



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
01 DE JULIO DE 2024

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

En la Ciudad de Colón, Querétaro, siendo las 09:30 (nueve horas con treinta minutos), del lunes **01 (primero)** del mes de julio del año **2024 (dos mil veinticuatro)**, reunidos los miembros del H. Ayuntamiento en el Salón de Sesiones del Palacio Municipal de Colón, Querétaro; **los Síndicos Municipales Ramiro Prado Bárcenas y María Leticia Espinoza Pérez, Regidores Maricela Hurtado Martínez, Jorge Luis Mora Sánchez, Mario Ernesto Cabello Olguín y Leidy Cinthia Mejía de León**; asistidos por el **Lic. Cerjio Ríos Vargas** en su carácter de **Secretario del Ayuntamiento** con el objeto de celebrar la **Sesión Extraordinaria de Cabildo**, de conformidad con el siguiente **Orden del Día**: -----

1.- Pase de lista de asistencia.-----

2.- Declaración de Quórum Legal y apertura de la Sesión.-----

3.- Asuntos de Comisiones:-----

I. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.-----

1).- Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Uso Industrial (I), de la parcela número 9- Z- 1P 2/2, identificado con clave catastral 05 04 006 66 411 009 y parcela 14- Z-1 P 2/2, identificado con clave catastral 05 04 00 666, 411, 014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Colón, Querétaro.-----

4.- Asuntos del Presidente Municipal:-----

2).- Acuerdo por el que se revoca su similar aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 02 de octubre del 2021, correspondiente al punto 3 inciso b) del Orden del Día.-----

5.- Clausura de la Sesión.-----

PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Secretario del Ayuntamiento Lic. Cerjio Ríos Vargas procede al pase de lista de los integrantes del Ayuntamiento e informa, que se encuentran presentes seis miembros de dicho Órgano Colegiado, previo a declarar abierta la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo, da cuenta de la ausencia del Presidente Municipal Manuel Montes Hernández, por lo que, en términos del artículo 57 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., se deberá de designar a un integrante de este Honorable Ayuntamiento con el fin de cubrir la ausencia del Presidente Municipal, por lo que se pone a su consideración de presentar una propuesta de quien habrá de cubrir la ausencia del Presidente Municipal en esta Sesión Extraordinaria de Cabildo. Habiéndose registrado la participación de la Síndico María Leticia Espinoza Pérez y de los Regidores Jorge Luis Mora Sánchez y Leidy Cinthia Mejía de León, se les otorga el uso de la voz.-----

Acta núm. 091



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

Síndico María Leticia Espinoza Pérez propone que sea el Síndico Ramiro Prado Bárcenas.-----

Regidor Jorge Luis Mora Sánchez propone que sea el Síndico Ramiro Prado Bárcenas.-

Regidora Leidy Cinthia Mejía de León propone que sea el Síndico Ramiro Prado Bárcenas.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Cerjio Ríos Vargas da cuenta que se registró una propuesta la cual es la siguiente: Síndico Municipal Ramiro Prado Bárcenas, por lo anterior, con fundamento en el artículo 86 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., se procede a realizar la votación misma que deberá ser por cédula, por lo cual el personal adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento procede a entregar a los integrantes del Ayuntamiento la cédula de votación correspondiente. Acto continuo, se procede a recabar las cédulas entregadas a los integrantes del Ayuntamiento. Una vez depositados todos los votos en la urna, se procede al escrutinio y cómputo, por lo cual informa el sentido de la votación en voz alta y da cuenta de cinco votos en favor del Síndico Municipal Ramiro Prado Bárcenas y una abstención, por lo anterior se designa al Síndico Municipal Ramiro Prado Bárcenas, para que lleve el desarrollo de la presente Sesión Extraordinaria y lo invita a tomar su lugar y manifiesta que existe el quórum de ley y todos los acuerdos que se tomen serán legalmente válidos por lo que le pide al Síndico Municipal proceda a declarar abierta la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo.-----

SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Síndico Municipal Ramiro Prado Bárcenas muchas gracias, Secretario. Verificado el quórum de ley, se declara instalada y abierta la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo, por lo que instruyo al Secretario del Ayuntamiento continuar con el desahogo del orden del día.-----

TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.-----

I. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.-----

1).- Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Uso Industrial (I), de la parcela número 9- Z- 1P 2/2, identificado con clave catastral 05 04 006 66 411 009 y parcela 14- Z-1 P 2/2, identificado con clave catastral 05 04 00 666, 411, 014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Colón, Querétaro.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Cerjio Ríos Vargas procede a dar lectura de los puntos resolutivos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada la lectura, pone a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el presente punto del orden del día y no habiéndose registrado participación alguna consulta a este Órgano Colegiado mediante votación económica la propuesta que ha sido presentada, por lo que les solicita que los que estén a favor lo manifiesten en votación económica levantando la mano. Una vez realizada la misma, informa que se cuenta con seis votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones, por lo que el presente proveído se aprueba por **Unanimidad** de sus

Acta núm. 091



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

01 DE JULIO DE 2024

integrantes presentes.-----

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

“Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3 fracción XXXVI, 6 y 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción I, 38 fracción VIII 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 16 fracción III, 326 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; artículo 25 y 27 fracciones I y XIV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y;

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. Que el artículo 3 fracción XXXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano define a los usos de suelo como los fines particulares a que se podrán dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano.
4. Que el artículo 6 de la Ley General de referencia señala que en términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

Acta núm. 091



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

Acta núm. 091

5. Que el artículo 47 de la Ley General citada menciona que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

6. Que el artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, dispone que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, estableciendo entre otras bases: que los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley; administrarán libremente su hacienda, la cual se conformará de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

7. Que en los artículos 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y la posibilidad de su modificación.

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

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

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

9. Que las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitados por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano para el Estado de Querétaro y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

10. 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 Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Ecología, adscritas a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, serán las Dependencias encargadas de regular de manera ordenada el crecimiento urbano



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

municipal y aplicar las normas en materia de preservación y restauración el equilibrio ecológico verificando siempre la cuestión del beneficio al medio ambiente.

