



Gaceta Municipal

LA RAZA

Órgano de difusión del H. Ayuntamiento de Colón

30 de agosto de 2024

Responsable de la Publicación

Lic. Cerjio Ríos Vargas
Secretario del H. Ayuntamiento

No. 65

ÍNDICE

Pág.

Tema

- | | |
|--------|--|
| 1 - 28 | ACUERDO QUE AUTORIZA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA (PE) Y AGROPECUARIO (A) A HABITACIONAL MIXTO VIVIENDA EN EQUILIBRIO CON DENSIDAD MEDIA (HM2MD), RESPECTO DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS COMO FRACCIÓN LA YERBABUENA CON SUPERFICIE DE 39-64-63 HA Y PARCELA 46 Z-4 (ZONA 4) P1/1 (POLÍGONO 1) DEL EJIDO LA ESPERANZA CON SUPERFICIE DE 4-12-11.54 HA AMBOS EN EL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO. |
| 29 | FE DE ERRATAS DEL ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA LA PUBLICACIÓN DEL BANDO SOLEMNE QUE INFORMA A LA CIUDADANÍA SOBRE LA FÓRMULA DEL AYUNTAMIENTO QUE RESULTÓ ELECTA Y LAS CONSTANCIAS DE ASIGNACIÓN DE REGIDORES POR EL PRINCIPIO DE REPRESENTACIÓN PROPORCIONAL QUE CONFORMARÁN EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO., PARA EL PERIODO CONSTITUCIONAL 2024-2027. |

EL LICENCIADO CERJIO RÍOS VARGAS, 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 21 (veintiuno) de noviembre de 2017 (dos mil diecisiete)**, el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el **Acuerdo que autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md), respecto de los predios identificados como fracción La Yerbabuena con superficie de 39-64-63 ha y Parcela 46 Z-4 (zona 4) P1/1 (polígono 1) del Ejido La Esperanza con superficie de 4-12-11.54 ha ambos en el Municipio de Colón, Qro.,** mismo que se transcribe a continuación:

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

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 30 fracción II, inciso d), 121 y 122 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 11 fracción I, 13, 15 fracción I, 16, 18, 40, 41, 130 al 151, 156, 160 al 165, 178, 181, 184 al 194 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro, es competente para formular, aprobar, administrar, evaluar y vigilar el cumplimiento de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; controlar y vigilar el uso del suelo, otorgar licencias y permisos para uso de suelo y construcción; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relictificaciones 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 02 de octubre de 2017, se recibió en las oficinas del Presidente Municipal escrito firmado por el C. Gabriel Esteban Lecumberri Pando por conducto de su apoderado legal el C. José Luis Yañez Piña mediante el cual solicita el cambio de uso de suelo de agropecuario y de preservación ecológica a habitacional mixto vivienda en equilibrio con densidad media (HM2md) compatible con comercial y servicios respecto de los predios: a) Fracción La Yerbabuena con superficie de 39-64-63 has y b) Parcela 46 Z-4 P1/1 del Ejido La Esperanza con superficie de 4-12-11.54 has.

10. Que la C. Verónica Guevara Jaime en su carácter de Secretaria Particular del Presidente Municipal a través del control interno número JAOV_917-526 de fecha 03 de octubre de 2017 solicita a las Secretarías de Finanzas y Desarrollo Urbano y Ecología en atención a la petición del Presidente Municipal emitir opiniones técnicas sobre la solicitud descrita en el considerando anterior.

11. Que con fecha 26 de octubre de 2017 se recibió en las oficinas de la Presidencia Municipal la opinión técnica número CACU/OT/0014/2017 dirigida al C. José Alejandro Ochoa Valencia en su carácter de Presidente Municipal, expedida por la Arq. María Cecilia Martínez Mancera, en su carácter de Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el cual remite dictamen técnico derivado del número de control interno de la Presidencia Municipal JAOV-0917-526 recibido en fecha 03 de octubre de 2017 mediante el cual se le solicita emitir dictamen técnico respecto a la solicitud de cambio de uso de suelo descrita en el considerando anterior, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:

