



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
DEL AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

En la Ciudad de Colón, Querétaro, siendo las 15:30 (quince horas con treinta minutos), del día martes **21 (veintiuno)** del mes de **noviembre** del año **2017 (dos mil diecisiete)**, reunidos los miembros del H. Ayuntamiento en el Salón de Sesiones del Palacio Municipal de Colón, Querétaro; el **C. José Alejandro Ochoa Valencia, Presidente Municipal de Colón, Qro.**, así como los **Síndicos Municipales L.A. Cruz Nayeli Monrroy Aguirre y Dr. José Eduardo Ponce Ramírez** y Regidores **C.C. Juan Carlos Cueto Jiménez, Ana Karen Reséndiz Soto, Liliana Reyes Corchado, Luis Alberto de León Sánchez, Adriana Lara Reyes, Elsa Ferruzca Mora y Carlos Eduardo Camacho Cedillo**; asistidos por el **Lic. Daniel López Castillo** en su carácter de **Secretario del Ayuntamiento** con el objeto de celebrar **Sesión Extraordinaria de Cabildo**, de conformidad con el siguiente **orden del día**: -----

1. Pase de lista y Declaración de Quórum Legal. -----

2. Apertura de la Sesión. -----

3. Asunto de las Comisiones Permanentes de Dictamen: -----

3.1. Asuntos de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología: -----

a) Acuerdo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md) compatible con Comercio y Servicios respecto de las parcelas identificadas con los números 267, 268, 269, 270 y 271 todos en la Zona 1 (uno) del polígono 3/4 del Ejido Galeras en el Municipio de Colón, Querétaro, y que en total conforman una superficie de 163-43-01.115 hectáreas.-----

b) Acuerdo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md), respecto de los predios identificados como fracción La Yerbabuena con superficie de 39-64-63 ha y Parcela 46 Z-4 (zona 4) P1/1 (polígono 1) del Ejido La Esperanza con superficie de 4-12-11.54 ha ambos en el Municipio de Colón, Qro.-----

c) Acuerdo que autoriza la Causahabencia respecto de las parcelas 22 Z-2 P1/1 y 23 Z-2 P1/1 del Ejido La Esperanza ambas con una superficie de 82,722.67 m2 del Municipio de Colón, Qro.-----

4. Clausura de la Sesión. -----

PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- El Secretario del Ayuntamiento Lic. Daniel López Castillo procede al pase de lista de los integrantes del Ayuntamiento e

Acta núm. 111

Manuscrito: Valencia

Manuscrito: [Firma]

Manuscrito: [Firma]

Manuscrito: Liliana

Manuscrito: [Firma]

Manuscrito: [Firma]

Manuscrito: [Firma]

Manuscrito: [Firma]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



informa, que se encuentran presentes diez miembros de dicho Órgano Colegiado, **Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento, C. José Alejandro Ochoa Valencia, los Síndicos Municipales L.A. Cruz Nayeli Monrroy Aguirre y Dr. José Eduardo Ponce Ramírez y Regidores C.C. Juan Carlos Cueto Jiménez, Ana Karen Reséndiz Soto, Liliana Reyes Corchado, Luis Alberto de León Sánchez, Adriana Lara Reyes, Elsa Ferruzca Mora y Carlos Eduardo Camacho Cedillo**, por lo que una vez comprobada la existencia del Quórum Legal, se declara legalmente instalada la Sesión y válidos los Acuerdos que en ella se aprueben.

Karen

SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Apertura de la Sesión.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 27 de Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 84 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., el **Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia** declara: **"Se abre la Sesión"**.

[Firma]

TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.

3. Asunto de las Comisiones Permanentes de Dictamen:

[Firma]

3.1. Asuntos de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

a) Acuerdo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md) compatible con Comercio y Servicios respecto de las parcelas identificadas con los números 267, 268, 269, 270 y 271 todos en la Zona 1 (uno) del polígono 3/4 del Ejido Galeras en el Municipio de Colón, Querétaro, y que en total conforman una superficie de 163-43-01.115 hectáreas.

[Firma]

Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia en uso de la voz, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 90 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., solicita la dispensa del Acuerdo mencionado en virtud de que les fuera remitido previamente para lo cual pide a los integrantes del Ayuntamiento que estén a favor de omitir la lectura correspondiente, lo manifiesten en votación económica, levantando la mano.

Liliana

Secretario del Ayuntamiento Lic. Daniel López Castillo informa que se tienen nueve votos a favor, un voto en contra de la Regidora C. Adriana Lara Reyes y cero abstenciones, por lo que se aprueba por **Mayoría Calificada**, la dispensa de la lectura del Acuerdo referido.

[Firma]

Concluido lo anterior, el **Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia** pregunta a los Múnicipes si desean hacer uso de la voz, interviniendo.

Regidora C. Adriana Lara Reyes pregunta si el asunto cuenta con todos los requisitos establecidos en la ley de la materia.

[Firma]

Acta núm. 111

[Firma]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia solicita a la Secretaria de Desarrollo y Ecología Arq. María Cecilia Martínez Mancera, responda al cuestionamiento de la Regidora.-----

Secretaria de Desarrollo y Ecología Arq. María Cecilia Martínez Mancera responde que sí, que la facultad del cambio de uso de esta considerado en el artículo 115 de la Constitución y los requisitos están integrados en el expediente, conforme a lo establecido en las leyes de la materia. -----

Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia agradece la participación de la Regidora.-----

No existiendo más intervenciones sobre el asunto en particular el **Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia**, pide a los integrantes del H. Ayuntamiento que estén a favor del punto en comento lo manifiesten en votación económica levantando la mano.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Daniel López Castillo informa que se cuenta con diez votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones, por lo que el presente Acuerdo se aprueba por **Unanimidad**. -----

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

Miembros del Ayuntamiento de Colón, Qro.

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; corresponde al H. Ayuntamiento de Colón, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md) compatible con Comercio y Servicios respecto de las parcelas identificadas con los números 267, 268, 269, 270 y 271 todos en la Zona 1 (uno) del polígono 3/4 del Ejido Galeras en el Municipio de Colón, Querétaro, y que en total conforman una superficie de 163-43-01.115 hectáreas, y;**

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184

Acta núm. 111

Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin, including the name 'Liliana'.

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano 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.

2. Que el artículo 3 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.
3. 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.
4. 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.
5. Que por su parte, los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen literalmente, lo siguiente:

Artículo 16. Corresponde a los MUNICIPIOS otorgar las LICENCIAS de CONSTRUCCIÓN y PERMISOS correspondientes, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones: III. Establecer los USOS Y DESTINOS de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio municipal conforme a los programas sectoriales de desarrollo urbano;

Artículo 326. La autoridad competente podrá AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN del uso de suelo de un PREDIO O DE UNA EDIFICACIÓN, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, PREVIO DICTAMEN TÉCNICO emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

6. Que los usos de suelo comprenden la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos

Xalen

Liliana

[Handwritten signatures and marks]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

7. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., señala que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología 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.
8. Qué asimismo, en su artículo 27 fracciones I y XIV del ordenamiento municipal mencionado en el considerando anterior la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología tiene la facultad de ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana, zonificación y desarrollo urbano, así como emitir opiniones y dictámenes en materia de desarrollo urbano y obras públicas.
9. Que en fecha 02 de octubre de 2017, se recibió en las oficinas del Presidente Municipal escrito firmado por los CC. Estela Sandoval Soto, Nayeli Yañez Sandoval, José Martín Sandoval Soto, Juan Israel Montaña Jiménez y José Luis Yañez Piña, señalando como representante común al último de los señalados a través del cual solicitan el cambio de uso de suelo de agropecuario a habitacional mixto vivienda en equilibrio con densidad media (HM2md) compatible con comercio y servicios para las parcelas 267 con superficie de 32-03-41.988 has; parcela 268 con superficie de 32-26-25.282 has, parcela 269 con superficie de 32-39-80.409 has, parcela 270 con superficie de 31-97-71.791 has, parcela 271 con superficie de 34-75-81.645 has dando un total de superficie de 163-43-01.115 has todas ubicadas en el Ejido Noria de Cubos del Municipio de Colón, Qro.
10. Que la C. Verónica Guevara Jaime en su carácter de Secretaria Particular del Presidente Municipal a través del control interno número JAOV_917-526 de fecha 03 de octubre de 2017 solicita a las Secretarías de Finanzas y Desarrollo Urbano y Ecología en atención a la petición del Presidente Municipal emitir opiniones técnicas sobre la solicitud descrita en el considerando anterior.
11. Que con fecha 26 de octubre de 2017 se recibió en las oficinas de la Presidencia Municipal la opinión técnica número CACU/OT/0015/2017 dirigida al C. José Alejandro Ochoa Valencia en su carácter de Presidente Municipal, expedida por la Arq. María Cecilia Martínez Mancera, en su carácter de Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el cual remite dictamen técnico derivado del número de control interno de la Presidencia Municipal JAOV-0917-526 recibido en fecha 03 de octubre de 2017 mediante el cual se le solicita emitir dictamen técnico respecto a la solicitud de cambio de uso de suelo descrita en el considerando anterior, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

Yalen

[Firma]

[Firma]

[Firma]

Liliana

[Firma]

[Firma]

[Firma]

Acta núm. 111



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

21 DE NOVIEMBRE DE 2017



"Antecedentes

1. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro 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 de Querétaro; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 10, 13, 19, 25-27, 29-31, 40-42, 48, 52, 61-72, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 100-107, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 152, 154, 178, 318, 323, 324-328, 346, 347, 351, 360 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 27, 30, fracción II incisos d) y f), 31, 38, fracción VIII, 47, 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.
2. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Colón a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e Inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
3. Que de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, especialmente en lo establecido en sus artículos 13 y 326 que enseguida se transcriben en su parte conducente, 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, tal y como puede apreciarse de la lectura de los artículos siguientes de dicho Código Urbano:
 - **"Artículo 13.** *Es competencia de los Municipios:*
 - *La que le señala el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento, en la esfera de su competencia y atribuciones;*
 - *Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables;...*"

"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.*

Acta núm. 111

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

La autoridad resolverá las solicitudes al respecto en un plazo de 15 días hábiles; después de lo cual, en ausencia de respuesta escrita debidamente fundada y motivada, aplicará la negativa ficta."

4. Que en Sesión extraordinaria de Cabildo de fecha 7 de mayo de 2016 aprobó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 3 de junio de 2016, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio Subdirección Tolimán el 18 de agosto de 2016 bajo los folios no. 00000004/0006 y 00000006/0004 instrumento que considera los predios de la solicitud en uso de suelo Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A).
5. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras vigente, al que se refiere el punto inmediato anterior, es el documento rector y regulador que considera los usos de suelo establecidos para las zona de Galeras, el cual, está conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población comprendidos dentro del polígono de estudio, y conforme a lo establecido en el Capítulo tercero del Código Urbano, contiene: "Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo...".
6. Dicho documento de planeación urbana precisó el polígono en el cual el mismo tiene vigencia, siendo que todos y cada uno de los predios respecto de los cuales se ha hecho la petición para el cambio de uso de suelo por parte de los solicitantes, se encuentran ubicados prácticamente en las colindancias de dicho polígono, colindando igualmente con uno de los proyectos de desarrollo urbano más grandes, importantes e innovadores no solo del Municipio sino en el Estado en general, el de la edificación de una Institución Educativa de calidad internacional.
7. Por cuanto ve a lo establecido en el artículo 67 del Código Urbano la conformación de espacios urbanos se considera de interés público, para lo cual incluso se permite al Municipio llevar a cabo acuerdos con particulares tendientes a promover el desarrollo armónico en materia urbana. Considerando entonces el desarrollo una materia esencial e importante para el crecimiento ordenado del Municipio en todos los aspectos.
8. Los solicitantes, los Señores ESTELA SANDOVAL SOTO, JOSE MARTIN SANDOVAL SOTO, JOSE LUIS YAÑEZ PIÑA, NAYELI YAÑEZ SANDOVAL y JUAN ISRAEL MONTAÑO JIMENEZ, acreditan haber adquirido la titularidad de las parcelas que se indican y relacionan en el cuadro siguiente, mediante la escritura pública



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



número 13,872 de fecha 26 de junio de 2017, otorgada ante la fe del Notario Adscrito de la Notaría número 01 de Tolimán, Querétaro misma que se encuentra actualmente en proceso de inscripción ante el Registro Agrario Nacional conforme a la solicitud número 22170006820 y la constancia con número de oficio DQ/691/2017 emitida por delegado en Querétaro de dicho Registro en la cual se hizo constar la protocolización del acta de asamblea general de formalidades celebrada en fecha 25 de junio de 2017 por el Ejido Galeras de este Municipio de Colón, Qro., en la cual, entre otros acuerdos y en presencia de Notario Público y Visitador de la Procuraduría Agraria, se aprobó el cambio de destino de una superficie de 163-43-01.115 hectáreas y se aprobó su parcelamiento, generándose diversas parcelas, entre las cuales se encuentran aquellas de las que se ha pedido el cambio de uso de suelo y que se indican en la tabla siguiente:

	Número de Parcela Ejido Galeras	Nombre de Ejidatario Titular	Superficie en hectáreas
1	267	NAYELI YAÑEZ SANDOVAL	32-03-41.988
2	268	JUAN ISRAEL MONTAÑO JIMENEZ	32-26-25.282
3	269	JOSÉ MARTIN SANDOVAL SOTO	32-39-80.409
4	270	ESTELA SANDOVAL SOTO	31-97-71.791
5	271	JOSÉ LUIS YAÑEZ PIÑA	34-75-81.675

9. Así mismo, los solicitantes del cambio de uso de suelo, han exhibido y acompañado a su petición un ejemplar del plano oficial general autorizado por la asamblea ejidal y los planos individuales que se encuentran en proceso de inscripción en el Registro Agrario Nacional y que precisa la ubicación tanto de las parcelas asignadas a los peticionarios en el Ejido Galeras de este Municipio como de los derechos de paso generados y establecidos para dar acceso a intercomunicar dichas parcelas. En el entendido de que dichos planos son la base y referencia para la expedición de los correspondientes certificados parcelarios y en su caso los Títulos de Propiedad.
10. Ha sido exhibida también por parte de los solicitantes del cambio de uso de suelo el documento consistente en la Manifestación preliminar de Impacto Ambiental y urbano elaborada por su cuenta, dentro del cual se precisan datos técnicos sobre la ubicación y características tanto de la zona como de los predios respecto de los cuales se ha pedido el cambio de uso de suelo, de la cual enseguida se transcriben los puntos siguientes:

"La zona de estudio, se encuentra cubierta de vegetación forestal correspondiente al matorral crasicaule de tipo subinerme perturbado, la perturbación que a lo

Acta núm. 111



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



largo de los años ha tenido este ecosistema ha generado la incorporación de vegetación secundaria la cual se ha mezclado con la vegetación primaria sin que exista una diferenciación entre estas dos condiciones puesto que el estrato dominante sigue siendo ocupado por vegetación primaria.

De acuerdo a los datos del Inventario Forestal y de Suelos del Estado de Querétaro, cuya fuente es la Carta de Uso de Suelo y Vegetación escala 1:500000 generada por el Consejo de Ciencia y Tecnología del Estado de Querétaro, se tiene una superficie forestal en el estado de 776,007.22 ha. de las cuales el matorral ocupa una superficie de 481,437.85 ha. representando el 62% de la superficie forestal del Estado.

El predio se ubica de manera natural en la Microcuenca "Galeras": de manera general tenemos en esta microcuenca la presencia de matorral crasicuale en diferentes fisonomías en una superficie de 5,443 hectáreas de un total de 13,130.09 hectáreas.

El componente forestal dentro de la microcuenca se presenta a manera de parches y en muchas áreas se ha perdido la conectividad que los mantenían en equilibrio, también hay que tomar en cuenta que la superficie forestal que aún persiste, se encuentra en un proceso paulatino de degradación, puesto que sirve de sustento para el abastecimiento de materiales leñosos de las comunidades rurales con las que colindan; así también el excesivo pastoreo al que son sometidas han reducido en gran medida el potencial de desarrollo de los diversos organismos que interactúan en ese ecosistema.

El conjunto predial que se estudia se encuentra rodeado de comunidades rurales (La Peñuela, Galeras, La Esperanza), que ahí encuentran el sustento de productos como la leña, tierra de monte y algo muy común en la zona es el pastoreo extensivo con alta carga animal en terrenos con un coeficiente de agostadero muy bajo.

Por ello se deduce que los trabajos de cambio de uso de suelo se pretenden desarrollar en predios que no mantienen su condición de origen, puesto que es evidente que a lo largo de los años se ha venido perdiendo vegetación primaria cuyos espacios son ocupados por vegetación de tipo secundario en estado sucesional.

En estos terrenos existe baja presencia de especies forestales que se ubican bajo alguna categoría de riesgo y que son incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, como es la biznaga barril de acitrón o guamichi (*Ferocactus histrix*) endémica, con categoría de protección especial Pr y el sotol o cucharilla (*Dasyllirion acrotiche*) endémica, categoría de amenazada A.

Además de la protección de zonas sensibles en donde se ubican estas especies, previo y durante la etapa de adecuación del sitio del proyecto específico será rescatada una parte importante de la vegetación que se localiza en estos polígonos, esta vegetación será reubicada en espacios abiertos tales como áreas verdes urbanas, camellones de vialidades, todo ello obviamente contando con las autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades en materia ambiental.

Acta núm. 111

Colón

Colón

Lillana

Colón

Colón

Colón

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

No existe declaratoria para ser considerados estos terrenos en alguna categoría de protección, sin embargo en el proceso de planeación de los trabajos de cambio de uso de suelo, se ha previsto dejar aquellas áreas que mantienen condiciones biológicas y/o topográficas especiales, bajo su condición original, es decir que sus componentes se estarán preservando a lo largo del tiempo bajo un esquema de protección, no existe declaratoria que restrinja su utilización para el fin propuesto. Se ha considerado que el proyecto puede generar una derrama económica muy importante para la zona de influencia por concepto de urbanización del conjunto predial, ahí está incluido el concepto de inversión por salarios para el personal participante, además de la generación de empleos, se activa la economía de la zona por la adquisición de materiales como tepetate, grava y arena que son abundantes en la zona, asimismo en la venta de materiales para la construcción tendrán una gran participación las empresas de la región dedicadas a este ramo. Posteriormente cuando el proyecto se haya concluido se tiene previsto que se podrán ofertar empleos permanentes desde el personal que participará en el mantenimiento de las zonas urbanizadas hasta aquellos que se incorporarán a los comercios y servicios que se instalarán en las áreas permitidas."

De lo anterior, es importante el hecho de precisar que el polígono total que abarcan los predios respecto de los cuales se está solicitando el cambio de uso de suelo no está considerando como una zona declarada con algún tipo de restricción ambiental o de protección ni con declaratoria alguna de reserva.

Así mismo, de la lectura de dicho documento es de especial interés tomar en cuenta las consideraciones que se vierten sobre la situación actual de los predios en cuanto a sus características físicas y geológicas, advirtiendo sobre el desgaste por el uso pecuario intensivo y por consecuencia la generación de la pérdida de valor económico y agrícola de la tierra, con lo cual pone de manifiesto los beneficios de generar sobre dichos predios proyectos de desarrollo urbano mixto que generen valor a la zona y que se conviertan en motores y generadores de desarrollo económico, comercial y de empleos para las poblaciones adyacentes. Siendo que en la zona que rodea al polígono que conforman los predios en cuestión se ubican diversas comunidades o poblaciones rurales del Municipio de Colón, Qro., entre las que se encuentran La Esperanza, Galeras, La Peñuela y La Zorra.

Las consideraciones vertidas al respecto en la Manifestación de Impacto Ambiental referido son las que en su parte conducente se transcriben enseguida:

"Criterios de valoración ambiental:

Los criterios de valoración para describir el diagnóstico ambiental se basa en la identificación de la interrelación de los componentes y la detección de los puntos críticos del diagnóstico que acusa el predio y su zona de influencia:

Normativos: Los Programas de Ordenamiento Ecológico con los que se vincula el proyecto, o restringen la actividad propuesta en esta zona. Con respecto a esta consideración, no existe una disposición restrictiva para el establecimiento de este proyecto.

Naturalidad: Las condiciones eminentemente rurales de la población que



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Acta núm. 111

circunda este terreno, han creado a lo largo del tiempo un aprovechamiento directo de los recursos naturales que sustenta el conjunto predial, ya que su condición natural, permite desarrollar un ecosistema forestal de matorral crasicaule; la intensidad del aprovechamiento de sus recursos ya sea para el abastecimiento de leña que utiliza la población para necesidades de tipo doméstico, pero sobre todo el uso como agostadero natural que se le ha dado al conjunto predial con una alta carga animal, han generado diversos impactos que se traducen en la disminución de la densidad relativa y por consecuencia de las existencias de vegetación; la extracción de materiales leñosos y la inducción del terreno para el pastoreo de ganado bovino, no ha permitido la recuperación del ecosistema, por ello podemos apreciar una mezcla de vegetación primaria y vegetación secundaria.

Estas condiciones han contribuido a que tanto en la vegetación y en el suelo de algunas áreas del conjunto predial se puedan observar los impactos derivados de un aprovechamiento continuo de estos recursos; el uso que se le ha dado al terreno ha originado una fragmentación de los componentes del ecosistema, teniendo como consecuencia una estructura con diversos grados de persistencia producto principalmente de las actividades antropogénicas.