11. Qué asimismo, en su artículo 27 fracciones I y XIV del ordenamiento municipal mencionado en el considerando anterior la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, tiene la facultad de ejercer las atribuciones que en materia de planificación urbana, zonificación y desarrollo urbano, consignan en favor de los Municipios la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la normatividad establecida en el Código Urbano vigente en el Estado y demás disposiciones legales y reglamentarias.

12. Que a través del oficio de fecha 11 de enero del año 2024, recibido en la Secretaría del Ayuntamiento signado por el C. Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, en calidad de Apoderado Legal de la sociedad denominada Zoroaster Power S. de R.L. de C.V., a través del cual solicita el Cambio de Uso de Suelo de Agropecuario (A) a Uso Industrial (I), de la parcela número 9- Z- 1P 2/2, con una superficie de 6-12-32.11 has, identificado con clave catastral 05 04 006 66 411 009 y parcela 14- Z-1 P 2/2, con una superficie de 6-04-76.28 has, identificado con clave catastral 05 04 00 666, 411, 014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Colón, Querétaro. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/0135/DAC/2024**.

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

I Mediante Escritura Pública 87,420 de fecha 17 de agosto de 2023 ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaría Pública número 31, del Distrito Judicial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, hace constar el Contrato de Compraventa que celebra el señor Juan Carlos Franco Hernández representado en este acto por su Apodera Legal Rosa María Pedrero Ayala como parte vendedora, y de la otra parte, la persona moral denominada "BRI-CAM MANAGEMENT MANUFACTURING SERVICES" Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representado en este acto por su Apoderado Legal el señor Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, de los predios identificados como Parcela 9 Z-1P2/2 con superficie de 6-12-32.11 hectáreas, con Clave Catastral 050400666411009, Parcela 14 Z-1P2/2 con superficie de 6-04-76.28 hectáreas y Clave Catastral 050400666411014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha 22 de abril de 2024, bajo los folios reales 00025110/004 y 00025108/0004.

II Mediante Escritura Pública número 49,680, de fecha 14 de julio de 2017, pasado ante la fe de Alfredo Ruíz del Rio Prieto, titular de la Notaría 141, actuando como asociado en el protocolo de la notaría 168 a cargo del Licenciado Jorge Alfredo Ruiz del Rio Escalante, ambas de la Ciudad de México, en la cual se hace constar la Constitución de Sociedad Mercantil denominada "BRI-CAM MANAGEMENT MANUFACTURING SERVICES", que otorga el señor Germán Brito Alonso y Bricam Holding, Sociedad de

Acta núm. 091



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

Responsabilidad Limitada de Capital Variable, ambos representados en este acto por el señor José Alberto Campos Vargas

III Mediante Escritura Pública número 1256 de fecha 25 de agosto de 2023, pasada ante la fe del Licenciado José Alfonso Zepeda Sterling,, notario titular de la Notaría número 54 de la demarcación notarial del Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en la que se protocoliza el Acta de Asamblea General de Socios de “BRI-CAM MANAGEMENT MANUFACTURING SERVICES” Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en la cual se Modifica la denominación Social y Consecuente Reforma al artículo primero de los Estatus Sociales, y se resuelve quedando como “ZOROASTER POWER”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, y se realiza el Otorgamiento de Poderes, en el cual le dan Poder General o Especial a Juan Carlos Labora Mateos.

14. Mediante oficio número MCQ/SAY/DAC/0057/2024 en fecha 01 de febrero del 2024, dirigido al Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable, se solicitó se emitiera opinión técnica y/o consideraciones que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, en calidad de Apoderado Legal de la sociedad denominada Zoroaster Power S. de R.L. de C.V., a través del cual solicita el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Uso Industrial (I), de la parcela número 9- Z- 1P 2/2, con una superficie de 6-12-32.11 has, identificado con clave catastral 05 04 006 66 411 009 y parcela 14- Z-1 P 2/2, con una superficie de 6-04-76.28 has, identificado con clave catastral 05 04 00 666, 411, 014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Colón, Querétaro.

15. Que con fecha 19 de junio de 2024, se recibió en la oficina de la Secretaria del Ayuntamiento, el oficio número SEDESU-0479-2024, emitido por el Ing. Hugo Tadeo Costa Sánchez, Secretario de Desarrollo Sustentable, mediante el cual remite la opinión técnica 002, misma que a continuación se plasma:

“En seguimiento al oficio número: MCQ/SAY/DAC/0057/2024 de fecha 30 de enero de 2024, y recibido en esta Secretaría el día 01 de febrero de la misma anualidad, mediante el cual, y con fundamento en lo dispuesto en el numeral 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción VII, 10 fracción IV, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, solicita la opinión técnica y/o consideraciones, respecto de la petición del C. Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, en calidad de Apoderado Legal de la sociedad denomina Zoroaster Power S. de R.L. de C.V., referente al Cambio de Uso de Suelo de Agropecuario (A) a Industrial (I), de las parcelas 9 Z 1P 2/2, con una superficie de 6-12-32.11 ha., identificada con la clave catastral 05 04 006 66 411 009; y 14 Z-1 P2/2 con una superficie de 6-0476.28 ha., identificado con la clave catastral 05 04 006 66 411 014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Qro , al respecto le comento lo siguiente:

I. CONSIDERANDOS

1. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los Estados tienen como base de su división territorial y de su organización

Acta núm. 091



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

política y administrativa, el municipio libre, los cuáles serán gobernados por un Ayuntamiento y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.

2. El artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

3. Que corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro. de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo; así como del Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro. Así como Artículos 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 1, 10, 11, 13, 41, 323-328, 356-358 Título Tercero y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro.

4. Que corresponde al H. Ayuntamiento de Colón a través de esta Secretaría, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo con 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 que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.

