



H. AYUNTAMIENTO DE
COLÓN
2015 -2018

Gaceta Municipal

LA RAZA

Órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Colón 2015-2018

15 de enero de 2017

Responsable de la Publicación

Lic. Daniel López Castillo
Secretario del H. Ayuntamiento

Tomo I

No. 30

ÍNDICE

Pág.

Tema

- 1-27 ACUERDO QUE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE AGROPECUARIO A HABITACIONAL MIXTO VIVIENDA EN EQUILIBRIO CON DENSIDAD MEDIA (HM2MD) RESPECTO DE LAS PARCELAS IDENTIFICADAS CON LOS NÚMEROS 198, 199, 200, 201, 202, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 Y 229 TODOS EN LA ZONA 1 UNO DEL EJIDO NORIA DE CUBOS EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO, Y QUE EN TOTAL CONFORMAN UNA SUPERFICIE DE 240-91-87.98 HAS.**

EL LIC. DANIEL LÓPEZ CASTILLO, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,

CERTIFICA

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 23 de diciembre del año dos mil dieciséis, el Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el **ACUERDO QUE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE AGROPECUARIO A HABITACIONAL MIXTO VIVIENDA EN EQUILIBRIO CON DENSIDAD MEDIA (HM2MD) RESPECTO DE LAS PARCELAS IDENTIFICADAS CON LOS NÚMEROS 198, 199, 200, 201, 202, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 Y 229 TODOS EN LA ZONA 1 UNO DEL EJIDO NORIA DE CUBOS EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QUERÉTARO, Y QUE EN TOTAL CONFORMAN UNA SUPERFICIE DE 240-91-87.98 HAS.**, el cual se señala textualmente:

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 habitacional mixto vivienda en equilibrio con densidad media (HM2md) respecto de las parcelas identificadas con los números 198, 199, 200, 201, 202, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 y 229 todos en la Zona 1 uno del Ejido Noria de Cubos en el Municipio de Colón, Querétaro, y que en total conforman una superficie de 240-91-87.98 has., 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 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 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. Que 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 16 de diciembre de 2016, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento escrito firmado por los CC. los Señores Estela Sandoval Soto, José Martín Sandoval Soto, José Luis Yáñez Piña, Nayeli Yáñez Sandoval, Juan Israel Montaña Jiménez, Ismael Frías Arias y José Gerardo Alva García, mediante el cual solicitan el cambio de uso de suelo de agropecuario a habitacional mixto vivienda en equilibrio con densidad media (HM2md) respecto de las parcelas identificadas con los números 198, 199, 200, 201, 202, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 y 229 todos en la Zona 1 uno del Ejido Noria de Cubos en el Municipio de Colón, Querétaro, y que en total conforman una superficie de 240-91-87.98 has.

10. Que mediante oficio número MCQ/SHA/01355/2016 de fecha 16 de diciembre de 2016, 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 anterior del presente Acuerdo.

11. Que con fecha 20 de diciembre de 2016, en la Secretaría del Ayuntamiento se recibió la opinión técnica número CACU/OT/005/2016, expedida por la Arq. María Cecilia Martínez Mancera, en su carácter de Encargada de Despacho de la Secretaría 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 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 6, 9, fracción II, III, X, XV, y 15 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 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:*

I. 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;

II. 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 de Cabildo de fecha 20 de junio de 2008 aprobó el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 15 de agosto de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio Subdirección Tolimán el 09 de septiembre de 2008 bajo el folio no. 00000001/0001, instrumento que considera los predios de la solicitud en uso de suelo Agropecuario (A).

5. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de 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...".

6. 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.

7. Es importante considerar que con fecha 7 de mayo de 2016 fue aprobado en sesión extraordinaria de cabildo el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, el cual ha sido publicado en la gaceta municipal de fecha 15 de mayo de 2016 y en el periódico oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 3 de junio e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 18 de agosto de 2016 y que dicho documento 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.

