



AYUNTAMIENTO DE  
**COLÓN**

# Gaceta Municipal de Colón, Qro.

Órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Colón

29 de mayo de 2026

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

**Número 46**  
**Tomo II**

## ÍNDICE

Pág.

Tema

- |       |   |
|-------|---|
| 1-25  | ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA DENOMINACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO, NOMENCLATURA DE VIALIDADES, LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL "TECHNOLOGY PARK", CON UNA SUPERFICIE DE 158,361.230 M2, IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL 050301803100031, UBICADO EN EL EJIDO LA ESPERANZA, EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO. (SEGUNDA PUBLICACIÓN) |
| 26-40 | ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN DE LA TABLA DE COMPATIBILIDADES DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE GALERAS, COLÓN.   |

---

---

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 abril del 2026 (dos mil veintiséis)** el Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la denominación del Fraccionamiento, nomenclatura de vialidades, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y autorización de Venta de Lotes del Fraccionamiento Industrial “Technology Park”, con una superficie de 158,361.230 m2, identificado con la clave catastral 050301803100031, ubicado en el Ejido La Esperanza, 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), b), d) y f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3 fracción XXXVI, 6 y 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción II, incisos a), b), d) y f), 38 fracción VIII y 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 12, 146, 165, 186, 198, 200, 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.** El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio conforme a la ley; así como también contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

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

**3.** 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.

**4.** 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.

**5.** 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.

**6.** 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.

**7.** 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.

**8.** Que el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a los municipios la aprobación y autorización de los Desarrollos Inmobiliarios previstos en el Código.

Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186, fracciones IV, V, VI y VII del Ordenamiento citado. El área encargada del Desarrollo Urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III del citado artículo 186.

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado. Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización.

**9.** Que el artículo 146 del Código Urbano del Estado de Querétaro señala que la licencia de ejecución de obras de urbanización para desarrollos inmobiliarios, tendrá vigencia de

---

---

dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento. En caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente, previamente a su vencimiento, la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización; debiendo dictarse resolución, en un término no mayor a treinta días hábiles contados a partir del siguiente al en que fue recibida la solicitud.

**10.** Con base en el artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el procedimiento para la autorización de un Fraccionamiento se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de Uso de Suelo;
- II. Autorización de Estudios Técnicos;
- III. Visto Bueno al Proyecto de lotificación;
- IV. **Licencia de ejecución de obras de urbanización;**
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
- VI. **Autorización para venta de lotes; y**
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento.

**11.** Que en el artículo 198 del Código Urbano en cita, se establece que el desarrollador podrá obtener autorización provisional para venta de lotes, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

- I. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización;
- II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;
- III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan; y
- IV. Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije.

En caso de incumplimiento la autoridad competente hará efectivo el instrumento que se otorgó para garantizar la que se aplicará para realizar por sí o por medio de contratista, las obras omitidas; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen.

En caso de que la garantía se otorgue a través de hipoteca, la escritura en la que se constituya no causará el pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

**12.** Que en el artículo 200 del Código Urbano cita que la autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

---

---

**13.** 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.

**14.** 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.

**15.** 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.

**16.** 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, así como emitir opiniones y dictámenes en materia de desarrollo urbano y obras públicas.

**17.** Que mediante el escrito presentado en la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha 23 de marzo de 2026, el C. Francisco Domínguez Castro, representante legal de DOCA DESARROLLOS ESTRATEGICOS SA DE CV y Esaú Magallanes Alonso, Administrador Único de MAGABAR, SAPI DE C.V., solicitan para el proyecto denominado "TECHNOLOGY PARK" lo siguiente:

1. Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización
2. Denominación de Fraccionamiento
3. Nomenclatura de calles
4. Licencia provisional de venta de lotes.

Formándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/095/2026**.

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

- a) Mediante Escritura Pública número 85,807 de fecha 21 de abril de 2023, la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública

---

---

número 31 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar la formalización de la sociedad mercantil denominada "DOCA DESARROLLOS ESTRATEGICOS, S.A. de C.V.", quedando como Administrador Único Francisco Domínguez Castro. Dicha Escritura quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro en fecha 02 de mayo de 2023 bajo el Folio Mercantil Electrónico N-2023033034.

b) Mediante Escritura Pública número 32,734 de fecha 4 de noviembre de 2013, el Lic. Fernando Ortiz Proal, Notario Titular de la Notaría Pública número 19 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar la formalización de la sociedad mercantil denominada "MAGABAR, S.A. de C.V.", quedando como Administrador Único Esaú Magallanes Alonso. Dicha Escritura quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro en fecha 4 de noviembre de 2013 bajo el Folio Mercantil Electrónico número 45555.

c) Mediante Escritura Pública número 3,491 de fecha 6 de mayo de 2024, el Lic. Carlos Andrés Ugalde Rodríguez, Notario Titular de la Notaría Pública número 15 de la Demarcación Notarial del Municipio de San Juan del Río, Estado de Querétaro, hace constar la comparecencia de Santiago Rivera Limón, en su carácter de Delegado Especial de la Sociedad mercantil "MAGABAR S.A DE C.V" donde protocoliza el Acta de Asamblea General de doble carácter, Ordinaria y Extraordinaria, de fecha 4 de marzo de 2024, donde la Sociedad mercantil denominada "MAGABAR" cambia el régimen jurídico de Sociedad Anónima de Capital Variable a Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, y donde al Presidente del Consejo de Administración es Esaú Magallanes Alonso, se le otorgan poderes y facultades para ejercerlos de manera individual.

d) Mediante Escritura Pública Número 92,462 de fecha 15 de agosto de 2024, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Titular de la Notaria Pública número 31 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la formalización del contrato de compraventa en la que la persona moral denominada DOCA DESARROLLOS ESTRATÉGICOS S.A. DE C.V. adquiere la parcela número 132 Z11 P1/1, con superficie de 15-83-10.210 has, del Ejido La Esperanza, Municipio de Colón, Querétaro.

e) Mediante Escritura Pública número 93,461 de fecha 18 de octubre de 2024, la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Titular de la Notaria Pública número 31 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar el contrato de compraventa que celebra la persona moral denominada "DOCA DESARROLLOS ESTRATEGICOS, S.A. de C.V.", representada por su Administrador Único Francisco Domínguez Castro, en su carácter de vendedora, y por la otra parte, la persona moral denominada "MAGABAR SAPI DE C.V." representada por su Vocal Esaú Magallanes Barrera.

f) Mediante Escritura Pública número 98,423 de fecha 20 de noviembre de 2025, la Lic. Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Pública Titular de la Notaria Pública número 31 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar la comparecencia de la persona moral denominada "DOCA DESARROLLOS ESTRATEGICOS, S.A. de C.V.", representada por su Administrador Único Francisco Domínguez Castro, y por la otra parte, la persona moral denominada

---

---

“MAGABAR SAPI DE C.V” representada por su Vocal Esaú Magallanes Barrera, a efecto de protocolizar el oficio IRC/CAT/ST/04544/2025, suscrito por el Mtro. José Luis Alcántara Obregón, Director de Catastro, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro y su plano correspondiente.

g) Identificación oficial vigente, copia de credencial para votar a nombre de Francisco Domínguez Castro, con número 0451106967847, emitida por el Instituto Nacional Electoral.

h) Identificación oficial vigente, copia de credencial para votar a nombre de Esaú Magallanes Alonso, con número 0568000443834, emitida por el Instituto Nacional Electoral.