“Antecedentes

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

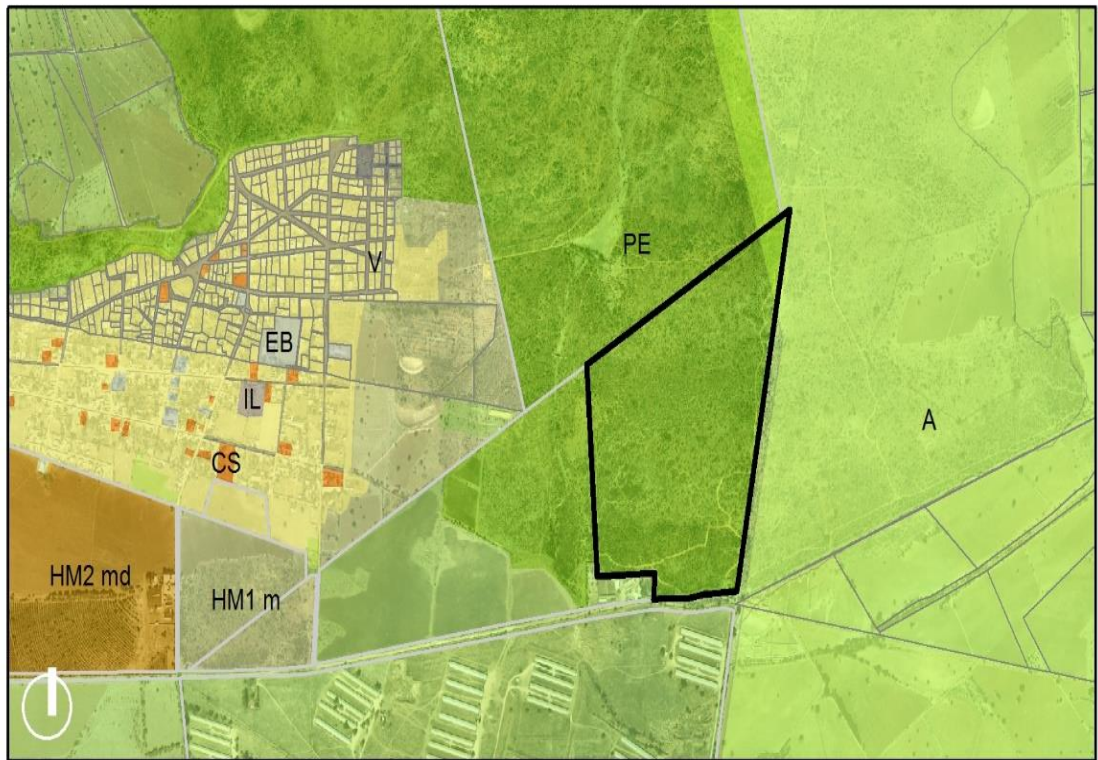
- I. La que le señala el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento, en la esfera de su competencia y atribuciones;
- II. Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, 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 extraordinaria de Cabildo de fecha 7 de mayo de 2016 aprobó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” de fecha 3 de junio de 2016, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio Subdirección Toluimán el 18 de agosto de 2016 bajo los folios no. 00000004/0006 y 00000006/0004 instrumento que considera los predios de la solicitud en uso de suelo Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) respectivamente.
5. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras vigente, al que se refiere el punto inmediato anterior, es el documento rector y regulador que considera los usos de suelo establecidos para las zona de Galeras, el cual, está conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población comprendidos dentro del polígono de estudio, y conforme a lo establecido en el Capítulo tercero del Código Urbano, contiene: “Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo...”.
6. Dicho documento de planeación urbana precisó el polígono en el cual el mismo tiene vigencia, siendo que todos y cada uno de los predios respecto de los cuales se ha hecho la petición para el cambio de uso de suelo por parte de los solicitantes, se encuentran ubicados prácticamente en las colindancias de dicho polígono, colindando igualmente con uno de los proyectos de desarrollo urbano más grandes, importantes e innovadores no solo del Municipio sino en el Estado en general, el de la edificación de una Institución Educativa de calidad internacional.
7. Por cuanto ve a lo establecido en el artículo 67 del Código Urbano la conformación de espacios urbanos se considera de interés público, para lo cual incluso se permite al Municipio llevar a cabo acuerdos con particulares tendientes a promover el desarrollo armónico en materia urbana. Considerando entonces el desarrollo una materia esencial e importante para el crecimiento ordenado del Municipio en todos los aspectos.
8. El solicitante, el C. Gabriel Esteban Lecumberri Pando, a través de su apoderado, acredita ser propietario o titular de los derechos sobre los inmuebles de los que ha pedido el cambio de uso de suelo mediante los documentos que enseguida se indican:
 - a) Inmueble identificado como FRACCIÓN LA YERBABUENA, con superficie 39-64-63 (treinta y nueve hectáreas, sesenta y cuatro áreas y sesenta y tres centiáreas).La propiedad de dicho inmueble se acredita con la escritura pública número 3157, de fecha 26 de marzo del 2003, ante el Licenciado Ernesto Luque Feregrino, notario número 30 de Santiago de Querétaro, Querétaro, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Toluimán, Qro., bajo la partida 62 del libro 28, tomo 1, serie A y la partida 88 del libro 9, tomo 2, serie A de la misma sección, el día 12 de mayo del 2003.