5. Con fundamento en el artículo 10 XVII del Código Ambiental del Estado de Querétaro, corresponde a los Municipios, expedir, suspender, negar, condicionar o revocar las licencias, permisos y autorizaciones de uso de suelo y las licencias de construcción, operación o funcionamiento, según corresponda. Esta facultad deberá ejercerse de conformidad con el resultado de la respectiva evaluación; en congruencia con el ordenamiento regional o local aplicable, la zonificación de los programas o planes parciales de desarrollo urbano, el atlas de riesgo estatal, el Programa Hídrico Estatal, así como atendiendo a lo dispuesto en las leyes, reglamentos, disposiciones administrativas y programas en materia ambiental. De igual forma, deberá observarse el previo dictamen de la Secretaría, en los casos que afecte la política o los lineamientos ambientales, atributos y zonificación de una o varias Unidades de Gestión Ambiental del Ordenamiento Ecológico Regional del Territorio; dado lo anterior, se analizó la ubicación del predio en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro, ubicándolo dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) número 169 "Zona de Aprovechamiento Sustentable Sur" con política de Aprovechamiento Sustentable, por lo que mediante el oficio número: SEDESU-0101-2024 de fecha 07 de febrero de 2024, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro el dictamen ambiental, en cumplimiento al artículo en cita, toda vez que el cambio de uso de suelo pretendido, contraviene la política ambiental de la UGA número 169 del POEREQ; en fecha 31 de mayo de 2024, se recibió en esta Secretaría, el oficio número: SEDESU/SSMA/0716/2024 de fecha 30 de mayo de 2024, correspondiente al dictamen ambiental emitido por la autoridad estatal competente, mismo del que se anexa copia simple al presente.

Acta núm. 091



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

Acta núm. 091

6. Que para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, en la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, se deben considerar las políticas, los lineamientos y estrategias ambientales contenidas en los Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio, en términos de los artículos 44 y 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU); 31 Frac. III y 106 del Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEG); en relación con los artículos 12, 69, 93, 95, 97, 98, 99, 100 y 101 del Código Ambiental del Estado de Querétaro.

7. Que de acuerdo al Artículo 7, fracción I de la CAEQ, es atribución del Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, expedir, vigilar y aplicar el ordenamiento ecológico regional, con el apoyo de los municipios y la participación de las dependencias de la administración pública vinculadas a éste.

8. Que el Decreto por el que se expidió el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ) en fecha 06 de marzo de 2009; publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 17 de abril de 2009; se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado con fecha 10 de agosto de 2009.

9. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Colón (POEL) aprobado en Sesión de Cabildo del Municipio de Colón, Querétaro, en fecha 8 de febrero de 2018; fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 23 de febrero de 2018; y se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, en fecha 12 de septiembre de 2018.

10. Que el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Colón (POEL) representa un instrumento necesario para revertir, recuperar y reorientar el uso del suelo fuera de los centros de población, a la vez de fomentar el desarrollo de las actividades más convenientes, con el fin de lograr la protección y preservación del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

11. Los objetivos del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Colón (POEL) son:

- Delimitar de forma precisa el área a ordenar, describiendo sus atributos físicos bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales y las tecnologías utilizadas por los habitantes del área.
- Cubrir una extensión geográfica cuyas dimensiones permitan regular el uso del suelo.
- Determinar los criterios de regulación fuera de los centros de población (incluyendo ejidos, comunidades y pequeñas propiedades, expresando los motivos que los justifiquen), para los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos.
- Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.
- Determinar las áreas de importancia ecológica que se localizan en la zona o región a ordenar.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

- Las referencias pertinentes a los planes de desarrollo urbano que correspondan.
- La vinculación del propio ordenamiento con los datos de la regionalización ecológica del Estado.
- Los lineamientos para su ejecución, evaluación y seguimiento.

12. Que el POEL define los tipos de uso de suelo a partir de los análisis de aptitud, los usos de suelo actuales y las potencialidades del territorio, clasificándolos en compatibles e incompatibles, siendo los compatibles aquellos usos de suelo que están permitidos desarrollar en la UGA, y que no afectan la esencia de la misma, ni generan conflictos; y los incompatibles, todos aquellos usos de suelo que no están permitidos dado que tienen características incompatibles con las actividades que se realizan o están permitidas en la UGA, pueden ocasionar daños al ambiente, o no pueden desarrollarse sin establecer conflictos con las actividades permitidas e impiden alcanzar las metas fijadas para la UGA.

13. Que el POEL define los Criterios de Regulación Ambiental, como una serie de normas, reglas o enunciados generales o específicos que inducen los diversos usos del suelo y regulan las actividades productivas en el área de ordenamiento; contribuyen al cumplimiento de las estrategias ecológicas y establecen las condiciones ambientales que deberán ser observadas en todo proyecto o actividad que se desarrolle en el territorio.

ANTECEDENTES

A. Mediante escrito ingresado en la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Colón, en fecha 11 de enero del año en curso, el C. Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, en calidad de Apoderado Legal de la sociedad denomina Zoroaster Power S. de R.L. de C.V., solicita el Cambio de Uso de Suelo de Agropecuario (A) a Industrial (I), de las parcelas 9 Z 1P 2/2, con una superficie de 6-12-32.11 ha., identificada con la clave catastral 05 04 006 66 411 009; y 14 Z-1 P2/2 con una superficie de 6-0476.28 ha., identificado con la clave catastral 05 04 006 66 411 014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Qro.

B. Presenta Escritura Pública número 49,680, de fecha 14 de julio de 2017, pasado ante la fe de Alfredo Ruíz del Rio Prieto, titular de la notaría 141, actuando como asociado en el protocolo de la notaría 168 a cargo del Licenciado Jorge Alfredo Ruiz del Rio Escalante, ambas de la Ciudad de México, en la cual se hace constar la Constitución de Sociedad Mercantil denominada "BRI-CAM MANAGEMENT MANUFACTURING SERVICES", que otorga el señor Germán Brito Alonso y Bricam Holding, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, ambos representados en este acto por el señor José Alberto Campos Vargas.