**19.** Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/2026/0340 en fecha 25 de marzo de 2026, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó al Lic. José Guadalupe Hernández Hernández Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, emitir la opinión técnica y/o consideraciones respecto del escrito presentado por Francisco Domínguez Castro, representante legal de DOCA DESARROLLOS ESTRATEGICOS SA DE CV, y Esaú Magallanes Alonso, representante Legal de la empresa denominada “MAGABAR SAPI DE C.V”, en la que manifiestan ser propietarias del predio identificado con la clave catastral 050301803100031, con una superficie de 158,361.230 metros cuadrados, en el Municipio de Colón, Querétaro, por medio del cual solicitan para el proyecto denominado “TECHNOLOGY PARK”, la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, denominación de Fraccionamiento, nomenclatura de calles y licencia provisional de venta de lotes.

**20.** Que con fecha 20 de abril de 2026 en la Secretaría del Ayuntamiento se recibió el oficio número SDUE-584-2026 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/012/2026, correspondiente a la petición citada en el considerando anterior, la cual se transcribe a continuación:

“ Por medio del presente y en relación a su oficio **MCQ/SAY/DAC/2026/0340**, recibido en esta Dependencia en fecha 25 de marzo de 2026, mediante el cual 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 signada por el C. Francisco Dominguez Castro; Representante Legal de **DOCA DESARROLLOS ESTRATÉGICOS, S.A. DE C.V.** y C. Esaú Magallanes Alonso; Representante Legal de **MAGABAR, S.A.P.I. DE C.V.**, por medio del cual solicitan la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, denominación de Fraccionamiento, Nomenclatura de Calles y la Autorización de Venta de Lotes para el Fraccionamiento Industrial respecto al predio Parcela 132 Z-11 P1/1, Ejido La Esperanza, identificado con clave catastral **050301803100031** con superficie de **158,361.230 m<sup>2</sup>**, ubicado en Tierra Dura, Municipio de Colón, Querétaro, al respecto informo a Usted lo siguiente:

---

---

**Considerandos:**

1. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Estado tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuales serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre este y el Gobierno del Estado.
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 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.
3. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad por lo dispuesto por el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, 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; Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro.
4. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro. de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 130-133, 139, 141, 143, 148, 162, 164, 178, 181, 186, 189, 323-328, 356-358 Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro.
5. 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 que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.

6. Con base en el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a los municipios la aprobación y autorización de los Desarrollos Inmobiliarios previstos en el Código.

Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186, fracciones IV, V, VI y VII del Ordenamiento citado. El área encargada del Desarrollo Urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III.

7. Con base en el artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el procedimiento para la autorización de un Fraccionamiento se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de Uso de Suelo;
- II. Autorización de Estudios Técnicos;
- III. Visto Bueno al Proyecto de Lotificación;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización;**
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;**
- VI. **Autorización para venta de lotes;** y
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento.

9. Que de acuerdo al artículo 192 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la licencia para ejecución de obras de urbanización de un Fraccionamiento establecerá con base al plano de lotificación autorizado, la etapa, sección o fase, las superficies que lo integran, el desglose de las mismas, el pago de impuestos y derechos, obligaciones y plazos de vigencia, las donaciones a favor del Municipio y las que correspondan a los organismos operadores, las limitaciones y restricciones, así como aquellas condicionantes que se estimen necesarias para el adecuado funcionamiento de la etapa, sección o fase del fraccionamiento que corresponda; la que deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, previa protocolización ante Notario Público.

10. Que con fundamento en el artículo 196 la etapa correspondiente a la denominación y nomenclatura, consiste en la aprobación que realiza la autoridad competente, respecto de los nombres con que se identificará el fraccionamiento y vialidades.

**Antecedentes:**

1. Mediante escrito presentado con fecha 23 de marzo del 2026, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Francisco Dominguez Castro; Representante Legal de **DOCA DESARROLLOS ESTRATÉGICOS, S.A. DE C.V.** y C. Esaú Magallanes Alonso; Representante Legal de **MAGABAR, S.A.P.I. DE C.V.** solicitan la autorización para la

---

---

obtención de **licencia de ejecución de obras de urbanización, denominación de fraccionamiento y nomenclatura de calles, y autorización de venta de lotes** para el inmueble identificado con clave catastral número **050301803100031**, con superficie de **158,361.230 m2**, ubicado en Tierra Dura, Colón, Qro.

2. Presenta identificación oficial vigente, copia de credencial para votar a nombre de Francisco Dominguez Castro, con número 0451106967847, emitida por el Instituto Nacional Electoral.
3. Presenta identificación oficial vigente, copia de credencial para votar a nombre de Esaú Magallanes Alonso, con número 0568000443834, emitida por el Instituto Nacional Electoral.
4. Mediante escritura pública número 85,807 de fecha 21 de abril de 2023, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo; Notaria pública titular de la Notaria Pública número 31 del Distrito Judicial de la Ciudad de Querétaro, estado de Querétaro, se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada **DOCA DESARROLLOS ESTRATÉGICOS S.A. DE C.V.**, que otorga el señor Francisco Dominguez Castro y la señorita Andrea Karina Dominguez Castro, y en el cual se le otorga poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a los antes mencionados, para ejercerlo de manera conjunta o independiente, quedando debidamente inscrita bajo el folio mercantil electrónico número 2023033034, en fecha 02 de mayo de 2023, en el Registro Público del Comercio de Querétaro
5. Mediante escritura pública número 92,462 de fecha 15 de agosto de 2024, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notaria Pública titular de la Notaria Pública número 31 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar el contrato de compraventa, que celebran por una parte la persona moral denominada **"CONTINENTAL GRASS PRODUCER"**, **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto, por su Gerente General, el Señor José Martín Sandoval Soto, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora, y por la otra, la persona moral denominada **"DOCA DESARROLLOS ESTRATÉGICOS"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su administrador único, el Señor Francisco Dominguez Castro, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte compradora, respecto a la parcela número **132 Z11 P1/1**, con superficie de 15-83-10.210 has, del Ejido La Esperanza, Municipio de Colón, Querétaro, inscrita bajo el folio inmobiliario 00027955/0007 en fecha 16 de mayo de 2025, en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Subdirección Tolimán.
6. Que mediante escritura pública número 32,734 de fecha 4 de noviembre de 2013, otorgada ante la fe del Licenciado Fernando Ortiz Proal, Notario Titular de la Notaría Pública número 19, de la Demarcación Notarial de Querétaro, donde se hace constar la comparecencia de

---

---

los señores Esaú Magallanes Alonso y Verónica Barrera Morales, con el objeto de celebrar y formalizar el contrato mediante el cual constituyen la Sociedad Mercantil que se denomina **“MAGABAR” SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en Registro Público de Comercio de Querétaro, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 45555-1 de fecha 05 de noviembre de 2023.

7. Mediante escritura pública número 3,491 de fecha 06 de mayo de 2024, otorgada ante la fe del Licenciado Carlos Andrés Ugalde Rodríguez, Notario Titular de la Notaría Pública número 15, de la Demarcación Notarial de San Juan del Río, Querétaro, cuyo primer testimonio se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público del Comercio en el Folio Mercantil Electrónico número 45555 de fecha 24 de julio de 2024, donde se hizo contar la protocolización del Acta de Asamblea General de fecha 04 de marzo de 2024, donde la Sociedad mercantil denominada **“MAGABAR”** cambia el régimen jurídico de **Sociedad Anónima de Capital Variable** a **Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable**, y donde al Presidente del Consejo de Administración: Esaú Magallanes Alonso, se le otorgan poderes y facultades para ejercerlos de manera individual.
8. Que mediante escritura pública número 93,461 de fecha 18 de octubre de 2024, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaría Pública Número 31 del Distrito Judicial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte la persona moral denominada **“DOCA DESARROLLOS ESTRATÉGICOS”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Administrador Único, el Señor Francisco Dominguez Castro, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte vendedora, y por la otra la persona moral denominada **“MAGABAR”, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el señor Esaú Magallanes Barrera, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte compradora, quien adquiere el 25 % de los derechos de propiedad respecto al predio Parcela 132 Z11 P1/1, del Ejido La Esperanza, del Municipio de Colón, Querétaro, inscrita bajo el Folio Inmobiliario 27955/0008, en fecha 01 de julio de 2025, en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Subdirección Tolimán.
9. Presenta escritura pública número 98,423 de fecha 20 de noviembre de 2025, pasada ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 31 del Distrito Judicial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, comparece la persona moral denominada **“DOCA DESARROLLOS ESTRATÉGICOS”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por su Administrador Único el señor Francisco Dominguez Castro y **“MAGABAR”, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el señor Esaú Magallanes Barrera, para protocolizar el oficio **IRC/CAT/ST/04544/2025**, suscrito por el Maestro José Luis Alcántara Obregon, Director de Catastro, Instituto

---

---

Registral y Catastral del Estado de Querétaro y su plano correspondiente con **FOLIO DT 2025 191** respecto a la parcela número **132 Z/11 P1/1**, del Ejido La Esperanza, en el Municipio de Colón, Querétaro, inscrita en Registro Público de la Propiedad bajo el folio inmobiliario 00027955/0009 en fecha 23 de enero de 2026.