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



Informe de Uso de Suelo

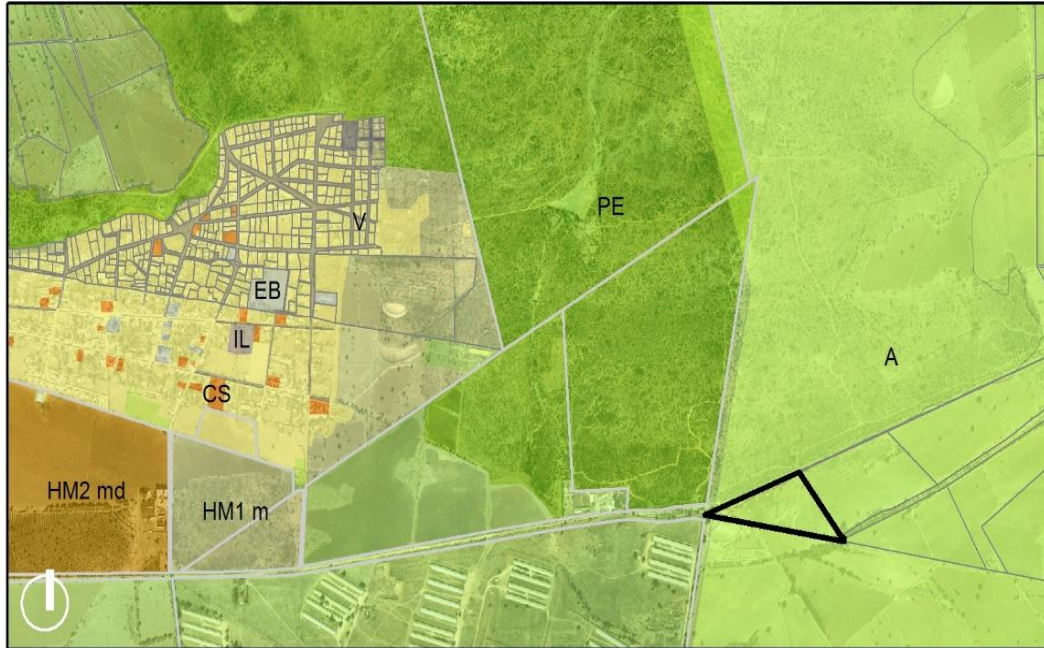
clave catastral:	superficie	uso de suelo
05 03 048 66 234 504	396.463.00 m ²	100.00% Protección Ecológica (PE)

Fuente:
Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Qro.

simbología	
A	HM1 m
AE	HM2 m
CS	HM2 md
EB	IL
EM	IM
ER	IP
PE	V

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

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



Informe de Uso de Suelo

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

Fuente:
Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Qro.

simbología

A	HM1 m	PE
AE	HM2 m	V
CS	HM2 md	
EB	IL	
EM	IM	
ER	IP	

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

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

“La zona de estudio, se encuentra cubierta de vegetación forestal correspondiente al matorral crasicaule de tipo subinermes perturbado, la perturbación que a lo largo de los

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

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

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

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

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

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

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

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

No existe declaratoria para ser considerados estos terrenos en alguna categoría de protección, sin embargo en el proceso de planeación de los trabajos de cambio de uso de suelo, se ha previsto dejar aquellas áreas que mantienen condiciones biológicas y/o topográficas especiales, bajo su condición original, es decir que sus componentes se

estarán preservando a lo largo del tiempo bajo un esquema de protección, no existe declaratoria que restrinja su utilización para el fin propuesto.

Se ha considerado que el proyecto puede generar una derrama económica muy importante para la zona de influencia por concepto de urbanización del conjunto predial, ahí está incluido el concepto de inversión por salarios para el personal participante, además de la generación de empleos, se activa la economía de la zona por la adquisición de materiales como tepetate, grava y arena que son abundantes en la zona, asimismo en la venta de materiales para la construcción tendrán una gran participación las empresas de la región dedicadas a este ramo.

Posteriormente cuando el proyecto se haya concluido se tiene previsto que se podrán ofertar empleos permanentes desde el personal que participará en el mantenimiento de las zonas urbanizadas hasta aquellos que se incorporarán a los comercios y servicios que se instalarán en las áreas permitidas.”

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

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

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

“Criterios de valoración ambiental:

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

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

Naturalidad: Las condiciones eminentemente rurales de la población que circunda este terreno, han creado a lo largo del tiempo un aprovechamiento directo de los recursos naturales que sustenta el conjunto predial, ya que su condición natural, permite desarrollar un ecosistema forestal de matorral crasicaule; la intensidad del aprovechamiento de sus recursos ya sea para el abastecimiento de leña que utiliza la población para necesidades de tipo doméstico, pero sobre todo el uso como agostadero natural que se le ha dado al conjunto predial con una alta carga animal, han generado diversos impactos que se traducen en la disminución de la densidad relativa y por consecuencia de las existencias de vegetación; la

extracción de materiales leñosos y la inducción del terreno para el pastoreo de ganado bovino, no ha permitido la recuperación del ecosistema, por ello podemos apreciar una mezcla de vegetación primaria y vegetación secundaria.

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

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

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

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

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

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

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

12. De conformidad con el estudio técnico realizado por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se desprenden los siguientes resultados, que han sido vinculados con los

diversos instrumentos de planeación y regulación del desarrollo urbano municipal que ya han quedado referidos en este documento y a efecto de constatar la concordancia entre la petición formulada con los usos y destinos establecidos en dichos instrumentos. Por ello es importante precisar que el uso que conforme al Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente aplicable a los predios en cuestión tienen un uso de suelo de tipo Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) respectivamente.

