo o a sus dispositivos Transitorios, en los plazos y

condiciones otorgados, deberá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial Municipio de Colón Qro., y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al promovente, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

**TERCERO.** El presente Acuerdo, deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, en los términos señalados en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, contenida en considerando catorce del este proveído. El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento una copia de la inscripción correspondiente.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, a efecto de que dé a conocer en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas, a la Dirección de Protección Civil y al C. 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".

**CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 31 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO, EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.-**

**DOY FE -**

**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DEL  
MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO.  
RÚBRICA**





PRESIDENCIA MUNICIPAL  
COLÓN, QRO.

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

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

DR. C. EDU. EUGENIA GONZÁLEZ MARTÍNEZ  
SÍNDICO

LAE. ANTONIO RODRÍGUEZ DÁVILA  
SÍNDICO

LIC. ADRIANA HERRERA ZAMORANO  
REGIDORA

C. MA. OLGA GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ  
REGIDORA

ING. MEC. JESÚS VILLAGRÁN MARTÍNEZ  
REGIDOR

C. EDITH MONTOYA MARTÍNEZ  
REGIDORA

LIC. NANCY URIBE CARBAJAL  
REGIDORA

C.P. ROMINA ZÁRATE MONTES  
REGIDORA

C. MARÍA HERNÁNDEZ URIBE  
REGIDORA

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