



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 II**

## ÍNDICE

Pág.

Tema

- 1-12 ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL INCREMENTO DE DENSIDAD DE HABITACIONAL MIXTO HM2MD A HABITACIONAL MIXTO HM6MD, DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL 050304803002001, CON UNA SUPERFICIE DE 39-64-63.00 HA (396,463.00 M<sup>2</sup>), UBICADO EN LA PEÑUELA, MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.

---

---

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 incremento de densidad de habitacional mixto HM2md a habitacional mixto HM6md, del predio identificado con clave catastral 050304803002001, con una superficie de 39-64-63.00 ha (396,463.00 m²), ubicado en La Peñuela, Municipio de Colón, Qro.,** 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 20 de octubre de 2025, en la Secretaría del Ayuntamiento, se recibió el escrito del C. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V., mediante la cual solicita el incremento de densidad de Habitacional Mixto HM2md a Habitacional Mixto HM6md, del predio identificado con clave catastral 050304803002001, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro, con una superficie de 39-64-63.00 ha (396,463.00 m<sup>2</sup>). Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/060/2025**.

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

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

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

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

**16.** Que con fecha 21 de octubre de 2025, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-1649-2025 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/018/2025, correspondiente a la petición citada en el considerando doce, la cual se transcribe a continuación:

“Por medio del presente y en relación a su oficio **MCQ/SAY/DAC/2025/1075** de fecha 20 de octubre de 2025, recibido en esta Dependencia en fecha 20 de octubre de 2025, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción VII, 10 fracción IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., solicita, se emita opinión técnica y/o consideraciones, respecto a la solicitud del C. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V., respecto al incremento de densidad de Habitacional Mixto HM2md a Habitacional Mixto HM6md, respecto del predio con clave catastral **05 03 048 03 002 001**, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro, con una superficie de **39-64-63.00 ha (396,463.00 m<sup>2</sup>)**, al respecto del cual informo lo siguiente:

**Considerandos:**

- 1.** Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad por lo dispuesto por el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 1, 10, 13, 26, 27, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 48, 52, 61-68, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 152, 154, 318, 324, 325, 326, 327, 328, 346, 347, 351, 360 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 27, 30, fracción I y II incisos a), d) y f), 31, 38, fracción VIII, 47, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.

2. En términos de lo que establece la fracción V, inciso a) y d) del artículo 115 Constitucional, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece en sus artículos 121 a 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
4. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal vigentes, declaraciones de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobadas, publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que Corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
5. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano para el Estado de Querétaro y Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
6. Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a la conformación física, crecimiento de los centros de población, cambios y dinámicas económicas, sociales, demográficas, entre otras, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
7. Que las modificaciones a la normatividad por zonificación que se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a lo establecido en los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y la Ley de Ingresos del municipio de Colón para el año fiscal 2025.
8. Que, de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a lo establecido en sus artículos 13, 49 y 326, corresponde al Municipio el control y vigilancia, así como el otorgamiento de autorizaciones para modificación al uso de suelo de los predios ubicados dentro de la demarcación del propio Municipio.
9. Que las modificaciones a los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basado en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

**Antecedentes:**

1. Mediante escrito presentado en fecha 20 de octubre de 2025, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. José Martín Sandoval Soto, Apoderado Legal de

---

---

Generación de Desarrollos Sustentables S. de R.L. de C.V., solicitó el incremento de densidad de Habitacional Mixto HM2md a Habitacional Mixto HM6md, respecto del predio con clave catastral 05 03 048 03 002 001, ubicado en La Peñuela, Colón, Querétaro, con una superficie de 39-64-63.00 ha (396,463.00 m<sup>2</sup>).

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

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

#### **Opinión Técnica:**

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

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

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

#### **Condicionantes Generales:**

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



---

---

Urbano y Ecología, como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsecuentes.

3. Deberá de presentar Visto Bueno de Protección Civil, autorizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Colón, para las etapas de construcción y ejecución de obras de urbanización, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundación, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
4. Presentar la autorización de manifestación de impacto ambiental autorizada por la autoridad competente, y cumplir con los lineamientos que se indiquen en la autorización.
5. El promotor, en caso de requerir una nueva modificación al uso de suelo, deberá realizar el procedimiento debido, y cumplir con los lineamientos establecidos por el dictamen ambiental de congruencia emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en beneficios establecidos en los Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación Urbana del Municipio de Colón, Qro.
6. Presentar la validación del estudio hidrológico autorizado por la Comisión Estatal de Infraestructura, o en su caso, por la Comisión Nacional de Aguas, así como copia del estudio presentado.
7. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna inconformidad en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán atendidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
8. En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en los plazos establecidos.
9. Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
10. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el Ayuntamiento.
11. Es facultad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el Ayuntamiento.

12. Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, artículo 25, fracción IX, numeral 1, deberá de cubrir los derechos por el Dictamen Técnico de Cambio de Uso de Suelo o Incremento de densidad, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para el análisis del Ayuntamiento, así como, fracción IX, numeral 4 “por el cobro de metros cuadrados de incremento de densidad, en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento, se pagará la cantidad que resulte de la aplicación de la siguiente formula: (1.3500 UMA por número de metros cuadrados) / factor único, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

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

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

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

13. El Acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento del Municipio de Colón autorice el incremento de densidad referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Colón, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, todo ello con costo y a cuenta del solicitante, en un plazo no mayor de 6 meses, y en caso de no hacerlo, se inicie el proceso de revocación del Acuerdo de Cabildo.
14. El presente acuerdo deberá de ser protocolizado e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en un plazo no mayor de 6 meses, y en caso de no hacerlo, se inicie el proceso de revocación del Acuerdo de Cabildo.
15. Para el caso de aprobarse el incremento de densidad multicitado por parte del Ayuntamiento del Municipio de Colón, deberá dar inicio a los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses, contados a partir de la notificación de dicho documento al promovente, ya que de no hacerlo será motivo para que el Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo y quedara sin efectos.
16. Así mismo, cumplir en un plazo no mayor de 6 meses, y en caso de no hacerlo, se inicie el proceso de revocación del Acuerdo de Cabildo, de lo estipulado en los artículos Transitorios

---

---

Primero y Tercero del Acuerdo de Cabildo aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 21 (veintiuno) de noviembre de 2017 (dos mil diecisiete), el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md), respecto de los predios **identificados como fracción La Yerbabuena con superficie de 39-64-63 ha** y Parcela 46 Z4 (zona 4) P1/1 (polígono 1) del Ejido La Esperanza con superficie de 4-12-11.54 ha ambos en el Municipio de Colón, Qro.

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

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

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

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

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

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

---

---

## “ACUERDO

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

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

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

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

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

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

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

### **TRANSITORIOS**

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

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo surtirá efectos una vez que la persona moral y/o el inmueble sujeto de la presente autorización se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, no exista procedimiento administrativo de ejecución en curso, ni adeudos pendientes con la Administración Municipal y entrará en vigor el día siguiente a la fecha de la primera de las dos publicaciones, en los medios mencionados en el artículo transitorio que antecede.

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

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

**CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 28 DIAS 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.