De acuerdo a lo establecido por la SEMARNAT, El Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT) es un instrumento de política pública generado con base en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la protección Ambiental es de observancia general y obligatoria en todo el territorio Mexicano.

Conforme a lo establecido en el artículo 26 del Reglamento de la Ley antes indicada, la propuesta del Programa de Ordenamiento Ecológico está integrada por la regionalización ecológica (que identifica las áreas de atención prioritaria y las áreas de aptitud sectorial) y los lineamientos y estrategias ecológicas para la preservación, protección, restauración y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, aplicables a esta regionalización. La base para la regionalización ecológica, comprende unidades territoriales sintéticas que se integran a partir de los principales factores del medio biofísico: clima, relieve, vegetación y suelo.

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

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

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

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

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

A nivel Estatal está vigente el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro, que fue publicado en el Periódico Oficial del gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 17 de abril de 2009, y que es de observancia general en el territorio del Estado. Dicho Ordenamiento es el principal elemento de

política ambiental en el cual se establecen estrategias, lineamientos y acciones que deberán observarse previo al otorgamiento de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, dictámenes y toda resolución de los tres órdenes de gobierno. En dicho documento se divide el territorio del Estado en diversas Unidades de Gestión Ambiental (UGA), establecidas con respecto de las mismas, los lineamientos ecológicos con los que se pretenden inducir el uso del suelo y las actividades productivas, de modo que se logre la protección del ambiente, así como la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. Los predios respecto de los cuales se ha solicitado el cambio de uso de suelo forman parte de la UGA identificada en dicho documento con el número 175 denominada “La Esperanza” y parte de la UGA número 228 denominada San Juan del Río- Galeras.

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

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

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

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
			inmediatamente para bancos de material nuevos, y en un periodo no mayor a cinco años por lo menos en un 80% de los bancos abiertos
	Regular la explotación, rehabilitación y restauración de la superficie de los bancos de material.	A027	Únicamente se autorizarán las actividades de extracción de minerales no reservados a la federación a través de la expedición de la licencia de explotación. Deberá efectuarse inmediatamente para bancos de material nuevos, y en un periodo no mayor de cinco años por lo menos en un 80% de los bancos ya abiertos. Con especial atención en San Juan del Río, Corregidora, Pedro Escobedo, Querétaro y El Marqués.
	Regular la explotación, rehabilitación y restauración de la superficie de los bancos de material	A028	Se rehabilitarán los bancos de material abandonados, autorizándolos como bancos de tiro, para su posterior reforestación con vegetación nativa, en un lapso no mayor de tres años.
L10	Apegar el tratamiento y disposición de residuos sólidos peligrosos y no peligrosos generados en el Estado, a lo establecido en la Ley de Prevención y Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y en las Normas Oficiales Mexicanas	A046	Se aplicará un programa para lograr el control y clausura de la totalidad de tiraderos a cielo abierto y se prohíbe la apertura de nuevos tiraderos. Con especial atención a aquellas zonas con aptitud para la Conservación. En un lapso no mayor de tres años.
	Apegar el tratamiento y disposición de residuos sólidos peligrosos y no peligrosos generados en el Estado, a lo establecido en la Ley de Prevención y Gestión Integral de Residuos del Estado de Querétaro y en las Normas Oficiales Mexicanas	A047	Se construirá y operará un centro de acopio por municipio para el manejo integral de envases desechados de agroquímicos en un lapso no mayor de dos años. Con especial atención a UGAs con agricultura de riego y temporal.
L12	Reglamentar las reforestaciones, se hagan con especies nativas de ecosistemas presentes en cada UGA	A050	Se generará un programa estatal de reforestación con especies nativas producto de viveros regionales, definiendo las zonas prioritarias para esta, estableciendo su ubicación cartográficamente. Este programa incluirá medidas necesarias para que la sobrevivencia sea de al menos el 50%. El programa se elaborará en un lapso no mayor a un año, y se iniciará su implementación en no mas de dos años
	Reglamentar que las reforestaciones se hagan con especies nativas de los ecosistemas presentes en cada UGA	A055	Se reforestará con especies nativas de las áreas prioritarias para la conservación con especial atención a barrancas y márgenes de arroyo, en un lapso no mayor de cinco años
L13	Mantener la biodiversidad presente en el área.	A064	Se elaborarán y aplicarán programas turísticos dirigidos al conocimiento de la biodiversidad (seleccionar las actividades conforme a las condiciones de la UGA), en un lapso no mayor de cinco años. Estas actividades deberán de incluir no sólo infraestructura, sino también capacitación beneficios económicos para la gente de las comunidades de la UGA.