Es importante dejar claro que en el conjunto predial no encontramos sistemas prístinos puesto que la zona de estudio ha formado parte de terrenos de uso común del Ejido Galeras, de ahí que toda la zona ha estado sometida a diferentes condiciones de aprovechamiento de sus recursos naturales; evidentemente ante la falta de manejo de dichos recursos se incorporaron algunos impactos que se tradujeron en diversas condiciones de la vegetación y del suelo, por ello se ha clasificado al tipo de vegetación presente como vegetación primaria en proceso de degradación.

Diversidad: El aprovechamiento de los recursos naturales, ha generado no solo en el predio sino en las microcuencas sobre las que converge, una fragmentación de los componentes del ecosistema, teniendo como consecuencia una estructura con diversos grados de perturbación producto principalmente de las actividades antropogénicas.

En el conjunto predial se encuentran presentes especies de flora y fauna enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 por lo cual en la Manifestación de impacto ambiental particular y específica del proyecto ya en la etapa de solicitud de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización se estarán proponiendo las medidas preventivas y de mitigación para resguardar estos organismos evitando impactos que les genere disturbio por la ejecución del cambio de uso de suelo.

Calidad y grado de aislamiento: El componente forestal dentro de las microcuencas se presenta a manera de parches y en muchas áreas se ha perdido la conectividad que los mantenían en equilibrio, también hay que tomar en cuenta que la superficie forestal que aún persiste, se encuentra en un proceso paulatino de degradación, puesto que sirve de sustento para el abastecimiento de materiales leñosos de las comunidades rurales con las que colindan; así también el excesivo pastoreo al que son sometidas han reducido en gran medida el potencial

Y Calder

[Firma]

[Firma]

[Firma]

Liliana

[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



de desarrollo de los diversos organismos que interactúan en ese ecosistema.

El conjunto predial que se estudia no se mantiene ajeno a esta condición del impacto antropogénico, ya que se encuentra rodeado de comunidades rurales, que ahí encuentran el sustento de productos como la leña, tierra de monte y algo muy común en la zona es el pastoreo extensivo con alta carga animal en terrenos con un coeficiente de agostadero muy bajo

Económicos: La superficie propuesta para cambio de uso de suelo actualmente no se encuentra sometida a producción alguna que de manera planificada implique el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y que permita hacerlo rentable bajo los usos de suelo que hoy mantiene, por el contrario a través de los años ha sido sometida a una presión derivada de la necesidad de la población de encontrar medios de subsistencia, lo que ha originado que los recursos naturales observen diversos impactos que han disminuido su densidad y como consecuencia la cobertura del suelo."

11. De conformidad con el estudio técnico realizado por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se desprenden los siguientes resultados, que han sido vinculados con los diversos instrumentos de planeación y regulación del desarrollo urbano municipal que ya han quedado referidos en este documento y a efecto de constatar la concordancia entre la petición formulada con los usos y destinos establecidos en dichos instrumentos. Por ello es importante precisar que el uso que conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras vigente aplicable a los predios en cuestión tienen un uso de suelo de tipo Agropecuario (A).

De acuerdo a lo establecido por la SEMARNAT, El Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) es un instrumento de política pública generado con base en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la protección Ambiental es de observancia general y obligatoria en todo el territorio Mexicano. Conforme a lo establecido en el artículo 26 del Reglamento de la Ley antes indicada, la propuesta del Programa de Ordenamiento Ecológico está integrada por la regionalización ecológica (que identifica las áreas de atención prioritaria y las áreas de aptitud sectorial) y los lineamientos y estrategias ecológicas para la preservación, protección, restauración y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, aplicables a esta regionalización. La base para la regionalización ecológica, comprende unidades territoriales sintéticas que se integran a partir de los principales factores del medio biofísico: clima, relieve, vegetación y suelo.

Con base en lo anterior, el polígono total que conforman los predios de los cuales se ha pedido el cambio de uso de suelo se ubica a nivel Federal en la Región Ecológica 18.20 Unidad Ambiental Biofísica No. 52 denominada "Llanuras y Sierras de Querétaro e Hidalgo", con una política ambiental definida por la Restauración y

Acta núm. 111

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

Aprovechamiento Sustentable; respecto de la cual han sido establecidas las estrategias aplicables a dicha zona entre las que se encuentran las siguientes:

"24.- Promover que la creación o expansión de desarrollos habitacionales se autoricen en sitios con aptitud para ello e incluyan criterios ambientales que aseguren la disponibilidad y aprovechamiento óptimo de los recursos naturales, además de sujetarse a la respectiva manifestación de impacto ambiental."

"27.- Incrementar el acceso y calidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento de la región"

"31.- Generar e impulsar las condiciones necesarias para el desarrollo de ciudades y zonas metropolitanas seguras, competitivas, sustentables, bien estructuradas y menos costosas."

"32.- Incrementar la disponibilidad de suelo apto impulsando mecanismos para la creación de reservas territoriales, tanto para uso habitacional como para actividades económicas, sujetas a disposiciones que garanticen el desarrollo de proyectos habitacionales en un entorno urbano ordenado, compacto, con certidumbre jurídica, con infraestructura, equipamientos y servicios adecuados y suficientes. Promover que las áreas verdes per cápita en las zonas urbanas se ajusten a los estándares recomendados por la Organización Mundial de Salud, OMS, y la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico."

A nivel Estatal está vigente el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro, que fue publicado en el Periódico Oficial del gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 17 de abril de 2009, y que es de observancia general en el territorio del Estado. Dicho Ordenamiento es el principal elemento de política ambiental en el cual se establecen estrategias, lineamientos y acciones que deberán observarse previo al otorgamiento de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, dictámenes y toda resolución de los tres órdenes de gobierno. En dicho documento se divide el territorio del Estado en diversas Unidades de Gestión Ambiental (UGA), establecidas con respecto de las mismas, los lineamientos ecológicos con los que se pretenden inducir el uso del suelo y las actividades productivas, de modo que se logre la protección del ambiente, así como la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. Los predios respecto de los cuales se ha solicitado el cambio de uso de suelo forman parte de la UGA identificada en dicho documento con el número 175 denominada "La Esperanza" y parte de la UGA número 228 denominada San Juan del Río- Galeras.

De igual manera, para dicha UGA se han precisado los lineamientos o acciones aplicables a dicha zona, las cuales son muy parecidas y congruentes con las

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

establecidas en el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) federal al que ya se ha hecho referencia anteriormente.

Es así que el conjunto predial donde se pretende desarrollar el proyecto se vinculará con las Unidades de Gestión Ambiental (UGA), números **175 denominada "LA ESPERANZA"** y 228 denominada "San Juan del Río-Galeras", las cuales deben de cumplir con los lineamientos correspondientes, siendo para los de la UGA 175 los siguientes:

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
L01	Disminuir en al menos un 50%, el abatimiento anual del acuífero.	A001	Se aplicará un programa para la captación de agua de lluvia, en un lapso no mayor de cuatro años. Con especial atención a nuevos fraccionamientos habitacionales e industriales. Así como en los bordos urbanos y desazolve de vasos reguladores.
	Disminuir en al menos un 50%, el abatimiento anual del acuífero	A002	Se regularizará el uso y destino del recurso agua entre concesionarios en un plazo máximo de tres años
	Disminuir en al menos un 50% el abatimiento anual del acuífero	A003	Se aplicarán programas para la tecnificación del riego agrícola, incrementando la eficiencia física en al menos un 80% en un plazo máximo de 5 años.
	Controlar el flujo de aguas residuales descargadas en aguas, bienes nacionales y en los sistemas de alcantarillado para que no rebasen los límites permisible de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas	A005	Se aumentará al 90% la cobertura de alcantarillado en zonas urbanas y en 75% en zonas suburbanas y rurales, en un lapso no mayor de cinco años. Con especial atención a aquellas que contemplen localidades con una población mayor a 2,500 habitantes.
	Controlar el flujo de aguas residuales descargadas en aguas, bienes nacionales y en los sistemas de alcantarillado para que no rebasen los límites permisibles de contaminantes de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas	A006	Se construirán, rehabilitarán y plantas de tratamiento de agua para tratar al menos un 70% de las aguas residuales, en un lapso no mayor de cuatro años.
L09	Regular la explotación, rehabilitación y restauración de la superficie de los bancos de material	A026	Únicamente se autorizarán las actividades de extracción de minerales no reservados a la federación a través de la expedición de la licencia de explotación. Deberá efectuarse inmediatamente para bancos de material nuevos, y en un periodo no mayor a cinco años por lo menos en un 80% de los bancos abiertos
	Regular la explotación, rehabilitación y restauración de la superficie de los bancos de material.	A027	Únicamente se autorizarán las actividades de extracción de minerales no reservados a la federación a través de la expedición de la licencia de explotación. Deberá efectuarse inmediatamente para bancos de material nuevos, y en un periodo no mayor de cinco años por lo menos en un 80% de los bancos ya abiertos. Con especial atención en San Juan del

Acta núm. 111

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

Acta núm. 111

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
			Río, Corregidora, Pedro Escobedo, Querétaro y El Marqués.
	Regular la explotación, rehabilitación y restauración de la superficie de los bancos de material	A028	Se rehabilitarán los bancos de material abandonados, autorizándolos como bancos de tiro, para su posterior reforestación con vegetación nativa, en un lapso no mayor de tres años.
L10	Apegar el tratamiento y disposición de residuos sólidos peligrosos y no peligrosos generados en el Estado, a lo establecido en la Ley de Prevención y Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y en las Normas Oficiales Mexicanas	A046	Se aplicará un programa para lograr el control y clausura de la totalidad de tiraderos a cielo abierto y se prohíbe la apertura de nuevos tiraderos. Con especial atención a aquellas zonas con aptitud para la Conservación. En un lapso no mayor de tres años.
	Apegar el tratamiento y disposición de residuos sólidos peligrosos y no peligrosos generados en el Estado, a lo establecido en la Ley de Prevención y Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y en las Normas Oficiales Mexicanas	A047	Se construirá y operará un centro de acopio por municipio para el manejo integral de envases desechados de agroquímicos en un lapso no mayor de dos años. Con especial atención a UGAs con agricultura de riego y temporal.
L12	Reglamentar las reforestaciones, se hagan con especies nativas de ecosistemas presentes en cada UGA	A050	Se generará un programa estatal de reforestación con especies nativas producto de viveros regionales, definiendo las zonas prioritarias para esta, estableciendo su ubicación cartográficamente. Este programa incluirá medidas necesarias para que la sobrevivencia sea de al menos el 50%. El programa se elaborará en un lapso no mayor a un año, y se iniciará su implementación en no mas de dos años
	Reglamentar que las reforestaciones se hagan con especies nativas de los ecosistemas presentes en cada UGA	A055	Se reforestará con especies nativas de las áreas prioritarias para la conservación con especial atención a barrancas y márgenes de arroyo, en un lapso no mayor de cinco años
L13	Mantener la biodiversidad presente en el área.	A064	Se elaborarán y aplicarán programas turísticos dirigidos al conocimiento de la biodiversidad (seleccionar las actividades conforme a las condiciones de la UGA), en un lapso no mayor de cinco años. Estas actividades deberán de incluir no sólo infraestructura, sino también capacitación beneficios económicos para la gente de las comunidades de la UGA.
L14	Mantener de forma permanente en los ecosistemas: a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de especies) y; c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos).	A067	Se prohíbe la extracción de flora y fauna silvestre, en especial aquellas que se encuentran catalogadas bajo alguna categoría de riesgo.
	Mantener de forma permanente en los ecosistemas: a) La estructura (tipos de vegetación,	A070	Se aplicará un programa de regularización de las actividades ecoturísticas y de los prestadores de servicios a nivel estatal y



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



USADO POR COLÓN

Acta núm. 111

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
	heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de las especies y c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos)		municipal con la finalidad de controlar los impactos generados al ambiente, en un lapso no mayor de dos años.
	Mantener de forma permanente en los ecosistemas a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de especies) y; c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos).	A072	La instalación de infraestructura, caminos, líneas de conducción o extracción (energía eléctrica, telefonía, telegrafía, hidrocarburos), termoeléctricas y depósitos de la industria petroquímica, estarán sujetas a previa manifestación de impacto ambiental, dependiendo de la zona y el proyecto.
	Mantener de forma permanente en los ecosistemas: a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de especies) y; c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos)	A073	Se regulará cualquier tipo de instalación o infraestructura incluidos los caminos) en zonas que presenten una o más especies bajo alguna categoría de riesgo, según la NOM-059- SEMARNAT-2001, cuando su trazo divida ecosistemas conservados.
	Mantener de forma permanente en los ecosistemas: a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de especies) y; c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos).	A074	Se restringe la disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa; la eliminación y daño a la vegetación, así como la quema en orillas de caminos, propiedades o parcelas agrícolas. El municipio deberá establecer sanciones para quien la elimine, la deteriore o la queme, en un lapso no mayor de un año.
L15	Mantener la superficie y conectividad de los parches remanentes de vegetación presentes en la UGA	A076	Se aplicará un programa de manejo del pastizal para incrementar su productividad, evitando su deterioro y pérdida del suelo, en un lapso no mayor de dos años.
	Mantener la superficie y conectividad de los parches remanentes de vegetación presentes en la UGA	A083	Se restringe la apertura de nuevos bancos para la extracción de materiales pétreos reservados o no a la federación a una distancia inferior a 1 Km de cualquier zona urbana y áreas con aptitud para la conservación. Deberán ajustarse a lo establecido en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU).
L16	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas	A085	Se ofrecerán becas de forma anual para la investigación científica dirigida al conocimiento de la biodiversidad en el área y métodos para su conservación.
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas	A086	Se prohíbe la introducción y liberación de ejemplares exóticos de flora y fauna, al medio silvestre
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas	A087	Se implementará un programa de regularización de especies ferales y mascotas no convencionales
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas.	A088	La autoridad municipal elaborará y aplicará un Reglamento en materia de regulación ecológica, en un lapso no mayor de un año
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las Especies y los ecosistemas.	A089	Los municipios aplicarán su programa de educación ambiental, en un lapso no mayor de un año.

Liliana

Liliana

Liliana

Liliana

Liliana



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



COLÓN
 2015-2018
 [Firma manuscrita]

Acta núm. 111

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas.	A090	Se aplicarán las normativas correspondientes al uso y construcción de fosas sépticas en un lapso no mayor de dos años
L19	Propiciar la retención de los suelos en las zonas más susceptibles a la erosión.	A104	Considerando la dinámica del agua superficial en las microcuencas, se efectuarán acciones como construcción de terrazas, presas de gaviones, tinas ciegas, o cualquier otra que permita retener el suelo en aquellas zonas más susceptibles a la erosión hídrica y eólica, siempre combinando estas técnicas con prácticas vegetativas en un plazo no mayor de tres años.
	Propiciar la retención de los suelos en las zonas más susceptibles a la erosión.	A105	Considerando la dinámica del agua superficial en las microcuencas, se efectuará la reforestación inmediata aguas arriba sumado a obras de conservación del suelo, para evitar la continua erosión hídrica y eólica
L20	Evitar los impactos ambientales y el deterioro de la vegetación y fauna en zonas aledañas a las comunidades rurales	A107	Se aplicarán programas dirigidos al mejoramiento de vivienda rural a través de ecotecnias relacionadas a la captación de agua pluvial, creación de huertos y corrales de traspatio, estufas ahorradoras de leña o estufas solares, composta, letrinas secas, biofiltros, celdas solares, o cualquier otra aplicable, en un plazo no mayor de un año.
L22	Mantener la calidad de los productos agrícola y pecuarios generados en el Estado	A111	Se aplicarán los programas enfocados a la sanidad vegetal, inocuidad agroalimentaria y campañas fitosanitarias en cumplimiento de la normatividad vigente, en un lapso no mayor de dos años.
L23	Integrar la educación ambiental para la sustentabilidad, en todas las actividades ecológicas del Estado.	A113	Se informará y/o capacitará a los diferentes sectores de la población en el manejo integral de residuos sólidos, en calidad de agua y aire, en un lapso no mayor de dos años.

En tanto que la UGA 228 ya mencionada debe de cumplir con los mismos lineamientos antes indicados para la UGA 175 con excepción de las acciones identificadas como A005, A064, A076 y A089 ya precisadas y además cumplir con las acciones que enseguida se indican:

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
L02	Emplear aguas residuales tratadas en riego agrícola.	A004	Se sustituirá en un 70 % el uso de aguas residuales crudas en la agricultura de acuerdo al tipo de cultivo, reemplazándolas por aguas residuales tratadas, en un plazo máximo de 4 años. Con especial atención al corredor de Querétaro a San Juan del Río y de Querétaro a Ezequiel Montes.
L07	Mantener la calidad del aire por debajo de los límites permisibles de contaminantes establecidos en las Normas Oficiales correspondientes.	A022	Se efectuará la aplicación de auditorías ambientales para cubrir el 60% de las industrias, en un lapso de cinco años como máximo.
L07	Mantener la calidad del aire por debajo de los límites permisibles de contaminantes establecidos en las Normas Oficiales correspondientes.	A023	Se sustituirán los hornos tradicionales para la producción de ladrillo por hornos ecológicos (con quemador para combustible líquido y/o sólido o de energía solar) y se creará un reglamento de

Liliana
 [Firma manuscrita]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Acta núm. 111

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
			producción en conjunto con los productores. Si es necesario para mejorar la calidad de vida de la población, reubicar la zona de producción en 7 años como máximo.
L07	Mantener la calidad del aire por debajo de los límites permisibles de contaminantes establecidos en las Normas Oficiales correspondientes.	A024	Se aplicará el reglamento para el transporte de materiales con respecto a la verificación y cubierta de carga. Con especial atención a la zona conurbada de la ciudad de Querétaro, Vizarrón, Colón y San Juan del Río.
L08	Controlar y prevenir la contaminación del suelo.	A025	Se elaborará e instrumentará un programa para la caracterización y remediación de suelos contaminados, y la regulación de la contaminación al aire por actividad industrial, en un período no mayor de cuatro años. Con especial atención a los municipios que presentan actividad ladrillera.
L15	Mantener la superficie y conectividad de los parches remanentes de vegetación presentes en la UGA.	A078	Se promoverá la elaboración, instrumentación y seguimiento de un programa dirigido a la capacitación para un adecuado manejo de la vegetación, que incluya acciones dirigidas al control de plagas y cualquier otra necesaria para reducir la probabilidad de incendios, en no más de dos años.
L19	Propiciar la retención de los suelos en zonas más susceptibles a la erosión	A106	Se aplicarán programas enfocados a la reincorporación de esquilmos a la tierra, el uso de fertilizantes orgánicos, la rotación de cultivos, prácticas agroforestales, y cualquier otro que mejore la fertilidad y estructura del suelo, en un lapso no mayor de dos años.
L21	Minimizar el impacto que provoca la industria, a través de regular el apego de sus procesos a lo que establezca la normatividad ambiental.	A109	Se regularizará el sector industrial en términos ambientales, en un plazo no mayor de cinco años.
L21	Minimizar el impacto que provoca la industria, a través de regular el apego de sus procesos a lo que establezca la normatividad ambiental.	A110	Se regularizará el sector industrial en términos ambientales, en un plazo no mayor de cuatro años.

12. **Conforme a los Programas de Ordenamiento Ecológico que han sido referidos y con los que se vincula el proyecto, se observa que los mismos no prohíben el uso de suelo habitacional en los predios de los cuales son titulares los solicitantes del cambio de uso de suelo. Lo permiten sin embargo, en un entorno de respeto y acatamiento de diversas políticas de atención, preservación, conservación y fomento del medio ambiente, la flora y la fauna existentes.** Por ello de acuerdo a lo que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente se requerirán acatar y llevar a cabo diversas acciones que mitiguen el impacto ambiental con motivo del cambio de uso de suelo a Habitacional; asimismo a reserva de que se precise con estudios técnicos específicos, se requerirá realizar obra civil para la construcción de las obras necesarias para regular los escurrimientos hídricos.

13. Resulta igualmente importante tomar en cuenta que las condiciones eminentemente rurales de las poblaciones que se encuentran en las colindancias o alrededores del polígono que conforman el total de los predios de los que son titulares los solicitantes del cambio de uso de suelo, han generado y llevado a cabo durante varios años un aprovechamiento directo de los recursos naturales que se encuentran en la zona ya sea para el abastecimiento de leña que se sigue usando para necesidades de tipo doméstico, como agostadero natural con una alta carga animal, con lo cual se ha generado un impacto que no ha permitido la recuperación del ecosistema que se encuentra actualmente en condiciones de evidente desgaste.
14. La superficie total del polígono respecto del cual se ha solicitado el cambio de uso de suelo no se encuentra sometida a producción alguna que implique el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y que permita hacerlo rentable bajo los usos de suelo que hoy mantiene, por el contrario a través de los años ha sido sometida a una presión derivada de la necesidad de la población de encontrar medios de subsistencia, lo que ha originado que los recursos naturales observen diversos impactos que han disminuido su densidad y como consecuencia la cobertura del suelo se aprecie erosionada y desgastada.
15. Así mismo se hace mención del cuadro contenido en la Manifestación de Impacto Ambiental que ha sido presentada por los solicitantes y que contiene la evaluación de impactos ambientales que generarían un proyecto de tipo habitacional residencial dentro de los predios que han sido objeto de la petición del cambio de uso de suelo, consideraciones que ellos mismos han planteado y que se transcriben enseguida:

“ IDENTIFICACIÓN DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.

I.1. Descripción de la metodología seleccionada para la evaluación de impacto ambiental.

