



AYUNTAMIENTO DE
COLÓN

Gaceta Municipal

LA RAZA

Órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Colón

31 de julio de 2025

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

Número 22

ÍNDICE

Pág.

Tema

- 1 - 14 ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN AL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL 05 04 068 01 032 019, UBICADO EN SAN ILDEFONSO, EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO.
- 15 - 27 ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN AL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL 05 04 061 01 067 006, UBICADO EN CIRCUITO PYME AEROPUERTO, DEL FRACCIONAMIENTO "NOVOTECH AEROPUERTO", EN EL CAMINO A SAN VICENTE 949, DEL EJIDO PURÍSIMA DE CUBOS DEL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO.

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 25 (veinticinco) de junio del 2025 (dos mil veinticinco)** el Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo del predio identificado con clave catastral 05 04 068 01 032 019, ubicado en San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Querétaro**, 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) y 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 3, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 19, 40, 41, 326 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 25 y 27 fracciones I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., 13 fracción XI, 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y

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

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

- I. Mediante escritura pública número 83,750 de fecha 14 de febrero de 2001, pasado ante la fe de Francisco Javier Arce Gargollo, Notario número 74 del Distrito Federal, en la que se hace constar la Protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de “OFFENBACH MEXICANA, S.A. de C.V.”, en la que declaran que mediante escritura número 121,112, de fecha 20 de marzo de 1979, otorgada ante el Licenciado Eugenio Ibarrola Santoyo, Notario número 122 del Distrito Federal, inscrito en Registro Público del Comercio del Distrito Federal en el folio mercantil número 4,714, mediante la cual se constituyó la empresa moral “OFFENBACH MEXICANA, S.A. de C.V.” y se otorgó el poder amplísimo al señor Carlos Eduardo López Calva; escritura inscrita en Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 4,714, con fecha 26 de abril de 2001.
- II. Mediante Escritura Pública 87,255 de fecha 27 de octubre de 2023, el Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaria número 30 de la demarcación de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro y del Patrimonio inmueble Federal, hace constar el contrato de Compraventa que celebran por una parte del sociedad mercantil denominada “AM DESARROLLADORA DE PARQUES INDUSTRIALES” S.A.P.I. de C.V., denominada como VENDEDORA, quien comparece en este acto por conducto de los Señores Alberto Mizrahi Levy y Moisés Teófilo Sacal Buzali y de la otra parte la persona moral denominada “OFFENBACH MEXICANA, S.A. de C.V.” como parte COMPRADORA, representada en este acto por el señor Carlos Eduardo López Calva, en su calidad de Presidente del Consejo Administrativo de la cita sociedad, del lote de terreno identificado con el número 15 interior E-3, sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Industrial denominado Parque Industrial Aeropuerto, marcado con el número oficial exterior 4200, ubicado en la Carretera Estatal 100, “El Colorado-Higuerillas”, Localidad de San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie privativa de 3,947.40 m2, identificado con la clave catastral 05 04 068 01 032 019.

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

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

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

“Por medio del presente y en relación a su oficio **MCQ/SAY/DAC/2024/209**, de fecha 14 de octubre del 2024 y **MCQ/SAY/DAC/2025/271**, de fecha 26 de febrero del 2025, mediante los cuales y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción VII, 10 fracción IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., solicita, se emita opinión técnica y/o consideraciones, respecto a la solicitud del C. Carlos Eduardo López Calva; Representante Legal de la Persona Moral denominada **OFFENBACH MEXICANA S.A. DE C.V.**, respecto al predio identificado con la clave catastral número **05 04 068 01 032 019** con superficie de **3,947.4 m²**, ubicado en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuerillas, número 4200 interior 3-E, Condominio “Parque Industrial Aeropuerto”, San Ildefonso, Colón, Querétaro, el cual solicita, el incremento de Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), del cual se tiene por Dictamen de Uso de Suelo un COS de 0.5 y solicita un COS de 0.7, al respecto informo a Usted lo siguiente:

Considerandos:

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad por lo dispuesto por el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los 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 H. Ayuntamiento de Colón, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal vigentes, declaraciones de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobadas, publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que Corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
5. Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a la conformación física, crecimiento de los centros de población, cambios y dinámicas económicas, sociales, demográficas, entre otras, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
6. Que los incrementos de densidad y la modificación a la normatividad por zonificación se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a lo establecido en los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y la Ley de Ingresos 2025.

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

Antecedentes:

1. Mediante escrito presentado con fecha 10 de octubre del 2024, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Carlos Eduardo López Calva; Representante Legal de OFFENBACH MEXICANA S.A. DE C.V. en relación al predio identificado con la clave catastral número 050406801032019, lote 15, interior 3E, ubicado dentro del Parque Industrial Aeropuerto (PIA) en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuierillas número 4200, San Ildefonso, Colón, Querétaro, solicitando el Incremento de Coeficiente de Ocupación del suelo (COS), del cual se tiene por Dictamen de uso de suelo un COS de 0.5 y solicita un COS de 0.7, haciendo referencia que, dicho incremento es necesario para contener la infraestructura de la línea de producción y garantizar espacios mínimos de trabajo del equipo operativo, así como brindar áreas seguras al desempeñar las actividades cotidianas de todo el personal, de igual forma es importante contar con este incremento para sostener la demanda productiva y obtener el retorno de inversión proyectado.
2. Mediante escritura pública número 87,255 de fecha 27 de octubre del 2023, pasada ante la fe del Licenciado Iván Lomelí Avendaño; Titular de la Notaria número 30 de la demarcación notarial y del Patrimonio inmueble Federal en la Ciudad de Querétaro, Querétaro, hace constatar el contrato de compraventa que celebran por una parte "AM DESARROLLADORA DE PARQUES INDUSTRIALES", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, como la parte vendedora y por la otra, la persona moral "OFFENBACH MEXICANA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como la parte compradora, siendo objeto de dicho instrumento, el lote de terreno identificado con el número 15, interior 3E, sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Industrial denominado "Parque Industrial Aeropuerto", marcado con el número oficial interior 4200, ubicado en Carretera Estatal 100, El Colorado – Higuierillas, Localidad San Ildefonso, en el Municipio de Colón, Estado de Querétaro, con una superficie privativa de 3947.4 M2, identificado con clave catastral 050406801032019.
3. Presenta primer testimonio número 83,750 de fecha 14 de febrero de 2001, pasada ante la fe de Francisco Javier Arce Gargollo, notario número 74 del Distrito Federal, de la escritura que contiene la protocolización de acta de asamblea general ordinaria de accionistas de "OFFENBACH MEXICANA", S.A. de C.V., en el que declaran que, mediante escritura número 121,112, de fecha 20 de marzo de 1979, otorgada ante el Licenciado Eugenio Ibarrola Santoyo, notario número 122 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal, en el folio mercantil número 4,714, en el cual se constituye "OFFENBACH MEXICANA"

SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. Se otorgó poder amplísimo al Ing. Carlos Eduardo López Calva, quedando inscrito bajo el folio mercantil número 4,714 en el Registro Público del Comercio en fecha 26 de abril de 2001.

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

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

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

Opinión Técnica:

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

por el cual el promotor solicita que se autorice la modificación del parámetro normativo, para quedar conforme a lo siguiente:

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

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

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

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., apruebe la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), aumentándolo al 0.7, del predio identificado con la clave catastral número **05 04 068 01 032 019**, ubicado en Carretera Estatal 100 El Colorado – Higuierillas, número 4200 interior 3-E, Condominio “Parque Industrial Aeropuerto”, San Ildefonso, Colón, Querétaro, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

Condicionantes Generales:

1. Para la construcción de la nave industrial en el predio en comento, deberá cumplir con la normatividad correspondiente.
2. El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), no podrá ser afectado con vialidades, áreas de estacionamiento y/o patios de maniobras con elementos constructivos impermeables.
3. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, como parte del expediente técnico que fundamentara los tramites y autorizaciones subsecuentes.
4. Deberá tramitar ante esta Secretaría la Ratificación de Dictamen de Uso de Suelo del predio en comento.
5. Deberá de presentar Visto Bueno de Protección Civil, autorizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Colón, para las etapas de construcción y de operación, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundación, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
6. El promotor, no podrá solicitar un incremento adicional de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), por haberse agotado los beneficios establecidos en los Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación Urbana del Municipio de Colón, Qro.
7. Se deberá presentar Estudio de Grado de Riesgos, y en caso de existir, presentar evidencia de las medidas de mitigación de riesgos, avaladas por la Dirección de Protección Civil Municipal.
8. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna inconformidad en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán atendidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Gobierno.

9. En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el Ayuntamiento del Municipio de Colón, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en los plazos establecidos.
10. Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
11. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el Ayuntamiento del Municipio de Colón.
12. Es facultad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el Ayuntamiento del Municipio de Colón.
13. Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, artículo 25, fracción X, deberá de cubrir los derechos correspondientes por el concepto de Dictamen Técnico de incremento en los Coeficientes de la Normatividad (COS, CAS, CUS), quedando el importe de la siguiente manera:

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

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

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

14. El Acuerdo por el cual, en su caso, el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón autorice otorgar la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Colón

“La Raza” y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, todo ello con costo y a cuenta del solicitante.

15. El presente acuerdo deberá de ser protocolizado e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través de la Dirección de Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
16. Para en caso de aprobarse por el Ayuntamiento del Municipio de Colón, la modificación a la normatividad por zonificación respecto a la modificación de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), deberá de dar inicio a los trámites correspondientes en un plazo no mayor a seis meses, contados a partir de la notificación de dicho documento al promovente, ya que de no hacerlo será motivo para que el Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo y quedara sin efectos.
17. Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la solicitud presentada.

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

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

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

“Sirva el presente para enviar un cordial saludo, al tiempo que aprovecho para dar respuesta a su similar MCQ/SAY/DAC/2025/451, recibido en esta dependencia y donde solicita “emitir su opinión técnica y/o consideraciones” respecto de la solicitud de modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.5 al 0.7, para la construcción de una nave industrial en el lote no. 15, interior 3E, ubicado en carretera estatal 100 El Colorado - Higuierillas no. 4200, Parque Industrial Aeropuerto (PIA), San Ildefonso, Colón, Qro., con una superficie de 3,947.40 m2, clave catastral 050406801032019. En favor de la razón social “Offenbach Mexicana” S.A. de C.V. y que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante la opinión técnica 002/2025 con fecha 25 de abril del año en curso, considera técnicamente factible.

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

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

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

16. Con fundamento en lo dispuesto en el numeral 26, fracción II, del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio MCQ/SAY/DAC/2025/603, de fecha 18 de junio del 2025, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

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

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

“ ACUERDO

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

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

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

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

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

SEXTO. El presente Acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, ni la realización de obras de urbanización, ni de construcción alguna; por lo que, el promovente deberá tramitar y obtener en el momento que corresponda los permisos, licencias y

autorizaciones ante la autoridad federal, estatal o municipal, señalados por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad vigente y aplicable en la materia.

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

TRANSITORIOS

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

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

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

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, a efecto de que dé a conocer en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas, a la Dirección de Protección Civil y al C. Carlos Eduardo López Calva, Representante Legal de la persona moral Offenbach Mexicana, S.A. de C.V".

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 31 DIAS DEL MES DE JULIO 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 25 (veinticinco) de junio del 2025 (dos mil veinticinco)** el Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo del predio identificado con clave catastral 05 04 061 01 067 006, ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, del Fraccionamiento “Novotech Aeropuerto”, en el camino a San Vicente 949, del Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Querétaro, 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) y 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 3, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 19, 40, 41, 326 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 25 y 27 fracciones I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., 13 fracción XI, 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y

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

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

- I. Mediante escritura pública número 17,784 de fecha 15 de diciembre de 2023, pasada ante la fe del Licenciado José Adolfo Ortega Osorio, Titular de la Notaría número 37 de la demarcación notarial de Querétaro, hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio que celebran por una parte Marco Antonio Soto Duran, en lo sucesivo la parte compradora y de la otra parte la sociedad mercantil denominada “TRIKSOL” SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora, representada en este acto por su apoderado el señor Octavio Aguilar Martínez, siendo objeto de dicho instrumento, el lote número 26, de la manzana 4, ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, del Fraccionamiento “Novotech Aeropuerto”, Camino a San Vicente 949, Parcela 59 Z-1 P1/1 que formo parte del Ejido de Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 3,047.75 m², identificado con la clave catastral número 050406101067006.
- II. Presenta como identificación oficial vigente del C. Marco Antonio Soto Duran, copia de credencial para votar número 0929028147747, emitida por el Instituto Nacional Electoral.

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

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

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

“Por medio del presente y en relación a su oficio **MCQ/SAY/DAC/2025/284**, recibido en esta Dependencia en fecha 06 de marzo de 2025 y su oficio **MCQ/SAY/DAC/2025/290**, recibido en fecha 13 de marzo del 2025, mediante los cuales y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción VII, 10 fracción IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., solicita, se emita opinión técnica y/o consideraciones, respecto a la solicitud del C. Marco Antonio Soto Duran, respecto al predio identificado con la clave catastral número **05 04 061 01 067 006** con superficie de **3,047.75 m²**, ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, dentro del Fraccionamiento “Novotech Aeropuerto” el cual se localiza en Camino a San Vicente 949, Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Qro., el cual solicita, el incremento de Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), del cual se tiene por Dictamen de Uso de Suelo un COS de 0.50 y solicita un COS de 0.75, al respecto informo a Usted lo siguiente:

Considerandos:

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad por lo dispuesto por el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 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 con fecha 20 de febrero del 2025 y en fecha 10 de marzo del 2025, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Marco Antonio Soto Duran, en relación al

predio identificado con la clave catastral número 05 04 061 01 067 006, ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, dentro del Fraccionamiento “Novotech Aeropuerto”, localizado en Camino San Vicente 949, parcela 59 Z-1 P1/1 en el Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Querétaro, solicitando el Incremento de Coeficiente de Ocupación del suelo (COS), del cual se tiene de acuerdo a la Normatividad de Uso de suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras un COS de 0.5 y solicita un COS de 0.75.

2. Mediante escritura pública número 17,784 de fecha 15 de diciembre de 2023, pasada ante la fe del Licenciado José Adolfo Ortega Osorio; Titular de la Notaria número 37 de la demarcación notarial de Querétaro, Querétaro, hace constatar el contrato de compraventa con reserva de dominio que celebran por una parte Marco Antonio Soto Duran, en lo sucesivo la parte compradora y de la otra parte la sociedad mercantil denominada “TRIKSOL” SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora, representada en este acto por su apoderado el señor Octavio Aguilar Martínez, siendo objeto de dicho instrumento, el lote número 26, de la manzana 4, ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, del Fraccionamiento “Novotech Aeropuerto”, Camino a San Vicente 949, Parcela 59 Z-1 P1/1 que formo parte del Ejido de Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Querétaro, el cual cuenta con una superficie de 3,047.75 m2, identificado con la clave catastral número 050406101067006.
3. Presenta como identificación oficial vigente del C. Marco Antonio Soto Duran, copia de credencial para votar número 0929028147747, emitida por el Instituto Nacional Electoral.
4. Presenta Informe de Uso de Suelo **CACU/IUS/06-2025** de fecha 10 de febrero del 2025, en el cual, se consultó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Instrumento técnico-jurídico aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 3 de junio del 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 18 de agosto de 2016, ubicando al predio en mención en uso de suelo de Industria Ligera.
5. Considerando la Normatividad por Zonificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, de acuerdo al uso de suelo con el que cuenta el predio: Industria Ligera (IL), se contempla actualmente los siguientes parámetros:
 - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.5
 - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 8
 - Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) de 0.18

Opinión Técnica:

Respecto a la petición presentada por el promotor manifiesta que en el predio en estudio se lleva a cabo un proyecto de un complejo industrial, no obstante, solicita aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo para el desarrollo de su proyecto, para lo cual requiere de

modificar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) asignado al predio de 0.5 a 0.75, motivo por el cual el promotor solicita que se autorice la modificación del parámetro normativo, para quedar conforme a lo siguiente:

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

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

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

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., apruebe la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), aumentándolo al 0.7, del predio identificado con la clave catastral número **050406101067006**, ubicado en Circuito Pyme Aeropuerto, dentro del Fraccionamiento “Novotech Aeropuerto” localizado en el Camino a San Vicente 949, Parcela 59 Z-1 P1/1 del Ejido Purísima de Cubos del Municipio de Colón, Qro., se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

Condicionantes Generales:

1. Para la construcción industrial en el predio en comento, deberá cumplir con la normatividad correspondiente.
2. El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), no podrá ser afectado con vialidades, áreas de estacionamiento y/o patios de maniobras con elementos constructivos impermeables.
3. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, como parte del expediente técnico que fundamentara los tramites y autorizaciones subsecuentes.
4. Deberá tramitar ante esta Secretaría la Ratificación de Dictamen de Uso de Suelo del predio en comento.
5. Deberá de presentar Visto Bueno de Protección Civil, autorizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Colón, para las etapas de construcción y de operación, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundación, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
6. El promotor, no podrá solicitar un incremento adicional de Coeficiente de Ocupación (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), por haberse agotado los beneficios establecidos en los Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación Urbana del Municipio de Colón, Qro.
7. Se deberá presentar Estudio de Grado de Riesgos, y en caso de existir, presentar evidencia de las medidas de mitigación de riesgos, avaladas por la Dirección de Protección Civil Municipal.
8. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna inconformidad en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán atendidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
9. En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación

ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en los plazos establecidos.

- 10. Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
- 11. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el Ayuntamiento.
- 12. Es facultad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el Ayuntamiento.
- 13. Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2025, artículo 25, fracción X, deberá de cubrir los derechos correspondientes por el concepto de Dictamen Técnico de incremento en los Coeficientes de la Normatividad (COS, CAS, CUS), quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

Concepto	Desglose	Importe
Incremento de Coeficientes de la normatividad (COS)	(20 UMA (113.14) por M2 excedente (609.55 M2)) / (factor único) considerando Industria Ligera (44.2400)	\$ 31,177.43
Total:		\$ 31,177.43

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

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

- 14. El Acuerdo por el cual, en su caso, el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón autorice otorgar la modificación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal “La Raza” y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, todo ello con costo y a cuenta del solicitante.
- 15. El presente acuerdo deberá de ser protocolizado e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través de la Dirección de Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

16. Para el caso de aprobarse la modificación de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), por parte del Ayuntamiento del Municipio de Colón, deberá dar inicio a los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses, contados a partir de la notificación de dicho documento al promovente, ya que de no hacerlo será motivo para que el Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo y quedara sin efectos.
17. Es facultad del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las obligaciones que le sean impuestas por el Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizada la solicitud presentada.

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

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

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

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

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

- Por lo que, cuando se pretenda iniciar obra deberá de realizar el trámite correspondiente con anticipación ante esta dependencia, así mismo cuando se encuentre en fase de operación y/o

funcionamiento. Siempre considerando un análisis de riesgos, peligros, vulnerabilidad y exposición, así como las medidas preventivas, de preparación y mitigación, ante los posibles fenómenos naturales y antropogénicos identificados.

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

16. Con fundamento en lo dispuesto en el numeral 26, fracción II, del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio MCQ/SAY/DAC/2025/603, de fecha 18 de junio del 2025, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

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

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

“ A C U E R D O

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 31 DIAS DEL MES DE JULIO 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

C. 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.