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
L14	Mantener de forma permanente en los ecosistemas: a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de especies) y; c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos).	A067	Se prohíbe la extracción de flora y fauna silvestre, en especial aquellas que se encuentran catalogadas bajo alguna categoría de riesgo.
	Mantener de forma permanente en los ecosistemas: a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de las especies y c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos)	A070	Se aplicará un programa de regularización de las actividades ecoturísticas y de los prestadores de servicios a nivel estatal y municipal con la finalidad de controlar los impactos generados al ambiente, en un lapso no mayor de dos años.
	Mantener de forma permanente en los ecosistemas a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de especies) y; c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos).	A072	La instalación de infraestructura, caminos, líneas de conducción o extracción (energía eléctrica, telefonía, telegrafía, hidrocarburos), termoeléctricas y depósitos de la industria petroquímica, estarán sujetas a previa manifestación de impacto ambiental, dependiendo de la zona y el proyecto.
	Mantener de forma permanente en los ecosistemas: a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de especies) y; c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos)	A073	Se regulará cualquier tipo de instalación o infraestructura incluidos los caminos) en zonas que presenten una o más especies bajo alguna categoría de riesgo, según la NOM-059- SEMARNAT-2001, cuando su trazo divida ecosistemas conservados.
	Mantener de forma permanente en los ecosistemas: a) La estructura (tipos de vegetación, heterogeneidad espacial, distribución y conectividad). b) La composición (riqueza y abundancia de especies) y; c) La función (procesos hidrológicos y geomorfológicos).	A074	Se restringe la disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa; la eliminación y daño a la vegetación, así como la quema en orillas de caminos, propiedades o parcelas agrícolas. El municipio deberá establecer sanciones para quien la elimine, la deteriore o la queme, en un lapso no mayor de un año.
L15	Mantener la superficie y conectividad de los parches remanentes de vegetación presentes en la UGA	A076	Se aplicará un programa de manejo del pastizal para incrementar su productividad, evitando su deterioro y pérdida del suelo, en un lapso no mayor de dos años.
	Mantener la superficie y conectividad de los parches remanentes de vegetación presentes en la UGA	A083	Se restringe la apertura de nuevos bancos para la extracción de materiales pétreos reservados o no a la federación a una distancia inferior a 1 Km de cualquier zona urbana y áreas con aptitud para la conservación. Deberán ajustarse a lo establecido en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU).
L16	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas	A085	Se ofrecerán becas de forma anual para la investigación científica dirigida al conocimiento de la biodiversidad en el área y métodos para su conservación.

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas	A086	Se prohíbe la introducción y liberación de ejemplares exóticos de flora y fauna, al medio silvestre
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas	A087	Se implementará un programa de regularización de especies ferales y mascotas no convencionales
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas.	A088	La autoridad municipal elaborará y aplicará un Reglamento en materia de regulación ecológica, en un lapso no mayor de un año
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las Especies y los ecosistemas.	A089	Los municipios aplicarán su programa de educación ambiental, en un lapso no mayor de un año.
	Proteger la biodiversidad y los recursos naturales, manteniendo la integridad de las especies y los ecosistemas.	A090	Se aplicarán las normativas correspondientes al uso y construcción de fosas sépticas en un lapso no mayor de dos años
L19	Propiciar la retención de los suelos en las zonas más susceptibles a la erosión.	A104	Considerando la dinámica del agua superficial en las microcuencas, se efectuarán acciones como construcción de terrazas, presas de gaviones, tinas ciegas, o cualquier otra que permita retener el suelo en aquellas zonas más susceptibles a la erosión hídrica y eólica, siempre combinando estas técnicas con prácticas vegetativas en un plazo no mayor de tres años.
	Propiciar la retención de los suelos en las zonas más susceptibles a la erosión.	A105	Considerando la dinámica del agua superficial en las microcuencas, se efectuará la reforestación inmediata aguas arriba sumado a obras de conservación del suelo, para evitar la continua erosión hídrica y eólica
L20	Evitar los impactos ambientales y el deterioro de la vegetación y fauna en zonas aledañas a las comunidades rurales	A107	Se aplicarán programas dirigidos al mejoramiento de vivienda rural a través de ecotecnias relacionadas a la captación de agua pluvial, creación de huertos y corrales de traspatio, estufas ahorradoras de leña o estufas solares, composta, letrinas secas, biofiltros, celdas solares, o cualquier otra aplicable, en un plazo no mayor de un año.
L22	Mantener la calidad de los productos agrícola y pecuarios generados en el Estado	A111	Se aplicarán los programas enfocados a la sanidad vegetal, inocuidad agroalimentaria y campañas fitosanitarias en cumplimiento de la normatividad vigente, en un lapso no mayor de dos años.
L23	Integrar la educación ambiental para la sustentabilidad, en todas las actividades ecológicas del Estado.	A113	Se informará y/o capacitará a los diferentes sectores de la población en el manejo integral de residuos sólidos, en calidad de agua y aire, en un lapso no mayor de dos años.