Para la selección de los impactos ambientales en la MIA-P, primero se partirá del conocimiento pleno del proyecto y de las características del medio, posteriormente será construida una lista de chequeo de factores ambientales para detectar aquellos que puedan ser afectados por el establecimiento del proyecto y por consecuencia los que sufrirán impactos, así también se determinará cuáles factores no serán afectados o en caso de serlo su grado de afectación es tan pequeño que pueden considerarse efectos ambientales no significativos y por lo tanto no se integran a la matriz de impactos para su posterior evaluación.

V.1.1. Indicadores de impacto

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

A continuación se integra una tabla donde se relacionan los diversos impactos que se pudieran presentar en el terreno de estudio por las actividades propias del proyecto, (desarrollo urbano) incluyendo la calificación de cada uno, clasificándola en benéfica (positivo) o perjudicial (negativo).

Posibles impactos:

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
Desmante	Desplazamiento de fauna		x
	Destrucción de fauna por atropellamiento		x
	Pérdida de la cubierta vegetal, estructura y composición		x
	Pérdida de productividad		x
	Pérdida de suelo forestal		x
	Pérdida de suelo pecuario		x
	Pérdida de especies contenidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010		x
	Pérdida de suelo por exposición a agentes climáticos (erosión)		x
	Incremento de los niveles de polvo, debido al uso de maquinaria		x
	Destrucción de hábitat		x
	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Se mejoran las condiciones económicas de la población por el incremento de empleos		x
Control de Residuos	Alteración de perfiles por la acumulación de desechos derivado de las actividades de despalme y construcción		x
	Incremento de los niveles de polvo, debido al uso de maquinaria		x
	Mejoramiento de fertilidad en las áreas que reciba el suelo producto del despalme	x	
	Contaminación de las aguas superficiales por incorporación de materiales y desechos		x
	Modificación escurrimiento de los patrones		x
	Cambios en las formas del relieve		x
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
Despalme	Alteración de perfiles por la acumulación de desechos derivado de las actividades de despalme		x
	Pérdida de suelo por exposición a agentes climáticos (erosión)		x
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	

Acta núm. 111



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Acta núm. 111

	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x	
	Incremento de los niveles de polvo, debido al uso de maquinaria		x	
	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x	
	Compactación del suelo		x	
	Cambios en la forma del relieve por cortes al terreno		x	
	Alteración de la estabilidad del suelo por cortes del terreno		x	
	Pérdida de los valores de permeabilidad		x	
	Interrupción de flujos subterráneos por cortes en el terreno		x	
	Modificación escurrimiento de los patrones		x	
	Destrucción de microfauna por remoción de suelo		x	
	Incremento del efecto movilidad de la barrera para fauna		x	
Establecimiento de áreas de protección	Mejoramiento de la calidad del aire por incorporación de vegetación rescatada y establecimiento de áreas de protección	x		
	Mantenimiento de la estabilidad del suelo en las áreas protegidas y aquellas que reciban vegetación	x		
	Conservación del patrón de infiltración en las áreas de protección y aquellas que reciban vegetación	x		
	Conservación del origen genético de las especies	x		
	Conservación de especies contenidas en la NOM059-SEMARNAT-2010	x		
	Arraigamiento de fauna	x		
	Incorporación (mejoramiento) de elementos al paisaje	x		
	Se mejora la calidad de vida de los residentes del desarrollo urbano	x		
Rescate y Reubicación de vegetación	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x		
	Mejoramiento de la calidad del aire por incorporación de vegetación rescatada y establecimiento de áreas de protección	x		
	Mejoramiento de las características físicas y químicas en la superficie que reciba la vegetación rescatada	x		
	Mantenimiento de la estabilidad del suelo en las áreas protegidas y aquellas que reciban vegetación	x		
	Conservación del patrón de infiltración en las áreas de protección y aquellas que reciban vegetación	x		
	Conservación del origen genético de las especies	x		
	Conservación de especies contenidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010	x		
Arraigamiento de fauna	x			



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Acta núm. 111

	Incorporación (mejoramiento) de elementos al paisaje	x	
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
	Se mejora la convivencia social	x	
	Se mejora la calidad visual	x	
Utilización de maquinaria	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Pérdida de suelo por exposición a agentes climáticos (erosión)		x
	Compactación del suelo		x
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
	Destrucción de fauna por atropellamiento		x
	Modificación de los patrones de escurrimiento		x
	Incremento del valor del suelo urbano	x	
	Compactación del suelo		x
Construcción de vialidades y puentes	Contaminación de las aguas superficiales por incorporación de materiales y desechos		x
	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Incorporación de elementos al paisaje (mejoramiento)	x	
	Mejoramiento de la red vial y del servicio de transporte	x	
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
Obras de drenaje, alcantarillado y obra de regulación de escurrimientos	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Alteración de la estabilidad del suelo por cortes del terreno		x
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
	Se mejoran los niveles de permeabilidad por acumulación de escurrimientos	x	
	Se regula el flujo hídrico	x	
	Desplazamiento de fauna		x
	Pérdida de la cubierta vegetal, estructura y composición		x
	Destrucción de hábitat		x
Obra civil (edificación del)	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Contaminación acústica o sonora		x

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

21 DE NOVIEMBRE DE 2017

Acta núm. 111

desarrollo urbano)	(Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		
	Sellamiento del suelo en el área del proyecto		x
	Pérdida de los valores de permeabilidad		x
	Se inhiben procesos erosivos por ejecución de obra civil	x	
	Incorporación de elementos al paisaje (mejoramiento)	x	
	Alteración de perfiles por la acumulación de desechos derivado de las actividades de despilme y construcción		x
	Introducción de los servicios urbanos (agua, luz, drenaje)	x	
	Incremento de la mancha urbana	x	
	Se generan movimientos migratorios	x	
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
	Incremento del valor del suelo urbano	x	
	Se incrementa el circulante por la derrama económica	x	
	Aumento de la inversión y gasto	x	
Incremento de tráfico	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Destrucción de fauna por atropellamiento		x
	Mejoramiento de la red vial y del servicio de transporte	x	
	Se mejoran las actividades productivas e intercambios comerciales	x	
	Mejoramiento de la calidad del aire por construcción de áreas verdes	x	
Construcción de áreas verdes	Mejoramiento de las características físicas y químicas en la superficie que reciba la vegetación rescatada	x	
	Conservación del patrón de infiltración en las áreas de protección y aquellas que reciban vegetación	x	
	Conservación del origen genético de las especies	x	
	Arraigamiento de fauna	x	
	Incorporación de elementos al paisaje (mejoramiento)	x	
	Se mejoran las condiciones económicas de la población por el incremento de empleos	x	
	Se mejora la convivencia social	x	
	Se mejora la calidad visual		
	Se mejora la calidad de vida de los residentes del desarrollo urbano	x	
Ocupación de vivienda y otras instalaciones	Contaminación de acuíferos		x
	Se mejora la calidad de vida de los residentes del desarrollo urbano	x	
	Contaminación de las aguas superficiales por incorporación de materiales y desechos		x

Carren

es			
	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
Incremento del flujo vehicular	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Se mejoran las actividades productivas e intercambios comerciales	x	
	Se alteran las condiciones de circulación por el incremento de la población		x
	Mejoramiento de las comunicaciones	x	
Mantenimiento de instalaciones	Mejoramiento de infraestructura	x	
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	

[Handwritten signatures and marks]

Acta núm. 111

16. No pasa desapercibido el argumento que emite el solicitante a través de su apoderado, indicando lo siguiente:

"Se pretende establecer un proyecto de Desarrollo Urbano el cual estará ubicado en varias parcelas pertenecientes al Ejido Galeras, este Ejido tiene acceso a una de las vialidades principales del Estado de Querétaro, la carretera estatal 100 en el municipio de Colón, Qro., el proyecto está desarrollado sobre un terreno con topografía regular sin el cruce de arroyos de temporada. Dicho proyecto integrará de manera conjunta, zonas habitacionales, áreas comerciales y espacios para diversos servicios, se contempla la inclusión de áreas propuestas para la protección de especies vegetales (parques y camellones).

Para la realización del proyecto es necesario primeramente el que se autorice el cambio de uso de suelo que actualmente tiene el polígono total y que se de tipo agropecuario, con base en lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras vigente.

Por lo anterior, no es posible generar en este momento un proyecto específico detallado de lotificación o que muestre las densidades y diferentes usos o distribuciones que tendrá cada parte de las 163-43-01.115has que integran este proyecto, ni tampoco un calendario de obra, sino hasta que previamente el Municipio a través del cabildo determine si es factible o no modificar el uso de suelo que se tiene actualmente y que se de tipo agrícola, y que de igual manera se establezca o precise la densidad y los usos que se autorizarían."

Esta autoridad considera que es cierto dicho argumento en cuanto a que para la precisión del proyecto y para poder elaborar adecuadamente un proyecto de lotificación en donde se especifiquen las trazas de vialidades, áreas vendibles, áreas verdes, paso de servicios, etc., es necesario primeramente saber si es factible o no usar el suelo para ese proyecto y saber primeramente la densidad

[Handwritten signature]

Liliana

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

habitacional autorizada. No obstante de sus planteamientos ha quedado claro y bien definido el tipo de proyecto que quieren llevar a cabo y con los datos indicados es posible confirmar que el uso de suelo requerido por los solicitantes para el proyecto que quieren llevar a cabo es el de **HABITACIONAL MIXTO VIVIENDA EN EQUILIBRIO CON DENSIDAD MEDIA (HM2md) COMPATIBLE CON COMERCIO Y SERVICIOS.**

17. Ahora bien, en relación al cambio de uso de suelo, establece el artículo 326 del Código Urbano para el Estado de Querétaro en vigor lo siguiente:

" 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.**

La autoridad resolverá las solicitudes al respecto en un plazo de 15 días hábiles; después de lo cual, en ausencia de respuesta escrita debidamente fundada y motivada, aplicará la negativa ficta."

Como ha quedado precisado no es posible en este momento contar con un proyecto definido y preciso de lotificación para el desarrollo que quiere llevar a cabo el solicitante, pues eso será parte de los documentos, planos y estudios técnicos que formen parte del expediente necesario para analizar sobre la expedición de una Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, lo que conforme al Código Urbano, se realiza en una etapa posterior.

Ahora que lo que se pide es un dictamen sobre la factibilidad de otorgar o no el uso de suelo solicitado y para cumplir con lo establecido en el artículo 326 del Código Urbano es importante señalar que los dos polígonos que pretende el solicitante tenga ese uso de suelo está muy cerca del paso de la tubería correspondiente al acuafero II del Estado de Querétaro administrado por la Comisión Estatal de Aguas por lo que evidentemente en su momento, el desarrollador deberá de acercarse a dicha dependencia para solicitar la factibilidad del servicio o buscar acuerdos o sinergias a efecto de poder definir las obras y acciones necesarias para llevar el servicio de agua y de drenaje hacia los predios en donde se ubicará el proyecto que han planteado los solicitantes.

Por cuanto ve al servicio de energía eléctrica y conforme a las nuevas disposiciones en materia de energía que buscan y facilitan la dotación y suministro de dicho servicio, es bien sabido que es posible llevar dicho servicio a cualquier lugar y satisfacer la necesidad de energía de cualquier tipo de proyecto, siempre y cuando se exhiba y valide un proyecto que cumpla con las características técnicas que la propia CFE establezca, se instale por cuenta del interesado la infraestructura necesaria para acercar y poder suministrar el servicio y se haga el pago de derechos por supervisión de obra y por suministro correspondiente a la dependencia federal ya indicada.

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

Con lo anterior, queda precisado y claro para esta autoridad que por cuanto ve a la dotación y suministro de servicios de agua potable y energía eléctrica, los mismos actualmente no se tienen en la zona y este Municipio de Colón no está en posibilidad financiera, técnica ni administrativa para suministrarlos, lo que no significa que no sea posible que dicho proyecto tenga esos servicios ni tampoco significa que sea imposible la dotación de los mismos. Habrá que generar infraestructura en coordinación con dependencias estatales y federales, lo que obviamente deberá de ser realizado y cubierto por el desarrollador.

- 18.** Finalmente, es importante para esta autoridad señalar que determinar el cambio de uso de suelo para la realización de un proyecto como el que han planteado los solicitantes en una zona que no cuenta con restricciones ambientales por no ser una zona declarada de preservación o de restricción, pudiera ser benéfico para la zona, para las comunidades aledañas y para el Municipio y el Estado en General. Adicionalmente, el hecho de que se autorice por parte del Cabildo un cambio de uso de suelo **de tipo AGROPECUARIO a efecto de que se considere de tipo HABITACIONAL MIXTO VIVIENDA EN EQUILIBRIO CON DENSIDAD MEDIA (HM2md) COMPATIBLE CON COMERCIO Y SERVICIOS** no implica la autorización para ejecutar obra alguna, ni tampoco implica con ello la deforestación, la remoción de flora ni mucho menos el movimiento de tierra.

Una autorización de cambio de uso de suelo únicamente servirá para precisar el tipo de proyectos o usos que pudieran darse a los predios en cuestión y precisar la densidad habitacional máxima que se le autorizaría, pero siempre y en todo caso será necesario que previo al inicio de obras se obtengan diversas autorizaciones federales, estatales y municipales conforme a lo establecido en el Código Urbano para el tipo de desarrollo inmobiliario que se pretenda ejecutar.

Al respecto y una vez analizada la documentación proporcionada por el solicitante y la información obtenida, esta Secretaría emite los siguientes puntos en relación a la **OPINIÓN TÉCNICA respecto de la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md) compatible con Comercio y Servicios respecto de las parcelas identificadas con los números 267, 268, 269, 270 y 271 todos en la Zona 1 uno polígono 3/4 del Ejido Galeras en el Municipio de Colón, Querétaro, y que en total conforman una superficie de 163-43-01.115 ha.**

Por considerar que no hay restricción expresa ni limitante técnica o legal y de que es importante proporcionar los medios a efecto de generar proyectos de inversión que contribuyan a mejorar la infraestructura, la economía y la generación de empleos en la zona y en las comunidades que se ubican en los alrededores de los predios que han sido referidos en los antecedentes de este documento, se considera FACTIBLE y procedente otorgar el cambio de uso de suelo de su estado actual contemplado como

Karen



Liliana





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



AGROPECUARIO (A) para que en lo subsecuente se le considere como **HABITACIONAL MIXTO VIVIENDA EN EQUILIBRIO CON DENSIDAD MEDIA (HM2md)** de tipo RESIDENCIAL **COMPATIBLE CON COMERCIO Y SERVICIOS** para los polígonos que conforman los predios de los que son titulares los Señores ESTELA SANDOVAL SOTO, JOSE MARTIN SANDOVAL SOTO, JOSE LUIS YAÑEZ PIÑA, NAYELI YAÑEZ SANDOVAL y JUAN ISRAEL MONTAÑO JIMENEZ, y que se identifican como parcelas 267, 268, 269, 270 y 271 **todos en la Zona 1 uno polígono 3 / 4 del Ejido Galeras en el Municipio de Colón, Querétaro, y que en total conforman una superficie de 163-43-01.115 ha.**

Considerándose el presente, un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante el Municipio de Colón, Qro.

Para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde otorgar el cambio de uso de suelo multicitado, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

1. Se deberán obtener por parte de los solicitantes los respectivos Títulos de Propiedad con los cuales se formalice la adquisición y consolidación de la propiedad del total de las parcelas de las que son titulares los propios solicitantes y que han sido ya citadas y referidas en el párrafo anterior, en un plazo no mayor a 9 meses, contados a partir de la aprobación del acuerdo de cabildo que otorgue el cambio de uso de suelo.

Debiéndose realizar la respectiva fusión de las parcelas en comento en una sola unidad topográfica, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio previo a la solicitud y expedición de cualquier trámite respecto de las mismas.

2. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de proyecto sobre los predios en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales federales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, para lo cual los desarrolladores deberán de acreditar haber obtenido dicha autorización por parte de SEMARNAT en cuanto a la remoción de flora.

3. Así mismo, se deberán de planear y ejecutar el total de las obras necesarias de mejora, mitigación o mejoramiento que se consideren necesarias por parte de las autoridades Estatales o Municipales a efecto de generar y mejorar la estructura vial que sirva para dar acceso a los predios ya referidos y que son objeto de este estudio técnico sobre cambio de uso de suelo, atendiendo y respetando los resultados que arroje el correspondiente estudio de impacto vial y urbano que se genere con motivo del o los proyectos específicos que se quieran llevar a cabo en esos predios.

4. Se deberá obtener por parte de las autoridades ejidales del ejido Galeras un documento donde manifiesten su conformidad y acuerdos para transmitir a favor

Acta núm. 111

Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin, including the name 'Liliana' written vertically.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

21 DE NOVIEMBRE DE 2017



del Municipio de Colón, Qro., los derechos de paso que dan acceso e intercomunican a las parcelas que han quedado indicadas en el punto PRIMERO anterior.

5. Deberá necesariamente, como lo establece el Código Urbano del Estado de Querétaro, obtenerse previo al inicio de obras de cualquier tipo de proyecto o desarrollo sobre los predios que han sido referidos en el Antecedente número 8, las factibilidades que correspondan para la dotación de los servicios de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado. Lo anterior, incluso implica el que tal y como ha sido establecido en los antecedentes de este documento y que en acatamiento y respeto de las acciones o estrategias establecidas en los programas ambientales vigentes para la zona en donde se ubican los predios referidos en este documento a efecto de que se exploren alternativas viables para la dotación y suministro de energías verdes o limpias.
6. Se deberá precisar que conforme a lo establecido en el artículo 186 del Código Urbano para el Estado de Querétaro el proceso de autorización de un Fraccionamiento o desarrollo urbano está integrado por diversas etapas, entre las que se encuentra como etapa de inicio la autorización del uso de suelo, por lo que independientemente de que se autorice por parte del Ayuntamiento de Colón, Qro., el cambio de uso de suelo, para el inicio de cualquier tipo de proyecto que se quiera llevar a cabo sobre los predios que han sido descritos en el resolutivo Primero de este documento, se deberá de solicitar a las autoridades encargadas del área de desarrollo urbano del Municipio el otorgamiento del correspondiente **dictamen de uso de suelo para proyecto específico** y se deberán de respetar y seguir todos y cada uno de los pasos establecidos por el propio código urbano y por las leyes y disposiciones aplicables. Por lo que no es posible que se inicie obra alguna en los predios en cuestión sino hasta que se obtengan las autorizaciones correspondientes conforme a la legislación ya indicada.
7. Para cumplir con lo señalado en la fracción XVII del artículo 24 de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2017, para el caso de que el Ayuntamiento de Colón acuerde otorgar el cambio de uso de suelo que ha sido solicitado por los señores ESTELA SANDOVAL SOTO, JOSÉ MARTÍN SANDOVAL SOTO, JOSÉ LUIS YAÑEZ PIÑA. NAYELI YAÑEZ SANDOVAL Y JUAN ISRAEL MONTAÑO JIMÉNEZ, se deberá cubrir ante la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales, en concepto de derechos por la autorización de cambio de uso de suelo, la cantidad que enseguida se indica y que resulta de aplicar la siguiente fórmula:

$$1.3212 \text{ UMA por número de M2 / Factor único (78.66)}$$

$$(1.3212 * 75.49) * 1'634,301.115 \text{ m}^2 / 78.66$$

$$(\$99.73 \times 1'634,301.115 \text{ m}^2) / 78.66 = \$2'072,221.26$$

Aclarando que sobre los derechos que resultan por pagar como producto de la ecuación anterior, conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley de

Acta núm. 111

Handwritten signatures and notes on the right margin, including the name "Liliana" written vertically.

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

Ingresos del Municipio de Colón no se aplica el cobro del 25% adicional para el pago del impuesto para educación y obra pública.

Cantidad que se deberá de pagar directamente ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Colón, Qro.

8. El presente no exime a los promoventes de tramitar y obtener los permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.
9. El acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento de Colón autorice otorgar el cambio de uso de suelo referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta de los propios solicitantes.
10. Para dar cumplimiento al artículo 2901 del Código Civil del Estado de Querétaro, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad con el Artículo 48 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, una vez que se obtengan por parte de los solicitantes los Títulos de Propiedad respecto de cada uno de los predios, deberá de protocolizarse e inscribirse el acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento de Colón autorice otorgar el cambio de uso de suelo referido en este documento, en el o los folios reales respectivos que asigne el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro, todo ello con costo para los solicitantes, una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipales.
11. Para todo lo relacionado con el trámite correspondiente al cambio de uso de suelo que ha sido tratado en este documento, deberán los solicitantes de designar a un representante común y hacerlo saber para todos los efectos legales correspondientes.

A falta de cumplimiento de cualquiera de las condicionantes anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, en un plazo no mayor a 9 meses, la autorización de cambio de uso de suelo deberá quedar sin efecto.

Se solicita a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Finanzas Municipal y a los interesados".

12. Que con fecha 15 de noviembre de 2017, se recibió en las oficinas de la Presidencia Municipal oficio SF/0858/2017 dirigido al C. José Alejandro Ochoa Valencia en su carácter de Presidente Municipal signado por el Lic. Julián Martínez Ortiz en su carácter de Secretario de Finanzas mediante el cual rinde dictamen jurídico financiero derivado

Handwritten signatures and notes in blue ink:
- Top right: "Koren"
- Middle right: "Liliana"
- Bottom right: "Liliana" (written vertically)



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



del número de control interno de la Presidencia Municipal recibido en fecha 03 de octubre de 2017 mediante el cual se solicita emitir opinión jurídica financiera respecto a la solicitud planteada, misma que se rindió en los siguientes términos:

"Con fecha 10 de agosto de 2017, el Sr. José Luis Yañez Piña, en representación de los C.C. Estela Sandoval Soto, Nayeli Yañez Sandoval, José Martín Sandoval Soto, Juan Israel Montaña Jiménez y de él mismo, hizo llegar una solicitud de cambio de uso de suelo de tipo agropecuario a tipo habitacional mixto vivienda en equilibrio con densidad media (hm2MD) compatible con comercial y servicios.

CONSIDERANDOS

6. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
7. Los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señalan que es facultad del Municipio de Colón, Qro., manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan; así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.
8. Que, según la información proporcionada por los promoventes, los predios consisten en
 - Parcela 267 Z-1 P3/4 con una superficie de 32-03-41.988 has., a nombre de Nayeli Yañez Sandoval.
 - Parcela 268 Z-1 P3/4 con una superficie de 32-26-25.282 has., a nombre de Juan Israel Montaña Jiménez.
 - Parcela 269 Z-1 P3/4 con una superficie de 32-39-80.409 has., a nombre de José Martín Sandoval Soto.
 - Parcela 270 Z-1 P3/4 con una superficie de 31-97-71-791 has., a nombre de Estela Sandoval Soto.
 - Parcela 271 Z-1 P3/4 con una superficie de 34-75-81-645 has., a nombre de José Luis Yañez Piña.

Todas ubicadas en el Ejido Galeras de este Municipio.

9. Que, de acuerdo con la información proporcionada por el promovente, se está llevando a cabo el estudio denominado Manifestación de Impacto Ambiental a las

Acta núm. 111

Colón
[Firma]
[Firma]
[Firma]
[Firma]
Liliana
[Firma]
[Firma]

[Firma]

[Firma]

parcelas antes descritas, el cual será precisado con los fundamentos técnicos y teóricos que se consideren la posibilidad de llevar a cabo dicho cambio de uso de suelo.

10. Que esta Secretaría de Finanzas, procedió al análisis jurídico y financiero de la propuesta planteada por el promovente el Sr. José Luis Yañez Piña, del expediente que fue remitido para tal efecto y a la revisión al tema en cuestión, desprendiéndose el siguiente:

DICTAMEN

Derivado de lo anterior, esta secretaría de finanzas dictamina factible el cambio de uso de suelo que promueve el solicitante, cada vez que este último se encuentra al corriente en el pago de impuesto correspondiente, ya que se contribuye al Plan Municipal de Desarrollo en su eje 3, Municipio sustentable y competitivo, y al Plan Parcial de Galeras, esta Secretaría de Finanzas considera factible la autorización, ya que se justifica plenamente el otorgamiento del cambio de uso de suelo, toda vez, que, con proyectos de tipo habitacional mixto vivienda en equilibrio con densidad media compatible con comercio y servicios que propone el promovente, el Municipio de Colón, tendría mayor potencial de desarrollo económico y logístico, lo que permitirá mayor inversión, derrama económica y generación de empleos, elevando en su conjunto la competitividad del estado de Querétaro. Así mismo, se incrementará la recaudación de los impuestos y derechos relacionados con los mismos, establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el ejercicio fiscal 2017, contribuyendo con ello a una mayor recaudación de ingresos propios”.

13. Que con fecha 15 de noviembre de 2017 se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento control interno número JAOV-1117-606 signado por la C. Verónica Guevara Jaime en su carácter de Secretaria Particular del Presidente Municipal mediante el cual señala que por indicación del Presidente Municipal se remiten expedientes de la Arq. María Cecilia Martínez Mancera y del Lic. Julián Martínez Ortiz referentes a la solicitud señalada solicitando se convoque a Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

14. Que en cumplimiento al artículo 42 fracción II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tomando en cuenta el sentido de las Opiniones Técnicas emitidas por las Secretarías de Desarrollo Urbano y Ecología y de Finanzas remitió el proyecto de Acuerdo correspondiente e instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento para que emitiera convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión de la materia señalando la fecha y hora para tal fin.

15. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 35 fracción VIII, y 46 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el Presidente Municipal y la Secretaria de Desarrollo urbano y Ecología señalándose por parte de dicha servidora pública que la solicitud del promovente se encontraba debidamente integrada presentando toda la documentación jurídica y técnica necesaria para el

Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin:
- Top: "Yañez" (circled)
- Middle: "Liliana"
- Bottom: "Liliana"

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

trámite en cuestión constando la misma en los archivos del expediente formado por esa Secretaría y que tanto la petición como la opinión técnica-jurídica y como consecuencia el proyecto de Acuerdo cumplen con la normatividad aplicable tanto federal, estatal como municipal por lo que esa Dependencia tuvo a bien resolver como factible la pretensión planteada por el promovente; así como las condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante ya que estas no causan menoscabo al Municipio aunado a que no se contraviene el marco legal aplicable, ratificándose lo anterior por el Secretario de Finanzas aunado a que se señaló por parte de este último que se tendrá mayor potencial económico y que se incrementará la recaudación de los impuestos y derechos, por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento.

Por lo expuesto, en términos del artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, elabora y somete a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md) compatible con Comercio y Servicios respecto de las parcelas identificadas con los números 267, 268, 269, 270 y 271 todos en la Zona 1 (uno) del polígono 3/4 del Ejido Galeras en el Municipio de Colón, Querétaro, y que en total conforman una superficie de 163-43-01.115 hectáreas, en razón de los consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión jurídica y financiera y opinión técnica, jurídica y ambiental descritas en los considerandos once y doce del presente Acuerdo emitida por los Secretarios de Desarrollo Urbano y Ecología y Finanzas, respectivamente; así como por lo manifestado por dichos servidores públicos durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia y en caso de resultar necesario, la Secretaría mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

TERCERO.- El interesado deberá cubrir el pago de los derechos de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., vigente conforme a lo indicado en el considerando once del presente Acuerdo, en un término no mayor a 10 días hábiles contados a partir de la notificación de la aprobación del Acuerdo y en forma anterior a la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal por lo que la Dependencia encargada de las finanzas públicas

Acta núm. 111

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

no recibirá el pago por concepto de publicación en el medio de difusión local hasta en tanto no se encuentre debidamente finiquitado el pago correspondiente al cambio de uso de suelo.

El seguimiento al cumplimiento de lo referente a los pagos señalados en el presente proveído se efectuará por parte de la Secretaría de Finanzas, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia y para el caso de incumplimiento, deberá realizar los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

CUARTO.- El presente Acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, ni la realización de obras de urbanización ni de construcción alguna, por lo tanto el promotor deberá obtener en su momento las licencias, vistos buenos, permisos y autorizaciones correspondientes señaladas por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad vigente y aplicable.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano Ecología y a la Secretaría de Finanzas para que de manera directa en el ámbito de sus respectivas competencias den puntual seguimiento a los actos administrativos que estén a cargo de cada uno de ellos, además de realizar los trámites necesarios a fin de que el promovente de cumplimiento a las obligaciones señaladas en el presente Acuerdo con la finalidad de que se cumpla debidamente este proveído.

SEXTO. El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo será causa de que se deje sin efectos la presente autorización.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese por una sola ocasión, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal a costa del promovente cuyo pago deberá realizarse de conformidad con la normatividad aplicable.


SEGUNDO.- El presente entrará en vigor el día de su publicación en los medios de difusión señalados.

TERCERO.- El presente Acuerdo, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, en los términos señalados en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología contenida en el considerando once del este proveído.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

CUARTO.- Notifíquese a los CC. Estela Sandoval Soto, Nayeli Yañez Sandoval, Juan Israel Montaña Jiménez, José Martín Sandoval Soto y José Luis Yañez Piña por conducto de este último y comuníquese a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y Secretaría de Finanzas.

KAREN

Liliana




Colón, Qro., a 17 de noviembre de 2017. Atentamente. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. C. José Alejandro Ochoa Valencia. Presidente Municipal y de la Comisión. Rúbrica. C. Juan Carlos Cueto Jiménez. Rúbrica. Regidor C. Carlos Eduardo Camacho Cedillo. Regidor. Rúbrica. -----

Concluido lo anterior, el **Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia**, instruye pasar al siguiente punto del orden del día.-----

3.1. Asunto de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología: -----

b) Acuerdo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md), respecto de los predios identificados como fracción La Yerbabuena con superficie de 39-64-63 ha y Parcela 46 Z-4 (zona 4) P1/1 (polígono 1) del Ejido La Esperanza con superficie de 4-12-11.54 ha ambos en el Municipio de Colón, Qro.-----

Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia en uso de la voz, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 90 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., solicita la dispensa del Acuerdo mencionado en virtud de que les fuera remitido previamente para lo cual pide a los integrantes del Ayuntamiento que estén a favor de omitir la lectura correspondiente, lo manifiesten en votación económica, levantando la mano.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Daniel López Castillo informa que se tienen diez votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones, por lo que se aprueba por **Unananimidad**, la dispensa de la lectura del Acuerdo referido.-----

Concluido lo anterior, el **Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia** pregunta a los Múnicipes si desean hacer uso de la voz, interviniendo.-----

Regidora C. Adriana Lara Reyes pregunta si este asunto cuenta con todos los requisitos establecidos en la ley de la materia.-----

Secretaria de Desarrollo y Ecología Arq. María Cecilia Martínez Mancera responde que sí, cuenta con los requisitos conforme a lo establecido en las leyes en la materia. -----

Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia agradece la participación de la Regidora.-----

No existiendo más intervenciones sobre el asunto en particular el **Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia**, pide a los integrantes del H. Ayuntamiento que estén a favor del punto en comento lo manifiesten en votación económica levantando la

Acta núm. 111



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



mano.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Daniel López Castillo, informa que se cuenta con diez votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones, por lo que el presente Acuerdo se aprueba por **Unanimidad**.-----

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

Miembros del Ayuntamiento de Colón, Qro.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; corresponde al H. Ayuntamiento de Colón, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md), respecto de los predios identificados como fracción La Yerbabuena con superficie de 39-64-63 ha y Parcela 46 Z-4 (zona 4) P1/1 (polígono 1) del Ejido La Esperanza con superficie de 4-12-11.54 ha ambos en el Municipio de Colón, Qro., y;**

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano 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.
2. Que el artículo 3 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.
3. 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

Acta núm. 111

Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin, including the name 'Liliana' written vertically.

tendientes 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.

4. 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.

5. Que por su parte, los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen literalmente, lo siguiente:

Artículo 16. Corresponde a los MUNICIPIOS otorgar las LICENCIAS de CONSTRUCCIÓN y PERMISOS correspondientes, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones: III. Establecer los USOS Y DESTINOS de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio municipal conforme a los programas sectoriales de desarrollo urbano;

Artículo 326. La autoridad competente podrá AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN del uso de suelo de un PREDIO O DE UNA EDIFICACIÓN, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, PREVIO DICTAMEN TÉCNICO emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

6. Que los usos de suelo comprenden la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.
7. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., señala que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología 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.
8. Qué asimismo, en su artículo 27 fracciones I y XIV del ordenamiento municipal mencionado en el considerando anterior la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología tiene la facultad de ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana, zonificación y desarrollo urbano, así como emitir opiniones y dictámenes en materia de desarrollo urbano y obras públicas.

Acta núm. 111

9. Que en fecha 02 de octubre de 2017, se recibió en las oficinas del Presidente Municipal escrito firmado por el C. Gabriel Esteban Lecumberrí Pando por conducto de su apoderado legal el C. José Luis Yañez Piña mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de agropecuario y de preservación ecológica a habitacional mixto vivienda en equilibrio con densidad media (HM2md) compatible con comercial y servicios respecto de los predios: a) Fracción La Yerbabuena con superficie de 39-64-63 has y b) Parcela 46 Z-4 P1/1 del Ejido La Esperanza con superficie de 4-12-11.54 has.
10. Que la C. Verónica Guevara Jaime en su carácter de Secretaria Particular del Presidente Municipal a través del control interno número JAOV_917-526 de fecha 03 de octubre de 2017 solicita a las Secretarías de Finanzas y Desarrollo Urbano y Ecología en atención a la petición del Presidente Municipal emitir opiniones técnicas sobre la solicitud descrita en el considerando anterior.
11. Que con fecha 26 de octubre de 2017 se recibió en las oficinas de la Presidencia Municipal la opinión técnica número CACU/OT/0014/2017 dirigida al C. José Alejandro Ochoa Valencia en su carácter de Presidente Municipal, expedida por la Arq. María Cecilia Martínez Mancera, en su carácter de Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el cual remite dictamen técnico derivado del número de control interno de la Presidencia Municipal JAOV-0917-526 recibido en fecha 03 de octubre de 2017 mediante el cual se le solicita emitir dictamen técnico respecto a la solicitud de cambio de uso de suelo descrita en el considerando anterior, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

"Antecedentes

1. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro 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 de Querétaro; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 10, 13, 19, 25-27, 29-31, 40-42, 48, 52, 61-72, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 100-107, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 152, 154, 178, 318, 323, 324-328, 346, 347, 351, 360 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 27, 30, fracción II incisos d) y f), 31, 38, fracción VIII, 47, 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.
2. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Colón a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e Inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
3. Que de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, especialmente en lo establecido en sus artículos 13 y 326 que enseguida se transcriben en su parte

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "KAREN".

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Liliana".

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



conducente, 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, tal y como puede apreciarse de la lectura de los artículos siguientes de dicho Código Urbano:

“Artículo 13. Es competencia de los Municipios:

- La que le señala el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento, en la esfera de su competencia y atribuciones;
- Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables;...”

“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.

La autoridad resolverá las solicitudes al respecto en un plazo de 15 días hábiles; después de lo cual, en ausencia de respuesta escrita debidamente fundada y motivada, aplicará la negativa ficta.”

4. Que en Sesión extraordinaria de Cabildo de fecha 7 de mayo de 2016 aprobó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” de fecha 3 de junio de 2016, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio Subdirección Tolimán el 18 de agosto de 2016 bajo los folios no. 00000004/0006 y 00000006/0004 instrumento que considera los predios de la solicitud en uso de suelo Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) respectivamente.
5. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras vigente, al que se refiere el punto inmediato anterior, es el documento rector y regulador que considera los usos de suelo establecidos para las zona de Galeras, el cual, está conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población comprendidos dentro del polígono de estudio, y conforme a lo establecido en el Capítulo tercero del Código Urbano, contiene: “Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo...”.
6. Dicho documento de planeación urbana precisó el polígono en el cual el mismo tiene vigencia, siendo que todos y cada uno de los predios respecto de los cuales se ha hecho la petición para el cambio de uso de suelo por parte de los

Galeras
Lilliana

Acta núm. 111



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



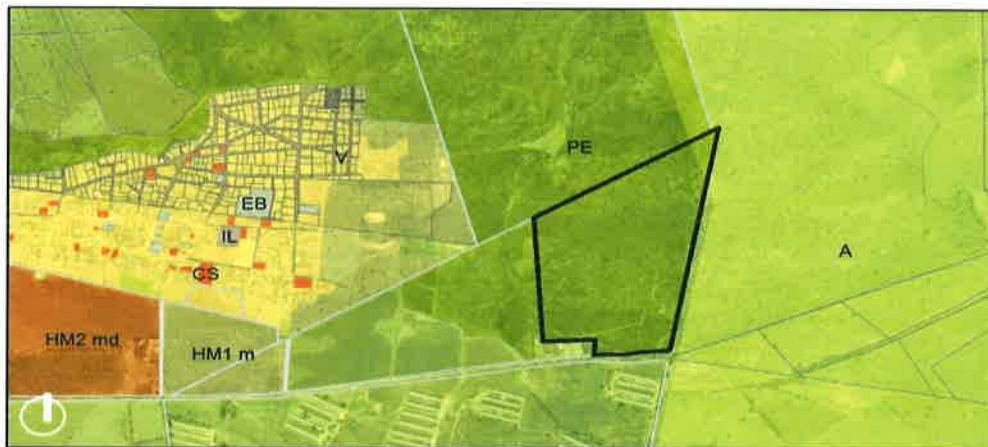
solicitantes, se encuentran ubicados prácticamente en las colindancias de dicho polígono, colindando igualmente con uno de los proyectos de desarrollo urbano más grandes, importantes e innovadores no solo del Municipio sino en el Estado en general, el de la edificación de una Institución Educativa de calidad internacional.

7. Por cuanto ve a lo establecido en el artículo 67 del Código Urbano la conformación de espacios urbanos se considera de interés público, para lo cual incluso se permite al Municipio llevar a cabo acuerdos con particulares tendientes a promover el desarrollo armónico en materia urbana. Considerando entonces el desarrollo una materia esencial e importante para el crecimiento ordenado del Municipio en todos los aspectos.
8. El solicitante, el C. Gabriel Esteban Lecumberri Pando, a través de su apoderado, acredita ser propietario o titular de los derechos sobre los inmuebles de los que ha pedido el cambio de uso de suelo mediante los documentos que en seguida se indican:

a) Inmueble identificado como FRACCIÓN LA YERBABUENA, con superficie 39-64-63 (treinta y nueve hectáreas, sesenta y cuatro áreas y sesenta y tres centiáreas).

La propiedad de dicho inmueble se acredita con la escritura pública número 3157, de fecha 26 de marzo del 2003, ante el Licenciado Ernesto Luque Feregrino, notario número 30 de Santiago de Querétaro, Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, Qro., bajo la partida 62 del libro 28, tomo 1, serie A y la partida 88 del libro 9, tomo 2, serie A de la misma sección, el día 12 de mayo del 2003.

A dicho inmueble le corresponde la clave catastral 050304866234504 cuyo impuesto predial está totalmente pagado y anexo el comprobante de pago correspondiente.



Informe de Uso de Suelo

clave catastral:	superficie	uso de suelo	simbología																		
05 03 048 66 234 504	396,463.00 m ²	100.00% Protección Ecológica (PE)	<table border="0"> <tr> <td>A</td><td>HM1 m</td><td>1%</td></tr> <tr> <td>AE</td><td>HM2 m</td><td>V</td></tr> <tr> <td>CS</td><td>HM2 md</td><td></td></tr> <tr> <td>EB</td><td>IL</td><td></td></tr> <tr> <td>EM</td><td>IIA</td><td></td></tr> <tr> <td>FR</td><td>IP</td><td></td></tr> </table>	A	HM1 m	1%	AE	HM2 m	V	CS	HM2 md		EB	IL		EM	IIA		FR	IP	
A	HM1 m	1%																			
AE	HM2 m	V																			
CS	HM2 md																				
EB	IL																				
EM	IIA																				
FR	IP																				

Fuente: Proceso Planal de Desarrollo Urbano de Colón, Qro.

Acta núm. 111

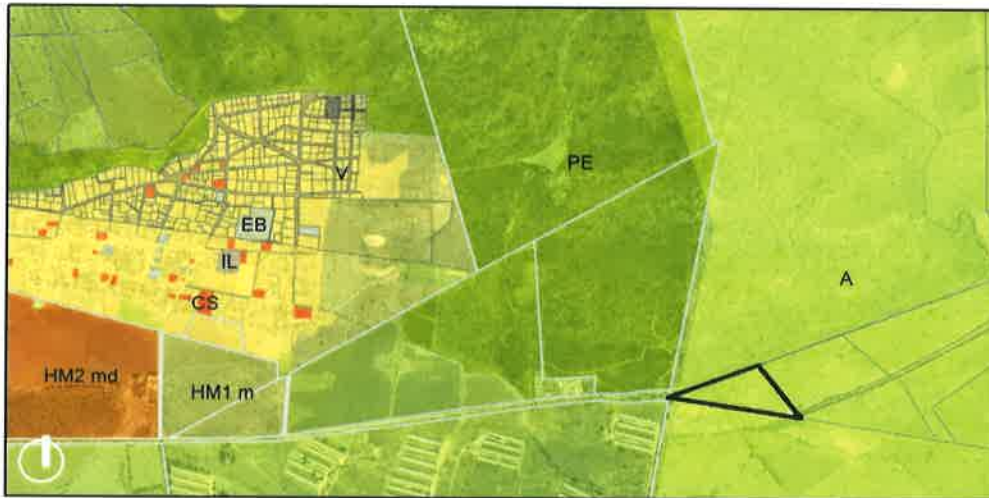


H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



- b) Parcela número 46 Z-4P 1/1 del Ejido La Esperanza en el Municipio de Colón, Qro., con superficie de 4-12-11.54 (cuatro hectáreas, doce áreas y once punto cincuenta y cuatro centiáreas).

La titularidad de dicha parcela se acredita con el número de certificado parcelario 000000063882 expedido en fecha 24 de noviembre del 2000 por el C. Ernesto Zedillo Ponce de León y fue inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 22FD00050971.



Informe de Uso de Suelo

parcela 46 Z-4 P1/1 Ejido La Esperanza	superficie	uso de suelo
	41,211.54 m ²	100.00% Agropecuario (A)

Fuente:
Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón, Qro.

simbología	
A	HM1 m
AC	HM2 m
CS	HM2 md
CB	CB
IB	IB
IP	IP
PE	PE
V	V

Acta núm. 111

Por su parte el Señor José Luis Yañez Piña ha exhibido también copia del poder otorgado a su favor mediante la escritura pública número 87,903 de fecha 01 primero de agosto de 2017, otorgado ante la fe del Notario Titular de la Notaría Pública número 10 de la Ciudad de Querétaro, Qro., en la cual se hizo constar el otorgamiento a su favor por parte del Señor **GABRIEL ESTEBAN LECUMBERRI PANDO** de un poder especial con facultades generales y amplias para realizar trámites concernientes al cambio de uso de suelo que en este documento se solicita, el cual a la fecha manifiesta que no le ha sido revocado ni limitadas o modificadas las facultades que por el mismo le fueron conferidas. Documento con el que queda debidamente acredita la representación legal que ha ostentado.

- Así mismo, el solicitante del cambio de uso de suelo, ha exhibido y acompañado a su petición un ejemplar del plano general que precisa la ubicación de los dos inmuebles ya referidos y de los que ha pedido el cambio de uso de suelo.
- Ha sido exhibida también por parte del solicitante del cambio de uso de suelo el documento consistente en la Manifestación preliminar de Impacto Ambiental y urbano elaborada por su cuenta, dentro del cual se precisan datos técnicos sobre la ubicación y características tanto de la zona como de los predios respecto de los

Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin, including the name 'Liliana' written vertically.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



cuales se ha pedido el cambio de uso de suelo, de la cual enseguida se transcriben los puntos siguientes:

“La zona de estudio, se encuentra cubierta de vegetación forestal correspondiente al matorral crasicaule de tipo subinermes perturbado, la perturbación que a lo largo de los años ha tenido este ecosistema ha generado la incorporación de vegetación secundaria la cual se ha mezclado con la vegetación primaria sin que exista una diferenciación entre estas dos condiciones puesto que el estrato dominante sigue siendo ocupado por vegetación primaria. De acuerdo a los datos del Inventario Forestal y de Suelos del Estado de Querétaro, cuya fuente es la Carta de Uso de Suelo y Vegetación escala 1:500000 generada por el Consejo de Ciencia y Tecnología del Estado de Querétaro, se tiene una superficie forestal en el estado de 776,007.22 ha. de las cuales el matorral ocupa una superficie de 481,437.85 ha. representando el 62% de la superficie forestal del Estado.

El predio se ubica de manera natural en la Microcuenca “Galeras”: de manera general tenemos en esta microcuenca la presencia de matorral crasicaule en diferentes fisonomías en una superficie de 5,443 hectáreas de un total de 13,130.09ha hectáreas.

El componente forestal dentro de la microcuenca se presenta a manera de parches y en muchas áreas se ha perdido la conectividad que los mantenían en equilibrio, también hay que tomar en cuenta que la superficie forestal que aún persiste, se encuentra en un proceso paulatino de degradación, puesto que sirve de sustento para el abastecimiento de materiales leñosos de las comunidades rurales con las que colindan; así también el excesivo pastoreo al que son sometidas han reducido en gran medida el potencial de desarrollo de los diversos organismos que interactúan en ese ecosistema.

El conjunto predial que se estudia se encuentra rodeado de comunidades rurales (La Peñuela, Galeras, La Esperanza) , que ahí encuentran el sustento de productos como la leña, tierra de monte y algo muy común en la zona es el pastoreo extensivo con alta carga animal en terrenos con un coeficiente de agostadero muy bajo.

Por ello se deduce que los trabajos de cambio de uso de suelo se pretenden desarrollar en predios que no mantienen su condición de origen, puesto que es evidente que a lo largo de los años se ha venido perdiendo vegetación primaria cuyos espacios son ocupados por vegetación de tipo secundario en estado sucesional.

En estos terrenos existe baja presencia de especies forestales que se ubican bajo alguna categoría de riesgo y que son incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, como es la biznaga barril de acitrón o guamichi (*Ferocactus histrix*) endémica, con categoría de protección especial Pr y el sotol o cucharilla (*Dasyllirion acrotiche*) endémica, categoría de amenazada A.

Además de la protección de zonas sensibles en donde se ubican estas especies, previo y durante la etapa de adecuación del sitio del proyecto específico será rescatada una parte importante de la vegetación que se localiza en estos polígonos, esta vegetación será reubicada en espacios abiertos tales como áreas verdes urbanas, camellones de vialidades, todo ello obviamente contando

Acta núm. 111

Vaden

[Firma]

[Firma]

[Firma]

Liliana

[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

21 DE NOVIEMBRE DE 2017



[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]

Liliana

[Firma]

[Firma]

[Firma]

Acta núm. 111

con las autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades en materia ambiental.

No existe declaratoria para ser considerados estos terrenos en alguna categoría de protección, sin embargo en el proceso de planeación de los trabajos de cambio de uso de suelo, se ha previsto dejar aquellas áreas que mantienen condiciones biológicas y/o topográficas especiales, bajo su condición original, es decir que sus componentes se estarán preservando a lo largo del tiempo bajo un esquema de protección, no existe declaratoria que restrinja su utilización para el fin propuesto.

Se ha considerado que el proyecto puede generar una derrama económica muy importante para la zona de influencia por concepto de urbanización del conjunto predial, ahí está incluido el concepto de inversión por salarios para el personal participante, además de la generación de empleos, se activa la economía de la zona por la adquisición de materiales como tepetate, grava y arena que son abundantes en la zona, asimismo en la venta de materiales para la construcción tendrán una gran participación las empresas de la región dedicadas a este ramo Posteriormente cuando el proyecto se haya concluido se tiene previsto que se podrán ofertar empleos permanentes desde el personal que participará en el mantenimiento de las zonas urbanizadas hasta aquellos que se incorporarán a los comercios y servicios que se instalarán en las áreas permitidas.”

- 11. De lo anterior, es importante el hecho de precisar que el polígono total que abarcan los predios respecto de los cuales se está solicitando el cambio de uso de suelo no está considerando como una zona declarada con algún tipo de restricción ambiental o de protección ni con declaratoria alguna de reserva. Así mismo, de la lectura de dicho documento es de especial interés tomar en cuenta las consideraciones que se vierten sobre la situación actual de los predios en cuanto a sus características físicas y geológicas, advirtiendo sobre el desgaste por el uso pecuario intensivo y por consecuencia la generación de la pérdida de valor económico y agrícola de la tierra, con lo cual pone de manifiesto los beneficios de generar sobre dichos predios proyectos de desarrollo urbano mixto que generen valor a la zona y que se conviertan en motores y generadores de desarrollo económico, comercial y de empleos para las poblaciones adyacentes. Siendo que en la zona que rodea al polígono que conforman los predios en cuestión se ubican diversas comunidades o poblaciones rurales del Municipio de Colón, Qro., entre las que se encuentran La Esperanza, Galeras, La Peñuela y La Zorra.

Las consideraciones vertidas al respecto en la Manifestación de Impacto Ambiental referido son las que en su parte conducente se transcriben enseguida:

“Criterios de valoración ambiental:

Los criterios de valoración para describir el diagnóstico ambiental se basa en la identificación de la interrelación de los componentes y la detección de los puntos críticos del diagnóstico que acusa el predio y su zona de influencia:

Normativos: Los Programas de Ordenamiento Ecológico con los que se vincula el proyecto, o restringen la actividad propuesta en esta zona. Con respecto a esta consideración, no existe una disposición restrictiva para el establecimiento de este proyecto.

[Firma]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Naturalidad: Las condiciones eminentemente rurales de la población que circunda este terreno, han creado a lo largo del tiempo un aprovechamiento directo de los recursos naturales que sustenta el conjunto predial, ya que su condición natural, permite desarrollar un ecosistema forestal de matorral crasicaule; la intensidad del aprovechamiento de sus recursos ya sea para el abastecimiento de leña que utiliza la población para necesidades de tipo doméstico, pero sobre todo el uso como agostadero natural que se le ha dado al conjunto predial con una alta carga animal, han generado diversos impactos que se traducen en la disminución de la densidad relativa y por consecuencia de las existencias de vegetación; la extracción de materiales leñosos y la inducción del terreno para el pastoreo de ganado bovino, no ha permitido la recuperación del ecosistema, por ello podemos apreciar una mezcla de vegetación primaria y vegetación secundaria.

Estas condiciones han contribuido a que tanto en la vegetación y en el suelo de algunas áreas del conjunto predial se puedan observar los impactos derivados de un aprovechamiento continuo de estos recursos; el uso que se le ha dado al terreno ha originado una fragmentación de los componentes del ecosistema, teniendo como consecuencia una estructura con diversos grados de persistencia producto principalmente de las actividades antropogénicas.

Es importante dejar claro que en el conjunto predial no encontramos sistemas prístinos puesto que la zona de estudio ha formado parte de terrenos de uso común del Ejido La Esperanza, de ahí que toda la zona ha estado sometida a diferentes condiciones de aprovechamiento de sus recursos naturales; evidentemente ante la falta de manejo de dichos recursos se incorporaron algunos impactos que se tradujeron en diversas condiciones de la vegetación y del suelo, por ello se ha clasificado al tipo de vegetación presente como vegetación primaria en proceso de degradación.

Diversidad: El aprovechamiento de los recursos naturales, ha generado no solo en el predio sino en las microcuencas sobre las que converge, una fragmentación de los componentes del ecosistema, teniendo como consecuencia una estructura con diversos grados de perturbación producto principalmente de las actividades antropogénicas.

En el conjunto predial se encuentran presentes especies de flora y fauna enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 por lo cual en la Manifestación de impacto ambiental particular y específica del proyecto ya en la etapa de solicitud de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización se estarán proponiendo las medidas preventivas y de mitigación para resguardar estos organismos evitando impactos que les genere disturbio por la ejecución del cambio de uso de suelo.

Calidad y grado de aislamiento: El componente forestal dentro de las microcuencas se presenta a manera de parches y en muchas áreas se ha perdido la conectividad que los mantenían en equilibrio, también hay que tomar en cuenta que la superficie forestal que aún persiste, se encuentra en un proceso paulatino de degradación, puesto que sirve de sustento para el abastecimiento de materiales leñosos de las comunidades rurales con las que colindan; así también el excesivo pastoreo al que son sometidas han reducido en gran medida el potencial de desarrollo de los diversos organismos que interactúan en ese ecosistema.

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Acta núm. 111



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



El conjunto predial que se estudia no se mantiene ajeno a esta condición del impacto antropogénico, ya que se encuentra rodeado de comunidades rurales, que ahí encuentran el sustento de productos como la leña, tierra de monte y algo muy común en la zona es el pastoreo extensivo con alta carga animal en terrenos con un coeficiente de agostadero muy bajo

Económicos: La superficie propuesta para cambio de uso de suelo actualmente no se encuentra sometida a producción alguna que de manera planificada implique el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y que permita hacerlo rentable bajo los usos de suelo que hoy mantiene, por el contrario a través de los años ha sido sometida a una presión derivada de la necesidad de la población de encontrar medios de subsistencia, lo que ha originado que los recursos naturales observen diversos impactos que han disminuido su densidad y como consecuencia la cobertura del suelo.”

12. De conformidad con el estudio técnico realizado por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se desprenden los siguientes resultados, que han sido vinculados con los diversos instrumentos de planeación y regulación del desarrollo urbano municipal que ya han quedado referidos en este documento y a efecto de constatar la concordancia entre la petición formulada con los usos y destinos establecidos en dichos instrumentos. Por ello es importante precisar que el uso que conforme al Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente aplicable a los predios en cuestión tienen un uso de suelo de tipo Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) respectivamente.

De acuerdo a lo establecido por la SEMARNAT, El Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) es un instrumento de política pública generado con base en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la protección Ambiental es de observancia general y obligatoria en todo el territorio Mexicano. Conforme a lo establecido en el artículo 26 del Reglamento de la Ley antes indicada, la propuesta del Programa de Ordenamiento Ecológico está integrada por la regionalización ecológica (que identifica las áreas de atención prioritaria y las áreas de aptitud sectorial) y los lineamientos y estrategias ecológicas para la preservación, protección, restauración y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, aplicables a esta regionalización. La base para la regionalización ecológica, comprende unidades territoriales sintéticas que se integran a partir de los principales factores del medio biofísico: clima, relieve, vegetación y suelo.

Con base en lo anterior, el polígono total que conforman los predios de los cuales se ha pedido el cambio de uso de suelo se ubica a nivel Federal en la Región Ecológica 18.20 Unidad Ambiental Biofísica No. 52 denominada “Llanuras y Sierras de Querétaro e Hidalgo”, con una política ambiental definida por la Restauración y Aprovechamiento Sustentable; respecto de la cual han sido establecidas las estrategias aplicables a dicha zona entre las que se encuentran las siguientes:

“24.- Promover que la creación o expansión de desarrollos habitacionales se autoricen en sitios con aptitud para ello e incluyan criterios ambientales que

Acta núm. 111

Karen

Liliana

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

aseguren la disponibilidad y aprovechamiento óptimo de los recursos naturales, además de sujetarse a la respectiva manifestación de impacto ambiental.”

“27.- Incrementar el acceso y calidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento de la región”

“31.- Generar e impulsar las condiciones necesarias para el desarrollo de ciudades y zonas metropolitanas seguras, competitivas, sustentables, bien estructuradas y menos costosas.”

“32.- Incrementar la disponibilidad de suelo apto impulsando mecanismos para la creación de reservas territoriales, tanto para uso habitacional como para actividades económicas, sujetas a disposiciones que garanticen el desarrollo de proyectos habitacionales en un entorno urbano ordenado, compacto, con certidumbre jurídica, con infraestructura, equipamientos y servicios adecuados y suficientes. Promover que las áreas verdes per cápita en las zonas urbanas se ajusten a los estándares recomendados por la Organización Mundial de Salud, OMS, y la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico.”

A nivel Estatal está vigente el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro, que fue publicado en el Periódico Oficial del gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 17 de abril de 2009, y que es de observancia general en el territorio del Estado. Dicho Ordenamiento es el principal elemento de política ambiental en el cual se establecen estrategias, lineamientos y acciones que deberán observarse previo al otorgamiento de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, dictámenes y toda resolución de los tres órdenes de gobierno. En dicho documento se divide el territorio del Estado en diversas Unidades de Gestión Ambiental (UGA), establecidas con respecto de las mismas, los lineamientos ecológicos con los que se pretenden inducir el uso del suelo y las actividades productivas, de modo que se logre la protección del ambiente, así como la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. Los predios respecto de los cuales se ha solicitado el cambio de uso de suelo forman parte de la UGA identificada en dicho documento con el número 175 denominada “La Esperanza” y parte de la UGA número 228 denominada San Juan del Río- Galeras.

De igual manera, para dicha UGA se han precisado los lineamientos o acciones aplicables a dicha zona, las cuales son muy parecidas y congruentes con las establecidas en el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) federal al que ya se ha hecho referencia anteriormente.

Es así que el conjunto predial donde se pretende desarrollar el proyecto se vinculará con las Unidades de Gestión Ambiental (UGA), números **175 denominada “LA ESPERANZA”** y **228 denominada “San Juan del Río-Galeras”**, las cuales deben de cumplir con los lineamientos correspondientes, siendo para los de la UGA 175 los siguientes:



Liliana



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017

Acta núm. 111

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
L01	Disminuir en al menos un 50%, el abatimiento anual del acuífero.	A001	Se aplicará un programa para la captación de agua de lluvia, en un lapso no mayor de cuatro años. Con especial atención a nuevos fraccionamientos habitacionales e industriales. Así como en los bordos urbanos y desazolve de vasos reguladores.
	Disminuir en al menos un 50%, el abatimiento anual del acuífero	A002	Se regularizará el uso y destino del recurso agua entre concesionarios, en un plazo máximo de tres años
	Disminuir en al menos un 50% el abatimiento anual del acuífero	A003	Se aplicarán programas para la tecnificación del riego agrícola, incrementando la eficiencia física en al menos un 80% en un plazo máximo de 5 años.
	Controlar el flujo de aguas residuales descargadas en aguas, bienes nacionales y en los sistemas de alcantarillado para que no rebasen los límites permisible de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas	A005	Se aumentará al 90% la cobertura de alcantarillado en zonas urbanas y en 75% en zonas suburbanas y rurales, en un lapso no mayor de cinco años. Con especial atención a aquellas que contemplen localidades con una población mayor a 2,500 habitantes.
	Controlar el flujo de aguas residuales descargadas en aguas, bienes nacionales y en los sistemas de alcantarillado para que no rebasen los límites permisibles de contaminantes de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas	A006	Se construirán, rehabilitarán y plantas de tratamiento de agua para tratar al menos un 70% de las aguas residuales, en un lapso no mayor de cuatro años.
L09	Regular la explotación, rehabilitación y restauración de la superficie de los bancos de material	A026	Únicamente se autorizarán las actividades de extracción de minerales no reservados a la federación a través de la expedición de la licencia de explotación. Deberá efectuarse inmediatamente para bancos de material nuevos, y en un periodo no mayor a cinco años por lo menos en un 80% de los bancos abiertos
	Regular la explotación, rehabilitación y restauración de la superficie de los bancos de material.	A027	Únicamente se autorizarán las actividades de extracción de minerales no reservados a la federación a través de la expedición de la licencia de explotación. Deberá efectuarse inmediatamente para bancos de material nuevos, y en un periodo no mayor de cinco años por



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Acta núm. 111

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
			lo menos en un 80% de los bancos ya abiertos. Con especial atención en San Juan del Río, Corregidora, Pedro Escobedo, Querétaro y El Marqués.
	Regular la explotación, rehabilitación y restauración de la superficie de los bancos de material	A028	Se rehabilitarán los bancos de material abandonados, autorizándolos como bancos de tiro, para su posterior reforestación con vegetación nativa, en un lapso no mayor de tres años.
L10	Apegar el tratamiento y disposición de residuos sólidos peligrosos y no peligrosos generados en el Estado, a lo establecido en la Ley de Prevención y Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y en las Normas Oficiales Mexicanas	A046	Se aplicará un programa para lograr el control y clausura de la totalidad de tiraderos a cielo abierto y se prohíbe la apertura de nuevos tiraderos. Con especial atención a aquellas zonas con aptitud para la Conservación. En un lapso no mayor de tres años.
	Apegar el tratamiento y disposición de residuos sólidos peligrosos y no peligrosos generados en el Estado, a lo establecido en la Ley de Prevención y Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y en las Normas Oficiales Mexicanas	A047	Se construirá y operará un centro de acopio por municipio para el manejo integral de envases desechados de agroquímicos en un lapso no mayor de dos años. Con especial atención a UGAs con agricultura de riego y temporal.
L12	Reglamentar las reforestaciones, se hagan con especies nativas de ecosistemas presentes en cada UGA	A050	Se generará un programa estatal de reforestación con especies nativas producto de viveros regionales, definiendo las zonas prioritarias para esta, estableciendo su ubicación cartográficamente. Este programa incluirá medidas necesarias para que la sobrevivencia sea de al menos el 50%. El programa se elaborará en un lapso no mayor a un año, y se iniciará su implementación en no mas de dos años
	Reglamentar que las reforestaciones se hagan con especies nativas de los ecosistemas presentes en cada UGA	A055	Se reforestará con especies nativas de las áreas prioritarias para la conservación con especial atención a barrancas y márgenes de arroyo, en un lapso no mayor de cinco años
L13	Mantener la biodiversidad presente en el área.	A064	Se elaborarán y aplicarán programas turísticos dirigidos al conocimiento de la biodiversidad



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Acta núm. 111

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
			(seleccionar las actividades conforme a las condiciones de la UGA), en un lapso no mayor de cinco años. Estas actividades deberán de incluir no sólo infraestructura, sino también capacitación beneficios económicos para la gente de las comunidades de la UGA.
L14	Mantener de forma permanente en los ecosistemas: a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de especies) y; c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos).	A067	Se prohíbe la extracción de flora y fauna silvestre, en especial aquellas que se encuentran catalogadas bajo alguna categoría de riesgo.
	Mantener de forma permanente en los ecosistemas: a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de las especies y c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos)	A070	Se aplicará un programa de regularización de las actividades ecoturísticas y de los prestadores de servicios a nivel estatal y municipal con la finalidad de controlar los impactos generados al ambiente, en un lapso no mayor de dos años.
	Mantener de forma permanente en los ecosistemas a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de especies) y; c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos).	A072	La instalación de infraestructura, caminos, líneas de conducción o extracción (energía eléctrica, telefonía, telegrafía, hidrocarburos), termoeléctricas y depósitos de la industria petroquímica, estarán sujetas a previa manifestación de impacto ambiental, dependiendo de la zona y el proyecto.
	Mantener de forma permanente en los ecosistemas: a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de especies) y; c) La	A073	Se regulará cualquier tipo de instalación o infraestructura incluidos los caminos) en zonas que presenten una o más especies bajo alguna categoría de riesgo, según la NOM-059-SEMARNAT-2001, cuando su trazo divida ecosistemas



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Acta núm. 111

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
	función (procesos hidrológicos y geomorfológicos)		conservados.
	Mantener de forma permanente en los ecosistemas: a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de especies) y; c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos).	A074	Se restringe la disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa; la eliminación y daño a la vegetación, así como la quema en orillas de caminos, propiedades o parcelas agrícolas. El municipio deberá establecer sanciones para quien la elimine, la deteriore o la queme, en un lapso no mayor de un año.
L15	Mantener la superficie y conectividad de los parches remanentes de vegetación presentes en la UGA	A076	Se aplicará un programa de manejo del pastizal para incrementar su productividad, evitando su deterioro y pérdida del suelo, en un lapso no mayor de dos años.
	Mantener la superficie y conectividad de los parches remanentes de vegetación presentes en la UGA	A083	Se restringe la apertura de nuevos bancos para la extracción de materiales pétreos reservados o no a la federación a una distancia inferior a 1 Km de cualquier zona urbana y áreas con aptitud para la conservación. Deberán ajustarse a lo establecido en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU).
L16	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas	A085	Se ofrecerán becas de forma anual para la investigación científica dirigida al conocimiento de la biodiversidad en el área y métodos para su conservación.
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas	A086	Se prohíbe la introducción y liberación de ejemplares exóticos de flora y fauna, al medio silvestre
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas	A087	Se implementará un programa de regularización de especies ferales y mascotas no convencionales
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas.	A088	La autoridad municipal elaborará y aplicará un Reglamento en materia de regulación ecológica, en un lapso no mayor de un año



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



KAREN

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las Especies y los ecosistemas.	A089	Los municipios aplicarán su programa de educación ambiental, en un lapso no mayor de un año.
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas.	A090	Se aplicarán las normatividades correspondientes al uso y construcción de fosas sépticas en un lapso no mayor de dos años
L19	Propiciar la retención de los suelos en las zonas más susceptibles a la erosión.	A104	Considerando la dinámica del agua superficial en las microcuencas, se efectuarán acciones como construcción de terrazas, presas de gaviones, tinas ciegas, o cualquier otra que permita retener el suelo en aquellas zonas más susceptibles a la erosión hídrica y eólica, siempre combinando estas técnicas con prácticas vegetativas en un plazo no mayor de tres años.
	Propiciar la retención de los suelos en las zonas más susceptibles a la erosión.	A105	Considerando la dinámica del agua superficial en las microcuencas, se efectuará la reforestación inmediata aguas arriba sumado a obras de conservación del suelo, para evitar la continua erosión hídrica y eólica
L20	Evitar los impactos ambientales y el deterioro de la vegetación y fauna en zonas aledañas a las comunidades rurales	A107	Se aplicarán programas dirigidos al mejoramiento de vivienda rural a través de ecotecnicas relacionadas a la captación de agua pluvial, creación de huertos y corrales de traspatio, estufas ahorradoras de leña o estufas solares, composta, letrinas secas, biofiltros, celdas solares, o cualquier otra aplicable, en un plazo no mayor de un año.
L22	Mantener la calidad de los productos agrícola y pecuarios generados en el Estado	A111	Se aplicarán los programas enfocados a la sanidad vegetal, inocuidad agroalimentaria y campañas fitosanitarias en cumplimiento de la normatividad vigente, en un lapso no mayor de dos años.
L23	Integrar la educación ambiental para la sustentabilidad, en todas	A113	Se informará y/o capacitará a los diferentes sectores de la población

R

f

A

de

de

Liliana

de

Acta núm. 111

[Handwritten signatures and marks]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
	las actividades ecológicas del Estado.		en el manejo integral de residuos sólidos, en calidad de agua y aire, en un lapso no mayor de dos años.

En tanto que la UGA 228 ya mencionada debe de cumplir con los mismos lineamientos antes indicados para la UGA 175 con excepción de las acciones identificadas como A005, A064, A076 y A089 ya precisadas y además cumplir con las acciones que enseguida se indican:

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
L02	Emplear aguas residuales tratadas en riego agrícola.	A004	Se sustituirá en un 70 % el uso de aguas residuales crudas en la agricultura de acuerdo al tipo de cultivo, reemplazándolas por aguas residuales tratadas, en un plazo máximo de 4 años. Con especial atención al corredor de Querétaro a San Juan del Río y de Querétaro a Ezequiel Montes.
L07	Mantener la calidad del aire por debajo de los límites permisibles de contaminantes establecidos en las Normas Oficiales correspondientes.	A022	Se efectuará la aplicación de auditorias ambientales para cubrir el 60% de las industrias, en un lapso de cinco años como máximo.
L07	Mantener la calidad del aire por debajo de los límites permisibles de contaminantes establecidos en las Normas Oficiales correspondientes.	A023	Se sustituirán los hornos tradicionales para la producción de ladrillo por hornos ecológicos (con quemador para combustible líquido y/o sólido o de energía solar) y se creará un reglamento de producción en conjunto con los productores. Si es necesario para mejorar la calidad de vida de la población, reubicar la zona de producción en 7 años como máximo.
L07	Mantener la calidad del aire por debajo de los límites permisibles de contaminantes establecidos en las Normas Oficiales correspondientes.	A024	Se aplicará el reglamento para el transporte de materiales con respecto a la verificación y cubierta de carga. Con especial atención a la zona

Acta núm. 111

COLÓN

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Liliana

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Acta núm. 111

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
			conurbada de la ciudad de Querétaro, Vizarrón, Colón y San Juan del Río.
L08	Controlar y prevenir la contaminación del suelo.	A025	Se elaborará e instrumentará un programa para la caracterización y remediación de suelos contaminados, y la regulación de la contaminación al aire por actividad industrial, en un período no mayor de cuatro años. Con especial atención a los municipios que presentan actividad ladrillera.
L15	Mantener la superficie y conectividad de los parches remanentes de vegetación presentes en la UGA.	A078	Se promoverá la elaboración, instrumentación y seguimiento de un programa dirigido a la capacitación para un adecuado manejo de la vegetación, que incluya acciones dirigidas al control de plagas y cualquier otra necesaria para reducir la probabilidad de incendios, en no más de dos años.
L19	Propiciar la retención de los suelos en zonas más susceptibles a la erosión	A106	Se aplicarán programas enfocados a la reincorporación de esquilmos a la tierra, el uso de fertilizantes orgánicos, la rotación de cultivos, prácticas agroforestales, y cualquier otro que mejore la fertilidad y estructura del suelo, en un lapso no mayor de dos años.
L21	Minimizar el impacto que provoca la industria, a través de regular el apego de sus procesos a lo que establezca la normatividad ambiental.	A109	Se regularizará el sector industrial en términos ambientales, en un plazo no mayor de cinco años.
L21	Minimizar el impacto que provoca la industria, a través de regular el apego de sus procesos a lo que establezca la normatividad ambiental.	A110	Se regularizará el sector industrial en términos ambientales, en un plazo no mayor de cuatro años.

Corren

[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]

Lillana

[Firma]

[Firma]

13. Conforme a los Programas de Ordenamiento Ecológico que han sido referidos y con los que se vincula el proyecto, se observa que los mismos no prohíben el uso de suelo habitacional en los predios de los cuales son titulares los solicitantes del cambio de uso de suelo. Lo permiten sin embargo, en un entorno de respeto y acatamiento de diversas políticas de atención, preservación, conservación y fomento del medio ambiente, la flora y la fauna existentes. Por ello de acuerdo a lo que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente se requerirán acatar y llevar a cabo diversas acciones que mitiguen el impacto ambiental con motivo del cambio de uso de suelo a Habitacional; asimismo a reserva de que se precise con estudios técnicos específicos, se requerirá realizar obra civil para la construcción de las obras necesarias para regular los escurrimientos hídricos.
14. Resulta igualmente importante tomar en cuenta que las condiciones eminentemente rurales de las poblaciones que se encuentran en las colindancias o alrededores del polígono que conforman el total de los predios de los que son titulares los solicitantes del cambio de uso de suelo, han generado y llevado a cabo durante varios años un aprovechamiento directo de los recursos naturales que se encuentran en la zona ya sea para el abastecimiento de leña que se sigue usando para necesidades de tipo doméstico, como agostadero natural con una alta carga animal, con lo cual se ha generado un impacto que no ha permitido la recuperación del ecosistema que se encuentra actualmente en condiciones de evidente desgaste.
15. La superficie total del polígono respecto del cual se ha solicitado el cambio de uso de suelo no se encuentra sometida a producción alguna que implique el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y que permita hacerlo rentable bajo los usos de suelo que hoy mantiene, por el contrario a través de los años ha sido sometida a una presión derivada de la necesidad de la población de encontrar medios de subsistencia, lo que ha originado que los recursos naturales observen diversos impactos que han disminuido su densidad y como consecuencia la cobertura del suelo se aprecie erosionada y desgastada.
16. Así mismo se hace mención del cuadro contenido en la Manifestación de Impacto Ambiental que ha sido presentada por los solicitantes y que contiene la evaluación de impactos ambientales que generarían un proyecto de tipo habitacional residencial dentro de los predios que han sido objeto de la petición del cambio de uso de suelo, consideraciones que ellos mismos han planteado y que se transcriben enseguida:

“IDENTIFICACIÓN DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.

I.2. Descripción de la metodología seleccionada para la evaluación de impacto ambiental.

Para la selección de los impactos ambientales en la MIA-P, primero se partirá del conocimiento pleno del proyecto y de las características del medio, posteriormente será construida una lista de chequeo de factores ambientales para detectar aquellos que puedan ser afectados por el establecimiento del

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

proyecto y por consecuencia los que sufrirán impactos, así también se determinará cuáles factores no serán afectados o en caso de serlo su grado de afectación es tan pequeño que pueden considerarse efectos ambientales no significativos y por lo tanto no se integran a la matriz de impactos para su posterior evaluación.

V.1.2. Indicadores de impacto

A continuación se integra una tabla donde se relacionan los diversos impactos que se pudieran presentar en el terreno de estudio por las actividades propias del proyecto, (desarrollo urbano) incluyendo la calificación de cada uno, clasificándola en benéfica (positivo) o perjudicial (negativo).

Posibles impactos:

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
Desmante	Desplazamiento de fauna		x
	Destrucción de fauna por atropellamiento		x
	Pérdida de la cubierta vegetal, estructura y composición		x
	Pérdida de productividad		x
	Pérdida de suelo forestal		x
	Pérdida de suelo pecuario		x
	Pérdida de especies contenidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010		x
	Pérdida de suelo por exposición a agentes climáticos (erosión)		x
	Incremento de los niveles de polvo, debido al uso de maquinaria		x
	Destrucción de hábitat		x
	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Se mejoran las condiciones económicas de la población por el incremento de empleos	x	
Control de Residuos	Alteración de perfiles por la acumulación de desechos derivado de las actividades de despilme y construcción		x
	Incremento de los niveles de polvo, debido al uso de maquinaria		x
	Mejoramiento de fertilidad en las áreas que reciba el suelo producto del despilme	x	
	Contaminación de las aguas superficiales por incorporación de materiales y desechos		x

Acta núm. 111



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Acta núm. 111

	Modificación escurrimiento de los patrones		x
	Cambios en las formas del relieve		x
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
Despalme	Alteración de perfiles por la acumulación de desechos derivado de las actividades de despalme		x
	Pérdida de suelo por exposición a agentes climáticos (erosión)		x
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Incremento de los niveles de polvo, debido al uso de maquinaria		x
	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Compactación del suelo		x
	Cambios en la forma del relieve por cortes al terreno		x
	Alteración de la estabilidad del suelo por cortes del terreno		x
	Pérdida de los valores de permeabilidad		x
	Interrupción de flujos subterráneos por cortes en el terreno		x
	Modificación escurrimiento de los patrones		x
	Destrucción de microfauna por remoción de suelo		x
Incremento del efecto movilidad de la barrera para fauna		x	
Establecimiento de áreas de protección	Mejoramiento de la calidad del aire por incorporación de vegetación rescatada y establecimiento de áreas de protección	x	
	Mantenimiento de la estabilidad del suelo en las áreas protegidas y aquellas que reciban vegetación	x	
	Conservación del patrón de infiltración en las áreas de protección y aquellas que reciban vegetación	x	
	Conservación del origen genético de las especies	x	
	Conservación de especies contenidas en la NOM059-SEMARNAT-2010	x	
	Arraigamiento de fauna	x	
	Incorporación (mejoramiento) de elementos al paisaje	x	
	Se mejora la calidad de vida de los residentes del desarrollo urbano	x	
Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x		
Rescate y Reubicación de vegetación	Mejoramiento de la calidad del aire por incorporación de vegetación rescatada y establecimiento de áreas de protección	x	
	Mejoramiento de las características físicas y químicas en la		



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Acta núm. 111

	superficie que reciba la vegetación rescatada	x	
	Mantenimiento de la estabilidad del suelo en las áreas protegidas y aquellas que reciban vegetación	x	
	Conservación del patrón de infiltración en las áreas de protección y aquellas que reciban vegetación	x	
	Conservación del origen genético de las especies	x	
	Conservación de especies contenidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010	x	
	Arraigamiento de fauna	x	
	Incorporación (mejoramiento) de elementos al paisaje	x	
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
	Se mejora la convivencia social	x	
	Se mejora la calidad visual	x	
	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
Utilización de maquinaria	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Pérdida de suelo por exposición a agentes climáticos (erosión)		x
	Compactación del suelo		x
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
	Destrucción de fauna por atropellamiento		x
	Modificación de los patrones de escurrimiento		x
	Incremento del valor del suelo urbano	x	
	Compactación del suelo		x
	Contaminación de las aguas superficiales por incorporación de materiales y desechos		x
Construcción de vialidades y puentes	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Incorporación de elementos al paisaje (mejoramiento)	x	
	Mejoramiento de la red vial y del servicio de transporte	x	
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
Obras de drenaje, alcantarillado y obra de regulación de Escurrimientos	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Alteración de la estabilidad del suelo por cortes del terreno		x
	Se generan empleos mejorando la economía local y	x	



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Acta núm. 111

	regional		
	Se mejoran los niveles de permeabilidad por acumulación de escurrimientos	x	
	Se regula el flujo hídrico	x	
	Desplazamiento de fauna		x
	Pérdida de la cubierta vegetal, estructura y composición		x
	Destrucción de hábitat		x
	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes		x
	de motores de combustión interna		x
Obra civil (edificación del desarrollo urbano)	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Sellamiento del suelo en el área del proyecto		x
	Pérdida de los valores de permeabilidad		x
	Se inhiben procesos erosivos por ejecución de obra civil	x	
	Incorporación de elementos al paisaje (mejoramiento)	x	
	Alteración de perfiles por la acumulación de desechos derivado de las actividades de despalle y construcción		x
	Introducción de los servicios urbanos (agua, luz, drenaje)	x	
	Incremento de la mancha urbana	x	
	Se generan movimientos migratorios	x	
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
	Incremento del valor del suelo urbano	x	
	Se incrementa el circulante por la derrama económica	x	
	Aumento de la inversión y gasto	x	
Incremento de tráfico	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Destrucción de fauna por atropellamiento		x
	Mejoramiento de la red vial y del servicio de transporte	x	
	Se mejoran las actividades productivas e intercambios comerciales	x	
	Mejoramiento de la calidad del aire por construcción de áreas verdes	x	
	Mejoramiento de las características físicas y químicas en la superficie que reciba la vegetación rescatada	x	
Construcción de áreas verdes	Conservación del patrón de infiltración en las áreas de protección y aquellas que reciban vegetación	x	
	Conservación del origen genético de las especies	x	
	Arraigamiento de fauna	x	
	Incorporación de elementos al paisaje (mejoramiento)	x	
	Se mejoran las condiciones económicas de la población por el incremento de empleos	x	



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Acta núm. 111

	Se mejora la convivencia social	x	
	Se mejora la calidad visual		
	Se mejora la calidad de vida de los residentes del desarrollo urbano	x	
Ocupación de vivienda y otras instalaciones	Contaminación de acuíferos		x
	Se mejora la calidad de vida de los residentes del desarrollo urbano	x	
	Contaminación de las aguas superficiales por incorporación de materiales y desechos		x
	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
Incremento del flujo vehicular	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Se mejoran las actividades productivas e intercambios comerciales	x	
	Se alteran las condiciones de circulación por el incremento de la población		x
	Mejoramiento de las comunicaciones	x	
	Mejoramiento de infraestructura	x	
Mantenimiento de instalaciones	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	

17. No pasa desapercibido el argumento que emite el solicitante a través de su apoderado, indicando lo siguiente:

Para la realización del proyecto es necesario primeramente el que se autorice el cambio de uso de suelo que actualmente tiene el polígono total y que se de tipo agrícola, con base en lo establecido en el Plan de Desarrollo Municipal vigente.

Por lo anterior, no es posible generar en este momento un proyecto específico detallado de lotificación o que muestre las densidades y diferentes usos o distribuciones que tendrá cada parte de las 39-64-63has de un polígono y las 4-12-11.54has del otro y que integran este proyecto, ni tampoco un calendario de obra, sino hasta que previamente el Municipio a través del cabildo determine si es factible o no modificar el uso de suelo que se tiene actualmente y que se de tipo agrícola, y que de igual manera se establezca o precise la densidad y los usos que se autorizarían."

Esta autoridad considera que es cierto dicho argumento en cuanto a que para la precisión del proyecto y para poder elaborar adecuadamente un proyecto de lotificación en donde se especifiquen las trazas de vialidades, áreas vendibles, áreas verdes, paso de servicios, etc, es necesario primeramente saber si es factible o no usar el suelo para ese proyecto y saber primeramente la densidad



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



habitacional autorizada. No obstante de sus planteamientos ha quedado claro y bien definido el tipo de proyecto que quiere llevar a cabo y con los datos indicados es posible confirmar que el uso de suelo requerido por el solicitante para el proyecto que quiere llevar a cabo es el de **HABITACIONAL MIXTO VIVIENDA EN EQUILIBRIO CON DENSIDAD MEDIA (HM2md) COMPATIBLE CON COMERCIO Y SERVICIOS.**

18. Ahora bien, en relación al cambio de uso de suelo, establece el artículo 326 del Código Urbano para el Estado de Querétaro en vigor lo siguiente:

“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.**

La autoridad resolverá las solicitudes al respecto en un plazo de 15 días hábiles; después de lo cual, en ausencia de respuesta escrita debidamente fundada y motivada, aplicará la negativa ficta.”

Como ha quedado precisado no es posible en este momento contar con un proyecto definido y preciso de lotificación para el desarrollo que quiere llevar a cabo el solicitante, pues eso será parte de los documentos, planos y estudios técnicos que formen parte del expediente necesario para analizar sobre la expedición de una Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, lo que conforme al Código Urbano, se realiza en una etapa posterior.

Ahora que lo que se pide es un dictamen sobre la factibilidad de otorgar o no el uso de suelo solicitado y para cumplir con lo establecido en el artículo 326 del Código Urbano es importante señalar que los dos polígonos que pretende el solicitante tenga ese uso de suelo está muy cerca del paso de la tubería correspondiente al acuaférico II del Estado de Querétaro administrado por la Comisión Estatal de Aguas por lo que evidentemente en su momento, el desarrollador deberá de acercarse a dicha dependencia para solicitar la factibilidad del servicio o buscar acuerdos o sinergias a efecto de poder definir las obras y acciones necesarias para llevar el servicio de agua y de drenaje hacia los predios en donde se ubicará el proyecto que ha planteado el solicitante.

Por cuanto ve al servicio de energía eléctrica y conforme a las nuevas disposiciones en materia de energía que buscan y facilitan la dotación y suministro de dicho servicio, es bien sabido que es posible llevar dicho servicio a cualquier lugar y satisfacer la necesidad de energía de cualquier tipo de proyecto, siempre y cuando se exhiba y valide un proyecto que cumpla con las características técnicas que la propia CFE establezca, se instale por cuenta del interesado la infraestructura necesaria para acercar y poder suministrar el servicio y se haga el pago de derechos por supervisión de obra y por suministro correspondiente a la dependencia federal ya indicada.

Acta núm. 111

KAREN

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Liliana

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

Con lo anterior, queda precisado y claro para esta autoridad que por cuanto ve a la dotación y suministro de servicios de agua potable y energía eléctrica, los mismos actualmente no se tienen en la zona y este Municipio de Colón no está en posibilidad financiera, técnica ni administrativa para suministrarlos, lo que no significa que no sea posible que dicho proyecto tenga esos servicios ni tampoco significa que sea imposible la dotación de los mismos. Habrá que generar infraestructura en coordinación con dependencias estatales y federales, lo que obviamente deberá de ser realizado y cubierto por el desarrollador.

19. Finalmente es importante para esta autoridad señalar que determinar el cambio de uso de suelo para la realización de un proyecto como el que ha planteado el solicitante en una zona que no cuenta con restricciones ambientales por no ser una zona declarada de preservación o de restricción, pudiera ser benéfico para la zona, para las comunidades aledañas y para el Municipio y el Estado en General. Adicionalmente, el hecho de que se autorice por parte del Cabildo un cambio de uso de suelo de tipo **Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) a efecto de que se considere de tipo HABITACIONAL MIXTO VIVIENDA EN EQUILIBRIO CON DENSIDAD MEDIA (HM2md) COMPATIBLE CON COMERCIO Y SERVICIOS** no implica por ese hecho la autorización para ejecutar obra alguna, ni tampoco implica con ello la deforestación, la remoción de flora ni mucho menos el movimiento de tierra. Una autorización de cambio de uso de suelo únicamente servirá para precisar el tipo de proyectos o usos que pudieran darse a los predios en cuestión y precisar la densidad habitacional máxima que se le autorizaría, pero siempre y en todo caso será necesario que previo al inicio de obras se obtengan diversas autorizaciones federales, estatales y municipales conforme a lo establecido en el Código Urbano para el tipo de desarrollo inmobiliario que se pretenda ejecutar.

Al respecto y una vez analizada la documentación proporcionada por el solicitante y la información obtenida, esta Secretaría emite los siguientes puntos en relación a la **OPINIÓN TÉCNICA respecto de la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE) y Agropecuario a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md) respecto de los dos predios ya identificados en el proemio y en los incisos a) y b) del antecedente 8 de este documento.**

Por considerar que no hay restricción expresa ni limitante técnica o legal y de que es importante proporcionar los medios a efecto de generar proyectos de inversión que contribuyan a mejorar la infraestructura, la economía y la generación de empleos en la zona y en las comunidades que se ubican en los alrededores de los predios que han sido referidos en los antecedentes de este documento, se considera **FACTIBLE** y procedente otorgar el cambio de uso de suelo de su estado actual contemplado como **Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A)** para que en lo subsecuente se le considere como **HABITACIONAL MIXTO VIVIENDA EN EQUILIBRIO CON DENSIDAD MEDIA (HM2md)** de tipo **RESIDENCIAL** con una densidad de hasta 200 habitantes por hectárea para los polígonos que conforman los predios de los que es titular el Señor **GABRIEL ESTEBAN LECUMBERRI PANDO**, y que son los que enseguida se indican:

- a) Inmueble identificado como **FRACCIÓN LA YERBABUENA** en Galeras en el Municipio de Colón, Querétaro, con superficie 39-64-63 (treinta y nueve hectáreas, sesenta y cuatro

áreas y sesenta y tres centiáreas).

- b) Parcela número 46 Z-4P 1/1 del Ejido La Esperanza en el Municipio de Colón, Qro., con superficie de 4-12-11.54 (cuatro hectáreas, doce áreas y once punto cincuenta y cuatro centiáreas).

Considerándose el presente, un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante el Municipio de Colón, Qro.

Para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde otorgar el cambio de uso de suelo multicitado, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

1. Se deberán de obtener por parte del solicitante el respectivo Título de Propiedad con los cuales se formalice la adquisición y consolidación de la propiedad de la Parcela número 46 Z-4P 1/1 del Ejido La Esperanza en el Municipio de Colón, Qro., con superficie de 4-12-11.54 (cuatro hectáreas, doce áreas y once punto cincuenta y cuatro centiáreas), en un plazo no mayor a 9 meses, contados a partir de la aprobación del acuerdo de cabildo que otorgue el cambio de uso de suelo.
2. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de proyecto sobre los predios en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales federales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, para lo cual los desarrolladores deberán de acreditar haber obtenido dicha autorización por parte de SEMARNAT en cuanto a la remoción de flora.
3. Así mismo, se deberán de planear y ejecutar el total de las obras necesarias de mejora, mitigación o mejoramiento que se consideren necesarias por parte de las autoridades Estatales o Municipales a efecto de generar y mejorar la estructura vial que sirva para dar acceso a los predios ya referidos y que son objeto de este estudio técnico sobre cambio de uso de suelo, atendiendo y respetando los resultados que arroje el correspondiente estudio de impacto vial y urbano que se genere con motivo del o los proyectos específicos que se quieran llevar a cabo en esos predios.
4. Deberá necesariamente, como lo establece el Código Urbano del Estado de Querétaro, obtenerse previo al inicio de obras de cualquier tipo de proyecto o desarrollo sobre los predios que han sido referidos en el resolutivo PRIMERO anterior, las factibilidades que correspondan para la dotación de los servicios de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado. Lo anterior, incluso implica el que tal y como ha sido establecido en los antecedentes de este documento y que en acatamiento y respeto de las acciones o estrategias establecidas en los programas ambientales vigentes para la zona en donde se ubican los predios referidos en este documento a efecto de que se exploren alternativas viables para la dotación y suministro de energías verdes o limpias.
5. Se deberá precisar que conforme a lo establecido en el artículo 186 del Código Urbano para el Estado de Querétaro el proceso de autorización de un Fraccionamiento o desarrollo urbano está integrado por diversas etapas, entre las que se encuentra como

Acta núm. 111



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



etapa de inicio la autorización del uso de suelo, por lo que independientemente de que se autorice por parte del Ayuntamiento de Colón, Qro., el cambio de uso de suelo, para el inicio de cualquier tipo de proyecto que se quiera llevar a cabo sobre los predios que han sido descritos en el resolutivo Primero de este documento, se deberá de solicitar a las autoridades encargadas del área de desarrollo urbano del Municipio el otorgamiento del correspondiente dictamen de uso de suelo para proyecto específico y se deberán de respetar y seguir todos y cada uno de los pasos establecidos por el propio código urbano y por las leyes y disposiciones aplicables. Por lo que no es posible que se inicie obra alguna en los predios en cuestión sino hasta que se obtengan las autorizaciones correspondientes conforme a la legislación ya indicada.

6. Para cumplir con lo señalado en la fracción XVII del artículo 24 de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2017, para el caso de que el Ayuntamiento de Colón acuerde otorgar el cambio de uso de suelo que ha sido solicitado por el Señor GABRIEL ESTEBAN LECUMBERRI PANDO, se deberá de cubrir ante la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales, en concepto de derechos por la autorización de cambio de uso de suelo, la cantidad que enseguida se indica y que resulta de aplicar la siguiente fórmula para cada uno de los dos predios:

a) Inmueble identificado como FRACCIÓN LA YERBABUENA en Galeras en el Municipio de Colón, Querétaro, con superficie 39-64-63 (treinta y nueve hectáreas, sesenta y cuatro áreas y sesenta y tres centiáreas).

$$1.3212 \text{ UMA por número de M2 / Factor único (78.66)}$$

$$(1.3212 * 75.49) * 396,463.00 \text{ m}^2 / 78.66$$

$$(\$99.73 * 396,463.00 \text{ m}^2) / 78.66 = \$502,697.48$$

b) Inmueble identificado como Parcela número 46 Z-4P 1/1 del Ejido La Esperanza en el Municipio de Colón, Qro., con superficie de 4-12-11.54 (cuatro hectáreas, doce áreas y once punto cincuenta y cuatro centiáreas).

$$1.3212 \text{ UMA por número de M2 / Factor único (78.66)}$$

$$(1.3212 * 75.49) * 41,211.54 \text{ m}^2 / 78.66$$

$$(\$99.73 * 41,211.54 \text{ m}^2) / 78.66 = \$52,254.4032$$

Lo que genera un monto total por ambos predios de \$554,951.887, aclarando que sobre los derechos que resultan por pagar como producto de la ecuación anterior, conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón no se aplica el cobro del 25% adicional para el pago del impuesto para educación y obra pública.

Cantidad que se deberá de pagar directamente ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Colón, Qro.

7. El presente no exime al promovente de tramitar y obtener los permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.

Acta núm. 111

KAREN

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Liliana

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

21 DE NOVIEMBRE DE 2017



8. El acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento de Colón autorice otorgar el cambio de uso de suelo referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta de los propios solicitantes.
9. Para dar cumplimiento al artículo 2901 del Código Civil del Estado de Querétaro, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad con el Artículo 48 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, deberá de protocolizarse e inscribirse el acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento de Colón autorice otorgar el cambio de uso de suelo referido en este documento. Lo anterior se podrá hacer en forma inmediata por cuanto ve al predio identificado como La Yerbabuena que ya tiene escritura y folio asignado en el Registro Público, en tanto que para la parcela 46 Z-4P 1/1 del Ejido La Esperanza se deberá de hacer una vez que se obtenga el correspondiente título de propiedad, todo ello con costo para los solicitantes, una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipales.

A falta de cumplimiento de cualquiera de las condicionantes anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, en un plazo no mayor a 9 meses, la autorización de cambio de uso de suelo deberá de quedar sin efecto.

Se solicita a la Secretaría del Ayuntamiento notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Finanzas Municipal y a los interesados".

12. Que con fecha 15 de noviembre de 2017, se recibió en las oficinas de la Presidencia Municipal oficio SF/0857/2017 dirigido al C. José Alejandro Ochoa Valencia en su carácter de Presidente Municipal signado por el Lic. Julián Martínez Ortiz en su carácter de Secretario de Finanzas mediante el cual rinde dictamen jurídico financiero derivado del número de control interno de la Presidencia Municipal recibido en fecha 03 de octubre de 2017 mediante el cual se solicita emitir opinión jurídica financiera respecto a la solicitud planteada, misma que se rindió en los siguientes términos:

"Con fecha 10 de agosto de 2017, el Sr. Gabriel Esteban Lecumberri Pando, hizo llegar una solicitud de cambio de uso de suelo de tipo agropecuario y de preservación ecológica a tipo habitacional mixto vivienda en equilibrio con densidad media (hm2MD) compatible con comercial y servicios.

CONSIDERANDOS

6. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.

Acta núm. 111

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Liliana

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Acta núm. 111

7. Los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señalan que es facultad del Municipio de Colón, Qro., manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan; así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.
8. Que, según la información proporcionada por el promovente, los predios consisten en
 - Inmueble identificado como fracción La Yerbabuena, con superficie de 39-64-63 (treinta y nueve hectáreas, sesenta y cuatro áreas y sesenta y tres centiáreas), propiedad que se acredita con la escritura pública número 3157, de fecha 26 de marzo de 2003, ante el Licenciado Ernesto Luque Feregrino, notario número 30 de Santiago de Querétaro, Qro., cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, Qro., bajo la partida 62 del libro 28, tomo 1, serie A y la partida 88 del libro 9, tomo 2, serie A de la misma sección, el día 12 de mayo del 2003, cuya clave catastral es 050304866234504.
 - Parcela número 46 Z-4P 1/1 del Ejido La Esperanza en el Municipio de Colón, Qro., con superficie de 4-12-11.54 (cuatro hectáreas, doce áreas y once punto cincuenta y cuatro centiáreas). La titularidad de dicha parcela se acredita con el número de certificado parcelario 00000063882 expedido en fecha 24 de noviembre de 2000 por el C. Ernesto Zedillo Ponce de León y fue inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 22FD00050971.
9. Que, de acuerdo con la información proporcionada por el promovente, se está llevando a cabo el estudio denominado Manifestación de Impacto Ambiental a los predios en cita, el cual será precisado con los fundamentos técnicos y teóricos que se consideren la posibilidad de llevar a cabo dicho cambio de uso de suelo.
10. Que esta Secretaría de Finanzas, procedió al análisis jurídico y financiero de la propuesta planteada por el promovente el Sr. Gabriel Esteban Lecumberri Pando, del expediente que fue remitido para tal efecto y a la revisión al tema en cuestión, desprendiéndose el siguiente:

DICTAMEN

Derivado de lo anterior, esta secretaría de finanzas dictamina factible el cambio de uso de suelo que promueve el solicitante, cada vez que este último se encuentra al corriente en el pago de impuesto correspondiente, ya que se contribuye al Plan Municipal de Desarrollo en su eje 3, Municipio sustentable y competitivo, y al Plan Parcial de Galeras, se justifica plenamente el otorgamiento del cambio de uso de suelo, toda vez, que, con proyectos de tipo, el Municipio de Colón, tendría mayor potencial de desarrollo económico y logístico, lo que permitirá mayor inversión, derrama económica y generación de empleos, elevando en su conjunto la competitividad del estado de Querétaro. Así mismo, se incrementará la recaudación de los impuestos y derechos relacionados con los mismos, establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón

[Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin]

Liliana



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

21 DE NOVIEMBRE DE 2017



para el ejercicio fiscal 2017, contribuyendo con ello a una mayor recaudación de ingresos propios”.

- 13. Que con fecha 15 de noviembre de 2017 se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento control interno número JAOV-1117-606 signado por la C. Verónica Guevara Jaime en su carácter de Secretaria Particular del Presidente Municipal mediante el cual señala que por indicación del Presidente Municipal se remiten expedientes de la Arq. María Cecilia Martínez Mancera y del Lic. Julián Martínez Ortiz referentes a la solicitud señalada solicitando se convoque a Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 14. Que en cumplimiento al artículo 42 fracción II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tomando en cuenta el sentido de las Opiniones Técnicas emitidas por las Secretarías de Desarrollo Urbano y Ecología y de Finanzas remitió el proyecto de Acuerdo correspondiente e instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento para que emitiera convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión de la materia señalando la fecha y hora para tal fin.
- 15. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 35 fracción VIII, y 46 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por el Presidente Municipal y la Secretaria de Desarrollo urbano y Ecología señalándose por parte de dicha servidora pública que la solicitud del promovente se encontraba debidamente integrada presentando toda la documentación jurídica y técnica necesaria para el trámite en cuestión constando la misma en los archivos del expediente formado por esa Secretaría y que tanto la petición como la opinión técnica-jurídica y como consecuencia el proyecto de Acuerdo cumplen con la normatividad aplicable tanto federal, estatal como municipal por lo que esa Dependencia tuvo a bien resolver como factible la pretensión planteada por el promovente; así como las condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante ya que estas no causan menoscabo al Municipio aunado a que no se contraviene el marco legal aplicable, ratificándose lo anterior por el Secretario de Finanzas aunado a que se señaló por parte de este último que se tendrá mayor potencial económico y que se incrementará la recaudación de los impuestos y derechos, por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento.

Karen

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Lilliana

[Signature]

[Signature]

Por lo expuesto, en términos del artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, elabora y somete a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md), respecto de los predios identificados como fracción La Yerbabuena con

Acta núm. 111

[Signature]

[Signature]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

21 DE NOVIEMBRE DE 2017



superficie de 39-64-63 ha y Parcela 46 Z-4 (zona 4) P1/1 (polígono 1) del Ejido La Esperanza con superficie de 4-12-11.54 ha ambos en el Municipio de Colón, Qro., en razón de los consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión jurídica y financiera y opinión técnica, jurídica y ambiental descritas en los considerandos once y doce del presente Acuerdo emitida por los Secretarios de Desarrollo Urbano y Ecología y Finanzas, respectivamente; así como por lo manifestado por dichos servidores públicos durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia y en caso de resultar necesario, la Secretaría mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

TERCERO.- El interesado deberá cubrir el pago de los derechos de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., vigente conforme a lo indicado en el considerando once del presente Acuerdo, en un término no mayor a 10 días hábiles contados a partir de la notificación de la aprobación del Acuerdo y en forma anterior a la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal por lo que la Dependencia encargada de las finanzas públicas no recibirá el pago por concepto de publicación en el medio de difusión local hasta en tanto no se encuentre debidamente finiquitado el pago correspondiente al cambio de uso de suelo.

El seguimiento al cumplimiento de lo referente a los pagos señalados en el presente proveído se efectuará por parte de la Secretaría de Finanzas, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia y para el caso de incumplimiento, deberá realizar los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto.

CUARTO.- El presente Acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, ni la realización de obras de urbanización ni de construcción alguna, por lo tanto el promotor deberá obtener en su momento las licencias, vistos buenos, permisos y autorizaciones correspondientes señaladas por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad vigente y aplicable.

QUINTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano Ecología y a la Secretaría de Finanzas para que de manera directa en el ámbito de sus respectivas competencias den puntual seguimiento a los actos administrativos que estén a cargo de cada uno de ellos, además de realizar los trámites necesarios a fin de que el promovente de cumplimiento a

Urbano

[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]

Liliana

[Firma]

[Firma]

[Firma]

Acta núm. 111



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



las obligaciones señaladas en el presente Acuerdo con la finalidad de que se cumpla debidamente este proveído.

SEXTO. El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo será de que se deje sin efectos la presente autorización.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese por una sola ocasión, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal a costa del promovente cuyo pago deberá realizarse de conformidad con la normatividad aplicable.

SEGUNDO.- El presente entrará en vigor el día de su publicación en los medios de difusión señalados.

TERCERO.- El presente Acuerdo, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, en los términos señalados en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología contenida en el considerando once del este proveído.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

CUARTO.- Notifíquese al C. Gabriel Esteban Lecumberri Pando y comuníquese a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y Secretaría de Finanzas.

Colón, Qro., a 17 de noviembre de 2017. Atentamente. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. C. José Alejandro Ochoa Valencia. Presidente Municipal y de la Comisión. Rúbrica. C. Juan Carlos Cueto Jiménez. Rúbrica. Regidor C. Carlos Eduardo Camacho Cedillo. Regidor. Rúbrica.

Concluido lo anterior, el **Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia**, instruye pasar al siguiente punto del orden del día.

3.1. Asuntos de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

c) Acuerdo que autoriza la causahabencia respecto de las parcelas 22 Z-2 P1/1 y 23 Z-2 P1/1 del Ejido La Esperanza ambas con una superficie de 82,722.67 m2 del Municipio de Colón, Qro.

Acta núm. 111

Karen

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Liliana

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia en uso de la voz, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 90 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., solicita la dispensa del Acuerdo mencionado en virtud de que les fuera remitido previamente para lo cual pide a los integrantes del Ayuntamiento que estén a favor de omitir la lectura correspondiente, lo manifiesten en votación económica, levantando la mano.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Daniel López Castillo informa que se tienen nueve votos a favor, un voto en contra de la Regidora C. Adriana Lara Reyes y cero abstenciones, por lo que se aprueba por **Mayoría Calificada**, la dispensa de la lectura del Acuerdo referido.-----

Concluido lo anterior, el **Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia** pregunta a los Múnicipes si desean hacer uso de la voz.-----

No existiendo intervenciones sobre el asunto en particular el **Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia**, pide a los integrantes del H. Ayuntamiento que estén a favor del punto en comento lo manifiesten en votación económica levantando la mano.--

Secretario del Ayuntamiento Lic. Daniel López Castillo, informa que se cuenta con nueve votos a favor, cero votos en contra y una abstención de la Regidora C. Adriana Lara Reyes, por lo que el presente Acuerdo se aprueba por **Mayoría Calificada**.-----

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

Miembros del Ayuntamiento de Colón, Qro.

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III y X de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 165, y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; corresponde al H. Ayuntamiento de Colón, Qro., conocer y resolver el **Acuerdo que autoriza la causahabencia respecto de las parcelas 22 Z-2 P1/1 y 23 Z-2 P1/1 del Ejido La Esperanza ambas con una superficie de 82,722.67 m2 del Municipio de Colón, Qro., y;**

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184

Acta núm. 111

Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin, including the name 'Liliana'.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



Acta núm. 111

- al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano 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.
- 2. Que el artículo 3 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.
- 3. 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.
- 4. 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.
- 5. Que por su parte, los artículos 16 fracción III y 326 párrafo primero, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establecen literalmente, lo siguiente:

Artículo 16. Corresponde a los MUNICIPIOS otorgar las LICENCIAS de CONSTRUCCIÓN y PERMISOS correspondientes, para lo cual tendrá las siguientes atribuciones: III. Establecer los USOS Y DESTINOS de los inmuebles que se encuentren dentro del territorio municipal conforme a los programas sectoriales de desarrollo urbano;

Artículo 326. La autoridad competente podrá AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN del uso de suelo de un PREDIO O DE UNA EDIFICACIÓN, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, PREVIO DICTAMEN TÉCNICO emitido por la autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

- 6. Que los usos de suelo comprenden la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio atendiendo a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos

KAREN
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
Lillana
[Signature]
[Signature]

entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a éstas u otras circunstancias.

7. Que el artículo 165 del Código Urbano señala que tratándose de la enajenación de un desarrollo inmobiliario, ya sea en forma total o en alguna de sus etapas, secciones o fases, el comprador adquiere con permisos y licencias, así como con derechos y obligaciones y que el adquirente, deberá solicitar al Municipio que corresponda el reconocimiento administrativo de la causahabencia, a través del Acuerdo del Ayuntamiento correspondiente; el que deberá ser publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
8. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., señala que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología es la Dependencia encargada de regular de manera ordenada el crecimiento urbano municipal y aplicar las normas en materia de preservación y restauración el equilibrio ecológico verificando siempre la cuestión del beneficio al medio ambiente.
9. Qué asimismo, en su artículo 27 fracciones I y XIV del ordenamiento municipal mencionado en el considerando anterior la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología tiene la facultad de ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana, zonificación y desarrollo urbano, así como emitir opiniones y dictámenes en materia de desarrollo urbano y obras públicas.
10. Que con fechas 29 de mayo, 06 y 08 de junio todos de 2017, el C. Edmundo Alfonso Ortiz Romero por su propio derecho solicita se emita Acuerdo de Causahabencia respecto del Acuerdo de Cabildo de Cambio de Uso de Suelo de fecha 07 de mayo del año 2015, relativo al cambio de uso de suelo de Crecimiento Industrial (I) y Agropecuario (A) de las Parcelas 22 Z2- P1/1 y 23 Z-2 P1/1 de Ejido La Esperanza, a un polígono de actuación que contempla usos como habitacional hasta 400 hab/ha/servicios (H4S), equipamiento institucional, industria y servicios (IS) y área verde (AV); así como la prórroga de dieciocho meses para dar cumplimiento a las condicionantes faltantes.
11. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/01120/2017 recibido en fecha 22 de junio de 2017 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Finanzas, emitir la opinión técnica, jurídica y financiera verificando el cumplimiento de la normatividad tanto federal, estatal como municipal aplicable al asunto en cuestión, respecto de la solicitud a la que se hace referencia en el considerando anterior.
12. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/01121/2017 recibido en fecha 22 de junio de 2017 la Secretaría del Ayuntamiento solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitir la opinión técnica, jurídica y ambiental verificando el cumplimiento de la normatividad tanto federal, estatal como municipal aplicable al asunto en cuestión, respecto de la solicitud a la que se hace referencia en el considerando decimo.