10. Cuenta con Dictamen de Uso de Suelo con número de oficio **CACU/DUS/011-2026** de fecha 30 de enero de 2026 para el predio Parcela 132 Z-11 P1/1 del Ejido la Esperanza, ubicado en Tierra Dura, Colón, Querétaro, con uso de suelo de Comercio y Servicios (CS) compatible con Industria Ligera (IL).
11. Mediante oficio **CACU/VBEIU/003/2026** de fecha 25 de enero de 2026, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió **Visto Bueno de Impacto Urbano** para el predio Parcela 132 Z/11 P1/1 del Ejido La Esperanza, Municipio de Colón, Querétaro, para el proyecto pretendido de Fraccionamiento Industrial.
12. Mediante oficio **CACU/VBEIV/003/2026** de fecha 25 de enero de 2026, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió **Visto Bueno de Impacto Vial** para el predio Parcela 132 Z/11 P1/1 del Ejido La Esperanza, Municipio de Colón, Querétaro, para el proyecto pretendido de Fraccionamiento Industrial.
13. Presenta estudio de mecánica de suelos de fecha noviembre de 2023, realizado por Dr. En Ing. Mauricio Barrera Bucio con cédula profesional de Doctor en Ingeniería 1566/4G4562456, Maestro en Ingeniería 228329 y 1959238 de Ingeniero Civil, para el proyecto que pretenden denominar **TECHNOLOGY PARK**, ubicado en Tierra Dura, Colón, Querétaro.
14. Que el predio en mención se encuentra inmerso dentro de la poligonal que ampara el Cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales, emitido mediante oficio **F.22.01.02/1720/15**, con **BITACORA 22/DS-0071/03/15**, de fecha 01 de octubre de 2015, emitido por el Lic. Oscar Moreno Alanís; Delegado Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) Delegación Querétaro.
15. Mediante oficio **SEDESU/288/2024** de fecha 24 de junio de 2024, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, emitió la autorización en Materia de Impacto Ambiental, única y exclusivamente para la construcción y operación de 147 bodegas (comerciales, logística, almacenamiento, industria ligera), vialidades y área verde, para el proyecto denominado "TECHNOLOGY PARK COLÓN".
16. Que cuenta con factibilidad del suministro de energía eléctrica para el predio parcela 132 Z-11 P1/1 Ejido La Esperanza, Municipio de Colón, Qro., emitido mediante oficio **SZSJ-308/2024** de fecha 10 de julio de 2024, signado por Ing. Héctor Jesús Barrios Merino; Superintendente de la Zona San Juan del Rio, de la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

17. Presenta estudio Hidrológico realizado por el Ing. Oscar Linares Esquivel, así como copia simple del acuse de ingreso de dicho estudio ante la Comisión Nacional del Agua para su revisión y en su caso la validación del mismo.
18. Que presenta **PREFACTIBILIDAD** en materia de servicio de agua potable, alcantarillado y saneamiento, así como drenaje pluvial, de acuerdo al expediente 02/2026, de fecha 11 de febrero de 2026, emitido por Lic. Belinda Gabriela Salazar Botello; Representante Legal de KERIAGUA S.A. DE C.V., con vigencia de 3 meses contados a partir del día siguiente que surta efectos la notificación.
19. Cuenta con **Visto Bueno de Proyecto de Lotificación** emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante oficio **SDUE-370-2026** para el proyecto de Fraccionamiento Industrial a desarrollarse en la Parcela 132 Z/11 P1/1, del Ejido La Esperanza, ubicado en Tierra Dura, Colón, Querétaro, con una superficie de **158,361.23 M2**, identificado con la clave catastral **05 03 018 03 100 031**, quedando las superficies de la siguiente manera:

<b>CUADRO DE SUPERFICIES</b>		
<b>Manzana 01</b>		
<b>Lote</b>	<b>USO</b>	<b>Area (m2)</b>
1	Industrial	1,388.34
2	Industrial	657.34
<b>Total</b>		<b>2,045.68</b>
<b>Manzana 02</b>		
1	Área verde	51.87
2	Área verde	134.83
<b>Total</b>		<b>186.70</b>
<b>Manzana 03</b>		
1	Area Verde	307.80
2	Industrial	1,595.10
3	Industrial	1,820.52
4	Industrial	2,151.96
5	Industrial	4,132.12
6	Industrial	4,002.06
7	Industrial	3,429.77
8	Industrial	12,250.32
9	Industrial	11,526.62
10	Industrial	33,556.66
11	Área verde	6,421.60
12	Afectación CONAGUA	6,102.66
13	Área verde	241.73
14	Equipamiento urbano y plazas	9,213.92
15	Industrial	701.16
<b>Total</b>		<b>97,454.00</b>

<b>Manzana 04</b>		
1	Industrial	548.12
2	Industrial	1,475.89
3	Industrial	3,038.20
4	Industrial	1,625.23
5	Industrial	1,625.10
6	Industrial	1,624.90
7	Industrial	1,624.70
8	Industrial	1,624.51
9	Industrial	1,624.31
10	Industrial	1,624.19
11	Industrial	1,623.91
12	Industrial	2,096.01
13	Industrial	2,092.24
<b>Total</b>		<b>22,247.31</b>
<b>Manzana 5</b>		
1	Industrial	1,418.24
2	Industrial	1,326.92
3	Industrial	1,208.62
4	Industrial	1,210.84
5	Industrial	2,039.96
6	Industrial	1,341.56
7	Industrial	1,393.94
8	Industrial	1,385.86
9	Industrial	2,200.14
10	Servicios	817.29
<b>Total</b>		<b>14,343.37</b>
<b>Manzana 6</b>		
1	Área verde	206.87
<b>Total</b>		<b>206.87</b>

<b>CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES</b>			
<b>Concepto</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>No. Lotes</b>
Vendible industrial	112,985.36	71.34%	34
Servicios	817.29	0.52%	1
Donación (Áreas verdes, Equipamiento Urbano y plazas)	16,578.62	10.47%	7
Afectación CONAGUA	6,102.66	3.86%	1
Vialidades	21,877.30	13.81%	N/A
<b>TOTAL</b>	<b>158,361.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>43</b>

---

---

20. Personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología se constituyó en el predio parcela 132 Z-11 P1/1 Ejido La Esperanza, ubicado en Tierra Dura, Municipio de Colón, Querétaro, se verifico y constato mediante Dictamen de Avance de Obras de Urbanización emitida mediante oficio **SDUE-529-2026**, que el fraccionamiento a denominarse **“TECHNOLOGY PARK”**, cuenta con un avance estimado del **70%** en las obras de urbanización, restando por ejecutar un **30%**, por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Colón, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de estas, teniendo que el monto de la fianza corresponde a la cantidad de **\$8,201,252.86 (ocho millones doscientos un mil doscientos cincuenta y dos pesos 86/100 M.N.)**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 198, fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro.