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

No. Lineamiento	Lineamiento	No. Acción	Acción
L02	Emplear aguas residuales tratadas en riego agrícola.	A004	Se sustituirá en un 70 % el uso de aguas residuales crudas en la agricultura de acuerdo al tipo de cultivo, reemplazándolas por aguas residuales tratadas, en un plazo máximo de 4 años. Con especial atención al corredor de Querétaro a San Juan del Río y de Querétaro a Ezequiel Montes.
L07	Mantener la calidad del aire por debajo de los límites permisibles de contaminantes establecidos en las Normas Oficiales correspondientes.	A022	Se efectuará la aplicación de auditorías ambientales para cubrir el 60% de las industrias, en un lapso de cinco años como máximo.
L07	Mantener la calidad del aire por debajo de los límites permisibles de contaminantes establecidos en las Normas Oficiales correspondientes.	A023	Se sustituirán los hornos tradicionales para la producción de ladrillo por hornos ecológicos (con quemador para combustible líquido y/o sólido o de energía solar) y se creará un reglamento de producción en conjunto con los productores. Si es necesario para mejorar la calidad de vida de la población, reubicar la zona de producción en 7 años como máximo.
L07	Mantener la calidad del aire por debajo de los límites permisibles de contaminantes establecidos en las Normas Oficiales correspondientes.	A024	Se aplicará el reglamento para el transporte de materiales con respecto a la verificación y cubierta de carga. Con especial atención a la zona conurbada de la ciudad de Querétaro, Vizarrón, Colón y San Juan del Río.
L08	Controlar y prevenir la contaminación del suelo.	A025	Se elaborará e instrumentará un programa para la caracterización y remediación de suelos contaminados, y la regulación de la contaminación al aire por actividad industrial, en un período no mayor de cuatro años. Con especial atención a los municipios que presentan actividad ladrillera.
L15	Mantener la superficie y conectividad de los parches remanentes de vegetación presentes en la UGA.	A078	Se promoverá la elaboración, instrumentación y seguimiento de un programa dirigido a la capacitación para un adecuado manejo de la vegetación, que incluya acciones dirigidas al control de plagas y cualquier otra necesaria para reducir la probabilidad de incendios, en no más de dos años.
L19	Propiciar la retención de los suelos en zonas más susceptibles a la erosión	A106	Se aplicarán programas enfocados a la reincorporación de esquilmos a la tierra, el uso de fertilizantes orgánicos, la rotación de cultivos, prácticas agroforestales, y cualquier otro que mejore la fertilidad y estructura del suelo, en un lapso no mayor de dos años.
L21	Minimizar el impacto que provoca la industria, a través de regular el apego de sus procesos a lo que establezca la normatividad ambiental.	A109	Se regularizará el sector industrial en términos ambientales, en un plazo no mayor de cinco años.
L21	Minimizar el impacto que provoca la industria, a través de regular el apego de sus procesos a lo que establezca la normatividad ambiental.	A110	Se regularizará el sector industrial en términos ambientales, en un plazo no mayor de cuatro años.

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

14. Resulta igualmente importante tomar en cuenta que las condiciones eminentemente rurales de las poblaciones que se encuentran en las colindancias o alrededores del polígono que conforman el total de los predios de los que son titulares los solicitantes del cambio de uso de suelo, han generado y llevado a cabo durante varios años un aprovechamiento directo de los recursos naturales que se encuentran en la zona ya sea para el abastecimiento de leña que se sigue usando para necesidades de tipo doméstico, como agostadero natural con una alta carga animal, con lo cual se ha generado un impacto que no ha permitido la recuperación del ecosistema que se encuentra actualmente en condiciones de evidente desgaste.

15. La superficie total del polígono respecto del cual se ha solicitado el cambio de uso de suelo no se encuentra sometida a producción alguna que implique el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y que permita hacerlo rentable bajo los usos de suelo que hoy mantiene, por el contrario a través de los años ha sido sometida a una presión derivada de la necesidad de la población de encontrar medios de subsistencia, lo que ha originado que los recursos naturales observen diversos impactos que han disminuido su densidad y como consecuencia la cobertura del suelo se aprecie erosionada y desgastada.

16. Así mismo se hace mención del cuadro contenido en la Manifestación de Impacto Ambiental que ha sido presentada por los solicitantes y que contiene la evaluación de impactos ambientales que generarían un proyecto de tipo habitacional residencial dentro de los predios que han sido objeto de la petición del cambio de uso de suelo, consideraciones que ellos mismos han planteado y que se transcriben enseguida:

“IDENTIFICACIÓN DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.

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

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

V.1.1. Indicadores de impacto

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

Posibles impactos:

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

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

Utilización de maquinaria	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Pérdida de suelo por exposición a agentes climáticos (erosión)		x
	Compactación del suelo		x
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
	Destrucción de fauna por atropellamiento		x
	Modificación de los patrones de escurrimiento		x
	Incremento del valor del suelo urbano	x	
	Compactación del suelo		x
Construcción de vialidades y puentes	Contaminación de las aguas superficiales por incorporación de materiales y desechos		x
	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Incorporación de elementos al paisaje (mejoramiento)	x	
	Mejoramiento de la red vial y del servicio de transporte	x	
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
Obras de drenaje, alcantarillado y obra de regulación de Escurrimientos	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Alteración de la estabilidad del suelo por cortes del terreno		x
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
	Se mejoran los niveles de permeabilidad por acumulación de escurrimientos	x	
	Se regula el flujo hídrico	x	
	Desplazamiento de fauna		x
	Pérdida de la cubierta vegetal, estructura y composición		x
	Destrucción de hábitat		x
Obra civil (edificación del desarrollo urbano)	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
	Sellamiento del suelo en el área del proyecto		x
	Pérdida de los valores de permeabilidad		x
	Se inhiben procesos erosivos por ejecución de obra civil	x	
	Incorporación de elementos al paisaje (mejoramiento)	x	
	Alteración de perfiles por la acumulación de desechos derivado de las actividades de despalle y construcción		x
	Introducción de los servicios urbanos (agua, luz, drenaje)	x	
	Incremento de la mancha urbana	x	
	Se generan movimientos migratorios	x	
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	
	Incremento del valor del suelo urbano	x	
	Se incrementa el circulante por la derrama económica	x	
Aumento de la inversión y gasto	x		

Incremento de tráfico	Incremento de los niveles de contaminación por gases de los escapes de motores de combustión interna		x
	Contaminación acústica o sonora (Incremento de los niveles de ruido y vibraciones por el transporte automotor y la maquinaria)		x
	Destrucción de fauna por atropellamiento		x
	Mejoramiento de la red vial y del servicio de transporte	x	
	Se mejoran las actividades productivas e intercambios comerciales	x	
	Mejoramiento de la calidad del aire por construcción de áreas verdes	x	
Construcción de áreas verdes	Mejoramiento de las características físicas y químicas en la superficie que reciba la vegetación rescatada	x	
	Conservación del patrón de infiltración en las áreas de protección y aquellas que reciban vegetación	x	
	Conservación del origen genético de las especies	x	
	Arraigamiento de fauna	x	
	Incorporación de elementos al paisaje (mejoramiento)	x	
	Se mejoran las condiciones económicas de la población por el incremento de empleos	x	
	Se mejora la convivencia social	x	
Ocupación de vivienda y otras instalaciones	Se mejora la calidad visual		
	Se mejora la calidad de vida de los residentes del desarrollo urbano	x	
	Contaminación de acuíferos		x
	Se mejora la calidad de vida de los residentes del desarrollo urbano	x	
Incremento del flujo vehicular	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
	Se mejoran las actividades productivas e intercambios comerciales	x	
	Se alteran las condiciones de circulación por el incremento de la población		x
Mantenimiento de instalaciones	Mejoramiento de las comunicaciones	x	
	Mejoramiento de infraestructura	x	
	Se generan empleos mejorando la economía local y regional	x	

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

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

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

Esta autoridad considera que es cierto dicho argumento en cuanto a que para la precisión del proyecto y para poder elaborar adecuadamente un proyecto de lotificación en donde se especifiquen las trazas de vialidades, áreas vendibles, áreas verdes, paso de servicios, etc, es necesario primeramente saber si es factible o no usar el suelo para ese proyecto y saber primeramente la densidad habitacional autorizada. No obstante de sus planteamientos ha quedado claro y bien definido el tipo de proyecto que quiere llevar a cabo y con los datos indicados es posible confirmar que el uso de suelo requerido por el solicitante para el proyecto que quiere llevar a cabo es el de **HABITACIONAL MIXTO VIVIENDA EN EQUILIBRIO CON DENSIDAD MEDIA (HM2md) COMPATIBLE CON COMERCIO Y SERVICIOS.**

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

“Artículo 326. La autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, ***previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal*** y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, **documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$1.3212 \text{ UMA por número de M2 / Factor único (78.66)} \\ (1.3212 * 75.49) * 396,463.00 \text{ m}^2 / 78.66$$

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

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

$$1.3212 \text{ UMA por número de M2 / Factor único (78.66)} \\ (1.3212 * 75.49) * 41,211.54 \text{ m}^2 / 78.66$$

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

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

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

7. El presente no exime al promovente de tramitar y obtener los permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o esta autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia federal, estatal o municipal.
8. El acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento de Colón autorice otorgar el cambio de uso de suelo referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta de los propios solicitantes.
9. Para dar cumplimiento al artículo 2901 del Código Civil del Estado de Querétaro, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de conformidad con el Artículo 48 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, deberá de protocolizarse e inscribirse el acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento de Colón autorice otorgar

el cambio de uso de suelo referido en este documento. Lo anterior se podrá hacer en forma inmediata por cuanto ve al predio identificado como La Yerbabuena que ya tiene escritura y folio asignado en el Registro Público, en tanto que para la parcela 46 Z-4P 1/1 del Ejido La Esperanza se deberá de hacer una vez que se obtenga el correspondiente título de propiedad, todo ello con costo para los solicitantes, una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipales.