Acta núm. 111

- 13.** Que con fecha 26 de octubre de 2017 en la Secretaría del Ayuntamiento se recibió la opinión técnica número CACU/OT/0016/2017, expedida por la Arq. María Cecilia Martínez Mancera, en su carácter de Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

Antecedentes

1. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 35 y 86 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 10, 13, 19, 25-27, 29-31, 40-42, 48, 52, 61-72, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 100-107, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 152, 154, 178, 318, 323, 324-328, 346, 347, 351, 360 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 27, 30, fracción II incisos d) y f), 31, 38, fracción VIII, 47, 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.
2. Que corresponde la H. Ayuntamiento de Colón, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal vigentes, declaraciones de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio que corresponda, así como otras leyes o Reglamentos aplicables.
3. Que de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, especialmente en lo establecido en sus artículos 13 y 326 que enseguida se transcriben en su parte conducente, 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, tal y como puede apreciarse de la lectura de los artículos siguientes de dicho Código Urbano:

“Artículo 13. Es competencia de los Municipios:

- *La que le señala el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento, en la esfera de su competencia y atribuciones;*
- *Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables;...*”

“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

Acta núm. 111

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

La autoridad resolverá las solicitudes al respecto en un plazo de 15 días hábiles; después de lo cual, en ausencia de respuesta escrita debidamente fundada y motivada, aplicará la negativa ficta."

4. Que las modificaciones a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley Orgánica Municipal de Estado de Querétaro.
5. Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a la conformación física, crecimiento de los centros de poblaciones, cambios económicos, sociales, demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
6. Que en sesión extraordinaria de Cabildo de fecha 7 de mayo de 2016, el H. Ayuntamiento aprobó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, publicado en el Periódico Oficial del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 3 de Junio de 2016, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 18 de Agosto de 2016.
7. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón vigente, al que se refiere el punto inmediato anterior, es el documento rector y regulador que considera los usos de suelo establecidos para las diferentes zonas del Municipio que no están comprendidas dentro de los programas o planes parciales de desarrollo. Dicho instrumento está conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio, y conforme a lo establecido en el Capítulo tercero del Código Urbano, contiene: "Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo..."

Es importante mencionar que las parcelas 22 Z-2 P1/1 y 23 Z-2 P1/1 del Ejido La Esperanza en el Municipio de Colón, Querétaro a que se ha hecho referencia en este documento se ubican dentro del polígono o perímetro que conforma el total de acciones a que se refiere el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón vigente a que se refiere el párrafo anterior.

8. No obstante lo anterior, previamente a la aprobación de dicho Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón vigente, mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 7 de mayo de 2015, el Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

Cambio de Uso de Suelo de crecimiento industrial (I) y agropecuario (A) de las parcelas 22 Z-2 P1/1 y 23 Z-2 P1/1 del Ejido La Esperanza, a un polígono de actuación que contempla usos como habitacional hasta 400 hab/ha/servicios (H4S), equipamiento institucional (EI), industria y servicios (IS) y área verde (AV), parcelas que suman una superficie total de 82,722.67m². En ese momento la titular de las citadas parcelas era la Señora Claudia Isabel Pérez Peña pues a favor de ella se tenían expedidos los correspondientes certificados parcelarios.

9. En el acta correspondiente al acuerdo de cabildo referido en el punto inmediato anterior, se establecieron en los puntos SEGUNDO, TERCERO, CUARTO y QUINTO de dicho acuerdo diversos requerimiento y condicionantes que debían de llevarse a cabo con motivo de esa autorización de cambio de uso de suelo.
10. Es importante señalar que las referidas parcelas 22 Z-2 P1/1 y 23 Z-2 P1/1 del Ejido La Esperanza, Colón, Querétaro forman parte del proyecto global que corresponde a la Universidad de Arkansas y que es de relevancia no solo para este Municipio, sino para el Estado mismo, por lo que dentro de la Secretaría a mi cargo se han ingresado diversos estudios técnicos, autorizaciones administrativas y resoluciones que acreditan que los desarrolladores de dicho proyecto no solo están trabajando para dar cumplimiento a los requerimientos que les fueron establecidos para las parcelas citadas en cuanto a su cambio de uso de suelo sino que lo han venido haciendo para el resto de los predios que conforman el polígono total que abarca su proyecto .
11. De lo anterior, se tiene acreditado el cumplimiento a las condicionantes que les fueron establecidas en los puntos C, D, E y F del acuerdo TERCERO del acta correspondiente al acuerdo de cabildo derivado de la sesión ordinaria de fecha 07 de mayo de 2015, así como haber realizado el pago referido en el punto CUARTO de dicho acuerdo ya se han realizado las publicaciones a que se refiere el artículo PRIMERO transitorio de dicho acuerdo de cabildo.

Por lo anterior, se considera que se ha venido dando cumplimiento a dichas condicionantes, estando básicamente pendiente de cumplimiento las que corresponden a las que les fueron establecidas en los puntos A, B, M y N del acuerdo TERCERO y que a la letra establecen:

- "A. Deberá de formalizar la escritura de compraventa ante el registro público de la propiedad y el comercio, a fin de garantizar el legítimo interés jurídico.
- B. Deberá de realizar los deslindes catastrales de los predios de dicho polígono de actuación, e inscribirlo en el registro público de la propiedad y del comercio.
- M. Deberá de obtener de la Comisión Estatal de Aguas la factibilidad de suministro de los servicios de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y su infraestructura para cada uno los usos existentes en el polígono, y cumplir las condicionantes que la misma le indique.
- N. Deberá de obtener la factibilidad de suministro de energía eléctrica por parte de la comisión federal de electricidad y cumplir con las condicionantes que la misma le indique."

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

12. Conforme a los documentos que integran el expediente que respalda la presente opinión técnica, se tiene que mediante escrito de fecha 7 de mayo de 2017, el C. Edmundo Alfonso Ortiz Romero, realizó a la Secretaría del Ayuntamiento de Colón, Querétaro las siguientes solicitudes:

A).- Acuerdo administrativo por el cual se le reconozca a él como causahabiente respecto de los derechos y obligaciones contenidos en el Acuerdo de Cabildo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo de fecha 7 de Mayo de 2015, de crecimiento industrial (I) y agropecuario (A) de las parcelas 22 Z-2 P1/1 y 23 Z-2 P1/1 del Ejido La Esperanza, a un polígono de actuación que contempla usos como habitacional hasta 400 hab/ha/servicios (H4S), equipamiento institucional (EI), industria y servicios (IS) y área verde (AV).

B).- Se le autorice una prórroga de 18 meses para dar cumplimiento a las condicionantes que les faltan por cumplir en relación al acuerdo de cabildo referido y que son las que ya han quedado precisadas en el punto 11 anterior.

Como parte del respaldo a la petición antes referida, el solicitante indica haber exhibido copia certificada de los certificados parcelarios números 00000007658 y 000001007657 ambos de fecha 08 de junio de 2016 emitidos a su favor por el Registro Agrario Nacional e inscritos en los folios números 22005017111101937R y 22005017111101937R de dicho registro y que corresponden a las parcelas 22 y 23 de la zona 2 polígono 1 de 1 del ejido La Esperanza que ya han sido mencionadas, y con lo cual se acreditó que ahora el Señor Edmundo Alfonso Ortiz Romero es el nuevo titular de dichas parcelas.

Al respecto y una vez analizados los antecedentes y la documentación antes referida y proporcionada por los solicitantes y la información obtenida, esta Secretaría emite los siguientes puntos en relación a la:

Opinión Técnica respecto de la solicitud para el reconocimiento de Causahabencia del cambio de uso de suelo de fecha 7 de Mayo de 2015 relativo al cambio de uso de suelo de Crecimiento Industrial (I) y Agropecuario (A), de las parcelas 22 Z-2 P 1/1 y 23 Z-2 P 1/1 del Ejido La Esperanza, a un polígono de actuación que contempla usos como habitacional hasta 400 hab/ha/servicios (H4S), equipamiento institucional (EI), industria y servicios (IS) y área verde (AV), y de la solicitud para el otorgamiento de la prórroga que ha sido solicitada.

Considerándose el presente, un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones del H. Ayuntamiento, para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad del H. Ayuntamiento la toma de decisión respecto a la autorización o no, de la solicitud ingresada por el promotor ante la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.

Para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde otorgar el cambio de uso de suelo multicitado, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

Primera.- Por considerar que el Señor Edmundo Alfonso Ortiz Romero ha acreditado el interés jurídico respecto de su solicitud y al haber quedado

Ortiz

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Liliana

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

[Handwritten signature]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017



acreditado que es el nuevo titular de los derechos que corresponden a las parcelas 22 Z-2 P1/1 y 23 Z-2 P1/1 del Ejido La Esperanza en este Municipio de Colón, Querétaro, se considera factible conceder el reconocimiento de causahabencia respecto del total de los derechos y obligaciones que derivaban a favor o a cargo de la Señora Claudia Isabel Pérez Peña quien era titular de las mismas cuando fue emitido el acuerdo de cabildo de fecha 7 de Mayo de 2015, que autorizó el cambio de uso de suelo de esas parcelas para quedar como parte de un polígono de actuación que contempla usos como habitacional hasta 400 hab/ha/servicios (H4S), equipamiento institucional (EI), industria y servicios (IS) y área verde (AV).

Segunda.- Para el caso de que el cabildo tenga a bien otorgar dicho reconocimiento, se deberá de considerar que el Señor Edmundo Alfonso Ortiz Romero será el nuevo responsable de dar total y cabal cumplimiento a las condicionantes que fueron establecidas en los puntos SEGUNDO, TERCERO, CUARTO y QUINTO del acuerdo de cabildo de fecha 7 de Mayo de 2015 ya referido y de manera muy especial a aquellas que aún están pendientes de cumplimiento y que fueron indicadas en el punto número 11 de los antecedentes de la presente opinión técnica.

Tercera.- Por considerar que no hay restricción expresa ni limitante técnica o legal y de que es importante proporcionar los medios a efecto de generar proyectos de inversión que contribuyan a mejorar la infraestructura, la economía y la generación de empleos en la zona y en las comunidades que se ubican en los alrededores de los predios que han sido referidos en los antecedentes de este documento, y toda vez que los desarrolladores del proyecto del cual forman parte las parcelas 22 Z-2 P1/1 y 23 Z-2 P1/1 del Ejido La Esperanza en este Municipio de Colón, Querétaro han mostrado su interés y atención para ir dando cumplimiento a los requisitos y condicionantes que se les han establecido, se considera FACTIBLE y procedente otorgar la prórroga solicitada para dar cumplimiento a las siguientes condicionantes:

- a).- Formalizar la escritura de compraventa que corresponda a la adquisición de las parcelas 22 Z-2 P1/1 y 23 Z-2 P1/1 del Ejido La Esperanza e inscribirla en el registro público de la propiedad y el comercio.
- b).- Protocolizar e inscribir en el registro público de la propiedad y el comercio el acuerdo de cabildo de fecha 7 de Mayo de 2015 ya referido.
- c).- Deberá de realizar los deslindes catastrales de los predios de dicho polígono de actuación, e inscribirlo en el registro público de la propiedad y del comercio.

Cuarta.- Por lo anterior, se considera factible conceder una prórroga para que se dé cumplimiento a los puntos ya establecidos, a efecto de que se dé cumplimiento a los mismos antes del día 30 de mayo de 2018, lo que equivale a un total de 7 meses de prórroga a efecto de que dicho cumplimiento no exceda del plazo constitucional correspondiente a la presente administración municipal.

Quinta.- Para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde otorgar el reconocimiento de causahabencia y el plazo de prórroga multicitado, se deberá de precisar que dichos acuerdos no les libera de dar cumplimiento al total de las condicionantes y recomendaciones que les fueron

Acta núm. 111

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

establecidas en el acuerdo de cabildo de fecha de fecha 7 de Mayo de 2015 y que por diversas circunstancias a la fecha no les ha sido posible satisfacer.

Sexta.- Se recomienda al Cabildo del Ayuntamiento de Colón, Querétaro reiterar, en caso de que se otorgue la causahabencia y la prórroga solicitadas, que a falta de cumplimiento de cualquiera de las condicionantes antes precisadas y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad al haberse otorgado el cambio de uso de suelo, dicha autorización quedará sin efecto”.

- 14.** Que con fecha 15 de noviembre de 2017 en la Secretaría del Ayuntamiento se recibió el dictamen jurídico financiero mediante el oficio No. SF/0861/2017, expedido por el Lic. Julián Martínez Ortiz, en su carácter de Secretario de Finanzas desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con los dispuestos artículos 115, fracción II de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la constitución Política del estado de Querétaro; 2 y 30, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, cada municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre este y el gobierno del Estado.

2. Los artículos 115, fracciones II y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30, fracción XII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señalan que es facultad del Municipio de Colón, Qro., manejar, conforme a la ley, su patrimonio y administrar libremente su Hacienda, la cual se formara de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan; así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

3. Que, según la información proporcionada por el promovente, los predios consisten en:

- Parcela 22 Z-2 P1/1 del Ejido de La Esperanza, la cual se acredita la titularidad con el Certificado Parcelario número 00000007658, de fecha 08 de junio del año 2016, en donde se señala que dicha parcela tiene asignada una superficie de 1-71-10.150 has, documento que quedo inscrito en el Registro Agrario Nacional con el folio número 22005017111101937R.
- Parcela 23 Z-2 P1/1 del Ejido La Esperanza, la cual se acredita la titularidad con el Certificado Parcelario número 000001007657, de fecha 08 de Junio del año 2016, en donde se señala que dicha parcela tiene asignada una superficie de 6-55-6-12.520 has, documento que quedo inscrito en el Registro Agrario Nacional con el folio número 22005017111101937R.

4. Que esta Secretaria de Finanzas, procedió al análisis jurídico y financiero de la propuesta planteada por el promovente el Sr. Edmundo Alfonso Ortiz Romero, del

Acta núm. 111

expediente que fue remitido para tal efecto y a la revisión al tema en cuestión, desprendiéndose el siguiente:

Dictamen

Por lo anterior, esta Secretaría de Finanzas dictamina factible el acuerdo de causahabencia correspondiente de la transmisión de la titularidad del inmueble, en virtud de que el promovente, acredita el interés jurídico que ostenta como titular de los derechos agrarios de las parcelas en cita, así mismo existe interés por parte del promovente de subrogarse en los derechos y obligaciones adquiridas en virtud del acuerdo de cabildo de fecha 20 de agosto del año 2015, cuya finalidad es dar cumplimiento a cada una de las condicionantes establecidas por la autoridad.

Toda vez que en el acuerdo de causahabencia se crea un polígono de actuación que contempla usos como servicios y área verde, el cual contribuirá al Plan Municipal de Desarrollo en su eje 3, Municipio Sustentable y Competitivo por lo que se justifica plenamente el otorgamiento del acuerdo de causahabencia, por lo que el Municipio de Colón, tendría mayor potencial de desarrollo económico y logístico, lo que permitirá mayor inversión, derrama económica y generación de empleos, elevando en su conjunto la competitividad del estado de Querétaro. Así mismo, se incrementará la recaudación de los impuestos y derechos relacionados con los mismos, establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, para el ejercicio fiscal 2017, contribuyendo con ello una mejor recaudación de ingresos propios."

15. Que en cumplimiento al artículo 42 fracción II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología tomando en cuenta el sentido de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología remitió el proyecto de Acuerdo correspondiente e instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento para que emitiera convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión de la materia señalando la fecha y hora para tal fin.

16. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 35 fracción VIII, y 46 del Reglamento mencionado en el considerando anterior, los miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado por la Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología señalándose por parte de dicha servidora pública que la solicitud del promovente se encontraba debidamente integrada presentando toda la documentación jurídica y técnica necesaria para el trámite en cuestión constando la misma en los archivos del expediente formado por esa Secretaría y que la petición cumple con la normatividad aplicable tanto federal, estatal como municipal por lo que esa Dependencia tuvo a bien emitir la opinión técnica factible, ya que el solicitante acredita el interés jurídico y la propiedad de las parcelas sobre las cuales requiere la causahabencia ahora bien al Municipio le beneficia tener una persona física identificable que acepta tanto las obligaciones como los derechos otorgados por el

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Liliana

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

Handwritten signature in blue ink

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 21 DE NOVIEMBRE DE 2017

cambio de uso de suelo de dichos predios ya que no se quedarán sin cumplimiento las mismas si no que se le requerirá que se cumplan en la totalidad, por lo que una vez revisados los documentos que obran en el expediente y el proyecto elaborado y remitido por su Presidente, dicho cuerpo colegiado procedió a la discusión y análisis del asunto en comento quedando aprobado como ha sido plasmado en el presente instrumento.

Por lo expuesto, en términos del artículo 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Colón, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, elabora y somete a consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza y reconoce al C. Edmundo Alfonso Ortiz Romero la causahabencia por lo que ve a todas y cada una de las autorizaciones, permisos, Acuerdos de Cabildo, factibilidades y participaciones que se hubieren expedido; así como el cumplimiento de todos los pagos de impuestos, derechos y trámites realizados por la C. Claudia Isabel Pérez Peña respecto de las Parcelas 22 Z-2 P1/1 y 23 Z-2 P1/1 del Ejido La Esperanza, Municipio de Colón, Qro., ambos con superficie de 82,722.67 m²., en razón de los consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión jurídica y financiera y opinión técnica, jurídica y ambiental descritas en los considerandos trece y catorce del presente Acuerdo emitida por los Secretarios de Desarrollo Urbano y Ecología y Finanzas, respectivamente; así como por lo manifestado por dichos servidores públicos durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

SEGUNDO. Todas las obligaciones derivadas de las autorizaciones, permisos, Acuerdos de Cabildo, factibilidades y participaciones que hubieren quedado pendientes de cumplimiento estarán a cargo del C. Edmundo Alfonso Ortiz Romero.

TERCERO. Se concede prórroga al C. Edmundo Alfonso Ortiz Romero por lo que deberá dar cumplimiento a las condicionantes, autorizaciones, permisos, Acuerdos de Cabildo, factibilidades y participaciones que no hubieran sido cumplidas en su totalidad a más tardar el día 30 de mayo de 2018, de conformidad con lo dispuesto en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

El seguimiento al cumplimiento de lo señalado se efectuará por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de las mismas ante dicha Dependencia y en caso de resultar necesario, la Secretaría mencionada deberá dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para tal efecto con la finalidad de que se cumpla debidamente este proveído.

CUARTO. El incumplimiento por parte del promotor a cualquiera de las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo y a las obligaciones ya contraídas con anterioridad por medio del proveído del cambio de uso de suelo será causa de que se deje sin efectos la presente autorización.

Ortiz y Peña

[Signature]

Libano

[Signature]

[Signature]

[Signature]

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese por una sola ocasión, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal a costa del promovente cuyo pago deberá realizarse de conformidad con la normatividad aplicable.

SEGUNDO.- El presente entrará en vigor el día de su publicación en los medios de difusión señalados.

TERCERO.- El presente Acuerdo, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, en los términos señalados en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología contenida en el considerando doce del este proveído.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

CUARTO.- Notifíquese al C. Edmundo Alfonso Ortiz Romero y comuníquese a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y Secretaría de Finanzas.

Colón, Qro., a 17 de noviembre de 2017. Atentamente. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología. C. José Alejandro Ochoa Valencia. Presidente Municipal y de la Comisión. Rúbrica. C. Juan Carlos Cueto Jiménez. Rúbrica. Regidor C. Carlos Eduardo Camacho Cedillo. Regidor. Rúbrica. -----

Concluido lo anterior, el **Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia**, instruye pasar al siguiente punto del orden del día.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Daniel López Castillo en uso de la voz, le informa al Ciudadano Presidente que ha sido agotado el orden del día propuesto.-----

CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Clausura de la Sesión.- Una vez agotados los puntos del orden del día y siendo las **15:44** (Quince horas con cuarenta y cuatro minutos) del día inicialmente señalado, el **Presidente Municipal C. José Alejandro Ochoa Valencia** con fundamento en lo dispuesto por el artículo 31 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y ante la presencia del **Secretario del Ayuntamiento Lic. Daniel López Castillo**, quien certifica y da fe, manifiesta, "Se clausura la Sesión".-----

C. JOSÉ ALEJANDRO OCHOA VALENCIA
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL
HONORABLE AYUNTAMIENTO

Acta núm. 111

Orden

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Liliana



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
21 DE NOVIEMBRE DE 2017




L.A. CRUZ NAYELI MONRROY AGUIRRE
SÍNDICO MUNICIPAL


DR. JOSÉ EDUARDO PONCE RAMÍREZ
SÍNDICO MUNICIPAL


C. JUAN CARLOS CUETO JIMÉNEZ
REGIDOR


C. ANA KAREN RESÉNDIZ SOTO
REGIDORA

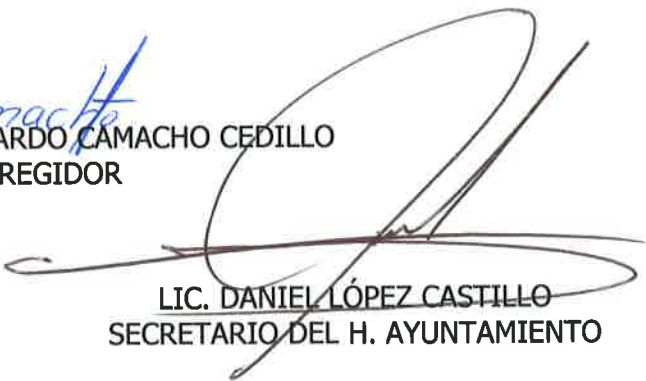
Liliana
C. LILIANA REYES CORCHADO
REGIDORA


C. LUIS ALBERTO DE LEÓN SÁNCHEZ
REGIDOR


C. ADRIANA LARA REYES
REGIDORA

Elsa Ferruzca
C. ELSA FERRUZCA MORA
REGIDORA

Camacho
C. CARLOS EDUARDO CAMACHO CEDILLO
REGIDOR


LIC. DANIEL LÓPEZ CASTILLO
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

Acta núm. 111