C. Mediante Escritura Pública número 1256 de fecha 25 de agosto de 2023, pasada ante la fe del Licenciado José Alfonso Zepeda Sterling,, notario titular de la Notaría número 54 de la demarcación notarial del Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, en la que se protocoliza el Acta de Asamblea General de Socios de "BRI-CAM MANAGEMENT MANUFACTURING SERVICES" Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, en la cual se Modifica la denominación Social y Consecuente Reforma al artículo primero de los Estatus Sociales, y se resuelve quedando como "ZOROASTER POWER", Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, y se realiza el Otorgamiento de Poderes, en el cual le dan Poder General o Especial a Juan Carlos Labora Mateos.

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

D. Mediante escritura 87,420 de fecha 17 de agosto de 2023 ante la fe de la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Titular de la Notaría Pública número 31, del Distrito Judicial de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, hace constar el Contrato de Compraventa que celebra el señor Juan Carlos Franco Hernández representado en este acto por su Apodera Legal Rosa María Pedrero Ayala como parte vendedora, y de la otra parte, la persona moral denominada “BRI-CAM MANAGEMENT MANUFACTURING SERVICES” Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representado en este acto por su Apoderado Legal el señor Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, de los predios identificados como Parcela 9 Z-1P2/2 con superficie de 6-12-32.11 hectáreas y Clave Catastral 050400666411009, Parcela 14 Z-1P2/2 con superficie de 6-04-76.28 hectáreas y Clave Catastral 050400666411014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha 22 de abril de 2024, bajo los folios reales 00025110/004 y 00025108/0004.

II. CONSIDERACIONES TÉCNICAS PARA EL PREDIO

1. Que los predios identificados como Parcela 9 Z-1P2/2 con superficie de 6-12-32.11 hectáreas y Clave Catastral 050400666411009, Parcela 14 Z-1P2/2 con superficie de 6-04-76.28 hectáreas y Clave Catastral 050400666411014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Qro., se encuentra íntegramente de acuerdo al SIG del modelo del POELMC en la UGA número 26 denominada “Zona de Aprovechamiento Sustentable Sur”, tal y como se observa en la siguiente imagen:

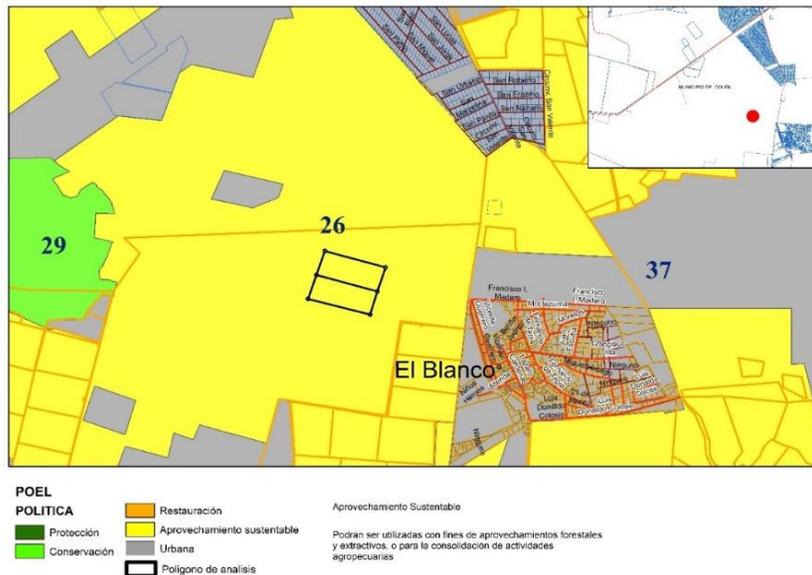


Imagen 1. Ubicación del predio en el POEL.

2. La UGA número 26 denominada “Zona de Aprovechamiento Sustentable Sur” describe una política de APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE, dicha política es para todas las Unidades que por sus características físicas y biológicas son apropiadas para el aprovechamiento y manejo de sus recursos, de manera que se asegure el mantenimiento de su biodiversidad, disponibilidad y resiliencia.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

3. Que los usos de suelo de la UGA número 26, unidad en donde se ubica el predio en cuestión, son los siguientes:

COMPATIBLES	INCOMPATIBLES
<ul style="list-style-type: none">• Agropecuario• Cuerpos de agua• Extracción• Comercio, Equipamiento y Servicios (condicionado)• Infraestructura rural• Infraestructura general (condicionada)• Turismo Alternativo• Desarrollo Urbano e industrial (condicionado)	<ul style="list-style-type: none">• Conservación y forestal• Desarrollo Urbano e Industrial

4. Que los lineamientos ambientales que deberán observarse para el cumplimiento de la política de la UGA número 26 son:

L0. Consolidar la meta ambiental de la UGA, a través de la ejecución de proyectos, obras y acciones que promuevan el desarrollo sustentable, respetando la vocación y aptitud del territorio; compatibilizándolos con la política ambiental asignada y la consecución de la imagen objetivo, asegurando el escenario estratégico propuesto en el programa.

L1. Consolidar una conciencia ambiental y responsable del uso sustentable del territorio en la población, fomentando la educación ambiental a través de diferentes estrategias de comunicación.

L6. Consolidar la actividad agrícola y ganadera del territorio, a partir de la incorporación de prácticas agroecológicas y agrosilvopastoriles, propiciando la continuidad de los procesos productivos mediante el uso eficiente de los recursos naturales que incrementen la rentabilidad de dicha actividad. Fomentar la tecnificación que maximice el aprovechamiento del recurso agua.

L7. Aprovechar sustentablemente el territorio de acuerdo a la aptitud y vocación de la UGA, acompañado de acciones que mitiguen y compensen los impactos ambientales por el aprovechamiento. Las compensaciones derivadas de los impactos ambientales resultantes del desarrollo de actividades antrópicas, deberán considerar los aspectos ambientales, culturales y sociales ligados al uso actual del territorio, que se ejecutaran preferentemente dentro de la zona afectada; de no ser posible, se deberán reasignar a otra zona asignada por el Municipio o el Comité, de acuerdo a lo establecido en este Programa y mediante los mecanismos establecidos que en el Reglamento del Comité de Ordenamiento Ecológico a efecto estén señalados.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

01 DE JULIO DE 2024

L8. Fomentar el aprovechamiento sustentable de las actividades extractivas acorde a la legislación vigente, de tal manera que los impactos sobre el paisaje y los ecosistemas sean mínimos; restaurando y rehabilitando las zonas afectadas al finalizar su operación.

L10. Promover el crecimiento natural de la vivienda rural existente en la UGA, desalentando el desarrollo de nuevos centros de población, fomentando el uso de ecotecias para reducir el impacto ambiental y contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes.

III. DICTAMEN AMBIENTAL

PRIMERO. Que los predios identificados como Parcela 9 Z-1P2/2 con superficie de 6-12-32.11 hectáreas y Clave Catastral 050400666411009, Parcela 14 Z-1P2/2 con superficie de 6-04-76.28 hectáreas y Clave Catastral 050400666411014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Qro., de acuerdo al SIG del modelo del POELMC UGA número 26 denominada "Zona de Aprovechamiento Sustentable Sur" describe una política de APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE.

SEGUNDO. Que de acuerdo con la solicitud de cambio de uso de suelo ingresada por persona moral ZOROASTER POWER, S. DE R.L. DE C.V. representada por el C. Juan Carlos Jiménez Labora Mateos, el uso pretendido para los predios en cuestión (Industrial) contraviene la política asignada a la UGA número 26, sin embargo y de acuerdo con el apartado II. CONSIDERACIONES TÉCNICAS PARA EL PREDIO en su numeral 3, refiere que el uso de suelo denominado como INDUSTRIAL es compatible siempre y cuando sea sometido al análisis pertinente de la autoridad responsable de emitir y/o autorizar el cambio de uso de suelo; cabe resaltar que el Cambio de Uso de Suelo del predio promoverá un crecimiento desorganizado y fuera de lo planeado de los instrumentos municipales vigentes, por lo que desde el punto de vista ambiental dicho cambio fomentara la disminución de los servicios ambientales que actualmente presta el terreno como lo son: infiltración de aguas de lluvia, captura de carbono por el suelo y vegetación de las siembras, pérdida de polinizadores, afectación de los ciclos de los nutrientes, fragmentación y modificación del paisaje así como la pérdida de áreas de conectividad entre los relictos de vegetación o ecosistemas aledaños, fragmentación de los ecosistemas agrícolas y la generación de especulación por el uso del suelo.

TERCERO. Esta Dependencia considera FACTIBLE el Cambio de Uso de Suelo, siempre y cuando el ZOROASTER POWER, S. DE R.L. DE C.V., representada por el C. Juan Carlos Jiménez Labora Mateos garantice el cabal cumplimiento a lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local, por lo que deberá presentar un PROYECTO TÉCNICO-AMBIENTAL, en donde demuestre que la política ambiental de la UGA número 26, no se verá comprometida por el cambio de uso de suelo otorgado, dicho documento deberá de contar con el visto bueno de la Dirección de Ecología Municipal y contendrá por lo menos lo siguiente:

1. Vinculación del proyecto con las Estrategias aplicables a la UGA número 26.
2. Especificar las obras o acciones que se realizarán para dar cumplimiento a los Lineamientos L0, L1, L6, L7, L8 y L10, mencionados en el apartado II. CONSIDERACIONES TÉCNICAS PARA EL PREDIO numeral 4.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

01 DE JULIO DE 2024

3. Propuesta de Medidas de Compensación y Mitigación que serán implementadas para que el objetivo de la UGA, no se vea comprometido.
4. Calendario de ejecución de las medidas de mitigación y compensación propuestas.

CUARTO. Adicional a lo anterior, con la finalidad de disminuir los conflictos ambientales que pudieran surgir por el desarrollo del proyecto, deberá especificar y/o proponer en dicho documento, como es que dará cumplimiento a los criterios ambientales citados a continuación:

GENERALES

- Los proyectos que modifiquen la cobertura vegetal original deberán comprobar que no afectarán a las poblaciones de flora y fauna endémicas o dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2001.
- El diseño de proyectos deberá disminuir al máximo posible la fragmentación de los ecosistemas. Para ello deberá considerar el mantenimiento de grandes áreas de conservación con la vegetación primaria y el uso preferente de las áreas de vegetación con menor estructura o calidad ambiental; se deberán mantener o crear corredores de vegetación nativa.
- El aprovechamiento de flora y fauna silvestre deberá de realizarse a través de las Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentables y en los términos de los programas de manejo que para tal efecto haya autorizado la SEMARNAT.
- La extracción o utilización de especies de flora y fauna silvestre nativa deberá garantizar la permanencia de especies endémicas incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2001.
- Los proyectos, obras y actividades que requieran la instalación de barreras, bordos o cercas deberán garantizar que éstas permitan el libre paso de la fauna silvestre.
- La realización de obras públicas o privadas que por sí mismas puedan provocar deterioro severo de los suelos, deben incluir acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural.
- Durante la elaboración y ejecución de un programa para la restauración ecológica, se deberán integrar en las actividades a propietarios, poseedores, organizaciones sociales, públicas o privadas, pueblos indígenas, gobiernos locales y demás personas interesadas.
- Para la restauración de áreas deforestadas se deberá promover el establecimiento de estratos de vegetación de modo que favorezca el desarrollo de la estructura del ecosistema original.