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

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

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

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

CONSIDERANDOS

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

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

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

- Inmueble identificado como fracción La Yerbabuena, con superficie de 39-64-63 (treinta y nueve hectáreas, sesenta y cuatro áreas y sesenta y tres centiáreas), propiedad que se acredita con la escritura pública número 3157, de fecha 26 de marzo de 2003, ante el Licenciado Ernesto Luque Feregrino, notario número 30 de Santiago de Querétaro, Qro., cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Toluca, Qro., bajo

la partida 62 del libro 28, tomo 1, serie A y la partida 88 del libro 9, tomo 2, serie A de la misma sección, el día 12 de mayo del 2003, cuya clave catastral es 050304866234504.

- Parcela número 46 Z-4P 1/1 del Ejido La Esperanza en el Municipio de Colón, Qro., con superficie de 4-12-11.54 (cuatro hectáreas, doce áreas y once punto cincuenta y cuatro centiáreas). La titularidad de dicha parcela se acredita con el número de certificado parcelario 00000063882 expedido en fecha 24 de noviembre de 2000 por el C. Ernesto Zedillo Ponce de León y fue inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 22FD00050971.

9. Que, de acuerdo con la información proporcionada por el promovente, se está llevando a cabo el estudio denominado Manifestación de Impacto Ambiental a los predios en cita, el cual será precisado con los fundamentos técnicos y teóricos que se consideren la posibilidad de llevar a cabo dicho cambio de uso de suelo.

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

DICTAMEN

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

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza el Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica (PE) y Agropecuario (A) a Habitacional Mixto Vivienda en Equilibrio con Densidad Media (HM2md), respecto de los predios identificados como fracción La Yerbabuena con superficie de 39-64-63 ha y Parcela 46 Z-4 (zona 4) P1/1 (polígono 1) del Ejido La Esperanza con superficie de 4-12-11.54 ha ambos en el Municipio de Colón, Qro., en razón de los consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión jurídica y financiera y opinión técnica, jurídica y ambiental descritas en los considerandos once y doce del presente Acuerdo emitida por los Secretarios de Desarrollo Urbano y Ecología y Finanzas, respectivamente; así como por lo manifestado por dichos servidores públicos durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

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

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

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

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

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

**CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 30 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTICUATRO, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.- - - -
----- DOY FE-----**

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

=====



Lic. Cerjio Ríos Vargas, en mi carácter de Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, y en ejercicio de las facultades que me confieren los numerales 47, fracciones I, IV, V, 181 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, me permito hacer manifestar que por error involuntario en el Acuerdo por el que se autoriza la publicación del Bando Solemne que informa a la ciudadanía sobre la fórmula del Ayuntamiento que resultó electa y las Constancias de Asignación de Regidores por el principio de representación proporcional que conformarán el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., para el periodo constitucional 2024-2027, aprobado por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., mediante la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 19 (diecinueve) de julio de 2024 (dos mil veinticuatro), mismo que fuera publicado en la Gaceta Municipal "La Raza", Número 63, páginas 1 a la 4, de fecha 31 de julio de 2024, al respecto me permito dar fe de la siguiente:

FE DE ERRATAS

DICE	DEBE DECIR
Antonio Rodríguez Ávila Síndico Municipal Propietario	Antonio Rodríguez Dávila Síndico Municipal Propietario

Lo que se comunica para los fines y efectos legales a los que haya lugar y se instruye su publicación en la Gaceta Municipal "La Raza".

Se hace constar la presente fe de erratas a los 30 días del mes de agosto de dos mil veinticuatro.

DOY FE

Lic. Cerjio Ríos Vargas
Secretario del H. Ayuntamiento.



(419) 292 01 08
292 00 61 - 292 02 34



www.colon.gob.mx
Facebook/MunicipioColonOficial



Plaza Héroes de la Revolución No. 1
Col. Centro, Colón, Qro. | C.P. 76270

Página 1

CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA MUNICIPAL, A LOS 30 DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTICUATRO, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.- - - -
DOY FE

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO





PRESIDENCIA MUNICIPAL
COLÓN, QRO.

**HONORABLE AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
ADMINISTRACIÓN 2021-2024**

**C.P. MANUEL MONTES HERNÁNDEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE COLÓN, QRO.**

C. MARÍA LETICIA ESPINOZA PÉREZ
SÍNDICO

C. RAMIRO PRADO BÁRCENAS
SÍNDICO

C. MARICELA HURTADO MARTÍNEZ
REGIDORA

LIC. CECILIA CABRERA YAÑEZ
REGIDOR

C. MA. OLGA GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ
REGIDORA

ING. JORGE LUIS MORA SÁNCHEZ
REGIDOR

LIC. DANIEL LÓPEZ CASTILLO
REGIDOR

C. MARIO ERNESTO CABELLO OLGUÍN
REGIDOR

C. LEIDY CINTHIA MEJÍA DE LEÓN
REGIDORA

LIC. CERJIO RÍOS VARGAS
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO