



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

Gaceta Municipal de Colón, Qro.

Órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Colón

28 de noviembre de 2025

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

Número 32
Tomo I

ÍNDICE

Pág.

Tema

- | | |
|------|--|
| 1-13 | 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. |
|------|--|

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 28 (veintiocho) de octubre del 2025 (dos mil veinticinco)** el Ayuntamiento de Colón, Qro., autorizó el **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 Ildelfonso, Colón, Qro.**, mismo que se transcribe a continuación:

“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;

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

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.

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 m², 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:

- I. Mediante Escritura Pública número 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 Llata 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 Llata 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 m².

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.

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 m², 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.
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 m², solicitando el cambio de uso de suelo de Agrícola a Industria Pesada, que sea compatible para proyectos de bodegas Industriales.
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 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.
4. Con Escritura Pública 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.
 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 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 m²**, 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 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 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, 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 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.)**

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 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 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".

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 28 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE 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.