ASENTAMIENTOS HUMANOS Y ACTIVIDADES URBANAS

- Se deberán seguir los lineamientos, normas y criterios establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano con jurisdicción en la UGA.
- Los nuevos desarrollos y edificaciones de carácter urbanos deberán apegarse a lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano vigentes y su temporalidad de proyección, las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro y el Reglamento de Construcciones aplicable.
- Se deberán respetar las condicionantes establecidas en los estudios y programas para zonas de riesgo y vulnerabilidad, cuando se pretendan llevar a cabo edificaciones en dichas zonas.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

Acta núm. 091

- Las forestaciones y reforestaciones en las UGAs con política ambiental urbana deberá realizarse con especies nativas en al menos un 70% de la superficie destinada. El tamaño mínimo recomendado de los árboles deberá ser de 1 metro.
- Sin menoscabo en lo establecido en la Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 Edificación Sustentable - Criterios y Requerimientos Ambientales Mínimos, la dotación de servicios, equipamiento e infraestructura en la UGA será siempre a cargo del empresario, constructor o promotor del desarrollo de una instalación o establecimiento industrial. Los servicios referidos son los siguientes:
 - Energía eléctrica. Debe contar en la vialidad de acceso al terreno y cumplir con la normatividad que establece la Comisión Federal de Electricidad y empleando preferentemente el uso de energías alternativas en los esquemas de cogeneración que tiene la Comisión Federal de Electricidad.
 - Vialidad. Debe contar con vialidad de acceso al terreno.
 - Guarniciones. Se requiere para habitar el desarrollo de acuerdo a la normatividad aplicable del estado de Querétaro.
 - Pavimentación en vialidades. Se requiere para habitar el desarrollo de acuerdo a la normatividad aplicable para el estado de Querétaro, las normas que marca la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano—en todas sus modalidades- y contar con la aprobación y validación de las Dirección de Obras Públicas municipales del ayuntamiento.
 - Modernización de vialidades. Se deberán generar pasos de fauna silvestre de modo que asegure el tránsito libre y seguro de las especies identificadas y probables en la zona. Éstos deberán ser adecuados según su etología y patrones de distribución. Se deberá colocar señalética que informe sobre la presencia de fauna silvestre y otros mensajes que promuevan la conservación y protección de los recursos naturales. Se deberán respetar los escurrimientos naturales.
 - Limpia y disposición de residuos. Contar con la aprobación y visto bueno de la dotación de servicio de recolección de basura y disposición final de residuos sólidos urbanos, de manejo especial y peligrosos por parte de la autoridad municipal, estatal o federal correspondientes.
 - Mobiliario Urbano. Deberá desarrollarse conforme a los lineamientos establecidos por la Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano federal y tomando en consideración el empleo de materiales de bajo costo de mantenimiento, diseño sustentable e integrados a los lineamientos de imagen urbana que las autoridades municipales establezcan.

MANEJO DE RESIDUOS

- En las autorizaciones relativas a acumulaciones o depósitos de residuos que puedan infiltrarse en los suelos, se establecerán las prevenciones para evitar la contaminación de suelos; las alteraciones en los procesos biológicos y fisicoquímicos que tienen lugar en los suelos; las alteraciones que perjudiquen el aprovechamiento y explotación de los suelos; la contaminación de cuerpos de agua superficiales y subterráneos; y los riesgos y problemas de salud en general.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

- En el diseño de instrumentos, programas y planes de política ambiental para la gestión de residuos, se deberán aplicar los principios de valorización, responsabilidad compartida y manejo integral de residuos, bajo criterios de eficiencia ambiental, tecnológica, económica y social.

Así mismo, deberá también cumplir con los Criterios de Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos del Capítulo III del Título III del Código Ambiental del Estado de Querétaro.

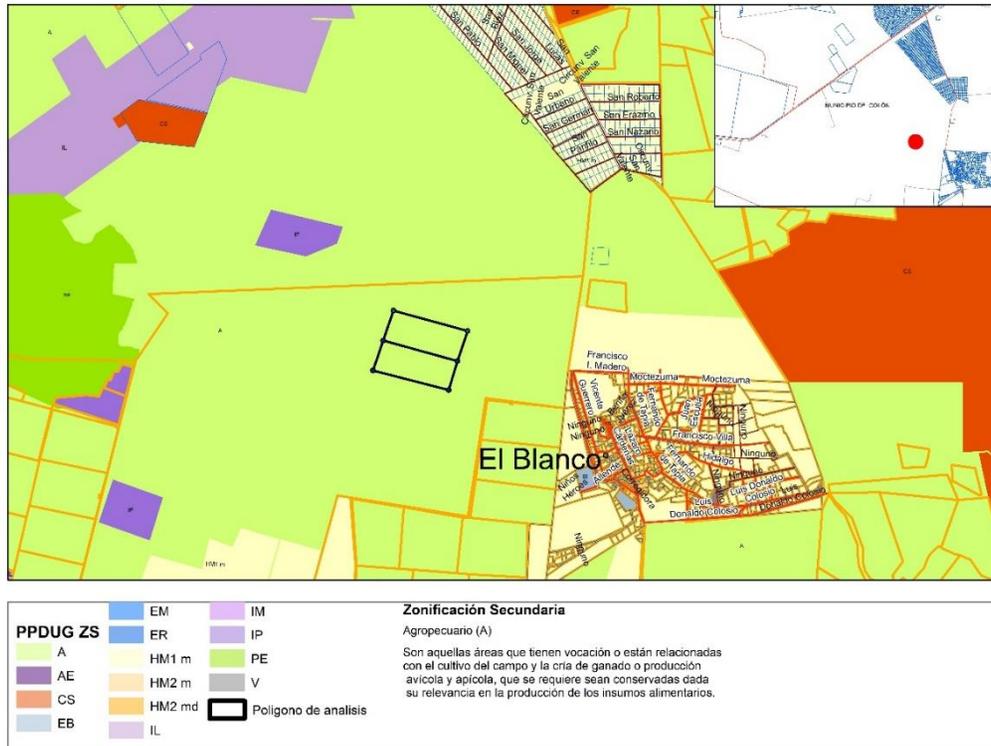
QUINTO. Con fundamento en el artículo 15 fracción VII del Código Ambiental del Estado de Querétaro, es responsabilidad del particular comprobar mediante programas, acuerdos o convenios, la ejecución de las obras de mitigación y compensación ambiental necesarias derivadas de los lineamientos, criterios y estrategias ambientales asignados por el POEL, en donde señalen los tiempos, localización y superficies asignadas, así como las responsabilidades y compromisos del promovente para su consecución. Si en la ejecución del proyecto, el particular considera no incluir una acción de mitigación o compensación porque alguno de los criterios no le es aplicable por el tipo de obra que ejecutará, deberá justificar y demostrar técnicamente por qué no es aplicable.

SÉXTO. El presente es un documento informativo de carácter técnico, no exime de ningún modo a las autoridades y a los particulares de cumplir con los trámites necesarios para la autorización en materia ambiental y urbana del proyecto que se pretende realizar para su ejecución en los términos previstos en las disposiciones legales, asimismo, el presente dictamen ambiental fue realizado con base en la petición solicitada por el interesado, por lo que cualquier modificación deberá iniciar el procedimiento nuevamente ante la Secretaría correspondiente.

Finalmente, y con fundamento la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., el presente dictamen se pone a consideración del H. Ayuntamiento para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad de este, la toma de decisión respecto a la aprobación del Cambio de Uso de Suelo solicitado.

IV. OPINIÓN TÉCNICA

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, instrumento técnico- jurídico aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo el 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 3 de junio de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 18 de agosto de 2016., el predio en comento se ubica en uso de suelo Agropecuario (A), considerándose como aquellas áreas que tienen vocación o están relacionadas con el cultivo del campo y la cría de ganado o producción avícola y apícola, que se requiere sean conservadas dada su relevancia en la producción de los insumos alimentarios.



Una vez realizado el análisis correspondiente, esta Secretaría CONSIDERA FACTIBLE el Cambio de Uso de Suelo de Agropecuario (A) a Industria (I), de las parcelas 9 Z 1P 2/2, con una superficie de 6-12-32.11 ha., identificada con la clave catastral 05 04 006 66 411 009; y 14 Z-1 P2/2 con una superficie de 6-0476.28 ha., identificado con la clave catastral 05 04 006 66 411 014, ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Municipio de Colón, Qro, derivado de que el Municipio se encuentra con gran crecimiento industrial y el proyecto que se pretende desarrollar en el, ayudaría al crecimiento en general, ya que la energía eléctrica, es uno de los principales factores de crecimiento, por lo anterior y en caso de que el H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones autorice lo solicitado, es necesario que se dé cumplimiento a lo siguiente:

1. El presente no exime al promovente de tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.
2. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción, hasta no contar con las licencias, permiso y autorizaciones que señala en Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable, evidencias del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
3. Obtener de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo Federal y/o Estado de Querétaro la autorización en materia de Impacto Ambiental, para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. De igual forma, el proyecto deberá



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

preservar en todo momento las zonas de conservación, espacios abiertos y zonas ambientalmente sensibles, en caso de que existan, para el para el proyecto que se pretenda realizar.

4. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante esta Secretaría, como parte del expediente técnico que fundamentará los trámites y autorizaciones subsiguientes.

5. Deberá tramitar los permisos correspondientes en materia ambiental para la limpieza y/o derribo de especies arbóreas. por parte de la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable.

6. Obtener el visto bueno del dictamen de dictamen urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de construcción correspondiente así mismo y previo a su autorización.

7. Obtener por parte de la Dirección de Protección Civil, el visto bueno al proyecto a llevar a cabo, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de previsión que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

8. 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 dentro del polígono y cumplir las condicionantes que la misma le indique en caso de alguna instalación o construcción dentro del predio.

9. Presentar la autorización del Centro Nacional del Control de Energía, para su construcción.

10. Queda el promotor condicionado a que en caso de ser autorizado el cambio de uso de suelo solicitada por parte del H. Ayuntamiento de Colón, debe dar inicio a realizar los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.

11. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.

12. Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado el cambio de uso de suelo y la modificación a la normatividad por zonificación solicitada.

Acta núm. 091



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

13. En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.

14. Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.

15. Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.

16. Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento.

17. El acuerdo por el cual, en su caso, el H. 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 del solicitante.

18. 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.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, no exime de ningún modo a las autoridades y a los particulares de cumplir con los trámites necesarios para la autorización en materia ambiental y urbana del proyecto que se pretende realizar para su ejecución en los términos previstos en las disposiciones legales, asimismo, el presente dictamen ambiental fue realizado con base en la petición solicitada por el interesado, por lo que cualquier modificación deberá iniciar el procedimiento nuevamente ante la Secretaría correspondiente.

Finalmente, y con fundamento la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., el presente dictamen se pone a consideración del H. Ayuntamiento para su análisis y dictaminación correspondiente, siendo facultad de este, la toma de decisión respecto a la aprobación del Cambio de Uso de Suelo solicitado."

16. Con fundamento en lo dispuesto en el numeral 26 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio MCQ/SAY/DAC/0348/2024, de fecha 19 de junio del 2024, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

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

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 3, apartado I, inciso 1) del Orden del Día, por **Unanimidad** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“

ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza el Cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Uso Industrial (I), de la parcela número 9- Z- 1P 2/2, con una superficie de 6-12-32.11 has, identificado con clave catastral 05 04 006 66 411 009 y parcela 14- Z-1 P 2/2, con una superficie de 6-04-76.28 has, identificado con clave catastral 05 04 00 666 411 014 ubicadas en el Ejido Noria de Cubos, Colón, Querétaro, en razón de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica y ambiental descritas en el considerando 15 del presente Acuerdo, emitida por el Secretario de Desarrollo Sustentable.

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 quince 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 Sustentable, 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.- Los gastos, impuestos, derechos, contribuciones y obligaciones que pudieran generarse derivado de la aprobación del presente acuerdo se causarán de conformidad con



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

lo dispuesto por la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Colón, Querétaro y de conformidad a lo previsto el Código Fiscal del Estado de Querétaro.

CUARTO.- El presente Acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, ni la realización de obras de urbanización ni de construcción alguna, por lo tanto el solicitante 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 Sustentable 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 solicitante 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 promovente 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 el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 30 días hábiles contados a partir de su legal notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Oficial Municipio de Colón Qro., "La Raza" y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al promovente, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

SEGUNDO.- El presente entrará en vigor a partir de la primera de las publicaciones señaladas en el Transitorio que antecede.

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 Sustentable, contenida en el considerando quince del este proveído.

El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento una copia de la inscripción correspondiente.

CUARTO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que dé a conocer en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Secretaría de Finanzas, a la Dirección de Desarrollo Urbano, a la Dirección de Ecología y al C. Juan Carlos Jiménez



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
01 DE JULIO DE 2024

Labora Mateos, en calidad de Apoderado Legal de la sociedad denominada Zoroaster Power S. de R.L. de C.V.

Concluido lo anterior, se continúa con el siguiente punto del orden del día.-----

4.- Asuntos del Presidente Municipal:-----

2).- Acuerdo por el que se revoca su similar aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 02 de octubre del 2021, correspondiente al punto 3 inciso b) del Orden del Día.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Cerjio Ríos Vargas procede a dar lectura de los puntos resolutivos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada la lectura, pone a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el presente punto del orden del día y no habiéndose registrado participación alguna consulta a este Órgano Colegiado mediante votación económica la propuesta que ha sido presentada, por lo que les solicita que los que estén a favor lo manifiesten en votación económica levantando la mano. Una vez realizada la misma, informa que se cuenta con seis votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones, por lo que el presente proveído se aprueba por **Unanimidad** de sus integrantes presentes.-----

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

“Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 3, 30 fracción I, 146, 147 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 13 fracción XI, 33 y 94 Fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Municipio de Colón, Querétaro, y;

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano 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.

2. Que una de las facultades conferidas a los Ayuntamientos en términos de la fracción I del artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, Aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

Acta núm. 091

3. Que de conformidad con los numerales 146 y 147 Los ayuntamientos están facultados para organizar su funcionamiento y estructura, así como regulación sustantiva y adjetiva de las materias de su competencia, a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, así mismo para la aprobación y expedición de los reglamentos, decretos, acuerdos, y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general.

4. Que en fecha 02 de octubre de 2021 el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., aprobó por Mayoría Calificada de votos, en el punto señalado con el número 3 inciso b) del Orden del Día, el Acuerdo por el que presenta la Modificación de Dieta para los Integrantes del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro.

5. Que en fecha 26 de junio de 2024, se recibió en oficina de la Presidencia Municipal el oficio número **RG/0315/2024** suscrito por los Ciudadanos María Leticia Espinoza Pérez, Ramiro Prado Bárcenas, Maricela Hurtado Martínez, Jorge Luis Mora Sánchez, Leidy Cinthia Mejía de León y Mario Ernesto Cabello Olguín, en calidad de Integrantes del H. Ayuntamiento, remitieron al C. Manuel Montes Hernández, Presidente Municipal de Colón, Qro., por medio del cual solicitan someter a consideración del H. Ayuntamiento la revocación de su similar aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 02 de octubre del 2021, relativo al punto 3 inciso b) del Orden del Día.

6. Que en fecha 27 de junio de 2024 el C. Manuel Montes Hernández, remitió al Lic. Cerjio Ríos Vargas, Secretario del Ayuntamiento el oficio MCQ.021.2024 por medio del cual solicita someter a consideración del H. Ayuntamiento la petición de los Integrantes del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., respecto de la revocación de su similar aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 02 de octubre del 2021, relativo al punto 3 inciso b) del Orden del Día. Formándose para tal efecto en la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **PM/136/DAC/2024**.

7. Que en términos del artículo 94 fracción II del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., a los Síndicos y Regidores les corresponde el derecho de proponer iniciativas de creación, reforma, o abrogación de los Reglamentos municipales, Acuerdos y Decretos y demás disposiciones de observancia general.”

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 4, inciso 2) del Orden del Día, por **Unanimidad** de votos de sus integrantes presentes, el siguiente:

“

ACUERDO

ÚNICO: Se revoca su similar aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 02 de octubre del 2021, relativo al punto 3 inciso b) del Orden del Día.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 01 DE JULIO DE 2024

TRANSITORIOS

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal del Municipio de Colón, Qro., “La Raza”, en la inteligencia que dicha publicación se encuentran exenta del pago de los derechos que se generen con motivo de la misma, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su aprobación.

TERCERO.- Se instruye a los Titulares de las Secretarías de Administración y de Finanzas a efecto de que lleven a cabo todas los ajustes presupuestales y administrativos que sean necesarios a efecto de dar cumplimiento al presente proveído.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que dé a conocer en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Municipio de Colón, Querétaro, el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaria de Administración, Secretaria de Finanzas y a la Secretaría de la Contraloría Municipal.

Concluido lo anterior, se continúa con el siguiente punto del orden del día.-----

Acto continuo, el **Secretario del Ayuntamiento Lic. Cerjio Ríos Vargas** informa al Síndico Municipal que se han agotado todos los puntos agendados en el orden del día de esta Sesión Extraordinaria de Cabildo, por lo cual indica que se puede proceder a la clausura de la presente.-----

QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Clausura de la Sesión.- Habiéndose desahogado los puntos previstos en el orden del día de esta Sesión Extraordinaria de Cabildo, se clausura y levanta la presente siendo las **09:37** (nueve horas con treinta y siete minutos) del día inicialmente señalado, el **Síndico Municipal Ramiro Prado Bárcenas** y ante la presencia del **Secretario del Ayuntamiento Lic. Cerjio Ríos Vargas**, quien certifica y da fe.-----

C. Ramiro Prado Bárcenas
Síndico Municipal



**H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO
01 DE JULIO DE 2024**

C. María Leticia Espinoza Pérez
Síndico Municipal

C. Maricela Hurtado Martínez
Regidora

C. Mario Ernesto Cabello Olguín
Regidor

Ing. Jorge Luis Mora Sánchez
Regidor

C. Leidy Cinthia Mejía de León
Regidora

Lic. Cerjio Ríos Vargas
Secretario del Ayuntamiento del
Municipio de Colón, Qro.

Acta núm. 091