8. Los solicitantes, los Señores ESTELA SANDOVAL SOTO, JOSE MARTIN SANDOVAL SOTO, JOSE LUIS YAÑEZ PIÑA, NAYELI YAÑEZ SANDOVAL, JUAN ISRAEL MONTAÑO JIMENEZ, ISMAEL FRIAS ARIAS y JOSE GERARDO ALVA GARCIA, acreditan haber adquirido la titularidad de las parcelas que se indican y relacionan en el cuadro siguiente, mediante la escritura pública número 3,278 de fecha 02 de septiembre de 2016, otorgada ante la fe del Notario Titular de la Notaria número 02 de Tolimán, Qro., misma que se encuentra actualmente en proceso de inscripción ante el Registro Agrario Nacional conforme a la solicitud número 22160010457 en la cual se hizo constar la protocolización del acta de asamblea general de formalidades celebrada en fecha 02 de septiembre de 2016 por el Ejido Noria de Cubos 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 266 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:

clave	Parcela	Nombre del Titular	SUPERFICIE (ha)
1	198	JOSE GERARDO ALVA GARCIA	04-00-00.000
2	199	ESTELA SANDOVAL SOTO	04-08-77.236
3	200	MARTIN SANDOVAL SOTO	05-00-00.000
4	201	MARTIN SANDOVAL SOTO	08-92-34.885
5	202	MARTIN SANDOVAL SOTO	10-00-00.000
6	203	MARTIN SANDOVAL SOTO	15-74-10.522
7	205	ESTELA SANDOVAL SOTO	06-00-00.000
8	206	ESTELA SANDOVAL SOTO	03-00-00.000
9	207	ESTELA SANDOVAL SOTO	03-00-00.000
10	208	JOSE LUIS YAÑEZ PIÑA	15-00-00.000
11	209	JOSE LUIS YAÑEZ PIÑA	15-02-15.760
12	210	ESTELA SANDOVAL SOTO	07-00-00.000
13	211	ESTELA SANDOVAL SOTO	07-33-08.669
14	212	ESTELA SANDOVAL SOTO	07-38-77.792
15	213	JOSE GERARDO ALVA GARCIA	13-00-00.000
16	214	JOSE GERARDO ALVA GARCIA	08-00-00.000
17	215	ISMAEL FRIAS ARIAS	07-03-59.567
18	216	NAYELI YAÑEZ SANDOVAL	07-15-09.928
19	217	NAYELI YAÑEZ SANDOVAL	08-61-79.453

clave	Parcela	Nombre del Titular	SUPERFICIE (ha)
20	218	NAYELI YAÑEZ SANDOVAL	09-50-49.854
21	220	ISMAEL FRIAS ARIAS	09-69-89.288
22	221	ISMAEL FRIAS ARIAS	08-84-86.478
23	222	JOSE ISRAEL MONTAÑO JIMENEZ	05-00-00.000
24	223	JOSE ISRAEL MONTAÑO JIMENEZ	10-00-00.000
25	224	JOSE ISRAEL MONTAÑO JIMENEZ	10-00-00.000
26	225	NAYELI YAÑEZ SANDOVAL	07-94-69.771
27	226	JOSE ISRAEL MONTAÑO JIMENEZ	09-25-63.066
28	227	ISMAEL FRIAS ARIAS	09-87-00.837
29	228	JOSE LUIS YAÑEZ PIÑA	01-08-46.176
30	229	JOSE GERARDO ALVA GARCIA	04-41-08.703
TOTAL			240-91-87.98

9. En el acta de asamblea de fecha 02 de septiembre de 2016 a que se refiere el punto inmediato anterior, se acordó igualmente el otorgamiento del Dominio Pleno a favor de los ejidatarios y con relación a las parcelas que se indicaron en el cuadro contenido en el punto anterior, a efecto de que se les otorguen los correspondientes títulos de propiedad, lo cual quedó establecido en la forma que enseguida se transcribe :

“Una vez señalado lo anterior, la Asamblea de conformidad con lo establecido en los artículos 23 fracción IX y 81 de la Ley Agraria,

procedió a tratar lo relativo a la Adopción del Dominio Pleno de los ejidatarios sobre sus parcelas. Por tal razón, somete a consideración el acuerdo para Adquirir el Dominio Pleno de los siguientes ejidatarios titulares de las parcelas que a continuación se detallan, habiendo sido los únicos en tener interés en adquirir el Dominio Pleno:

	Nombre del Titular	Calidad Agraria	Número de Parcela de la que es Titular y se solicita el Dominio Pleno	Superficie (ha)
1	JOSE GERARDO ALVA GARCIA	EJIDATA RIO	198	04-00-00.000
			213	13-00-00.000
			214	08-00-00.000
			229	04-41-08.703
2	MARTIN SANDOVA L SOTO	EJIDATA RIO	200	05-00-00.000
			201	08-92-34.885
			202	10-00-00.000
			203	15-74-10.522
3	ESTELA SANDOVA L SOTO	EJIDATA RIO	199	04-08-77.236
			205	06-00-00.000
			206	03-00-00.000
			207	03-00-00.000
			210	07-00-00.000
			211	07-33-08.669
4	JOSE LUIS YAÑEZ	EJIDATA RIO	208	15-00-00.000
			209	15-02-15.760

	Nombre del Titular	Calidad Agraria	Número de Parcela de la que es Titular y se solicita el Dominio Pleno	Superficie (ha)
	PIÑA		228	01-08-46.176
5	ISMAEL FRIAS ARIAS	EJIDATA RIO	215	07-03-59.567
			220	09-69-89.288
			221	08-84-86.478
			227	09-87-00.837
6	NAYELI YAÑEZ SANDOVAL	EJIDATA RIO	216	07-15-09.928
			217	08-61-79.453
			218	09-50-49.854
			225	07-94-69.771
7	JUAN ISRAEL MONTAÑO JIMENEZ	EJIDATA RIO	222	05-00-00.000
			223	10-00-00.000
			224	10-00-00.000
			226	09-25-63.066

Siendo las siete personas anteriormente enlistadas las únicas que se interesaron en la adopción del dominio pleno de las parcelas que han quedado indicadas en el mismo listado anterior, por lo que se somete dicha petición a consideración de la asamblea, siendo aprobado por 29 veintinueve votos a favor, 01 un voto en contra y 09 nueve abstenciones, lo que representa mayoría calificada de acuerdo a la Ley Agraria. Se informó a los ejidatarios que con la aprobación de este punto del orden del día, una vez inscrita el acta de asamblea

correspondiente ante el Registro Agrario Nacional, los ejidatarios antes enlistados podrán acudir a la institución antes referida para solicitar que sean dadas de baja sus tierras del régimen ejidal y que expida el título de propiedad respectivo, que deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente."

10. 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 Noria de Cubos 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 Títulos de Propiedad.

11. Ha sido exhibida también por parte de los solicitantes del cambio de uso de suelo el documento consistente en la Manifestación de Impacto Ambiental elaborada por el técnico forestal y ambiental correspondiente e indicado en dicho documento, 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:

"El predio en la cual se encuentra la superficie propuesta para el cambio de uso de suelo forma parte de un proyecto de desarrollo urbano, este proyecto integrará de manera conjunta,

zonas habitacionales, áreas comerciales y espacios para diversos servicios, se destaca la inclusión de áreas propuestas para la protección.

Para la instalación del proyecto es necesario llevar a cabo el cambio de uso de suelo de terrenos forestales en una superficie aproximada de 210-00 hectáreas, de igual forma el proyecto requiere el paso de vialidades sobre corrientes de tipo federal y la construcción de una obra de regulación de los escurrimientos hídricos superficiales por lo cual las tres actividades que enunciarnos son nuevas y se deberán describir en el capítulo correspondiente.

La zona de estudio, se encuentra cubierta de vegetación forestal correspondiente al matorral crasicaule de tipo subinermeperturbado, 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 dos microcuencas:

- **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 13,130.09 ha hectáreas.

- **La microcuenca denominada "El Lobo"** tiene una superficie de 8,733 hectáreas; la zona norte, oriente, centro y sur que constituye el 73% de la superficie total de la microcuenca se ubica en el municipio de Colón mientras que la zona poniente que ocupa el 27% de la microcuenca se aloja en el municipio de El Marqués. La microcuenca está constituida de una amplia planicie rodeada de cerros, por lo que todos los escurrimientos convergen hacia la planicie y son interceptados por bordos que por lo general sirven como abrevaderos.

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.

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.

Por ello estamos hablando 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 presencia de especies forestales que se ubican bajo alguna categoría de riesgo y que son incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, entre las que encontramos a la biznaga barril de acitrón o guamichi (*Ferocactus histrix*) endémica, con categoría de protección especial Pr y al sotol o cucharilla (*Dasyliirion acrotiche*) endémica, categoría de amenazada A.

Asimismo se pudo identificar la integración de especies de encino entre las que se encuentra *Quercus rugosa*, *Quercus laeta* y *Quercus castanea*, estas especies no se encuentran en la NOM-059-SEMARNAT-2010 pero su presencia es de alto valor ambiental, por ello se pretende destinar estas áreas a la protección ambiental, de manera

preliminar se ha cuantificado esta superficie en 42-00 hectáreas la cual podrá modificarse en función de los resultados de campo.