En caso de incumplimiento, la fianza se hará efectiva de inmediato por la autoridad competente, la que se aplicará por si o por medio de contratista, las obras omitidas; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y/o responsabilidad civil o penal que se generen.

Con fundamento en el artículo 199 del Código Urbano del Estado de Querétaro, concluida la totalidad de las obras de urbanización y recibidas a satisfacción por el Municipio, la garantía será cancelada por la autoridad competente, previa solicitud del Desarrollador.

21. Presenta recibo de pago número **A – 0000012410**, por los conceptos de ejecución de obras de urbanización sin autorización o licencia y Dictamen de Avance de Obras de Urbanización.

22. Presenta presupuesto de obras de urbanización del Fraccionamiento por un total de **\$21,028,853.51**, el cual consta de las partidas de terracerías, tepetate, base hidráulica, suministro de carpeta, red de drenaje, descargas sanitarias, drenaje pluvial, agua potable, descargas pluviales, planta de tratamiento y red eléctrica; del cual el **30%** faltante por ejecutar, corresponde a un monto de **\$6,308,656.05 (Seis millones trescientos ocho mil seiscientos cincuenta y seis pesos 05/100 M.N.)**.

23. Referente a la nomenclatura propuesta por el promotor para las vialidades, es la siguiente:

- Calle La Esperanza
- Avenida Querétaro
- Calle Tierra Dura
- Calle Colón
- Calle Palmas

**Opinión Técnica:**

1. Una vez realizado el análisis correspondiente a la documentación presentada, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología considera **Técnicamente Procedente** la petición realizada por el promovente respecto a la denominación para el Desarrollo Inmobiliario el cual pretende ser un fraccionamiento de **Industria Ligera** en el predio Parcela 132 Z-11 P1/1, Ejido La Esperanza, identificado con clave catastral **050301803100031** con superficie de **158,361.230 m<sup>2</sup>**, ubicado en Tierra Dura, Municipio de Colón, Querétaro, el cual sería el que se describe a continuación:

**“Technology Park”**

2. Respecto a la petición para la nomenclatura de vialidades del fraccionamiento objeto de la presente opinión técnica, se verifico en los archivos de esta Secretaría que la nomenclatura propuesta no se repite en ninguna calle existente en la zona, por lo que, esta Secretaría no tiene inconveniente para la autorización de las mismas, para quedar de la siguiente manera:

- Calle La Esperanza
- Avenida Querétaro
- Calle Tierra Dura
- Calle Colón
- Calle Palmas

3. Esta Secretaría con base en el dictamen antes descrito considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** se someta a consideración de la comisión la autorización para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo Industria Ligera, ubicado en Parcela 132 Z-11 P1/1, Ejido La Esperanza, identificado con clave catastral **050301803100031** con superficie de **158,361.230 m<sup>2</sup>**, ubicado en Tierra Dura, Municipio de Colón, Qro., quedando las superficie de acuerdo al cuadro de superficies del fraccionamiento referidas en el antecedente 18 de la presente opinión técnica, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

Con fundamento en los artículos 146 y 160 del código Urbano del Estado de Querétaro, la Licencia de Ejecución de obras de urbanización tendrá una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al otorgamiento. En caso de que el Desarrollador no concluya las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente la renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, previamente a su vencimiento.

4. En relación a la petición realizada para la Autorización de Venta de Lotes, una vez que se realizó el análisis correspondiente, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** someter a consideración de la comisión la Autorización para Venta de Lotes del Fraccionamiento Industrial a denominarse

**“Technology Park”**, ubicado en Parcela 132 Z-11 P1/1, Ejido La Esperanza, identificado con clave catastral **050301803100031** con superficie de **158,361.230 m<sup>2</sup>**, ubicado en Tierra Dura, Municipio de Colón, Qro.

Con fundamento en el artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la autorización para venta de lotes tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización emitida para el Fraccionamiento, en caso de prórroga deberá modificar la garantía establecida para responder por la Ejecución de las Obras de Urbanización atendiendo a las condicionantes técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., apruebe la denominación del proyecto, nomenclatura de calles, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización así como, la Autorización de Venta de Lotes del Fraccionamiento Industrial a denominarse **“TECHNOLOGY PARK”** Parcela 132 Z-11 P1/1, Ejido La Esperanza, identificado con clave catastral **050301803100031** con superficie de **158,361.230 m<sup>2</sup>**, ubicado en Tierra Dura, Municipio de Colón, Querétaro, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

**Condicionantes Generales:**

1. Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Querétaro, para el ejercicio fiscal 2026, artículo 25, fracción III, numeral 3, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos por nomenclatura de las calles de Fraccionamientos, así como artículo decimotercero transitorio, deberá pagar una cuota de carácter social equivalente a \$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada \$1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos municipales quedando el desglose de la siguiente manera:

<b>Nomenclatura Fraccionamiento “Technology park”</b>				
<b>Denominación</b>	<b>Longitud</b>	<b>Por calle hasta</b>	<b>Por Longitudes excedentes, por cada</b>	<b>Total</b>
		<b>100 ML</b>	<b>10 ML</b>	
		<b>8.5950 UMA</b>	<b>1.3753 UMA</b>	
Avenida Querétaro	581.1 ML	\$1,008.27	\$7,905.40	\$8,913.67
Calle Palmas	190.49 ML	\$1,008.27	\$1,613.36	\$2,621.63
Calle Tierra Dura	97.82 ML	\$1,008.27	-----	\$1,008.27
Calle La Esperanza	56.13 ML	\$1,008.27	-----	\$1,008.27
Calle Colón	44.15 ML	\$1,008.27	-----	\$1,008.27
Cuota de carácter social	\$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada 1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos Municipales que se causen y liquiden			\$728.00
<b>Total:</b>				<b>\$15,288.11</b>

Total, a pagar por el concepto de nomenclatura de calles de fraccionamientos y cuota de carácter social, la cantidad de **\$15,288.11 (Quince mil doscientos ochenta y ocho pesos 11/100 M.N.)**

2. Para dar cumplimiento con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2026, artículo 25, fracción VI, numeral 8, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos por Dictamen Técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos se pagara: 180.6763 UMA considerando Industria Ligera de mas de 15 HA, articulo 25, fracción VI, numeral 9, por los derechos de autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en Fraccionamiento por M2 a urbanizar, se pagara por Industria Ligera 0.1987 UMA por M2, articulo 25, fracción VI, numeral 11 por supervisión de obras de urbanización en fraccionamientos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 163 del código Urbano del Estado de Querétaro, se causara y pagara aplicándosele al presupuesto de la obra 1.88% del costo de las obras de urbanización, teniendo en cuenta que el costo restante de obras a urbanizar es de \$6,308,656.05, así como, articulo 25, fracción VI, numeral 15 por Dictamen Técnico para la autorización para la venta de lotes en fraccionamientos se pagara: 237.1471 UMA considerando Industria Ligera de mas de 15 HA., y articulo decimotercero transitorio deberá de cubrir cuota de carácter social equivalente a \$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada \$1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos municipales que se causen y liquiden, quedando el desglose de dichos importes de la siguiente manera:

Concepto	Desglose	Importe
Dictamen técnico para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos	180.6763 UMA (117.31)	\$21,195.13
Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de acuerdo a la superficie a urbanizar en los fraccionamientos por m2	0.1987 UMA (117.31) por 6,563.19 m2	\$152,984.65
Por supervisión de obras de urbanización en fraccionamientos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro	\$6,308,656.05 por 1.88%	\$118,602.73
Cuota de carácter social	\$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada 1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos Municipales que se causen y liquiden.	\$14,639.12
<b>Total:</b>		<b>\$307,421.63</b>

Total, a pagar por los conceptos señalados, la cantidad de **\$307,421.63 (Trecientos siete mil cuatrocientos veintiún pesos 63/100 M.N.)**

3. Para cumplir con lo señalado en el artículo 25, fracción VI, numeral 15, de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio fiscal 2026, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Derechos por Dictamen Técnico para la autorización para la venta de lotes del Fraccionamiento "Technology Park" y artículo decimotercero transitorio deberá de cubrir cuota de carácter social equivalente a \$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada \$1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos municipales que se causen y liquiden, quedando el desglose de la siguiente manera:

Concepto	Desglose	Importe
Por dictamen técnico de autorización para venta de lotes en fraccionamientos	237.1471 UMA (117.31) Industria Ligera más de 15 Ha.	\$27,819.72
Cuota de carácter social	\$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada 1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos Municipales que se causen y liquiden.	\$1,390.98
<b>Total:</b>		<b>\$29,210.70</b>

Total, a pagar por el concepto de dictamen técnico para autorización de venta de lotes y cuota de carácter social, la cantidad de **\$29,210.70 (veintinueve mil doscientos diez pesos 70/100 M.N.)**

4. De acuerdo a lo contenido en el artículo 16, fracción I de la Ley de Ingresos para el Municipio de Colón, Qro., Ejercicio Fiscal 2026, el impuesto sobre la realización de Fraccionamientos o Condominios, se causará y pagará de acuerdo a lo siguiente:

Uso/Tipo	UMA diaria por M2
Industria Ligera	0.0958

De conformidad con el Visto Bueno de Proyecto de Lotificación **SDUE-370-2026**, mencionado en el antecedente 18, la superficie vendible es de 112,985.36 M2, resultando:

$$(0.0958 \text{ UMA} \times 117.31) \times (112,985.36) = 11.23829 \times 112,985.36$$

**\$1,269,762.24 (Un millón doscientos sesenta y nueve mil setecientos sesenta y dos pesos 24/100 M.N.)**

Dichos pagos establecidos en los numerales anteriores deberán 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.

- 
- 
5. Para dar cumplimiento al artículo 198, fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador deberá presentar en un plazo no mayor a 15 días hábiles, una fianza a favor del Municipio de Colón, Querétaro, de acuerdo a lo especificado en el antecedente 20 de la presente Opinión Técnica.
  6. En relación a los impuestos para Fraccionamiento establecidos en el artículo 16 de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, el Área encargada de las Finanzas Públicas Municipales, será la responsable de realizar los cobros correspondientes aplicables al Fraccionamiento de Tipo Industria Ligera a denominarse **“Technology Park”**.
  7. El Desarrollador deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en un plazo máximo de 180 días naturales a partir de la autorización del presente y/o previo a la solicitud de cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento de tipo Industria Ligera a denominarse **“Technology Park”**, la siguiente documentación:
    - Deberá presentar Proyecto de electrificación debidamente aprobado por la Comisión Federal de Electricidad.
    - En relación al antecedente 17, una vez vencida la prefactibilidad en materia de servicio de agua potable alcantarillado y saneamiento, así como drenaje pluvial, deberá presentar renovación del mismo o presentar la autorización de autoabasto por la instancia correspondiente.
    - Deberá presentar los proyectos de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, debidamente aprobados por el Organismo Operador correspondiente.
    - Deberá tramitar los permisos correspondientes en materia ambiental a su favor por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
    - Deberá presentar la Validación del Estudio Hidrológico emitido por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), Comisión Estatal de Infraestructura (CEI) o por la autoridad competente.
  8. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al fraccionamiento, se deberá contar con el permiso o licencia correspondiente por parte del Municipio y deberá ser transmitida gratuitamente por el Desarrollador a favor del Municipio de Colón, tal y como se establece en el artículo 178, párrafo tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro.
  9. Los lotes designados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado de acuerdo a los artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
  10. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permiso y autorizaciones que se señalan en el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante esta

---

---

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, evidencias del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.

11. De acuerdo a lo señalado en el artículo 202 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, áreas o predios del fraccionamiento autorizado, deberán establecerse las siguientes restricciones:
  - I. Que los lotes, áreas o predios, no serán susceptibles de subdivisión en otros de dimensiones menores a las mínimas autorizadas, pudiendo fusionarse sin cambiar el uso de ellos.
  - II. Que los lotes serán destinados a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobados.
12. Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predios, esta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen predios dentro del mismo fraccionamiento.
13. De conformidad con el artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador del fraccionamiento será el responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se realice la entrega y recepción del mismo al Municipio de Colón.
14. El Desarrollador deberá colocar por su cuenta, las señaléticas de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, de acuerdo a lo establecido en el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
15. En caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, esta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Colón, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá coordinarse con esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
16. De conformidad con el artículo 201 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador está obligado a incluir en todo tipo de publicidad impresa y en los contratos de transmisión que otorgue, el número y la fecha de autorización. Los notarios ante quien se otorguen escrituras referentes al Fraccionamiento, señalaran en las mismas la existencia de la autorización.
17. El Desarrollador se encargará de promover la formación de la asociación de colonos del Fraccionamiento de Conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro.
18. El Desarrollador deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en el Dictamen de Uso de Suelo, oficios y acuerdos que han servido como

---

---

base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales el Desarrollador adquiere obligaciones y tiene pleno conocimiento.

19. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante esta Secretaría, como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsecuentes.
20. Deberá contemplarse como mínimo la plantación de un árbol al frente de cada una de las fachadas de los inmuebles previendo no afectar la circulación peatonal o vehicular dentro del fraccionamiento. Así mismo, no deberá obstaculizar el acceso hacia las naves industriales, por lo que, en el caso necesario, deberá llevar a cabo la plantación de tres árboles por nave industrial dentro de la zona contemplada en el desarrollo industrial como área verde.
21. 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.
22. 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.
23. 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.
24. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar los pagos generado por la autorización otorgada por el Ayuntamiento.
25. 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.
26. Con fundamento en el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Acuerdo por el cual, en su caso el H. Ayuntamiento de Colón autorice la petición realizada, deberá de ser publicado en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, todo ello con costo y a cuenta del solicitante.

- 
- 
27. En caso de que se apruebe el presente, deberá previamente a su protocolización e inscripción, transmitir a Título Gratuito a favor del Municipio de Colón, Qro., mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, la superficie de **16,578.62 m2** por concepto de áreas verdes, plazas, espacios públicos y equipamiento urbano, así como la superficie de **21,877.30 m2** por concepto de vialidades, por lo que deberá coordinarse con la Secretaría de Administración, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión. Lo cual se deberá realizar en un plazo que no exceda de 90 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación realizada al promotor.
  28. El presente acuerdo deberá ser protocolizado ante Notario Público e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, en un plazo que no exceda de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente a que se haya realizado la notificación, con costo y a cuenta del promotor, debiendo remitir copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollos Urbano y Ecología, con fundamento en el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
  29. 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.
  30. 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.
  31. Deberá presentar bitácora de obras de urbanización.

El presente Instrumento no exime al promovente de gestionar y obtener los permisos, licencias y autorizaciones que, por razones de competencia o jurisdicción, deben ser emitidos por esta u otras autoridades. Asimismo, deberá cumplir con las disposiciones u ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, ya sean de carácter federal, estatal o municipal.

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

---

---

**21.** 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/2026/0400, de fecha 22 de abril del 2026, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

**22.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opinión técnica emitida por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, se considera factible la autorización del Acuerdo relativo a la denominación del Fraccionamiento, nomenclatura de vialidades, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento Industrial "Technology Park", con una superficie de 158,361.230 m<sup>2</sup>, identificado con la clave catastral 050301803100031, ubicado en el Ejido La Esperanza, en el Municipio de Colón, Querétaro".

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 7, Apartado II), inciso 4) del Orden del Día, por **Mayoría Calificada** de votos de sus integrantes, el siguiente:

#### **“ ACUERDO**

**PRIMERO.** Se autoriza a la denominación del fraccionamiento de Industria Ligera ubicado en la Parcela 132 Z-11 P1/1, Ejido La Esperanza, identificado con clave catastral 050301803100031 con superficie de 158,361.230 m<sup>2</sup>, ubicado en Tierra Dura, Municipio de Colón, Querétaro, en razón y términos de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando veinte del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

**SEGUNDO.** Se autoriza la nomenclatura de vialidades, del predio objeto del presente acuerdo, en razón y términos de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando veinte del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

**TERCERO.** Se autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento de tipo Industria Ligera, ubicado en la Parcela 132 Z-11 P1/1, Ejido La Esperanza, identificado con clave catastral 050301803100031 con superficie de 158,361.230 m<sup>2</sup>, ubicado en Tierra Dura, Municipio de Colón, Qro, en razón y términos de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando veinte del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

**CUARTO.** Se autoriza la Venta de Lotes del Fraccionamiento Industrial a denominarse "Technology Park", ubicado en Parcela 132 Z-11 P1/1, Ejido La Esperanza, identificado con clave catastral 050301803100031 con superficie de 158,361.230 m<sup>2</sup>, ubicado en Tierra Dura, Municipio de Colón, Qro, en razón y términos de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando veinte del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

---

---

**QUINTO.** El particular deberá previamente a la protocolización e inscripción del presente, de transmitir a Título Gratuito a favor del Municipio de Colón, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, la superficie de 16,578.62 m<sup>2</sup> por concepto de áreas verdes, plazas, espacios públicos y equipamiento urbano, así como la superficie de 21,877.30 m<sup>2</sup> por concepto de vialidades, por lo que deberá coordinarse con la Secretaría de Administración, para lo cual se instruye al Síndico Municipal, a fin de que suscriba el instrumento público en el que se hará constar dicha transmisión, de conformidad con las consideraciones vertidas en la Opinión Técnica citada en el considerando veinte.

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

El seguimiento al cumplimiento de lo referente a los pagos señalados en el presente proveído se efectuará por parte de la Secretaría de Finanzas.

**SÉPTIMO.** 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 veinte.

**OCTAVO.** 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 y la Secretaría de Finanzas; por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de estas ante dichas Dependencias y en caso de resultar necesario, las Secretarías mencionadas deberán de dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para el cumplimiento de las mismas.

**NOVENO.** 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.

**DÉCIMO.** 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.

**DÉCIMO PRIMERO.** El incumplimiento por parte del promovente a las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo o a sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, y a las obligaciones ya contraídas con anterioridad, 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 y 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 20 días hábiles contados a partir de su notificación, por dos ocasiones en la Gaceta Municipal de Colón Qro., y por dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con intervalo de al menos 6 días naturales entre una y otra, sin contar en ellos los de la publicación, con cargo al promovente, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y 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 instrumento deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, a costa del promovente, quien deberá remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 60 días hábiles, contados a partir de la notificación de dicho proveído. El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría de Ayuntamiento, debiendo remitir al Titular de la Secretaría del Ayuntamiento una copia de la inscripción correspondiente.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, a efecto de que dé a conocer en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, a la Dirección de Protección Civil, a la Dirección Jurídica Municipal y a los representantes legales de las empresas "DOCA DESARROLLOS ESTRATEGICOS SA DE CV" y "MAGABAR SAPI DE C.V".

**CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 29 DIAS DEL MES DE MAYO DE DOS MIL VEINTISÉIS, 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,

### CERTIFICA

Que en **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 (veintiocho) de abril del 2026 (dos mil veintiséis)** el Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el **Acuerdo por el que se autoriza la modificación de la tabla de compatibilidades del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón**, mismo que se transcribe a continuación:

“Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos a), b), d) y f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3 fracción XXXVI, 4, fracción X, 6, 7, 11, 23 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 fracciones I y II, 38 fracción VIII y 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2, 8, 10 fracción V, 28, 41 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 25 y 27 fracción I 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;

### CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.

2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a), b), d) y f) del precepto Constitucional citado, en concatenación con el artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece como atribución exclusiva de los Municipios, la facultad para formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, así como, regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, entre otras. 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 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.

**4.** Que el artículo 3 fracción XXXVI y 4 fracción X 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 y le corresponde a los Municipios la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, debiendo conducirse en apego a los principios de política pública, como es la promoción de una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

**5.** 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.

**6.** Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su artículo 7, establece que las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las Entidades Federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**7.** La Ley General citada en el párrafo anterior, en su artículo 23, establece que la planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

- I. La estrategia nacional de ordenamiento territorial;
- II. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;
- III. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;
- IV. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, y
- V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

---

---

**8.** 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.

**9.** Conforme a lo establecido en el artículo 1, del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de este Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando rangos de densidad de población, la temporalidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

**10.** El artículo 2, del Código antes citado, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los Programas de Desarrollo Urbano.

**11.** Asimismo, el artículo 8 del Código referido, establece que el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios de la Entidad, son las autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

**12.** El artículo 10 Fracción V, del Código anteriormente citado, establece que; son atribuciones de los Municipios el establecer la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.

**13.** Por su parte el artículo 28 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en su Fracción VI, dispone que: *“...El Poder Ejecutivo del Estado y sus Municipios, en el ámbito de su competencia, podrán expedir los siguientes programas: IV. Programas Municipales de Desarrollo Urbano...”*. Por lo anterior, el H. Ayuntamiento está facultado para autorizar la modificación de la tabla de compatibilidades del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón.

**14.** Que el artículo 41 del Código antes citado describe que los Programas Municipales de Desarrollo Urbano tendrán aplicación y vigencia en el territorio del Municipio que corresponda, debiendo contener, además de los elementos que establece el artículo 31 de dicho Código, lo correspondiente al Sistema Normativo Municipal, el cual deberá incluir como elementos mínimos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo.

---

---

**15.** Que el artículo 30 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro refiere que los Municipios son competentes para aprobar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

**16.** 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 los requisitos que deberán de contener, así como las disposiciones relativas a las provisiones, usos, destinos y reservas del territorio, para cuyo efecto se dividirá el municipio en zonas, de acuerdo con sus características, destino de los predios y condiciones ambientales.

**17.** Que en el Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027 del Municipio de Colón, Querétaro, aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 25 (veinticinco) de febrero del 2025 (dos mil veinticinco), contempla 5 Ejes Rectores que, en conjunto con sus estrategias, servirán de guía en la Administración 2024-2027 quedando de la siguiente manera:

- DESARROLLO HUMANO PARA TODOS
- ECONOMÍA Y CRECIMIENTO
- DESARROLLO SOSTENIBLE
- GOBERNABILIDAD DEMOCRÁTICA
- ADMINISTRACIÓN EFICAZ Y RESPONSABLE

**18.** En dicho instrumento descrito en el párrafo anterior, se establece en su Eje 5 relativo al “Administración Eficaz y Responsable”, en la estrategia 5.1.1 cuya finalidad es Generar normas claras en trámites y servicios para contar con instituciones eficaces y eficientes y en específico en su línea de acción 5.1.1.4 Actualizar los planes de desarrollo urbano del Municipio.

**19.** Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, son aquellos instrumentos normativos de planeación que rigen el ordenamiento territorial, así como la planeación del desarrollo urbano en el Municipio de Colón. Dentro de los cuales se encuentra 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, mismo que es objeto de la presente modificación.

**20.** 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, actualmente Instituto Catastral Registral, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.

**21.** 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.

---

---

**22.** Qué asimismo, en su artículo 27 fracción I 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.

**23.** Mediante escrito en fecha 18 de marzo de 2026, en la Secretaría del Ayuntamiento, se recibió la solicitud del C. Eduardo Castañeda Pérez; Apoderado Legal de Microsoft 6394 Mexico, S. de R.L. de C.V., quien solicita la modificación a la tabla de compatibilidades del PPDU, a efecto de hacer compatible la construcción de subestaciones eléctricas en la zonificación primaria “Conservación Agropecuaria, Forestal y Extractiva” y secundaria “Agropecuaria”. Formándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/093/2026**.

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

I. Mediante Escritura Pública número 91,224, de fecha 21 de septiembre de 2020, pasado ante la fe de Roberto Núñez y Bandera, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría número Uno de la Ciudad de Mexico, donde se hace constar el contrato de sociedad que otorga MICROSOFT CORPORATION y MSHC, LLC., ambas representadas por el señor Ludwig Antoine del Sordo Véliz, donde se autoriza el uso de la denominación o Razón Social: MICROSOFT 6394 MEXICO, S. de R.L. de C.V., inscrita en Registro Público de Comercio mediante Folio Mercantil Electrónico N-2020055071.

**25.** Que con fecha 6 de abril de 2026 en la Secretaría del Ayuntamiento se recibió el oficio número SDUE-0450-2026 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/011/2026 y anexo único, con la finalidad de sea puesto a consideración del Ayuntamiento la autorización de la modificación de la tabla de compatibilidades del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón, la cual se transcribe a continuación:

“Por medio del presente y en relación a su oficio **MCQ/SAY/DAC/2026/0311**, de fecha 19 de marzo de 2026, mediante el cual 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. Eduardo Castañeda Pérez; Representante Legal de la Persona Moral denominada **Microsoft 6394 Mexico S. de R.L. de C.V.**, en el cual solicita, *la modificación a la tabla de compatibilidades del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para permitir la construcción de subestaciones eléctricas en zonificación primaria “Conservación Agropecuaria, forestal y extractiva y secundaria “Agropecuaria”,* al respecto informo a Usted lo siguiente:

**Considerandos:**

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los municipios son gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Asimismo, el artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los municipios se encuentran facultados para emitir y aprobar disposiciones que organicen la administración pública municipal, así como para regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia como lo es lo relativo al Desarrollo Urbano.
3. En este sentido y de conformidad con lo dispuesto por los 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, 11 fracción I, 13, 15, fracción I, 16, 18, 26, 27, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 48, 52, 61-68, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 111, 114, 130 al 152, 154, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194, 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, es 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.
4. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de septiembre de 2024 el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el Acuerdo que autoriza la reestructura orgánica de la Administración Pública del Municipio de Colón, Querétaro.
5. Que de conformidad con el Artículo 4, Fracción X, y 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que establece: "...promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado"
6. 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.
7. 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.

8. 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.
9. 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 2026.
10. 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.
11. 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.
12. Como ya se señaló, el Ayuntamiento de Colón, Qro., tiene competencia plena para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, mismos que se transcriben a continuación: 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.

**Antecedentes:**

1. Que mediante escrito presentado en Secretaría del Ayuntamiento, signado por C. Eduardo Castañeda Pérez; apoderado legal de Microsoft 6394 Mexico, S. de R.L. de C.V. solicita modificación a la tabla de compatibilidades del PPDU, a efecto de hacer compatible la construcción de subestaciones eléctricas en la zonificación primaria "Conservación Agropecuaria, Forestal y Extractiva" y secundaria "Agropecuaria".

- 
- 
2. Que presenta Instrumento número 91,224, de fecha 21 de septiembre de 2020, pasado ante la fe de Roberto Núñez y Bandera, Notario en Ejercicio, Titular de la Notaría número Uno de la Ciudad de Mexico, donde se hace constar el contrato de sociedad que otorga MICROSOFT CORPORATION y MSHC, LLC., ambas representadas por el señor Ludwig Antoine del Sordo Véliz, donde se autoriza el uso de la denominación o Razón Social: MICROSOFT 6394 MEXICO, S. de R.L. de C.V., inscrita en Registro Público de Comercio mediante Folio Mercantil Electrónico N-2020055071.
  3. Que de acuerdo con la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón, Qro., mediante sesión extraordinaria de cabildo de fecha 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” en fecha 3 de junio de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 18 de agosto de 2016 en donde se establecen los usos de suelo y giros permitidos así como los lineamientos de operación y aplicación de la normatividad, áreas de actuación e instrumentos de Planeación del Municipio de Colón, Qro., así mismo, se establecieron las bases del ordenamiento territorial de las zonas a través de la administración del desarrollo urbano y la regulación del crecimiento, con la finalidad de brindar una mejor calidad de vida e incrementar los niveles de bienestar de la población asentada en esta circunscripción territorial. Por lo antes señalado se incluyó, como parte normativa de la regulación y aprovechamiento del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, la “Tabla de Compatibilidades de Uso del Suelo para dicho instrumento, dividiéndose para su aplicación en:
    - Uso Genérico;
    - Grupo de Giros;
    - Giros;
    - Uso de Suelo Urbano y Urbanizable, y;
    - Suelo No Urbano.
  4. En este sentido, de acuerdo a la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo de dichos Lineamientos dentro del instrumento de planeación vigente “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón, Qro.”, el grupo de giros de INFRAESTRUCTURA, se encuentra permitido en los usos de suelo Habitacional, Equipamiento, Comercio y Servicios e Industria Ligera.
  5. Mediante oficio SDUE-0965-2025 de fecha 24 de junio de 2025, esta Dependencia solicita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro opinión respecto de la propuesta de *“agregar la compatibilidad del giro: Estaciones o Subestaciones para la operación de los servicios de energía eléctrica a los usos de suelo Agropecuario (Ag), Industria Mediana (IM), Industria Pesada (IP) y Actividades Extractivas (EA), toda vez que ambos son de carácter de aprovechamiento público”*
  6. Mediante oficio SDU/063/2025 recibido en esta Secretaría de fecha 15 de julio de 2025, en el que remite opinión de la Subsecretaria de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en donde menciona lo siguiente:



(IP) y Actividades Extractivas y toda vez que los planes de desarrollo deben ser flexibles para adaptarse a los cambios y fomentar el desarrollo económico y social del municipio, es necesario contar con superficies factibles para la vocación de infraestructura en específico de estaciones y subestaciones de energía eléctrica por lo que se somete a consideración del H. Ayuntamiento la viabilidad para dar apertura de la compatibilidad de giro para el Grupo de Giros INFRAESTRUCTURA dentro de la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo, correspondiente a el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras del municipio de Colón, Qro., en los usos de suelo antes mencionados, por lo que al respecto, se informa:

De acuerdo al análisis y su impacto en el contexto urbano, se sugiere agregar la compatibilidad del giro “Estaciones o subestaciones para la operación de los servicios de energía eléctrica...” a los usos de suelo Agropecuario (Ag), Industria Mediana (IM) e Industria Pesada (IP), toda vez que ambos son de carácter y aprovechamiento público, generando mayores beneficios al Municipio.

Cabe mencionar que el resto de giros no tuvieron modificación alguna, quedando la Tabla de compatibilidad en el grupo de giros INFRAESTRUCTURA de la siguiente forma:

USO GUBERNATIVO	GRUPO DE GIROS	GIROS	USOS																					
			IM1	IM2	Comercial y Servicios	Equipamiento mínimo	Equipamiento de concentración	Equipamiento básico	Equipamiento medio	Equipamiento intermedio	Equipamiento regional	Salud y ligera	Industria Mediana	Industria Pesada	Preservación Ecológica	Protección y control de riesgos de agua	Conservación Ecológica	Aprovechamiento Agropecuario	Criaderos y huertos	Forestal	Recreativa	Mixto (Múltiple)	Actividades Extractivas	
Equipamiento Servicios	Infraestructura	Estaciones o Subestaciones para la operación de los servicios de energía eléctrica agropecuario, que incluye, buses																						

Imagen que se incluye en el **Anexo Único** de la Presente Opinión Técnica.

**Opinión Técnica**

Respecto a la petición presentada por el promotor manifiesta que en el predio en estudio se lleva a cabo un proyecto para la construcción de una subestación de energía eléctrica, que posteriormente dichas instalaciones serán donadas a la Comisión Federal de Electricidad y que con fundamento en los términos del artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 11, 48, 52, 57, 59 60, 65, 66, 67, 68 71 y demás aplicables de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículo 30 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y considerando que este documento corresponde a una opinión de carácter técnico, así como derivado de la información presentada, los antecedentes anteriormente expuestos y toda vez que las modificaciones anteriormente descritas fortalecerían la Infraestructura del Municipio, además de brindar en su momento, podrá atenderse las necesidades de la comunidad, permitiendo la suficiencia del servicio que proveen este giro para con la ciudadanía, por lo antes expuesto, esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** poner a consideración del Ayuntamiento la Apertura de Compatibilidad de giro para el Grupo de Giros INFRAESTRUCTURA de la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo, correspondiente a los Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad del Programa Parciales de Desarrollo Urbano Galeras, del Municipio de Colón...”, en los usos de suelo Agropecuario (Ag), Industria Mediana (IM) e Industria Pesada (IP).

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde otorgar dicha aprobación, el promovente deberá dar cumplimiento a los siguientes REQUISITOS Y CONDICIONANTES, de manera previa a la emisión de cualquier otro trámite, correspondiente a la autorización del proyecto:

---

---

### Condicionantes Generales

1. Se deberán obtener las autorizaciones municipales y estatales que apliquen para él o los giros solicitados.
2. Se deberá contemplar la infraestructura de alcantarillado y el equipamiento necesario para la conducción de las aguas pluviales y residuales, incluido su tratamiento o el almacenamiento, así como área permeable para la absorción del agua pluvial.
3. En caso de generar residuos deberán ser concentrados en un lugar ventilado y de preferencia cerrado, fuera de la vista de las vías y los espacios públicos, así como de los predios colindantes, así mismo deberán ser transportados y dispuestos en sitios autorizados.
4. Deberá cumplir con las disposiciones indicadas en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás reglamentación correspondiente aplicable para la construcción de tales proyectos.
5. Deberá cumplir con las especificaciones técnicas y ambientales establecidas en la NOM-113-SEMARNAT-1998, así como la NOM-001-SEDE-2012 para instalaciones eléctricas, de igual forma deberá considerar las normas aplicables para las emisiones de ruido y residuos tales como la NOM-081-SEMARNAT-1994 y NOM-138-SEMARNAT/SS-2012.
6. Todo proyecto que pretenda desarrollarse deberá cumplir con Normas de Referencia (NRF) y Especificaciones establecidas por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), tanto para los proveedores y constructores que trabajan con CFE en la red eléctrica nacional.
7. Derivado y dependiendo de la magnitud del proyecto deberá tramitar ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales la autorización de impacto ambiental o en su caso la exención de la misma, y/o en su caso tramitar la autorización correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
8. 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.
9. 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, deberá considerar los lineamientos establecidos en la NOM-029-STPS-2011.

10. No omito hacer de su conocimiento que, en caso de que la autorización genere conflictos sociales, viales, ambientales o de cualquier otra índole, será motivo de análisis por parte del Cabildo para su cancelación o revocación de la autorización, lo anterior debidamente fundamentado por parte de los afectados, en caso de existir.
11. En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el Ayuntamiento 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.
12. Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
13. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el Ayuntamiento del Municipio de Colón.
14. Es facultad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el Ayuntamiento.
15. Será indispensable para la Licencia de Construcción presentar el Visto Bueno del Colegio de Ingenieros Mecánicos, Electricistas, Electrónicos y Profesiones Afines del Estado de Querétaro, A.C., mediante el cual se determine el Impacto Ambiental de Instalaciones Generadoras de Campos Electromagnéticos de Alta Frecuencia.
16. Previo a la emisión de cualquier otro trámite correspondiente al inmueble objeto del presente Acuerdo, entre ellos la emisión del Dictamen de Uso de Suelo previsto por el artículo 324 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los solicitantes, deberán cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en los puntos 5, 6, 7 y 10 del presente Acuerdo de Cabildo.
17. Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2026, artículo 25, fracción XIII, deberá de cubrir los derechos correspondientes por el concepto *“Por la emisión de Opinión Técnica y en su caso incremento de giros en uso de suelo de Planes y/o Programas de Desarrollo Urbano, únicamente para proyectos donde la utilidad final brinde un servicio o bien público”* ... y artículo decimotercero transitorio deberá pagar una cuota de carácter social equivalente a \$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada \$1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos municipales, quedando el importe de la siguiente manera:

<b>Concepto</b>	<b>Desglose</b>	<b>Importe</b>
Por la emisión de Opinión Técnica	(40,000 UMA (117.31)	\$ 4,692,400.00
Cuota de carácter social	\$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada 1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos Municipales que se causen y liquiden.	\$234,620.00
<b>Total:</b>		<b>\$ 4,927,020.00</b>

---

---

Total, a pagar por el concepto de Opinión Técnica y cuota de carácter social **\$4,927,020.00 (cuatro millones novecientos veintisiete mil veinte pesos 00/100 M.N.)**

Dicho pago deberá realizarse una vez aprobado el presente Opinión Técnica 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.

18. El Acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento del Municipio de Colón autorice la Apertura de Compatibilidad de giro para el Grupo de Giros INFRAESTRUCTURA de la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Colón y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante.
19. 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.

El presente no exime a los proyectos de estaciones o subestaciones para la operación de los servicios de energía eléctrica 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, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del Ayuntamiento la toma de decisiones respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro."

**26.** 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/2026/0400, de fecha 22 de abril del 2026, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

**27.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se reunió para analizar el presente asunto, y en ejercicio de las facultades que le asisten a la misma, así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, y conforme a la opinión técnica emitida por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, se considera factible la aprobación del Acuerdo por el que se autoriza la modificación de la tabla de compatibilidades del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón".

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 7, Apartado II), inciso 3) del Orden del Día, por **Mayoría Calificada** de votos de sus integrantes, el siguiente:

---

---

---

## “ ACUERDO

**PRIMERO. SE AUTORIZA** la modificación de la tabla de compatibilidades del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón, en razón y términos de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica y anexo único descrita en el considerando veinticinco del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

**SEGUNDO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que de conformidad con el artículo 51 del Código Urbano del Estado de Querétaro, ponga a disposición del público en general un área que servirá de consulta del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón.

**TERCERO.** Se instruye a cada una de las Dependencias del Municipio, que en el ámbito de sus competencias realicen el seguimiento del presente acuerdo, y remitir copia de las documentales que acrediten su cumplimiento correspondiente a la Secretaría del Ayuntamiento.

**CUARTO.** El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará 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 20 días hábiles contados a partir de su notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Colón Gro., 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, 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 veinticinco de este proveído. El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría de Ayuntamiento, debiendo remitir al Titular de la Secretaría del Ayuntamiento una copia de la inscripción correspondiente.

**TERCERO.** El presente proveído entrará en vigor al momento de su inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través de la Dirección del Registro Público de la Propiedad.

**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, Gro., el presente Acuerdo al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, así como a los titulares de las Secretarías del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro correspondiente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas,





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.