Para el caso de la superficie que concentra a las especies de encino que llegan a formar un pequeño bosque, aun y cuando no se encuentran en situación de riesgo, al igual que las especies protegidas es necesario cuidar su zona de distribución natural para el beneficio de generaciones futuras.

Además de la protección de zonas sensibles, será rescatada durante los trabajos de cambio de uso de suelo 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.

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, Nogales, La Zorra, El Gallo y La Palma.

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

“Este segmento del estudio nos permite definir porque los terrenos que se proponen para llevar a cabo el cambio de uso de suelo son apropiados para el desarrollo del proyecto urbano que aquí se plantea.

II.2.1 La unidad ambiental sobre la cual se ubica el predio de estudio en términos generales se encuentra perturbada, ya que las actividades locales han mermado la calidad del ecosistema, encontrándose parcialmente fragmentado, lo que es indicativo de que los componentes de dicho ecosistema han sido impactados, teniendo como principal causa la acción antropogénica; de manera particular el conjunto predial del proyecto se ha visto perturbado por el uso pecuario que de manera continua se le ha dado, incorporando una alta carga animal en estos terrenos que tienen un coeficiente de agostadero muy bajo, también el conjunto predial ha sido objeto de aprovechamiento de materiales pétreos, sin que se hayan llevado a cabo medidas de remediación de los impactos causados, igualmente estos terrenos son utilizados como fuente de abastecimiento de leña y otros productos maderables para las poblaciones rurales que se encuentran en su entorno, situación que sigue fragmentado los componentes naturales.

II.2.2. La superficie para cambio de uso de suelo carece de cualquier

interés económico de sus poseedores para ser destinada al desarrollo de agricultura y/o ganadería, ya que las condiciones de suelo aunado a las condiciones de temporalidad principalmente, no ofrecen la rentabilidad que de ellas se espera, debido a que el terreno no cuenta con la aptitud para ser dedicado a esas actividades.

II.2.3 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.

II.2.4 El valor del suelo (pesos por Hectárea) representa mayor beneficio económico para sus poseedores al venderlo para el fin propuesto que mantenerlo en las condiciones actuales, pues no le representa un beneficio tangible que incida directamente en su economía.

II.2.5 Desde el punto de vista geológico, a la superficie propuesta para el cambio de uso de suelo, le subyace una litología constituida mayormente de Rocas Ígneas, situación que le confiere una gran estabilidad para el desarrollo urbano, teniendo ventajas primordiales sobre otras estructuras si consideramos que mantiene una alta resistencia, isotropía (Cuando en un cuerpo las propiedades direccionales, como la dilatación térmica y la resistencia mecánica son las mismas en todas las direcciones) rigidez y densidad."

12. De conformidad con el estudio técnico realizado por la 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 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 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 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."

13. 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". 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.

14. 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 el paso de una vialidad sobre corriente de tipo federal y la construcción de las obras necesarias para regular los escurrimientos hídricos.

15. 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.

16. 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.

17. 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, cuadro que se transcribe enseguida:

“Posibles impactos:

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
Desmonte	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

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
	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
	Dstrucción 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		

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
	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 de los patrones de escurrimiento		x
	Cambios en las formas del relieve		x

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
	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

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
	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 de los patrones de escurrimiento		x
	Destrucción de microfauna por remoción de suelo		x
	Incremento del efecto barrera para la movilidad		x

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
	de la fauna		
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	

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
	Incorporación de elementos al paisaje (mejoramiento)	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 superficie que reciba la vegetación rescatada	x	
	Mantenimiento de la estabilidad del suelo en las áreas protegidas y aquellas que reciban	x	

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
	vegetación		
	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 de elementos al paisaje (mejoramiento)	x	
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
	Se mejora la convivencia social	x	
	Se mejora la calidad visual	x	

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto		
		Positivo	Negativo	
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		
	Dstrucción de fauna por atropellamiento		x	
	Construcción de	Modificación de los patrones de escurrimiento		x

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
vialidad y puentes	Incremento del valor del suelo urbano	x	
	Compactación del suelo		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
	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	

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
Obras de drenaje, alcantarillado y 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	

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
	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 desarrollo urbano)	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		
	Contaminación acústica o sonora (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	x	

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
	erosivos por ejecución de obra civil		
	Incorporación de elementos al paisaje (mejoramiento)	x	
	Alteración de perfiles por la acumulación de desechos derivado de las actividades de despalme 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	

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
	Aumento de la inversión y gasto		
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
	Dstrucción 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	
	Construcción de áreas verdes	Mejoramiento de la calidad del aire por construcción de áreas verdes	x

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
	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	

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
	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		
	Contaminación de las aguas superficiales por incorporación de materiales y desechos		x
Incremento del flujo vehicular	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		x

Actividad del proyecto	Impacto	Tipo de impacto	
		Positivo	Negativo
	maquinaria)		
	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	

18. Se señala que conforme a lo establecido en el acta de asamblea de fecha 02 de septiembre de 2016 celebrada por el Ejido Noria de Cubos en el Municipio de Colón, Qro., se precisó que el total de los derechos de paso generados para comunicar e interconectar a las parcelas o predios de los que se ha requerido el cambio de uso de suelo, se transmitirán al Municipio a efecto de que los mismos se constituyeran en una vialidad pública, para lo cual se transcribe enseguida la parte conducente del punto de acuerdo OCTAVO correspondiente:

" Se hace saber que de aprobarse dicho plano y por cuanto ve a los derechos de paso que se ubican dentro de lo que fue la zona 1 del polígono 1/2 de las tierras de uso común cuyo destino ha sido modificado por esta asamblea, los mismos podrán ser utilizados única y exclusivamente por aquellos a quienes se les asignen las parcelas individuales que resultan de las nuevas tierras parceladas, precisando que tales derechos de paso podrán incluso en su momento ser transmitidos a favor del Municipio de Colón, a efecto de que los mismos formen parte de las vialidades y proyectos de comunicación que se tengan."

Al respecto y una vez analizada la documentación proporcionada por los solicitantes y la información obtenida, esta Secretaría emite los siguientes puntos en relación a la

OPINIÓN TÉCNICA PARA LA AUTORIZACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE SUELO

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- 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 **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 son titulares los Señores ESTELA SANDOVAL SOTO, JOSE MARTIN SANDOVAL SOTO, JOSE LUIS YAÑEZ PIÑA, NAYELI YAÑEZ SANDOVAL, JUAN ISRAEL MONTAÑO JIMENEZ, ISMAEL FRIAS ARIAS y JOSE GERARDO ALVA GARCIA y que se identifican como parcelas 198, 199, 200, 201, 202, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 y 229 todos en la Zona 1 uno del Ejido Noria de Cubos en el Municipio de Colón, Querétaro, y que en total conforman una superficie de 240-91-87.98 Has.

SEGUNDO.- 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 resolutive PRIMERO anterior, en un plazo no mayor a 180 días naturales, contados a partir de la aprobación del cambio de uso de suelo por el Ayuntamiento, de lo contrario, éste quedará sin efectos.

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 establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona

y que han quedado esbozadas en la Manifestación de Impacto Ambiental que forma parte del expediente técnico que fundamenta este documento.

3.- Se deberá obtener por parte de las autoridades ejidales del ejido Noria de Cubos un documento donde manifiesten su conformidad y acuerdos para transmitir a favor 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 resolutivo anterior.

4.- 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.

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 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.

TERCERO.- 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.

CUARTO.- Para cumplir con lo señalado en el numeral 3 de la fracción XX del artículo 23 de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón para el Ejercicio Fiscal 2016, 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, JOSE MARTIN SANDOVAL SOTO, JOSE LUIS YAÑEZ PIÑA, NAYELI YAÑEZ SANDOVAL, JUAN ISRAEL MONTAÑO JIMENEZ, ISMAEL FRIAS ARIAS y JOSE GERARDO ALVA GARCIA, 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:

$$\begin{aligned} & \$91.00 \text{ pesos M.N. por el número de} \\ & \text{m}^2 / \text{Factor Único} \\ & \text{(Que para el caso de uso habitacional} \\ & \text{residencial es de 78.66)} \\ & (\$91.00 \times 2'409,187.98 \text{ m}^2) / 78.66 = \\ & \quad \$2,787,135.85 \end{aligned}$$

Y sobre los derechos que resultan por pagar como producto de la ecuación anterior, se deberá de aplicar lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, en cuanto al cobro del 25% adicional para el pago del impuesto para educación y obra pública establecido en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro que importa entonces la cantidad de \$696,783.96 (Seiscientos noventa y seis mil setecientos ochenta y tres pesos 96/100 M.N.).

Lo que genera el importe total a pagar de \$3'483,919.81 (Tres millones cuatrocientos ochenta y tres mil novecientos diecinueve pesos 81/100 M.N.)

Cantidad que se deberá de pagar directamente ante la Secretaría de Finanzas del Municipio de Colón, Qro., en un plazo no mayor a 90 días naturales.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- 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.

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.

SEPTIMO.- Así mismo, 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.

OCTAVO.- Finalmente, para todo lo relacionado con el trámite correspondiente al cambio de uso de suelo que ha sido tratado en este documento, deberá de considerarse a los Señores JOSÉ LUIS YAÑEZ PIÑA y JOSE GERARDO ALVA GARCIA como representantes comunes, para que actúen en forma conjunta o separada en representación de todos los solicitantes los Señores ESTELA SANDOVAL SOTO, JOSE MARTIN SANDOVAL SOTO, JOSE LUIS YAÑEZ PIÑA, NAYELI YAÑEZ SANDOVAL, JUAN ISRAEL MONTAÑO JIMENEZ, ISMAEL FRIAS ARIAS y JOSE

GERARDO ALVA GARCIA, ya que en el escrito por el cual solicitaron el cambio de uso de suelo así lo precisaron de común acuerdo todos ellos.

NOVENO.- A falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, la presente autorización quedará sin efecto.

DECIMO.- 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 en cumplimiento al artículo 39 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 Encargada de 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.

13. Que en atención a lo dispuesto por el artículo 33 fracción VIII, 43 y 44 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 Encargada de la Secretaría de Desarrollo urbano y Ecología señalándose por parte de dicha servidora pública que la solicitud del promovente presentó 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, así como las condicionantes que conforme a derecho debe de cumplir dicho solicitante,

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 44 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 cambio de uso de suelo de agropecuario a habitacional mixto vivienda en equilibrio con densidad media (HM2md) respecto de las parcelas identificadas con los números 198, 199, 200, 201, 202, 203, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 y 229 todos en la Zona 1 uno del Ejido Noria de Cubos en el Municipio de Colón, Querétaro, y que en total conforman una superficie de 240-91-87.98 has, en razón de los consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica, jurídica y ambiental descrita en el considerando onceavo del presente Acuerdo emitida por la Encargada de Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

SEGUNDO. El previo a la emisión de cualquier trámite correspondiente al inmueble objeto del presente Acuerdo –entre ellos la emisión del Dictamen de Uso de Suelo previsto por el artículo 324 del Código Urbano del Estado de Querétaro–, 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 onceavo de este proveído como se establece en los términos de 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 Dependencia 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 onceavo del presente Acuerdo, en forma anterior a la publicación del presente Acuerdo en la Gaceta Municipal por lo que deberá proporcionar copia del recibo de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento a fin de que dicha Dependencia pueda autorizar la publicación del Acuerdo en la Gaceta Municipal y solicitar lo propio ante el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

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.

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 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.- Una vez efectuadas las publicaciones referidas con antelación, el promotor deberá entregar ante la Secretaría del Ayuntamiento y ante la Secretaría de Desarrollo Urbano copias simples de las mismas dentro de un plazo de 20 días hábiles.

CUARTO.- 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 Encargada de Despacho de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología contenida en el considerando onceavo del este proveído.

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

QUINTO.- Notifíquese a los interesados por conducto de los CC. José Luis Yáñez Piña y José Gerardo Alva García como apoderados y representantes comunes 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 22 de diciembre de 2016. 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. -----

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL DIECISIETE, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.-----

DOY FE-----

**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICA**

=====



PRESIDENCIA MUNICIPAL
COLÓN, QRO.

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. ADMINISTRACIÓN 2015-2018

**C. JOSÉ ALEJANDRO OCHOA VALENCIA
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL
HONORABLE AYUNTAMIENTO**

L.A. CRUZ NAYELI MONROY AGUIRRE
SÍNDICO MUNICIPAL

DR. JOSÉ EDUARDO PONCE RAMÍREZ
SÍNDICO MUNICIPAL

C. JUAN CARLOS CUETO JIMÉNEZ
REGIDOR

C. ANA KAREN RESÉNDIZ SOTO
REGIDORA

C. LILIANA REYES CORCHADO
REGIDORA

C. LUIS ALBERTO DE LEÓN SÁNCHEZ
REGIDOR

C. ADRIANA LARA REYES
REGIDORA

C. ELSA FERRUZCA MORA
REGIDORA

C. CARLOS EDUARDO CAMACHO CEDILLO
REGIDOR

LIC. DANIEL LÓPEZ CASTILLO
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO