La Sombra de Arteaga

PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO
DEL ESTADO DE QUERETARO

Responsable: Secretaría de Gobierno	Registrado como de Segunda Clase en la Administración de Correos de Querétaro, Qro., 10 de Septiembre de 1921.	Director: Lic. Eduardo Joel Ibarra Acosta

(FUNDADO EN EL AÑO DE 1867. DECANO DEL PERIODISMO NACIONAL)

SUMARIO

PODER LEGISLATIVO

Acuerdo por el que la Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Querétaro, exhorta a la Secretaría de Salud y la Secretaría de Educación, ambas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, a los dieciocho municipios del estado, así como a la Coordinación Estatal de Protección Civil, para que, en el ámbito de sus competencias, realicen acciones que garanticen la integridad y seguridad de sus habitantes durante la época invernal 2025-2026. **18463**

Decreto por el que la Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Querétaro exhorta al titular del Poder Ejecutivo del Estado para que emita un Decreto por el que se declare el “Arte Textil de Lana y del Sarape en el Municipio de Colón, Qro.” como Patrimonio Cultural Inmaterial del Estado de Querétaro. **18466**

Decreto por el que la Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Querétaro, aprueba la «Minuta proyecto de decreto por el que se reforman las fracciones IV y XI del apartado A del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de reducción de la jornada laboral». **18471**

Acuerdo por el que la Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Querétaro exhorta al estado y municipios, a implementar “Senderos Seguros” a favor de la movilidad y seguridad de las mujeres y niñas de nuestro estado. **18477**

Acuerdo por el que se aprueba la solicitud de licencia del diputado Enrique Antonio Correa Sada, y se toma protesta para ejercer el cargo de diputado local integrante de la Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Querétaro al C. León Rangel Mendoza. **18480**

Acuerdo por el que la Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Querétaro, exhorta a los dieciocho ayuntamientos del estado de Querétaro a que, en los programas de forestación o reforestación que se lleven a cabo, prioricen el uso de plantas nativas o endémicas a fin de conservar la biodiversidad, restaurar ecosistemas saludables y contribuir a una mejor adaptación al cambio climático. **18481**

PODER EJECUTIVO

Acuerdo por el cual el Gobernador del Estado de Querétaro delega en la Secretaría de Finanzas y en la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, las atribuciones que en el mismo se precisan. **18486**

CASA QUERETANA DE LAS ARTESANÍAS

Estados financieros dictaminados del ejercicio 2025 de la Casa Queretana de las Artesanías. **18489**

INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO

Modificación al Manual de Organización del Instituto de Infraestructura Física Educativa del Estado de Querétaro. **18591**

GOBIERNO MUNICIPAL

Acuerdo por el que se autoriza la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón. **18594**

Dictamen de las Comisiones Unidas de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública y Desarrollo Agropecuario y Económico del H. Ayuntamiento de El Marqués, Querétaro, relativo a las “Reglas de operación para la implementación del Programa de Fortalecimiento Económico Municipal PROFOEM 2026”. **18654**

Acuerdo que aprueba el Programa municipal para regularizar la tenencia de la tierra, a través de subdivisiones y fusiones en el municipio de El Marqués, Qro. **18689**

INFORMES AL TELÉFONO 01 (442) 238-50-00 EXTENSIONES 5677 Y 5682 O DIRECTAMENTE
EN LA CALLE LUIS PASTEUR No. 3 A NORTE, PLANTA BAJA, CENTRO HISTÓRICO,
SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO., CÓDIGO POSTAL 76000.
https://lasombradearteaga.segobqueretaro.gob.mx/
sombradearteaga@queretaro.gob.mx

GOBIERNO MUNICIPAL
COLÓN

MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.

El suscrito Ciudadano **Lic. Juan Carlos Oceguera Mendoza, Secretario del Ayuntamiento de Colón, Qro.**, en uso de las facultades que me confiere los artículos 47 fracción IV, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y 15 fracción III del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., hago constar y

C E R T I F I C O

Que en **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 17 (diecisiete) de marzo del 2026 (dos mil veintiséis)** el Ayuntamiento de Colón, Qro., autorizó el **Acuerdo por el que se autoriza la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón,** mismo que se transcribe a continuación:

"Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracciones II y V, incisos a), b), d) y f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3 fracción XXXVI, 6, 7, 11, 23 y 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracciones I y II, 38 fracción VIII y 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 2, 8, 10 fracción V, 28 fracción IV y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 25 y 27 fracción I del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., 13 fracción XI, 26 fracción II y 32 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., y;

C O N S I D E R A N D O

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

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

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

4. Que el artículo 3 fracción XXXVI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano define a los usos de suelo como los fines particulares a que se podrán dedicar determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano.

5. Que el artículo 6 de la Ley General de referencia señala que en términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. La Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y los requisitos que deberán de contener, así como las disposiciones relativas a las provisiones, usos, destinos y reservas del territorio, para cuyo efecto se dividirá el municipio en zonas, de acuerdo con sus características, destino de los predios y condiciones ambientales.

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

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

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

18. El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), estima que en el año 2020, el Municipio de Colón, Querétaro; contaba con una población de 67,121 personas, con una densidad de población de 82.8 habitantes por kilómetro cuadrado, donde un 50.5% son mujeres y 49.5% son hombres.

Destaca que en las últimas dos décadas, el municipio ha mantenido una tendencia al alza en el cambio demográfico, por lo que las proyecciones del Consejo Nacional de Población (CONAPO) señalan que para 2024 hay aproximadamente 70 mil colonenses y, para el año 2030, serán más de 72 mil, derivado del acelerado crecimiento poblacional, es fundamental contar con un Programa Municipal de Desarrollo Urbano actualizado, que promueva la construcción de un nuevo orden institucional a corto, mediano y largo plazo, a través de un solo documento que regularice el uso de suelo Municipal.

19. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, son aquellos instrumentos normativos de planeación que rigen el ordenamiento territorial, así como la planeación del desarrollo urbano en el Municipio de Colón, mismos que se describen a continuación:

1. El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colón, Qro., instrumento técnico-jurídico con plena vigencia jurídica, aprobado mediante Sesión de Cabildo de fecha 13 de febrero del 2003, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 3 de octubre del 2003 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 30 de mayo del 2005.

2. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón, instrumento técnico-jurídico con plena vigencia jurídica, aprobado mediante Sesión de Cabildo de fecha 20 de Junio del 2008, publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el 15 de Agosto del 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 9 de Septiembre de 2008.

3. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, instrumento técnico- jurídico aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo el 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 3 de junio de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 18 de agosto de 2016.

4. El Programa de Ordenamiento Ecológico Local, instrumento técnico-jurídico aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo el 08 de febrero de 2018, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga el 23 de febrero de 2018 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 10 de agosto del 2018.

20. Cabe resaltar que el Municipio de Colón, previo a llevar a cabo la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón, realizó diversos foros de consulta pública donde se contó con la participación ciudadana de los habitantes de nuestro Municipio, a través de los cuales fue considerada su opinión respecto a la planeación, preservación y conservación del medio ambiente. Dicho lo anterior y en cumplimiento al artículo 43 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, se realizaron los siguientes Foros de Consulta Pública:

a) El periodo de consulta pública del 03 al 28 de octubre de 2022, lapso en el que se pone a disposición de la ciudadanía el servicio de recepción de comentarios, aportaciones y propuestas, con un horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a 16 horas.

b) Del 10 de mayo al 9 de junio de 2023 se realizó el Foro de Consulta Pública, del que se realizaron 7 mesas de trabajo en la Cabecera Municipal.

21. Ante la importante necesidad de estructurar de manera funcional el territorio del Municipio de Colón, a través de nuevos criterios y lineamientos normativos que se adecuen a las necesidades actuales de los habitantes de este Municipio, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, realizó las siguientes acciones:

a) Mediante el Oficio MCQ.017.2023 del 9 de marzo de 2023 la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Colón, Querétaro solicitó la realización de los trabajos técnicos para la actualización del programa a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

b) El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano toma protesta el 24 de mayo de 2023. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2023, el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la creación del Consejo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Colón, Qro.

c) El 6 de febrero del 2025 se suscribe el Convenio Marco de Coordinación y Colaboración en materia de Desarrollo Urbano y Obra Pública, por una parte, El Estado de Querétaro a través de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo y, por otra parte, el Municipio de Colón, mediante el cual se solicita el apoyo de la SDUOP para la realización del PMDU de Colón.

d) En el mes de abril de 2025 se retomaron las acciones para revisión y actualización del PMDU de Colón.

e) El 9 de mayo de 2025 se autorizó la formación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y el 24 de mayo del mismo año, se realiza la toma de protesta de dicho consejo.

f) Reunidos en Colón, Querétaro, siendo las 11:00 horas del día 6 de agosto de 2025, comparecen los representantes del H. Ayuntamiento de Colón, del Gobierno Federal, del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y de la Sociedad Civil para la instalación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Colón.

g) El 27 de enero de 2026, mediante el oficio SDU/021/2026 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro, a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano hace entrega al Municipio de Colón de la versión final consensuada de la actualización del PMDU de Colón.

h) El 18 de febrero de 2026 la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, en atención al SDUE-039-2026. En donde se solicita se incorporen los elementos ambientales necesarios al nuevo Centro de Población, de la actualización del PMDU de Colón, derivadas de las mesas de trabajo entre las áreas urbanas y ambientales.

22. Una vez escuchadas las opiniones de la ciudadanía en general y con el objetivo de proyectar dichas opiniones ante la imperante necesidad de evitar incongruencias entre los instrumentos de Planeación Urbana y Programas de Ordenamiento Ecológico, el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que el proyecto presentado se establecerá un horizonte de planeación no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo.

23. En cumplimiento al artículo precitado, el proyecto presentado para la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón, se encuentra integrado por una versión abreviada, memoria técnica y anexo gráfico en los cuales se describe, el instrumento del municipio de Colón que se encuentra inmerso en una dinámica de crecimiento y desarrollo, en los ámbitos: económico, poblacional y urbano. Esta dinámica se generó a partir de la instalación del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro en el territorio municipal; lo que en consecuencia favoreció el establecimiento de industria, destacando los ramos de la aeronáutica y agroindustrial, corresponde a un documento que se anexa y el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

24. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal vigentes, declaraciones de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobadas, publicadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, actualmente Instituto Catastral Registral, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.

25. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de sus Direcciones, es la Dependencia encargada de regular de manera ordenada el crecimiento urbano municipal y aplicar las normas en materia de preservación y restauración el equilibrio ecológico, verificando siempre la cuestión del beneficio al medio ambiente.

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

27. Que con fecha 10 de marzo de 2026 en la Secretaría del Ayuntamiento se recibió el oficio número SDUE-0355-2026 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/008/2026, con la finalidad de sea puesto a consideración del Ayuntamiento la autorización de la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón, la cual se transcribe a continuación:

"Por medio de la presente, le envío un cordial saludo y, en ejercicio de las facultades conferidas a esta Secretaría por el Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., específicamente en su Capítulo VII, Artículos 25, 26 y 27 Fracciones I, XIII, XIV, XVIII, XX, XXIII, XXV y XXIX, someto a consideración del H. Ayuntamiento la Actualización, Aprobación e Instrumentación del presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de Colón.

Con el propósito de dotar de viabilidad, certeza jurídica y soporte técnico a dicho proceso, se emite el presente dictamen. Este documento ha sido estructurado bajo los preceptos de concurrencia competencial y responde a las dinámicas territoriales que exigen la renovación urgente de nuestros instrumentos normativos, garantizando un desarrollo ordenado y sostenible para el municipio.

Consideraciones:

1. Con base en el Artículo 115, fracción V, incisos a), b) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consagra la facultad originaria y exclusiva de los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y sus planes de desarrollo urbano, así como controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones. así como los artículo 25, 26 de la CPEUM. Los Artículos 1, 2, 3, 4, 5, 11, 19, 23, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 74 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU). Los Artículos 2, 3 y 34, fracciones II, III y V de la Ley de Planeación del Estado de Querétaro. Así como los artículos 10, 13, 14, 17, 28, fracción IV, 31, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Así como en los artículos 2, 3, 4 y 16 de la Ley de Planeación del Estado de Querétaro.

2. La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) establece en su Artículo 7 el principio de concurrencia entre los tres órdenes de gobierno. Asimismo, el Artículo 11, en sus fracciones I, II y III, mandata a los municipios a formular, aprobar, administrar y ejecutar sus programas de desarrollo urbano, así como a regular la zonificación.

3. El Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), en su Artículo 26, define la planeación urbana como el proceso para la toma de decisiones orientadas a la creación de instrumentos técnico-jurídicos para el ordenamiento de los asentamientos humanos. El Artículo 28 faculta expresamente a los Municipios a expedir Programas Municipales de Desarrollo Urbano. Para su debida formalización legal, los Artículos 40 y 47 del CUEQ establecen que el PMDU de Colón será aprobado, ejecutado y evaluado por los Municipios, recayendo la aprobación final en el H. Ayuntamiento tras el desahogo de la consulta pública.

4. De acuerdo al Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2025-2030, dentro de los objetivos de las Estrategias Prioritarias, se tienen:

    - Mejorar el bienestar social y económico sostenible de los núcleos agrarios, integrándolos efectivamente al desarrollo nacional, fortaleciendo su organización y el ejercicio pleno de derechos en la propiedad social para los pueblos originarios, comunidades y las personas.

- Contribuir a la prosperidad de territorios y comunidades, impulsando el ejercicio de derechos, la conservación ambiental y la equidad en el desarrollo mediante políticas integradas de ordenamiento territorial y coordinación intergubernamental.
- Incrementar el acceso de la población mexicana a una vivienda adecuada que contribuya con su pleno desarrollo.
- Impulsar una gestión institucional innovadora, eficiente y centrada en la mejora de la atención a las personas, que fortalezca la transparencia, la rendición de cuentas y el acceso a la información.

5. La ENOT, es un instrumento del Sistema Nacional de Planeación Territorial –parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática cuyo horizonte es de mediano y largo plazo, por lo que busca mantener sus propósitos más allá de los periodos de los gobiernos, que a través de sus ejes logran impulsar el desarrollo urbano del país. De acuerdo al Sistema Urbano Rural, el Estado de Querétaro se cataloga dentro de la Macro región Centro Occidente III (León-Querétaro), y el PMDU de Colón, se rige bajo los lineamientos regionales sur -centro occidente III que establece la ENOT.

Antecedentes:

1. El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colón, Qro., instrumento técnico-jurídico con plena vigencia jurídica, aprobado mediante Sesión de Cabildo de fecha 13 de febrero del 2003, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 3 de octubre del 2003 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 30 de mayo del 2005.

2. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón, instrumento técnico-jurídico con plena vigencia jurídica, aprobado mediante Sesión de Cabildo de fecha 20 de Junio del 2008, publicado en el periódico oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 15 de Agosto del 2008 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 9 de Septiembre de 2008.

3. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, instrumento técnico- jurídico aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo el 7 de mayo de 2016, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el 3 de junio de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 18 de agosto de 2016.

4. El Programa de Ordenamiento Ecológico Local, instrumento técnico-jurídico aprobado en Sesión Extraordinaria de Cabildo el 08 de febrero de 2018, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga el 23 de febrero de 2018 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Querétaro el 10 de agosto del 2018.

5. Mediante el Oficio MCQ.017.2023 del 9 de marzo de 2023 la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Colón, Querétaro solicita la realización de los trabajos técnicos para la actualización del programa a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

6. Del 10 de mayo al 9 de junio de 2023 se realizó el Foro de Consulta Pública, del que se realizaron 7 mesas de trabajo en la Cabecera Municipal.

7. El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano toma protesta el 24 de mayo de 2023. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2023, el H. Ayuntamiento de Colón, Qro., aprobó el Acuerdo por el que se autoriza la creación del Consejo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Colón, Qro.

8. El periodo de consulta pública del 03 al 28 de octubre de 2023, lapso en el que se pone a disposición de la ciudadanía el servicio de recepción de comentarios, aportaciones y propuestas, con un horario de atención de lunes a viernes de 8:00 a 16 horas.

9. El 6 de febrero del 2025 se suscribe el Convenio Marco de Coordinación y Colaboración en materia de Desarrollo Urbano y Obra Pública, por una parte, el Estado de Querétaro a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo y, por otra parte, el Municipio de Colón, mediante el cual se solicita el apoyo de la SDUOP para la realización del PMDU de Colón.

10. En el mes de abril de 2025 se retomaron las acciones para revisión y actualización del PMDU de Colón.

11. El 9 de mayo se autoriza la formación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y el 24 de mayo se realiza la toma de protesta de dicho consejo.

12. Reunidos en Colón, Querétaro, siendo las 11:00 horas del día 6 de agosto de 2025 comparecen los representantes del H. Ayuntamiento de Colón, del Gobierno Federal, del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y de la Sociedad Civil para la instalación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Colón.

13. El 27 de enero de 2026, mediante el oficio SDU/021/2026 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro, a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano hace entrega al Municipio de Colón de la versión final consensuada de la actualización del PMDU de Colón.

14. El 18 de febrero de 2026 la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro, en atención al SDUE-039-2026. En donde se solicita se incorporen los elementos ambientales necesarios al nuevo Centro de Población, de la actualización del PMDU de Colón, derivadas de las mesas de trabajo entre las áreas urbanas y ambientales.

La procedencia para la aprobación de la actualización del PMDU de Colón radica en la inoperancia del instrumento vigente y en la necesidad de dotar de viabilidad legal a estrategias territoriales críticas para el municipio.

1. De conformidad con la Ley de Planeación del Estado de Querétaro (Artículos 2, 14 y 24), la planeación municipal debe mantener una congruencia obligatoria con el Plan Estatal de Desarrollo y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PEOTDU).
   El PMDU de Colón data del año 2008, lo que representa un desfase normativo de casi dos décadas. Esta brecha lo hace incompatible con los principios de la LGAHOTDU de 2016. En consecuencia, resulta imperativo alinear el instrumento municipal con el PEOTDU, el cual define a Colón como un 'Centro de Servicios Municipales'. Dicha categoría exige una planeación actualizada que fortalezca la administración y gestión urbana frente al crecimiento acelerado de la Zona Metropolitana de Querétaro.

2. El CUEQ, en sus artículos 176 al 190, fundamenta el procedimiento para que el Municipio, a través del PMDU de Colón, identifique y catalogue zonas de asentamientos humanos con el fin de incorporarlas al desarrollo urbano ordenado.

El municipio enfrenta una presión significativa sobre la propiedad social, con un registro de 1,289 lotes distribuidos en al menos 23 asentamientos irregulares, la mayoría de ellos situados sobre parcelas ejidales. En este contexto, la actualización del PMDU de Colón se constituye como el mecanismo jurídico esencial para habilitar programas de regularización. Al integrar estos polígonos en el esquema de zonificación y definir áreas urbanizables, el H. Ayuntamiento contará con la base técnica y legal exigida por la LGAHOTDU Artículo 80, 81, 82 y 83, además del CUEQ para validar dichos asentamientos, abatir el rezago urbano y garantizar su integración formal a la red de servicios públicos.

3. La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos en sus Artículos 1, 2, 35 y 44 establece que la protección de monumentos es de utilidad pública. En este sentido, el PMDU de Colón actúa como un instrumento de auxilio y concurrencia con el INAH para la conservación del patrimonio en Colón. Asimismo, el Artículo 129 del Código Urbano del Estado de Querétaro faculta al municipio para establecer perímetros de salvaguarda y restricciones específicas en zonas de valor cultural.
   Actualmente, Colón cuenta con 80 monumentos históricos catalogados por el INAH; sin embargo, el crecimiento desordenado representa una amenaza para la arquitectura vernácula y la fisonomía local. La actualización del PMDU de Colón permite delimitar normativamente el 'Polígono de la Zona de Monumentos Históricos de Colón', estableciendo criterios vinculantes para regular intervenciones urbanas, normar la publicidad exterior y preservar la imagen urbana, coadyuvando formalmente con la autoridad federal en la materia.

4. La actualización del PMDU de Colón se sustenta en un marco normativo robusto que garantiza la viabilidad técnica y ambiental de la nueva estructura urbana. Por un lado, cumple con la Ley de Cambio Climático para el Estado de Querétaro en su artículo 36, que mandata la integración de criterios de mitigación y adaptación; bajo este precepto, se justifica la conectividad vial propuesta para optimizar las trayectorias de traslado, reducir emisiones de gases de efecto invernadero y vincular el desarrollo industrial con la sostenibilidad. Asimismo, el PMDU de Colón se alinea con los Lineamientos 2024 de SEDATU, validando que las nuevas arterias y radios de servicio cumplan con los estándares federales de cobertura y funcionalidad.
   El PMDU de Colón responde a la consolidación del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, en conjunto con 15 complejos industriales, ha generado un modelo de crecimiento disperso. Ante dicha fragmentación, el PMDU de Colón plantea una reingeniería de la estructura vial que prioriza la conexión entre la cabecera municipal, el nodo aeroportuario y los puntos estratégicos de desarrollo. Mediante el diseño de vialidades primarias y secundarias, se busca fortalecer los Corredores Industriales en las carreteras 100 y 200, garantizando flujos logísticos eficientes y protegiendo la integridad de las zonas habitacionales.

5. Referente a lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) Artículo. 20 BIS 4 y 20 BIS 5; así como el CUEQ Artículo 42, Fracción VI. Las Unidades de Gestión Ambiental definidas por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local han cambiado desde 2018. El nuevo PMDU de Colón debe reconocer y cartografiar con precisión las políticas de "Protección" y "Conservación" que el POEREQ dicta para Colón. Ignorar estas delimitaciones en la zonificación municipal derivaría en la autorización ilegal de usos de suelo en áreas de restricción federal o estatal.

6. En relación a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales Artículo 113; CUEQ Artículo 147, en lo relativo a la infraestructura para el manejo de aguas pluviales. Colón se ubica sobre acuíferos con niveles críticos de estrés *Acuífero Valle de Amazcala y Valle de San Juan del Río*, por lo cual la Gestión de la Vulnerabilidad Hídrica y Recarga de Acuíferos es de suma importancia. La expansión industrial y los nuevos asentamientos requieren una gestión estricta de la permeabilidad del suelo. La actualización del PMDU de Colón identifica y protege las zonas de alta infiltración y los cauces federales. Esto garantiza que el desarrollo industrial no comprometa la disponibilidad futura de agua ni incremente los riesgos de inundación aguas abajo por el aumento de coeficientes de escurrimiento.

7. En concordancia con la Constitución Política del Estado de Querétaro en su Artículo 5 Derecho a un medio ambiente sano y CUEQ Artículo 42, Fracción V. El PMDU de Colón debe transitar de una visión de *suelo baldío* a una de *suelo con servicios ecosistémicos*. Por lo que refiere el reconocimiento formal de áreas para la conservación que funcionan como reguladores térmicos para el municipio, evitando el fenómeno de "isla de calor" en los nuevos nodos industriales dispersos. El programa propone la creación de corredores biológicos que conecten las zonas de protección y conservación ambiental con el tejido urbano y rural.

8. Se considera que la presente actualización del PMDU cumple con los criterios generales que el POEREQ dicta para Colón, considerando las estrategias y objetivos señalados en el PMDU de Colón se declaran compatibles con el ordenamiento ecológico. Así mismo El PMDU de Colón se encuentra en concordancia con lo establecido por el PNOTDU para la Región Centro Occidente, tanto en su fundamentación normativa como en sus objetivos estratégicos, el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Mantener la vigencia de los instrumentos de desarrollo urbano actuales (El Programa Municipal de Desarrollo Urbano del 2008, el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del 2003 y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras de 2016) sitúa al municipio en un estado de indefensión jurídica y obsolescencia técnica. El Municipio de Colón se presenta actualmente en una transición crítica: de una vocación primordialmente agraria a consolidarse como un polo aeroespacial y logístico de escala internacional.

El PMDU de Colón dota a la administración de las herramientas necesarias para conducir este crecimiento, facilitando su integración no solo con la Zona Metropolitana de Querétaro, sino como un nodo tecnológico estratégico en el marco de las tendencias globales de *nearshoring* en el T-MEC.
Asimismo, esta actualización proporciona la base técnica y jurídica exigida por el Código Urbano para iniciar la regularización legal de los asentamientos humanos. La aprobación del programa constituye el primer paso vinculante para otorgar certeza patrimonial a miles de familias, garantizando su acceso a servicios básicos y frenando la expansión informal mediante la oferta de suelo social ordenado.

El PMDU de Colón activa normativamente el Polígono de la Zona de Monumentos Históricos para salvaguardar la arquitectura vernácula frente a tipologías industriales genéricas. Paralelamente, impone el respeto estricto a las Unidades de Gestión Ambiental del POEL, asegurando la recarga de acuíferos, la protección de escurrimientos hídricos y la resiliencia ante el cambio climático.

Su dictaminación positiva garantiza que el desarrollo económico e industrial del municipio se traduzca en rentabilidad social, equilibrio ecológico y viabilidad financiera para el H. Ayuntamiento, salvaguardando la identidad histórica y la calidad de vida de las futuras generaciones coloneses.

Una vez revisada la propuesta y al encontrarla viable, esta Secretaría considera factible la aprobación del Programa de Desarrollo Urbano de Colón por el Cabildo, de conformidad a lo establecido en los artículos 1 fracciones I y II; 6, 8, 9 fracciones VII, IX, X, 10 fracciones IV, V, VI, VII; 13 fracciones I, III, VII y X; 17 fracción I y IV; 28 fracción II; 31,40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51 del Código Urbano del Estado de Querétaro y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro toda vez que se cumplen los requisitos de elaboración y contenido que establecen las legislaciones aplicables.

En el caso de que el H. Ayuntamiento tenga a bien aprobar la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano se deberán tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

1°. La Publicación del Acuerdo de Cabildo en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” y en un periódico de circulación mayor.
2°. Dictamen de congruencia ante SDUOP y SEDESU. Consultar con las autoridades competentes del Estado de Querétaro, la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal.
3°. Inscribir ante en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón.

4°. Señalar la derogación de los instrumentos anteriores de desarrollo urbano; el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, del 30 de mayo de 2005. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón del 09 de septiembre de 2008 y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, del 18 de agosto de 2016.
5°. Establecer el Reglamento de Construcción del Municipio de Colón, que corresponda con la vocación industrial, logística y turística del municipio.
6°. Establecer el Reglamento de Fisonomía Urbana. Debiendo diferenciar las tipologías entre la Zona de Monumentos, Zonas Habitacionales Urbanas y Rurales, además de Zonas Industriales.
7°. Establecer el Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Dotando de mecanismos legales al personal que le permitan el correcto desarrollo, ordenamiento y administración del Municipio.
8°. Establecer el Atlas de Riesgo Municipal. Principalmente identificando áreas de vulnerabilidad de zonas de inundación por desbordamiento de presas y escurrimientos, así como riesgos químicos y biológicos.
9°. Crear Áreas Naturales Protegidas de jurisdicción municipal o superior. Identificar polígonos de alto valor ambiental y definir los criterios de preservación.
10°. Elaborar el Catálogo Municipal de Patrimonio Edificado, en coordinación con el INAH para la preservación de la arquitectura vernácula de cada delegación.
11°. Establecer un Manual de Instrumentos de Gestión y Financiamiento de Suelo, que regule la aplicación de Polígonos de Actuación, a través de Transferencia de Potencialidades, Reagrupamiento Parcelario, Contribuciones por Mejoras, y todas las demás que señale la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás códigos y leyes aplicables.

Lo anterior en relación al artículo 44 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano:

"El ayuntamiento, una vez que apruebe el plan o programa de Desarrollo Urbano, y como requisito previo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, deberá consultar a la autoridad competente de la entidad federativa de que se trate, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal. La autoridad estatal tiene un plazo de noventa días hábiles para dar respuesta, contados a partir de que sea presentada la solicitud señalará con precisión si existe o no la congruencia y ajuste. Ante la omisión de respuesta opera la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que considere pertinentes para que el ayuntamiento efectúe las modificaciones correspondientes".

En virtud de lo expuesto, corresponderá a la Secretaría de Ayuntamiento llevar a cabo los trámites conducentes para la publicación, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología será la responsable de realizar las gestiones necesarias para la escrituración y posterior registro del presente instrumento".

Formándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/090/2026.**

28. Con fundamento en lo dispuesto en el numeral 26 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., la Secretaría del Ayuntamiento remitió mediante oficio MCQ/SAY/DAC/2026/0289, de fecha 11 de marzo del 2026, el expediente referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para su estudio y consideración.

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

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 4, apartado I, inciso 3) del Orden del Día, por **Mayoría Calificada** de votos de sus integrantes, el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. SE AUTORIZA la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón, en razón y términos de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando veintisiete del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

SEGUNDO. Quedan derogados los instrumentos anteriores de desarrollo urbano: el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, del 30 de mayo de 2005. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón del 09 de septiembre de 2008 y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, del 18 de agosto de 2016, en razón y términos de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando veintisiete del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a que previo a la inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón, remita el Programa y sus anexos en copia certificada que a efecto emita la Secretaría del Ayuntamiento y al Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, a efecto de que se verifique la congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal, tal como lo establece el artículo 44 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que protocolice ante Fedatario Público el presente Acuerdo, y una vez que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el Resolutivo que antecede, lleve a cabo el trámite correspondiente para la inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad. Misma que deberá de remitir en copia certificada del mismo, debidamente inscrita, a la Secretaría del Ayuntamiento.

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

SEXTO. Se instruye a la Secretaría Desarrollo Urbano y Ecología, para que en coordinación con la Secretaría del Ayuntamiento y demás Dependencias de acuerdo al ámbito de sus respectivas competencias, inicien los trabajos de creación, reforma, modificación y adecuación a los reglamentos municipales, así como realizar aquellos ordenamientos que se consideren necesarios para el eficaz funcionamiento y operación del presente instrumento a efecto de presentarlos para su revisión a la Comisión de Dictamen que corresponda, y en su caso, posterior aprobación del Honorable Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 180 días naturales a partir de la entrada en vigor el presente.

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

OCTAVO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestas en el presente Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. Publíquese el presente acuerdo, así como la versión abreviada del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón, por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Colón, Qro., en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", en la inteligencia que dichas publicaciones se encuentran exentas del pago de los derechos que se generen con motivo de las mismas, en términos de lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y en un periódico de mayor circulación de la Entidad, a costa del Municipio de Colón, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 47 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

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

TERCERO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, a efecto de que dé a conocer en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., el presente Acuerdo al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, así como a los titulares de las Secretarías del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro correspondiente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Secretaría de Desarrollo Sustentable, Secretaría Particular, Secretaría de Gobierno, al Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través de la Dirección del Registro Público de la Propiedad, y a las Dependencias Municipales, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Gobierno, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Servicios Públicos, Secretaría de Administración, Secretaría de Desarrollo Social, Secretaría Particular, Secretaría de Desarrollo Sustentable, Secretaría de Finanzas, Dirección Jurídica, adscrita a la Secretaría del Ayuntamiento y Dirección de Protección Civil Municipal.

ANEXO

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE COLÓN
Actualización

VERSIÓN ABREVIADA

Considerando

I. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115, fracción V, incisos a), b) y d), establece como atribución exclusiva de los municipios el poder formular, aprobar y administrar la zonificación y planes o programas de desarrollo urbano municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; así como, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, y sus jurisdicciones territoriales.

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

III. El Código Urbano del Estado de Querétaro en el artículo 26, cataloga como planeación urbana "… el proceso participativo para la toma de decisiones orientadas a la creación de instrumentos técnico jurídicos, así como el ejercicio de las acciones que de éstos se deriven, por parte de las autoridades competentes con la participación de la sociedad, en los términos previstos por el mismo Código, tendientes a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como a la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población …".

IV. El ordenamiento estatal anterior en el artículo 28, establece que es facultad del Municipio en el ámbito de su competencia expedir Programas Municipales de Desarrollo Urbano.

V. La actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón, surge de la necesidad de contar con un instrumento técnico jurídico en materia en planeación urbana y ordenamiento territorial que responda a la condiciones y características actuales de la población y por tanto a las transformaciones que ha experimentado el territorio municipal; ya que, el vigente data del año de 2008.

VI. El día 06 de agosto de 2025 se llevó a cabo la instalación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Colón.

VII. El día 24 de mayo de 2023 se llevó a cabo el Foro De Consulta Pública Ciudadana, en las instalaciones de la Presidencia Municipal de Colón, ubicado en Calle Sonora número 2, Colonia Centro, Colón, Qro.

VIII. El proyecto propuesto, cumple con los contenidos establecidos el artículo 11, fracciones I, II y III de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; así como de los artículos 28 y 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

IX. Por lo anterior, la elaboración de la actualización de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón tiene por objetivo establecer un instrumento claro y sólido; acorde a las dinámicas del municipio y congruente con las políticas superiores de planeación; útil y eficiente para la planeación urbana al corto, mediano y largo plazo.

I. Introducción

El municipio de Colón se encuentra inmerso en una dinámica de crecimiento y desarrollo, en los ámbitos: económico, poblacional y urbano. Esta dinámica se generó a partir de la instalación del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro en el territorio municipal; lo que en consecuencia favoreció el establecimiento de industria, destacando los ramos de la aeronáutica y agroindustrial.

II. Nivel Antecedentes

II.1 Bases jurídicas y marco de planeación

II.1.1 Bases jurídicas

En concordancia con: el artículo 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual faculta al municipio para la formulación, aprobación y administración de su respectivo plan de desarrollo urbano; los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 11, 19, 23, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los artículos 2, 3 y 34, fracciones II, III y V de la Ley de Planeación, vinculados a los artículos 10, 13, 14, 17, 28, fracción IV, 31, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51 del Código Urbano del Estado de Querétaro; se elabora este instrumento, guiándose principalmente por lo establecido en los artículos 2, 92, 93 y 101 de la Ley General citada.

II.1.2 Marco de planeación

El marco de planeación se constituye por objetivos, políticas, estrategias y acciones establecidas por recomendaciones, planes o programas de mayor jerarquía al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón (PMDU Colón). En el ámbito federal: El Plan Nacional de Desarrollo 2025 – 2030, la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT), el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021 – 2024. Aunado a estos instrumentos, el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020 – 2024.

En el ámbito estatal, para la elaboración del programa, se retoma el eje 4. Medio ambiente e infraestructura sostenible del Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2021 - 2027, el cual establece como objetivo general ordenar, cuidar y vigilar el equilibrio ecológico, proyectar la infraestructura y el desarrollo para la prosperidad del presente y el futuro del Estado, objetivo que se considera para la elaboración de líneas estratégicas, de acción, gestión y gobernanza; así mismo, el programa se apega a las políticas y estrategias establecidas en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PEOTDU), en el que se posiciona al municipio como Centro de Servicios Municipales y del cual se retomarán las estrategias relacionadas a la administración y gestión del desarrollo urbano; así como el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), instrumento rector en el Estado respecto a políticas ambientales.

En lo que corresponde al ámbito municipal, el programa se alinea a los objetivos y estrategias en materia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que establece el Plan Municipal de Desarrollo de Colón 2024 – 2027, específicamente en el eje 3 Desarrollo Sostenible.

II.2 Metodología

El PMDU Colón, se basa en la metodología contenida en los Lineamientos para la Elaboración de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano (LEPMDU), emitidos por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

II.2.1 Proceso de planeación

Con el enfoque de ciudades sostenibles, derecho humano a la vivienda, movilidad y acceso a los servicios y equipamientos de calidad, el proceso de planeación se encamina a cubrir desde una investigación multidisciplinaria el diseño del territorio a nivel municipal, considerando un esfuerzo compartido entre la planeación urbana y los procesos participativos de la población. La implementación de foros de consulta ciudadana, permitió la generación de espacios participativos donde se identificaron necesidades y comportamientos de las personas en materia ambiental, urbana, socio-cultural y económica en el territorio.

II.2.2 Métodos y materiales

II.2.2.1 Etapa de preparación

Para llevar a cabo la actualización del PMDU de Colón, se llevaron a cabo los trabajos técnicos en el marco de referencia y de planeación a nivel internacional y nacional, principalmente la LGAHOTDU[1] y a nivel

[1] Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

estatal el Código Urbano del Estado de Querétaro. Además de los recorridos en campo y foros de consulta, la actualización del PMDU de Colón se apoya en fuentes oficiales emitidas por instancias internacionales, federales, estatales, municipales; así como instituciones autónomas y académicas descritas a continuación:

II.2.2.2 Etapa de análisis

a) Análisis de las personas

Para el análisis de las personas se consideró la información obtenida del trabajo de campo en el municipio, que consistió en una serie de entrevistas abiertas a ciudadanos, sobre su percepción de la imagen urbana de las localidades; a través de la observación en los recorridos en campo, se pudo constatar la calidad de los equipamientos, el acceso a los servicios públicos, las condiciones de la infraestructura, la movilidad local y los factores ambientales.

a.1) Foros de consulta a través del diseño de grupos focales

Se realizó un foro de consulta ciudadana en el municipio de Colón, para lo cual se utilizó la técnica metodológica de grupos focales, en donde una de las herramientas fue la cartografía participativa, que es un elemento clave que facilita las percepciones ciudadanas sobre el territorio representadas de forma gráfica y georreferenciada.

b) Análisis de los barrios

Comprender la conformación de la estructura de los barrios, así como la dinámica espacial y territorial de cada localidad, en función de cómo satisface las necesidades de las personas y atiende (o agrava) sus problemáticas, permite reconocer la diversidad de los barrios y categorizar a éstos en función de sus interacciones, conforme a la perspectiva centrada en las personas, para delimitar la distribución homogénea de las poblaciones desde la significación y pertenencia social.

c) Estructura urbana y sistema vial

Con base en las localidades establecidas por el INEGI, recorridos en campo y consulta pública, se analiza el proceso de urbanización y evolución de la dinámica socio-territorial de los centros urbanos, susbcentros urbanos y los centros de población, así como la concentración de equipamientos, servicios y actividades económicas; asimismo, se identifica la jerarquía de las vialidades principales o de mayor conectividad y nivel de servicios mediante la categorización vial (regional, metropolitana y primaria), que permiten comprender las dinámicas asociadas en los procesos de crecimiento urbano extensivo, disperso y fragmentado que ocurren entre de manera intramunicipales (al interior del municipio) y la intermunicipales (entre municipios).

d) Análisis del continuo municipal

Se ubican las unidades espaciales básicas de ordenamiento territorial, que agrupan las áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales con base en la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial de la SEDATU.

e) Administración del desarrollo urbano

En este apartado se utiliza la información vigente proporcionada por el municipio, para analizar los recursos humanos con los que opera, así como los procesos y herramientas utilizadas para la autorización, control y vigilancia referente a la utilización del suelo. Este análisis consiste en dos etapas: la primera de diagnóstico y la segunda el planteamiento de estrategias.

III. Diagnóstico Pronóstico

III.1 Análisis de las personas

El análisis de las personas, tiene como finalidad examinar las características sociodemográficas y socioeconómicas poblacionales, así como identificar a los grupos homogéneos que se encuentran en situación vulnerables. Este análisis se complementa al identificar las necesidades y comportamientos, vinculados con los derechos humanos expuestos en la declaración universal, así como en el Artículo 4 constitucional de nuestra Carta Magna.

III.1.1 Análisis sociodemográfico

Con una población de 67, 121 habitantes en 2020, el municipio de Colón cuenta con 105 localidades: 98 rurales (menos de 2,499 habitantes) y 7 urbanas (más de 2,500 habitantes), integradas por: Colón (7,591 habs.); Ajuchitlán (6,663 habs); El Blanco (3,434habs.); Galeras (3,348 habs.); Esperanza (3,340 habs.); San José la Peñuela “La Peñuela” (2,985 habs.); y San Ildefonso (2,766 habs.)[2]

[2] Censo de Población y Vivienda 2020. Principales resultados por localidad (ITER).

A nivel estatal, el municipio de Colón ocupa la tercera posición en extensión territorial, con una superficie de 807.24 kilómetros cuadrados[3], y una densidad poblacional de 83.15 habitantes por kilómetro cuadrado. En las últimas tres décadas, el municipio de Colón ha mostrado un crecimiento moderado, en 1990 contaba con 36,960 habitantes y para el 2020 incrementó a 67,121 habitantes.
En este periodo la tasa crecimiento anual poblacional se comportó de la siguiente manera: De 1990 a 2000 (2.41%), de 2000 a 2010 (2.18%), para la década de 2010 a 2020 disminuyó (1.44%), ubicando al municipio por debajo de la media estatal (2.6%) y por encima de la nacional (1%).

III.1.1.2 Estructura de los hogares
Tipo de hogares. De acuerdo con la clasificación de hogares familiares definidas en el Censo de Población y Vivienda 2020[4], en el municipio de Colón, de cada 100 hogares familiares: 69 son nucleares, 22 son ampliados, 1 es compuesto. De cada 100 hogares no familiares: 8 son unipersonales, 1 es corresidente.
Jefatura familiar. En el municipio de Colón existen 4, 241 hogares que reconocen a las mujeres como jefas de familia (26%); mientras que en 11, 905 hogares reconocen a los hombres como jefes de familia (74%).[5]

III.1.1.3 Servicios básicos de agua potable, drenaje y electricidad
III.1.1.3.1 Agua
En el municipio de Colón se tienen registrados 130 bordos, 6 manantiales, 70 pozos, 107 tanques de almacenamiento, 12 norias y 7 corrientes superficiales. Estos sistemas son utilizados para cubrir las necesidades pecuarias, domésticas y agrícolas, además las presas de la Barranca de la Esperanza; la de Las Cabras, Colón y La Soledad que benefician a los habitantes de Colón y Tolimán.[6]
El 53.7% de la superficie de Colón cuentan con agua entubada (tubos o mangueras); mientras que el 46.4% presenta una cobertura deficiente. De las 16,130 viviendas particulares habitadas, el 97.70% disponen de agua entubada, y el 45.4% dentro de la vivienda; y el 52.20 en el predio de la vivienda.
III.1.1.3.2 Drenaje
El 81.4% de la superficie municipal no cuentan con red pública de drenaje. 14,799 viviendas particulares habitadas tienen drenaje, equivalente al 92%.
III.1.1.3.3 Electricidad
En el municipio se caracteriza por tener una buena cobertura del servicio de electricidad en la vivienda, de acuerdo con los datos del INEGI, para el 2020 se contabilizan 15,953 viviendas particulares habitadas que cuentan con este servicio básico, que representa una cobertura del 98.9% municipal.
III.1.1.5 Infraestructura
III.1.1.5.1 Alumbrado público
El 42.27% de las localidades de Colón carecen del servicio de alumbrado público, afectando aproximadamente a 36, 733 habitantes. (INEGI 2020). Cabe destacar que el 2% de las luminarias de paneles o módulos solares se ubican en la pequeña localidad de Tierra Adentro.

III.1.2 Identificación de grupos de población de acuerdo con sus características sociodemográficas (grupos homogéneos)
A nivel municipal, los grupos homogéneos de personas en condiciones de vulnerabilidad se clasificaron de la siguiente manera: mujeres, personas con discapacidad, población hablante de lengua indígena, y adultos mayores de 60 años y más.

III.1.2.1 Perspectiva de género
El 50.52% de la población en Colón son mujeres. El municipio registra 11,898 mujeres de 12 años y más que integran la Población Económicamente Activa (PEA), equivalente al 38% de la población municipal. El 77.10% son trabajadoras asalariadas, el 18.58% laboran por cuenta propia, 3.68 % trabajan sin recibir pago, y el 0.64% son empleadoras. (INEGI, 2020).[7] Las mujeres en Colón trabajan principalmente como comerciantes, empleadas de ventas y obreras. La cabecera municipal y Ajuchitlán concentran el mayor número de mujeres artesanas dedicadas a la elaboración de productos hechos de lana. Las nuevas generaciones continúan realizando este tipo de trabajos con técnicas ancestrales en telares de madera.

---

[3] Superficie catastral del Estado de Querétaro, 2023.
[4] De acuerdo con el INEGI, Los hogares familiares son aquellos donde por lo menos uno de sus integrantes tiene lazos de parentesco con el jefe del hogar.
[5] Censo de Población y Vivienda 2020. Tabulados del Cuestionario Básico (Persona de referencia)."Población en hogares censales por municipio, sexo y grupos de edad según parentesco".
[6] Plan de Desarrollo Municipal 2012-2015. Colón Querétaro. (P.23-24).
[7] Censo de Población y Vivienda 2020. Tabulados Cuestionario Ampliado. "Estimadores de población de 12 años y más ocupada y distribución porcentual según división y ocupacional".

III.1.2.2 Población indígena

El municipio registró en 2020 a 163 individuos que hablan lengua indígena, que representan el 0.26% de la población municipal, el 45.3% son hombres y 5.7% son mujeres[8]. El 67.7% hablan el otomí y el 15.5% el náhuatl. [9] Las comunidades que registra mayor población de hablantes de lengua indígena son: Ajuchitlán Salitrera, El Poleo, Esperanza, Salitrera, Santa Rosa de Lima y la Cabecera municipal.

Por otra parte, se registran 902 personas que se considera afromexicana negra o afrodescendiente que represente el 1.34% de la población municipal (INEGI, 2020). Esta población se concentra principalmente en la Cabecera municipal, Ajuchitlán, El Carrizal, Esperanza y Salitrera.

III.1.2.3 Adultos mayores

De acuerdo con el índice de envejecimiento, en Colón hay 27 adultos mayores por cada cien niños menores de 15 años. (INEGI, 2020).[10]

La población de adultos mayores en Colón fue de 5,575 en 2020, que representan el 8.03% de la población municipal.

III.1.2.4 Personas con discapacidad

En el municipio de Colón existen 3,264 personas con discapacidad, que representan el 5.0% de la población total del municipio, de los cuales 48.0% son hombres y 52.0% mujeres. El 26.9% de la población de más de 60 años, es la que registra más casos con alguna discapacidad; le sigue el grupo de 30 a 59 años con el 4.3%; los rangos más bajos de 18 a 29 años con un 2.1%, y de 0 a 17 con el 2.0%.[11]

III.1.3 Identificación de necesidades territoriales desde la perspectiva de los ciudadanos. (Ambiental, Urbano, Económico, Social, Cultural)

III.1.3.1 Ámbito ambiental

El municipio de Colón cuenta con un Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL), aprobado el 08 de febrero de 2018, y publicado el 23 de febrero de 2018 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga". [12]

En el municipio de Colón no existen Áreas Naturales Protegidas decretadas; no obstante, la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO) reconoce al cerro del Zamorano como una Región Terrestre Prioritaria (RTP número 100)[13] por su alto endemismo y su cobertura boscosa, principalmente bosque de encino en buen estado de conservación.

III.1.3.2 Ámbito urbano

De acuerdo con datos recopilados en campo, información de los participantes del Foro de Consulta y datos del Censo de Población y Vivienda 2020[14], se determinan las localidades que requieren de la intervención de infraestructura en los servicios básicos (agua, drenaje y electricidad).

En el municipio existen aproximadamente 366 viviendas habitadas que requieren de agua entubada en el ámbito de la vivienda. Se requiere de obras de drenaje sanitario para dar atención a 1,321 viviendas particulares habitadas.

En las localidades se requiere construcción y mantenimiento de la superficie peatonal, con elementos que incluyan el diseño de accesibilidad universal con rampas a nivel, guía podo táctil, ampliación de banquetas, señalética, entre otras. Existe una deficiente infraestructura para el ciclista, que requiere de señalética horizontal y vertical de Zona 30 a fin de compartir el carril entre vehículos motorizados y ciclistas, asimismo, se requiere la ampliación de ciclovía que va de Ajuchitlán a la Cabecera municipal.

Equipamientos

Equipamiento educativo.

En el municipio de Colón se tienen registradas 139 escuelas públicas, con un total de 19,801 alumnos, de los cuales 52.74% son mujeres y 47.26% son hombres.[15] En el nivel superior el municipio cuenta con la presencia de universidades públicas como son: Universidad Autónoma de Querétaro (UAQ), Instituto

---

[8] Censo de Población y Vivienda. Tabulados del Cuestionario Básico. Hablantes de lengua indígena y condición de habla española. INEGI 2020.

[9] Panorama Sociodemográfico. Censo de Población y Vivienda. INEGI, 2020.

[10] Índice de envejecimiento: es la relación de la población de 60 años y más de edad, entre la población de 0 a 14 años de edad, cuyo resultado generalmente se expresa por cien.

[11] Panorama Sociodemográfico. Censo de Población y Vivienda. Tabulados Cuestionario Básico. INEGI, 2020.

[12] Anuario Económico 2023, Querétaro Competitivo. Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro. (p.24).

[13] Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Colón, 2017. (p.31).

[14] Censo de Población y Vivienda 2020. Principales resultados por localidad ITER.

[15] Para el nivel básico se utilizaron datos de la Secretaría de Educación Pública (SEP) 2025. https://siged.sep.gob.mx/SIGED/escuelas.html. Para el caso de los niveles medio y superior se utilizó información de Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ) 2023-2024.

Tecnológico de Querétaro (ITQ), y la Universidad Aeronáutica de Querétaro (UNAQ), Universidad Tecnológica de Querétaro (UTEQ). De los 2,820 alumnos universitarios inscritos, el 69.89% son hombres; mientras que el 30.10% corresponde a mujeres.

De los 46,783 habitantes mayores de 15 años, alrededor de 3,214 son analfabetas, que representan el 6.8% de la población municipal, superando a la media estatal que es 3.5%. Cabe mencionar que dentro de esta población analfabeta, el 63.84% son mujeres. [16]

De acuerdo con cifras del CONEVAL, el rezago educativo en el municipio de Colón para el 2023 se redujo a 14,546 individuos. No obstante, con 22.6% de rezago educativo, el municipio se encuentra por encima de la media estatal con nueve puntos porcentuales.

Equipamiento deportivo

El municipio de Colón cuenta 207 centros deportivo, cifra superior al promedio estatal de 184 espacios deportivos. Cuenta con: 48 canchas de futbol, 33 de basquetbol, 1 de tenis, 123 de usos múltiples, 1 de voleibol. 1 pista de atletismo y trotapista.[17]

Equipamiento de salud

El municipio de Colón se ubica en la novena posición en equipamiento de salud a nivel estatal. De acuerdo con los Servicios del Estado de Querétaro (SESEQ), cuenta con 9 Centros de Salud en operación.

Servicios Públicos

El municipio cuenta con dos panteones ubicados en la cabecera municipal: Panteón del Soriano, ubicado en la calle Emiliano Ravaza, en el Barrio del Soriano; el otro es el Panteón Municipal, ubicado en la calle de Coahuila en la Colonia Centro. Existe otro en la comunidad de la Esperanza, cerca de la carretera estatal 100.

Comercio y Abasto

El Censo de Población y Vivienda 2020, contabilizó en el municipio 6 tianguis o mercado sobre ruedas instalados en las localidades.

En 2025 se inauguró en la cabecera municipal “Punto México”, un mercado artesanal y gastronómico.

Los participantes que acudieron al Foro de Consulta, argumentan que es necesario la construcción de un mercado municipal en la cabecera municipal.

III.1.3.3 Ámbito económico

En el municipio de Colón, de cada 100 personas de 12 años y más, 62 participan en actividades económicas; de cada 100 de estas personas, 98 tienen alguna ocupación.[18] El 71.12% trabaja en el mismo municipio, el 28.88% en otro municipio y el 1.19% en otra entidad o país[19].

En los tres sectores económico, la población de 12 años y más participa con el 40.79% en el Sector Terciario; seguido con 38.21% en el Sector Secundario; y con el 21.01% en el Sector Primario.[20]

Según la distribución de la división ocupacional por sexo, las mujeres destacan en el rubro de comerciantes y empleadas de ventas, actividades administrativas, actividades elementales y de apoyo; los hombres se desempeñan laboralmente en actividades artesanales, agrícolas, de la construcción e industriales.

Actividad forestal

Colón es uno de los cuatro municipios que realiza el aprovechamiento forestal, principalmente de encino. Colocándolo como el segundo lugar en la extracción de este árbol maderable.[21]

Actividades agropecuarias

En Colón predominan la actividad pecuaria de agostadero, una actividad que representa el 58% del total de la superficie del municipio. El inventario ganadero incluye cabezas de ave, bovino, porcino, ovino, caprino y conejo. [22]

Los principales cultivos que se siembran en Colón son: El maíz de grano, maíz forrajero, frijol, avena forrajera, chile verde, espárrago, jitomate, Ryegrass en verde y sobre todo alfalfa verde, seguido del maíz forrajero y maíz de grano.[23]

Industria

De acuerdo con los datos de la Dirección de Control Ambiental de SEDESU, de los 82 parques y zonas industriales autorizadas en Querétaro, el municipio de Colón registra 11 parques industriales.

---

[16] Censo de Población y Vivienda. Educación, Tabulados Básicos. INEGI, 2020.
[17] Anuario Económico Querétaro Competitivo. SEDESU, 2021. (p.71).
[18] Censo 2020. Tabulados del Cuestionario Básico. Características Económicas.
[19] Censo 2020. Tabulados del Cuestionario Ampliado. Movilidad Cotidiana.
[20] Con base en la distribución porcentual según actividad económica del Censo de Población y vivienda. INEGI, 2020.
[21] Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Colón. (P.28).
[22] Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Colón. (P.27).
[23] Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Colón, 2017. (p.27).

La industria en el municipio de Colón es un sector en pleno auge con un registro de 50 micro y medianas empresas,[24] lo que ha incentivado al crecimiento urbano.
A nivel estatal, el municipio de Colón destaca en la extracción de oro y plata. En la mina de la comunidad de La Esperanza se extrae la mayor cantidad de ópalo que trabajan los artesanos del municipio.
Con el incremento de la actividad industrial en el territorio municipal se requiere llevar a cabo programas de capacitación con el fin de promover fuentes de empleo en beneficio de la población local.

III.1.3.4 Ámbito social
Situación de pobreza
De acuerdo con datos del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL 2020), la situación de pobreza en el municipio (43.8%), se encuentra por encima del promedio estatal (32.9%) con una diferencia de 11 puntos porcentuales.
Marginación
De acuerdo con las dimensiones socioeconómicas analizadas por el CONAPO en 2020, el grado de marginación en el municipio presenta un grado “Bajo”.
Inmigración
Los datos en 2020 refieren que, de las 67,121 personas que viven en Colón, el 94% reportó haber nacido en la entidad, el 6% restante son inmigrantes provienen de otros estados de la República Mexicana, principalmente de la Ciudad de México (24%), Estado de México (22%), Guanajuato (12%).[25]
Emigración
En 2020, el INEGI registra 134 personas que salieron de Colón para vivir en otro país, de los cuales 115 emigraron a los Estados Unidos de América (86%)[26]. Cabe destacar que Colón ocupa el penúltimo lugar a nivel estatal en el flujo de remesas con 2.2 millones de dólares y una participación del 0.3%.[27]
Adicciones
El municipio de Colón enfrenta problemas de consumo de alcohol y drogas, principalmente entre los jóvenes, sobre todo en la cabecera municipal, Ajuchitlán, El Blanco, La Esperanza, Galeras, San José Peñuelas y San Ildefonso. Los participantes que acudieron al Foro de Consulta argumentan que se requiere de un Centro de Rehabilitación para las Adicciones en la cabecera municipal.
Estancias Infantiles
De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, en Colón, el 26% de las mujeres son jefas de familia[28] por lo que muchas de ellas trabajan fuera del hogar. La población considera que se requiere de espacios destinados a Instancias Infantiles en la cabecera municipal, Ajuchitlán y El Blanco.
Albergues para adultos mayores
Colón registra 5,575 personas de 60 y más, que representan el 8.30% de adultos mayores a nivel municipal.[29] Cada vez es más notorio el abandono y maltrato hacia los adultos mayores; la falta de atención y cuidado de los familiares y de las sociedad afectan en gran medida los aspectos biológico, psicológico y emocional de las personas en edad avanzada, por lo que se requiere de albergues que ofrezcan espacios destinados para la atención médica, rehabilitación física, estimulación cognitiva y la modalidad permanente que les permita vivir allí.
Seguridad
La Encuesta Nacional de Victimización y Percepción de Seguridad (ENVIPE) 2023, revela datos sobre la percepción de inseguridad en la vía pública que experimentan los habitantes de Colón, revelando que el 65% perciben inseguridad en la calle; 79% en el transporte público y 54% en parques y jardines.

III.1.3.5 Ámbito cultural
Equipamientos culturales
- El subsistema de cultura. Está conformado por 2 Bibliotecas, 2 Casas de Cultura, 3 Museos, y 1 Auditorio Municipal. Estos inmuebles se ubican en la Cabecera municipal y Ajuchitlán.
- Monumentos históricos. Cuenta con 80 monumentos históricos catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).
- Turismo religioso. Destaca la Basílica de Nuestra Señora de los Dolores de Soriano.

[24] Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Colón. (P.28).
[25] Censo de Población y Vivienda 2020. Tabulados del Cuestionario Básico. “Población total por municipio de residencia actual y lugar de nacimiento según sexo”.
[26] Censo de Población y Vivienda 2020. Tabulados del Cuestionario Básico. Residencia actual y lugar de nacimiento según sexo.
[27] Anuario Económico Querétaro Competitivo. SEDESU, 2021 (p.35).
[28] Hogares Censales. Tabulado Cuestionario Básico. Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
[29] Censo de Población y Vivienda 2020. Principales resultados por localidad (ITER).

- Haciendas. Se cuenta con la Hacienda de Ajuchitlán, Nuestra Señora de la Concepción del Zamorano y Nuestra Señora de la Buena Esperanza; estas tres abarcaban las estancias, que en épocas posteriores serían haciendas productivas: La Salitrera, El Potrero, Viborillas, Galeras, El Blanco, La Peñuela, San Vicente, San Ildefonso, Santa Rosa de Lima, San Martín, El Gallo, El Rosario, así como dos molinos de trigo ubicados en cabecera municipal y en la comunidad de El Saucillo.[30]

Vestigios arqueológicos

Peña del Espanto, Cañada del Rincón, La Peña, La Jurada, Cueva de las Manitas, Rancho Viejo, Peña del Cuervo, Arroyo de las Cuevitas, Los Pilones I, Los Pilones II, Los Pilones III, La Luna, El Sol, La Barranquita, Sombreretillo, La Joya, El Potrero, La Colmena.

Vestigios prehispánicos

La Cueva de la Leona, La Barranquilla, El Zorrillo, El Sotolar, Casas Viejas I, La Milpa Vieja, El Sombreretillo, El Arroyo Hediondo, La Joya o Loma Larga, La Colmena, El Órgano, El Meco o Nopal Meco, La Colorada, El Mezote II, La Jurada I, La Jurada II La rata, La Peña Colorada, La Cañada del Rincón, Las Ánimas o Peña Colorada, El Espanto I, La Peña y Los Panales.

Atractivos naturales

Se cuentan con importantes espacios para las actividades ecoturísticas como la Presa de La Soledad, el Cañón de los Pilones, Cerro de las Cruces y Cerro del Zamorano.

Hospedaje

Se estima que el municipio de Colón recibe 60 mil turistas al año.[31] Para ofrecer servicio de hospedaje el municipio cuenta con 73 establecimientos: 5 hoteles, 2 moteles, 4 cabañas y villas similares, 1 campamento, 60 pensiones y casa de huéspedes, 1 pensión y 1 departamentos o casas amuebladas con servicio de hotelería. (INEGI 2022).[32]

III.2 Análisis de los barrios

Se define como barrio a la zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias.[33]

III.2.1 Identificación y delimitación de los barrios

En el municipio de Colón se identificaron los barrios urbanos en la cabecera municipal: Antiguo Rastro de Burros, Centro Histórico, Centro Sur, Cerro de las Cruces, Del Moral, El Boludo, el CBTA, El Cerrito, El Tepetate, La Canoa, La Herradura, La Hondonada, La Presa, Las Fronteras, Los Arcos, Los Guilles, Los Naranjos, Los Quiotes, Milpillas, Pie de la Cruz, Puentecito, Rastro, Salitrillo, San Lorenzo, Soriano y Unidad Deportiva. De igual manera se identifican las zonas rurales de mayor dinámica, estás son: Ajuchitlán, Galeras, Esperanza, El Blanco, San José la Peñuela, San Ildefonso, El Zamorano, Santa Rosa de Lima, Peña Colorada, Ejido Patria y La Salitrera.

Las localidades urbanas consideradas son: Colón (Cabecera municipal), Ajuchitlán, Galeras, Esperanza, El Blanco, San José la Peñuela y San Ildefonso.

Las localidades rurales que se consideraron en el análisis de los barrios corresponden a las cabeceras delegacionales de: El Zamorano, Santa Rosa de Lima, Peña Colorada, Ejido Patria y La Salitrera.

III.3 Estructura urbana y sistema vial

III.3.1 Movilidad

III. 3.1.1 Estructura vial y transporte

Infraestructura peatonal

El SCITEL[34], estima que existen 78 localidades que no cuentan con banquetas en ninguna vialidad, destacando: Ejido Patria, El Carrizal, El Coyote, El Fuenteño, El Gallo, La Joya, Nogales, Purísima de Cubos, La Pila, El Potrero, Puerta de En medio, Puerto de San Antonio, Los Trigos, Urecho, Vista Hermosa, Tierra Dura, La Ponderosa, Entronque Ajuchitlán y Nuevo Progreso[35].

---

[30] Referencia en: https://caminosanjuniperoserra.com/informacion-Turistica-Colon-Queretaro-San-Junipero-Serra.pdf

[31] Referencia en: https://www.eluniversalqueretaro.mx/municipios/en-colon-fomentaran-varios-tipos-de-turismo/#:~:text=Anualmente%20el%20municipio%20de%20Col%C3%B3n,director%20de%20Turismo%20del%20municipio.

[32] Establecimientos de hospedaje registrados por municipio según tipo de alojamiento al 31 de diciembre 2021. INEGI 2022. Secretaría de Turismo del Estado de Querétaro y (DENUE, 2023).

[33] Artículo 3, fracción V, Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

[34] Sistema de Consulta de Integración Territorial, Entorno Urbano y Localidad (SCITEL). INEGI, 2020.

[35] De acuerdo con el SCITEL estás localidades no están consideradas como Caseríos (Localidades no amanzanadas).

Por otra parte, aquellas comunidades que cuentan con más de la mitad de cobertura de banquetas presentan tramos que requieren mantenimiento y colocación de elementos de accesibilidad universal (rampas, cruces a nivel, pavimento táctil, pavimento de advertencia).

Infraestructura ciclista

En el municipio se registran 4,329 viviendas particulares habitadas que disponen de bicicleta como medio de transporte. A nivel municipal, las localidades de Ajuchitlán, Colón, Santa Rosa de Lima (Santa Rosa Poblado), El Blanco, San José la Peñuela y Galeras, concentran el 51% de viviendas que cuentan con este medio de transporte.[36]

Dentro de la Cabecera municipal, existen aproximadamente 2.57 km de ciclovía que corre de manera paralela a la carretera estatal 110, desde calle Los Olivos a Luis Donaldo Colosio; presenta un ancho de 3.00 metros, la superficie ciclista es particularmente utilizada por personas que trabajan en el Banco de materiales de El Lindero y los establecimientos comerciales ubicados a pie de carretera. También es utilizada eventualmente por los grupos de peregrinos que acuden a la Basílica del Soriano.

Como parte de proyectos de mejoramiento de la Carretera estatal 110, se requiere de la prolongación de la ciclovía hacia la comunidad de Ajuchitlán.

Infraestructura vial

Con base en la Red Nacional de Caminos y la Comisión Estatal de Infraestructura se identifican las siguientes vialidades:

Vialidad primaria: Carreteras estatales 100, 110, 130 y 200.

Vialidad secundaria: Colón- El Saucillo; Carbonera- Fuenteño; Esperanza- Peña Colorada; El Blanco-Carretera estatal 200; San Francisco-San Ildefonso; Carretera 130-Santa Rosa de Lima; Carretera 100-San Martín.

Infraestructura ferroviaria

Al sur del municipio de Colón se identifican dos tramos de líneas ferroviarias que conectan la Ciudad de México con Querétaro. Una de sus rutas atraviesa el municipio de Tequisquiapan, la zona industrial del norte del municipio de Querétaro y los estados vecinos de Hidalgo y San Luis Potosí; el otro tramo cruza por San Juan del Río, la zona centro de la capital queretana y los estados vecinos de Hidalgo y Guanajuato.

III.3.1.1.1 Transporte público de pasajeros

En 2015, el Instituto Queretano del Transporte (IQT), registra 6 rutas intermunicipales que interconectan los municipios de Colón, Tolimán y Ezequiel Montes; para el 2020 se agregaron 4 nuevas rutas. La mayoría de estas rutas circulan por las carreteras estatales 100 y 200, conectando con las cabeceras municipales de Tolimán, Ezequiel Montes y Zona Metropolitana de Querétaro.

III.3.1.2 Movilidad de conectividad

En las dos últimas décadas, la circulación de vehículos motorizados en el municipio de Colón creció 6 veces, pasando de los 2,290 vehículos en 2000 a cerca de 14,527 en 2023; de los cuales, 54.3 % son autos particulares, 36.5% camiones y camionetas de carga, 8.7% motocicletas, y camiones de pasajeros el 0.6%. Cabe destacar, que en 2020 se registraron 113 colisiones con vehículos automotores.[37]

De acuerdo con datos de la ONU, los autos particulares generan un 18% de las emisiones de dióxido de carbono (CO_2), principal causante del efecto invernadero.

III.3.1.3 Centros generadores y atractores de viajes en el contexto metropolitano

Movilidad a la escuela

De la población municipal de 3 años y más que asiste a la escuela, el 87.74% estudia el mismo municipio y el 12.26% fuera de Colón.[38] El 71.71% de los estudiantes se traslada caminando, el 19.79% usa el transporte público, el 10.21% en vehículo particular; y el 0.9% en bicicleta.[39] Cabe destacar que son más las mujeres que se desplazan caminando y usan el transporte público; mientras que los hombres utilizan principalmente el auto particular y bicicleta.[40]

Movilidad al trabajo

En el caso de la población de 12 años y más ocupada que se traslada a su lugar de trabajo, el 71.12% lo lleva a cabo en el mismo municipio; mientras que el 28.88% lo realiza fuera.

---

[36] Principales resultados por localidad (ITER) Censo de Población y Vivienda. INEGI, 2020.
[37] Accidentes de tránsito por tipo de accidente. INEGI, 2020.
[38] Censo de Población y Vivienda 2020. Movilidad cotidiana. Tabulados del Cuestionario Ampliado.
[39] Nota: La suma de los porcentajes del modo o medio de traslado al lugar de trabajo que utiliza la población ocupada, puede ser mayor a 100% por aquella población que usa más de un medio para trasladarse.
[40] Censo de Población y Vivienda 2020. Movilidad cotidiana, medio de traslado. Tabulados del Cuestionario Ampliado.

El 22.42% se desplaza caminando, el 48.77% usa el vehículo particular, el 17.61% utiliza el transporte público, el 13.88% bicicleta y el 1.85% otros. (INEGI, 2020).[41]

III.3.1.4 Integración e interconectividad metropolitana

En las últimas décadas algunas ciudades intermedias han manifestado un dinamismo económico, que se refleja en su en su gradual proceso expansivo; tal es el caso de la ciudad de Querétaro y su expansión sobre los espacios rurales hacia los municipios de El Marqués y Colón, donde las actividades industriales, financieras e inmobiliarias están dando como resultado trasformaciones socioterritoriales con la modificación de las actividades productivas, empleos, aspectos culturales y relaciones sociales.

La infraestructura carretera juega un papel de suma importancia en el traslado de personas y mercancías. A través de las carreteras estatales: 100, 110, 200 y 500, Colón se conecta con los municipios que conforman la "Zona Metropolitana I" (Querétaro, Corregidora, Huimilpan y El Marques); la "Zona Metropolitana II" (San Juan del Río -Tequisquiapan), y al norte con los municipios serranos.

En 2020, Colón se ha convertido en un referente de crecimiento económico con la instalación de parques industriales. A 22 km de la capital queretana, en los límites municipales de El Marqués y Colón se localiza el Aeropuerto Internacional de Querétaro (AIQ), inaugurado en noviembre de 2004, un elemento de integración del municipio con la ZMQ.

III.3.2 Estructura urbana

El Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Colón, señala en su Artículo 10 la forma en que se integra el municipio con sus nueve delegaciones y subdelegaciones. Las delegaciones son: Cabecera Municipal, El Zamorano, Salitrera, Ajuchitlán, La Esperanza, Peña Colorada, Ejido Patria, Galeras y Santa Rosa de Lima.

De acuerdo a lo establecido por el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PEOTDU), el municipio de Colón dentro del sistema de ciudades tiene definido un nivel de Centro de Servicios Municipales.

La estructura urbana y sistema de localidades del municipio se encuentra articulada de la siguiente manera.

Centro urbano: La Cabecera municipal de Colón;

Subcentro urbano: El Lindero;

Centro de servicios delegacionales: El Zamorano, Salitrera, Ajuchitlán, La Esperanza, Peña Colorada, Ejido Patria, Galeras y Santa Rosa de Lima;

Centro proveedor de servicios: El Blanco, San José La Peñuela, San Ildefonso, San Martín, El Coyote y La Carbonera;

Corredor urbano (CUR):

- Colón: Av. Constituyentes, calle Coahuila (tramo Salitrillo – Salvador Díaz Mirón), Calle Francisco I. Madero, Calle Álvaro Obregón (tramo Venustiano Carranza – Aquiles Serdán), Calle Venustiano Carranza.
- Ajuchitlán: Carretera estatal 110 en el tramo que corresponde a la zona urbana de la localidad.
- Esperanza: Vialidad de acceso a la localidad.
- Galeras: Carretera estatal 200 en el tramo que corresponde a la zona urbana de la localidad.
- El Zamorano: Vialidad de acceso a la localidad.

Corredor industrial (CI): comprende dos tramos; el primero es un tramo de la carretera estatal 100 con una extensión de 11 km, el segundo se ubica en un tramo de la carretera estatal 200 con una extensión de 3.7 km.

Corredor agroindustrial (CAI): contempla tres tramos; el primero se ubica al sur del municipio en un tramo de la carretera estatal 200 con una extensión de 10 km que va de Galeras a Tequisuiapan; el segundo tramo se ubica en la carretera estatal 100 con una extensión de 10.5 km, el tercer tramo ubicado al oriente del municipio en la carretera estatal 130 con una extensión de 4 km.

Corredor turístico (CT): es el de mayor extensión y comprende cuatro tramos. El primer trayecto con 41.8 km sobre la carretera estatal 100; el segundo tramo de 15.6 km comprenden la carretera estatal 100 y su intersección con Galeras hacia el oriente con la carretera estatal 200; el último tramo de 20.6 km nace en la intersección de las carreteras estatales 100 y 110 con dirección a hacia la cabecera municipal.

III.3.2.1 Identificación de periferias o áreas rur-urbanas en el contexto metropolitano

Se identifican cuatro procesos de conurbación entre localidades intramunicipales (al interior del municipio): El primer proceso considera la Cabecera municipal que ha expandido su crecimiento hacia El Lindero, El Nuevo Rumbo, Nuevo Progreso, Los Quijotes, Rancho San Antonio y La Zanja Grande; el segundo proceso

[41] Nota: La suma de los porcentajes del modo o medio de traslado al lugar de trabajo que utiliza la población ocupada, puede ser mayor a 100% por aquella población que usa más de un medio para trasladarse.

al norte del municipio integrado por el Salitre y El Poleo; el tercero ubicado al suroriente que comprende las localidades de Santa Rosa de Lima, Santa Rosa Finca y Los Benito; el cuarto proceso, ubicado al sur integrado por las comunidades de San Ildefonso y San Vicente el Alto.

III.3.3 Tenencia del suelo (privada, social y pública)

III.3.3.1 Estructura territorial de la tenencia de la tierra
El municipio de Colón cuenta con una superficie de 80,724.32 hectáreas[42]; el 70 % de la superficie corresponden a terrenos de propiedad social, administrado por el régimen agrario; el 9 % son terrenos de propiedad privada; y el 21% corresponde al resto del territorio que considera reservas federales.[43] .
Existen ejidos que se distribuyen en el territorio municipal y en zonas continuas al crecimiento urbano, destacando las siguientes:

a) Al Norte: Los Trigos, El Coyote, El Carrizal y El Poleo.
b) Al Oriente: Colón, El Lindero, Nuevo Rumbo.
c) Al Poniente: La Carbonera, Vista Hermosa, Puerta de En medio y Palmas.
d) Al Sur: Galeras, Urecho Purísima de Cubos, San Francisco, La Esperanza y El Blanco.

III.3.3.2 Ocupación y utilización del suelo
La superficie urbanizada que se localiza dentro de la propiedad social, en esta superficie destacan principalmente al sur de la Cabecera municipal, en el Nuevo Rumbo, San Martín, El Crucero; al surponiente donde se ubica La Esperanza y San Ildefonso. Adicionalmente, se señala que parte de las vialidades generadas en el cambio de propiedad social a urbana, no concluyeron todos los pasos para la desincorporación del ejido durante el proceso de urbanización; por lo que no se cuenta con la certeza jurídica para la administración del desarrollo urbano en trámites; así también, se limita la certeza jurídica para la inversión en obra pública y el cumplimiento de la normatividad del ejercicio del recurso público.

III.3.4 Asentamiento irregular
En 2022, la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro (SEDESOQ), contabiliza 1,289 lotes distribuidos en 23 asentamientos irregulares, de los cuales: 3 están llevando un proceso de regularización por parte del Gobierno Federal a través del Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS) y la Coordinación de Asuntos Agrarios; 4 a través de la Dirección Estatal de Regularización Territorial (DERT); y 4 a través de la Dirección de Regularización Territorial (DRT); los 12 restantes se desconoce su proceso e instancia encargada de la regularización.

III.3.5 Vivienda
El municipio de Colón cuenta con un total de 16,146 viviendas particulares habitadas, que representan el 24% del total estatal. Promedia 4.1 integrantes por vivienda, y 1.3 ocupantes por cuarto.[44]
Materiales en la vivienda
El Censo de Población y Vivienda refiere que los materiales de construcción de las viviendas particulares habitadas en el municipio presentan las siguientes características:
El 5.8% de las viviendas tienen piso de tierra[45]. El 98.83% de las paredes en la vivienda están edificadas con tabique, ladrillo, block, cantera, cemento o concreto; el 0.58% de adobe; el 0.25% con madera; el 0.17% con materiales de desechos; el 0.06% con lámina de cartón; el 0.06% con lámina de asbesto o metálica. En cuanto a techos se refiere, el 74.6% de las viviendas están construidas con losa de concreto o vigueta con bovedilla; el 15.85% de lámina de cartón y asbesto; el 9.12% con lámina metálica; el 0.15% con teja; el 0.06% de madera o tejamanil; y 0.04% con lámina de fibrocemento.[46]
Acceso a la vivienda
De un registro de 13,295 viviendas propias habitadas, 53.52% es autoconstruida, el 38.53% se mandó construir, 4.36% por herencia, el 1.71% por donación del gobierno, el 1.31% la adquirió por compra, y el 0.38% otros.

III.3.6 Mercado inmobiliario
Tenencia de la vivienda
En 2020, el municipio registra un total de 19,056 viviendas, de las cuales 16,146 son viviendas particulares habitadas, equivalentes al 85% del territorio municipal; el 41% de dichas viviendas se encuentran distribuidas en las localidades de: Ajuchitlán, Colón, El Blanco, Esperanza, Galeras y San José La Peñuela.

---

[42] Superficie catastral del Estado de Querétaro, 2023.
[43] Dirección de Catastro (Superficie municipal y Propiedad Privada 2023)/ Registro Agrario Nacional (Propiedad Social 2023).
[44] Panorama Sociodemográfico de Querétaro. INEGI 2020.
[45] Panorama Sociodemográfico de Querétaro. INEGI 2020.
[46] Censo de Población y Vivienda 2020. Tabulados del Cuestionario Ampliado. (Materiales de techos y paredes)

Capacidad de compra en el mercado inmobiliario

De acuerdo con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), en 2024 el precio de la vivienda en el Estado de Querétaro ha experimentado un incremento considerable, especialmente en los últimos años, con un aumento anual del 8.9%.

Las limitaciones de financiamiento es una de las principales razones por la que las personas optan por la vivienda de autoconstrucción que se adquiere mediante ahorros, préstamos familiares o informales. En Colón y de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda, de las 13,259 viviendas particulares habitadas en el territorio municipal, el 53.52% son autoconstruidas.[47]

III.3.7 Patrimonio histórico y cultural e Imagen urbana

III.3.7.1 Patrimonio histórico y cultural material e inmaterial

Zonas arqueológicas

El municipio carece de declaratorias de zonas de protección de monumentos arqueológicos o históricos; sin embargo, existen dentro del municipio diversos vestigios arqueológicos catalogados ubicados en las localidades de: Peña del Espanto, Cañada del Rincón, La Peña, La Jurada, Cueva de las Manitas, Rancho Viejo, Peña del Cuervo, Arroyo de las Cuevitas, Los Pilones I, Los Pilones II, Los Pilones III, La Luna, El Sol, La Barranquita, Sombreretillo, La Joya, El Potrero, La Colmena.[48]

Monumentos históricos

El municipio de Colón cuenta con 80 monumentos históricos catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH): Monumentos históricos (37); Conjuntos arquitectónicos (40); Bienes inmuebles con valor cultural (3).[49]

En cuanto a turismo religioso se refiere, Colón es el único municipio del Estado que cuenta con una Basílica, la de Nuestra Señora de los Dolores de Soriano, donde se venera a la Virgen de los Dolores del Soriano, fue construida entre 1880 y 1912, en la cabecera municipal, se estima que anualmente recibe a dos millones de peregrinos. El municipio forma parte de la Ruta Otomí-Chichimeca con las capillas y oratorios.

Existe la Ruta de las Haciendas, en la que el municipio cuenta con un registro de dieciséis Haciendas (El Zamorano, El Potrero, Viborillas, La Salitrera, La Esperanza, El Zamorano, Galeras, El Blanco, San Vicente, La Peñuela, San Ildefonso, Santa Rosa de Lima, San Martín, El Gallo Colón, El Rosario y Ajuchitlán). Algunas de ellas han sido adaptadas para lujoso hoteles y otras sólo es posible apreciarlas desde su exterior.

III.3.7.2 Imagen urbana

Si bien Colón cuenta con el Reglamento de Anuncios,[50] se observa que en la Cabecera municipal, Ajuchitlán y La Esperanza, falta de regulación de espectaculares y toldos de los locales comerciales. Por otra parte, se requiere llevar a cabo proyectos de regeneración urbana en la Cabecera municipal en las siguientes calles: Héroes de la Revolución, Coahuila, Aquiles Serdán, Sonora, Yucatán, Hidalgo y Michoacán.

III.3.7.3 Patrimonio biocultural (Recursos patrimoniales eco sistémicos y paisajísticos, conocimiento patrimonial y comunicación)

Atractivos naturales

Dentro de sus atractivos naturales cuenta con varios sitios de interés los cuales requieren de mayor promoción de un turismo sustentable e impulsar las actividades comerciantes de las comunidades locales, como es el caso como la Presa de La Soledad, el Cañón de los Pilones, Cerro de las Cruces y Cerro del Zamorano, este último declarado Patrimonio Inmaterial de la Humanidad por la UNESCO en 2009.

Festividades

Una de las festividades más importantes en el municipio se lleva a cabo en la Basílica de Nuestra Señora de Los Dolores de Soriano, que atrae a millones de peregrinos de la entidad y otras provenientes del Estado de México, Guanajuato, San Luis Potosí, Michoacán e Hidalgo.

Artesanías

A través de la obtención de la lana, los artesanos elaboran cobijas, chalecos, sarapes, manteles, chales, y más prendas que son decoradas con deshilados y bordados.

También realizan trabajos de joyería con piedras de ópalo y calcedonia, dichos materiales son extraídos de las minas ubicadas en la localidad de Nogales.

---

[47] Censo de Población y Vivienda 2020. En Vivienda Tabulados del Cuestionario Ampliado.

[48] Viramontes Anzures, Carlos. "El Lenguaje de los Símbolos. El Arte Rupestre de las Sociedades Prehispánicas" de Querétaro, Historiografía Queretana, Volumen XV, Talleres Gráficos de Gobierno del Estado, 2005, Querétaro, México, (p. 199-418).

[49] Referencia en: https://catalogonacionalmhi.inah.gob.mx/consultaPublica#contadores

[50] El Reglamento de Anuncios fue publicado el09/03/ 2012

Gastronomía
Dentro de su gastronomía destaca la barbacoa en penca de maguey, los nopales en penca, las gorditas de maíz, enchiladas, carnitas de queso, ceviche de pescado, los vinos de fruta, dulces típicos de chilacayote y frutas cristalizadas y las flores de palma. Destacan las festividades del nopal, el pulque y la gordita en el mes de marzo. Se elaboran dulces típicos como la charamuscas, jamoncillos de leche, ate de manzana, membrillo, calabazate, frutas cristalizadas, dulces de chilacayote, tamarindos y dulces de guamichixi. Asimismo, Colón forma parte de la Ruta del Queso y del Vino con algunas fincas en las cuales se puede disfrutar del vino local y su elaboración.

III.4 Análisis del continuo municipal

III.4.1 Contexto regional (ENOT) y estatal

De acuerdo con la ENOT, el estado de Querétaro pertenece a la macrorregión Centro Occidente donde coexisten diferentes límites político-administrativos. Dentro de esta macrorregión, el estado de Querétaro forma parte del SUR Centro Occidente I (San Luis Potosí-Aguascalientes) junto con los estados de Aguascalientes, Jalisco, Nuevo León, San Luis Potosí y Zacatecas; así como del SUR Centro Occidente III (León-Querétaro) con Guanajuato, Hidalgo y Jalisco. Asimismo, el municipio de Colón se encuentra específicamente dentro del SUR Centro Occidente III (León Querétaro).
En cuanto a los sectores productivos, Colón tiene un rol importante en el sector primario ya que es uno de los municipios donde predomina la producción de maíz, además de ser uno de los tres principales productores de carne de canal, aves y leche a nivel estatal (SDUOP, 2022). Asimismo, en este municipio se ubica el 13.4% de las zonas industriales del estado, lo cual le confiere un papel significativo en el subsistema económico de la entidad (SDUOP, 2022).

III.4.2 Aptitud territorial

En el análisis de aptitud territorial de Colón se encontró que las zonas aptas se encuentran distribuidas entre el sur de la cabecera municipal y los alrededores de Ajuchitlán, asimismo existen otras zonas cercanas a las comunidades de Esperanza, El Blanco, Purísima de Cubos, Galeras, San José la Peñuela, Vista Hermosa, La Carbonera y El Zamorano. Por su parte, las zonas con aptitud moderada se distribuyen de manera heterogénea en el territorio, mientras que las zonas no aptas se concentran principalmente en el territorio del municipio con políticas de protección determinadas por el POEREQ.

III.4.3 Análisis de cuencas

Considerando las definiciones anteriores, la cabecera municipal de Colón se ubica en la zona funcional baja de la microcuenca junto con la mayoría de las localidades del municipio, por lo que es importante que se tomen medidas de prevención ante inundaciones en estas para evitar afectaciones a la población. Por su parte, las localidades de Ejido Patria y El Coyote se ubican entre una zona media y una zona baja, mientras que las localidades de Palmas y Las Cenizas se encuentran en una zona media, en ellas es necesario la prevención de erosión del terreno y tomar las precauciones necesarias en caso de presentar escorrentías y arrastre de sedimentos de la zona alta.
Respecto a los cuerpos de agua más importantes dentro del municipio se encuentran la presa Colón y la presa La Soledad al norte de la cabecera municipal. Sin embargo, a pesar de ser los cuerpos de agua más grandes del municipio, en la plataforma del Sistema Nacional de Información del Agua de CONAGUA no se encuentra información sobre el almacenamiento de estas presas, por lo que sería recomendable gestionar los recursos e implementar las acciones necesarias para poder contar con esta información, principalmente considerando que durante 2018 el municipio de Colón fue uno de los principales municipios del estado en extracción de agua (SDUOP, 2022).

III.4.4 Gestión integral de riesgo de desastres (Peligros, amenazas y gestión de riesgo)

En el Municipio de Colón se han identificado diversos riesgos geológicos, entre ellos fallas, fracturas y actividades extractivas como la minería y bancos de materiales.
Con base en información proporcionada por Protección Civil del Estado de Querétaro y del Municipio de Colón, se han identificado varios puntos con riesgo de inundación.
Se localizaron cuatro estaciones de bombeo, seis gasolineras, dos estaciones de gas L.P, tres parques industriales especializados en ámbito aeroespacial y una especializada en agroindustria, diecisiete establecimientos comerciales que manejan, almacenan o transportan sustancias peligrosas de acuerdo con el anexo 1851 de CENAPRED, para identificar y evaluar los riesgos asociados con actividades tecnológicas que pueden causar desastres o situaciones de emergencia.

[51] Guía de contenido mínimo para la elaboración de Atlas de Riesgos.

En cuanto a los riesgos socio-organizativos, uno de los principales factores identificados es la concentración de espectadores, entendida como la aglomeración de personas con un objetivo común, como en eventos deportivos, festivales, ferias o celebraciones religiosas.

III.4.5 Vulnerabilidad ante el cambio climático

III.4.5.1 Fenómenos climáticos

En el Atlas Nacional de Vulnerabilidad al Cambio Climático (ANVCC) se menciona que México tiene una alta vulnerabilidad ante el cambio climático al verse afectado por diferentes fenómenos hidrometeorológicos debido a su localización, relieve y características geográficas (INECC, 2019).

Para el estado de Querétaro, se reportó una vulnerabilidad media de los asentamientos humanos ante las inundaciones. En cuanto a la vulnerabilidad de los asentamientos humanos por deslaves, el estado de Querétaro se encuentra en un rango de vulnerabilidad muy alto. El aumento en la temperatura del planeta generará estrés hídrico en muchas regiones del mundo y el estado de Querétaro no es una excepción. El ANVCC señala que la producción forrajera del estado tiene una vulnerabilidad muy alta ante el estrés hídrico y la producción ganadera una vulnerabilidad alta tanto al estrés hídrico como a las inundaciones.

III.4.5.1.1 Ondas de calor

De acuerdo con los datos de temperatura de la estación climatológica de CONAGUA ubicada en la cabecera municipal de Colón (CONAGUA, 2025b) durante 2024 Colón registró 44 días con temperaturas iguales o mayores a los 34 °C, que en el contexto de las OC son considerados como un peligro alto por el CENAPRED (2020). Los meses de abril, mayo y junio fueron los que presentaron cinco o más días con estas temperaturas, destacando el mes de mayo con 25 días consecutivos con temperaturas máximas mayores o iguales a los 34 °C. Aunado a esto, durante los últimos 50 años se ha observado un aumento gradual en la temperatura máxima diaria.

III.4.6 Áreas Naturales Protegidas

Hasta el momento no existen Áreas Naturales Protegidas (ANP) federales registradas en el municipio de Colón (CONANP, 2025), sin embargo en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ) se establecen seis Unidades de Gestión Ambiental, UGA con política de protección. De acuerdo con el POEREQ, en el municipio de Colón las UGA más representativas con esta categoría se encuentran al norte y al este del territorio, la primera es la Zona de protección El Zamorano-El Pinalito con 127.8 km^2 y la segunda es San Martín con 32 km^2. Es de suma importancia que estas UGA se protejan para asegurar la continuidad de su función en el ecosistema y promover un desarrollo sustentable del territorio.

III.4.7 POEREQ

El municipio de Colón tiene un total de 38 UGA cuyas políticas son definidas por el POEREQ en relación con su función dentro del territorio (Imagen 45). Existen cinco políticas ambientales que varían en función de las características de las UGA definidas en el POEREQ (Tabla 23), para el caso del municipio de Colón las políticas que predominan, en relación con la porción del territorio para el que están definidas, son las de restauración (35.8%) y aprovechamiento sustentable (22.5%). En menor proporción tenemos las UGA de protección (17.77%), conservación (14.2%) y desarrollo urbano (9.65%).

III.5 Administración del desarrollo urbano

III.5.1 Normatividad

III.5.1.1 Instrumentos de planeación vigentes

Por el incremento poblacional, el económico y urbano territorial del municipio de Colón, es imprescindible la constante actualización y aplicación de los instrumentos regulatorios y normativos generando en cada acción las condiciones óptimas para mejorar todos los sectores, estos instrumentos plantean aprovechar el potencial del territorio así como las estrategias para evolucionar a un modelo equilibrado.

III.5.1.2 Reglamentos municipales vigentes

El análisis de la normativa urbana municipal existente, se realizó el siguiente diagnóstico:

- Reglamento de Policía y Gobierno Municipal que fue publicado en 1997 (mil novecientos noventa y siete), reformado en 2019 (dos mil diecinueve) si modificar nada la parte urbana, en el que se destaca lo siguiente:

a) En el “Reglamento” en su Capítulo Segundo de las Construcciones determina las obligaciones que tienen los propietarios o responsables de casa habitación, lotes baldíos, terrenos, fincas o solares el obtener: 1) “nomenclatura y el número oficial”, 2) “tener claros y descubiertos los números

oficiales, con la obligación de reponerlos.” 3) “Construir letrinas y fosas sépticas en los lugares que carezcan el sistema de drenaje.” 4) “Aquellas que establezcan el Código Urbano para el Estado de Querétaro.”

b) Considera el presente “Reglamento” un Código, sin estar acorde con las normas y procedimientos generales para regular las construcciones en el Estado, conforme a las cuales los Municipios expedirán licencias y permisos; las reglas a que deberán sujetarse todas la obras; así como la infraestructura que deberá realizarse para la prestación de los servicios públicos y obras de utilidad pública con la normativa actual, por lo que aún lo consideran con este denominativo: Código Urbano para el Estado de Querétaro. Se ve reflejado en los siguientes artículos 160, 161, 165 por citar algunos
c) Refiere a las autorizaciones y opiniones técnicas de los Fraccionamientos y Condominios, a la Dirección de Obras Públicas, lo que no coincide con la actual organización municipal.
d) Respecto a las Visitas de Inspección describe dentro del proceso administrativo, que el Inspector debe sujetarse a lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y a este reglamento; sin embargo, establece las facultades del inspector, únicamente para regular y sancionar las actividades del Comercio, no así las relativas al desarrollo urbano.
e) Señala la creación de un Reglamento de Construcciones que expedirá el Ayuntamiento y un Perito de Obras de fraccionamiento, urbanización y construcción de inmuebles; sin embargo en la actualidad no ha sido creado dicho reglamento ni la figura mencionada por lo que no se tienen lineamientos para aplicar al respecto.

Es necesario que en todos los ámbitos el Municipio se cuente con normativa útil para la toma de decisiones en materia urbana, que marque los lineamientos y prevenga acciones contra el posible desorden del territorio. De igual forma se considera que con el fin de proteger la integridad física y mejorar la calidad de vida de los habitantes de Colón, es primordial crear los Reglamentos de Construcción, Desarrollos Inmobiliarios, De Control de Accesos; y realizar la actualización de los Reglamentos de Fisonomía Urbana, Reglamento de Anuncios, Servicio de Alumbrado Público, Parques y Jardines para el Municipio.

III.5.2 Recursos humanos

Derivado de las modificaciones en la estructura y al nombramiento de la Secretaría; actualmente se denomina Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de conformidad con el Acuerdo por el que se autoriza la reestructura de la Administración Pública Municipal de Colón, Querétaro. Publicado en la Gaceta Municipal La Raza el 30 de septiembre de 2024.

La distribución administrativa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en concordancia con la normativa autorizada, además de la Secretaría Técnica se contemplan 2 direcciones: Dirección de Ecología y Dirección de Desarrollo Urbano; esta última cuenta con 3 coordinaciones: Coordinación de Control de Ordenamiento Territorial, Coordinación de Planeación y Ordenamiento Urbano y Coordinación de Administración y Control Urbano. Por otro lado, a pesar de que se puede observar que dentro del organigrama autorizado a la Coordinación y Gestión de proyectos, esta no se contempla dentro de las actividades de la Secretaría.

III.5.3 Recursos materiales

Equipo, material, programas utilizados

La atención ciudadana y el desarrollo de las actividades se llevan a cabo en planta baja del edificio donde se localiza la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

III.5.4 Trámites

Los trámites atendidos en el municipio de Colón, registrados en el transcurso del año 2025 y la proyección hasta el término del mismo, es de 712 y 1,071 respectivamente. La información se obtuvo con base en el registro por trámite de la dependencia proporcionado durante la visita a las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

La mayoría de los trámites que se reciben son autorizados; sin embargo, podrían desfasarse del tiempo de entrega debido a factores que dependen directamente de los usuarios.

La dinámica de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Colón permite desarrollar sus funciones y actividades para responder a las solicitudes actuales de la ciudadanía en materia urbana; sin embargo, algunas de ellas se realizan sin normatividad específica y se pudieron identificar puntos carencias en capacitación urbana y administrativa.

III.6 Síntesis

El análisis realizado en el diagnóstico pronóstico identifica la problemática del territorio municipal desde cinco ejes: social, urbano, ambiental, cultural y económico. Los resultados se presentan a manera de síntesis general donde se integran los ejes señalados.

III.6.1 Síntesis de problemáticas y necesidades

Las problemáticas detectadas en el diagnóstico pronóstico se vincularon con las necesidades manifestadas por la población del municipio en el foro de consulta ciudadana realizado el 24 de mayo del 2023, en las instalaciones de la presidencia municipal de Colón.

La problemática urbana del municipio de Colón tiene como eje central el crecimiento urbano disperso; a partir de éste, se generan diversas situaciones que impactan en distintos ámbitos: ambiental, cultural, económico, social y urbano. A continuación se enlistan las problemáticas y necesidades por sector.

Social

- Apoyo para vivienda interés social.
- Actualización del padrón de asentamientos humanos irregulares.
- Percepción de mayor presencia de adicciones.
- Falta de instancias infantiles.
- Abandono y maltrato de adultos mayores.

Urbano

- Mejora de infraestructura potable, sanitaria y alumbrado público.
- Movilidad limitada.
- Conflictos administrativos del suelo.
- Deterioro de la imagen urbana.
- Falta de mantenimiento de equipamiento educativo.
- Mejoramiento de vialidades.

Ambiental

- Vulnerabilidad por incendios.
- Contaminación del suelo y el aire.
- Descarga inadecuada de aguas residuales.
- Riesgos por alteraciones en ecosistemas.
- Deficiente manejo de residuos sólidos.
- Erosión por deforestación y actividades agrícolas.

Cultural

- Falta de mantenimiento de monumentos históricos.
- Falta de promoción de actividades turísticas.
- Promoción de actividades artesanales.

Económico

- Abandono gradual del sector agrícola.
- Baja oferta laboral.
- Falta de apoyo a productos artesanales.

III.6.2 Escenarios de crecimiento

Durante las últimas tres décadas, en el municipio de Colón la dinámica demográfica presentó un crecimiento constante. Con este antecedente, se realizó el planteamiento de crecimiento generando tres escenarios: tendencial, institucional, y programado. En el diseño de los escenarios se consideraron los horizontes de planeación definidos por las políticas y los instrumentos de jerarquía estatal y nacional en materia de planeación urbana y ordenamiento territorial, quedando establecidos de la siguiente manera: Corto plazo (2030), Mediano plazo (2039) y Largo plazo (2050).

III.6.2.1 Escenario tendencial

El primer escenario que se construyó fue el tendencial, para éste se consideró el crecimiento poblacional que se presentó entre los años de 1990 a 2020, así como la Tasa de Crecimiento Media Anual (TCMA) del mismo que fue de 2.01. Con esta proyección se tendrá un incremento poblacional en el largo plazo de 54,774 habitantes que representa un incremento del 81.60% con respecto a la población en el año 2020.

III.6.2.2 Escenario institucional

El escenario institucional se diseñó a partir de las proyecciones de población realizadas por el Consejo Estatal de Población (COESPO) para el periodo 2015-2020. El planteamiento del escenario institucional alcanzará un incremento del 51.55% de la población en el largo plazo con respecto a la población del año

2020; en números absolutos el incremento de población es de 34,604 habitantes, para alcanzar al año 2050 un total de 101,725 habitantes.

III.6.2.3 Escenario programado
El escenario programado se elaboró considerando las proyecciones de población establecidas para los municipios y la entidad en el PEOTDU; la TCMA utilizada corresponde a la obtenida para el periodo 2010 – 2020, obteniendo un incremento de población de 35,992 habitantes.
Con la tasa anterior, la población en el largo plazo asciende a a 103,113 habitantes.
Una vez desarrollados los tres escenarios se tomó la determinación de utilizar el escenario programado por ser el que se acerca más al comportamiento del crecimiento poblacional en el municipio de Colón, y además, está alineado con el PEOTDU.

IV. Nivel Normativo

IV.1 Imagen Objetivo

El desarrollo de la imagen objetivo se centra en la consolidación del municipio y el ordenamiento del territorio a través de un modelo de desarrollo sustentable que integre los sectores: social, urbano, ambiental, cultural y económico. Con estos criterios se plantea la siguiente imagen objetivo:
El municipio de Colón en el año 2050 es un polo de desarrollo integral consolidado, donde la regulación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial impulsaron la dotación servicios públicos, equipamientos urbanos e infraestructura y vivienda, fortaleciendo las actividades económicas; lo que conlleva al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y nivel de vida de sus habitantes. Todo lo anterior, alineado a los principios de sustentabilidad y cuidado del medio físico natural del territorio municipal.
El municipio de Colón en el año 2050, es polo de desarrollo industrial y agroindustrial consolidado, que cuenta con los servicios públicos, la infraestructura, el equipamiento ha capitalizado su ubicación geográfica e infraestructura instalada para mejorar los niveles de servicios y equipamiento servicios públicos, y potencializar su competitividad.

IV.2 Objetivo General

Promover un ordenamiento en el territorio que promueva el desarrollo sustentable, integral y eficiente de asentamientos urbanos y rurales, tomando en cuenta el potencial de desarrollo industrial y agroindustria considerando las características ambientales, sociales, culturales y económicas; donde los instrumentos sean accesibles y en beneficio de la población.

IV.3 Objetivos Particulares

IV.3.1 Objetivos particulares para el ámbito ambiental

- Crear clusters industriales en la zona sur del municipio
- Preservar zonas de protección acorde al POEREQ
- Fomentar el manejo sustentable del agua, considerando su captación y distribución para usos urbano y rural.
- Prevenir y atender los factores de contaminación en suelos, aire y cuerpos de agua municipales

IV.3.2 Objetivos particulares para el ámbito urbano

- Reforzar los mecanismos para la administración del desarrollo urbano municipal.
- Promover la certeza jurídica de la propiedad para la población.
- Consolidar el crecimiento urbano sostenible, acorde a las dinámicas socio – territoriales y demográficas
- Crear espacios públicos accesibles para toda la población

IV.3.3 Objetivos particulares para el ámbito económico

- Diversificar las actividades económicas
- Aprovechamiento sustentable de zonas turísticas para comercio local

IV.3.4 Objetivos particulares para el social

- Mejorar las condiciones de habitabilidad (movilidad, acceso a servicios y equipamientos) de las localidades

IV.3.5 Objetivos particulares para el ámbito cultural

- Preservar la zona de monumentos históricos
- Fortalecer la identidad de las y los habitantes respecto del entorno que habitan

- Fomentar los espacios y actividades que identifican al municipio y a sus habitantes del resto del estado

IV.4 Metas

IV.4.1 Metas para el ámbito ambiental

Eje	ID	Meta	Plazo
Ambiental	AMB-1	Evitar la contaminación de mantos freáticos y afluentes de agua por aguas negras	Corto
	AMB-2	Promover el cuidado de los cuerpos de agua del municipio	Corto
	AMB-3	Prohibir la tala de árboles en el Zamorano.	Corto
	AMB-4	Regular el uso de suelo de conservación agropecuaria	Corto
	AMB-5	Crear un plan de trabajo sobre los incendios forestales	Medio
	AMB-6	Fortalecer el espacio destinado como tiradero de residuos sólidos	Corto
	AMB-7	Monitorear la emisión de contaminantes atmosféricos.	Medio
	AMB-8	Disminuir la explotación de pozos y ruptura de tuberías	Largo
	AMB-8	Evitar el desabasto ocasional de agua	Medio
	AMB-9	Regular las actividades en cada uso de suelo	Medio

IV.4.2 Metas para el ámbito urbano

Eje	ID	Meta	Plazo
Urbano	URB-1	Habilitar espacios públicos que generen una identidad con el territorio	Medio
	URB-2	Mejorar el sistema de residuos a través de un centro integral y del sistema de recolección de basura	Medio
	URB-3	Re-diseñar espacios públicos funcionales (crear espacios con accesibilidad universal: señalética, rampas en cruces viales, dimensiones adecuadas en banquetas y libres de obstáculos, pavimento táctil, ruta táctil y/o guía podotáctil, apoyos isquiáticos, entre otros.)	Medio
	URB-4	Habilitar corredores ciclistas con fines recreativos, turísticos y de conectividad	Corto
	URB-5	Mejorar la logística de las unidades de transporte	Corto
	URB-6	Ofrecer e incentivar modos de transporte no motorizado a través de infraestructura adecuada	Medio
	URB-7	Monitorear que se cumpla lo estipulado en los respectivos instrumentos	Corto
	URB-8	Ampliar el número de planteles educativos en todos los niveles	Medio
	URB-9	Rehabilitación o intervención por daños estructurales en equipamientos de salud	Medio
	URB-10	Promover comercio local en distintos puntos del municipio	Medio
	URB-11	Crear calles completas en zonas del municipio que lo requieran y permitan	Medio
	URB-12	Mejorar la infraestructura de carretera, transporte y servicios básicos	Medio
	URB-13	Reforzar la infraestructura potable, sanitaria y alumbrado público	Medio

IV.4.3 Metas para el ámbito económico

Eje	ID	Meta	Plazo
Económico	ECO-1	Incentivar el ecoturismo en el municipio	Corto
	ECO-2	Ofrecer modos de transporte más eficientes para diversificar los modos de traslado	Medio
	ECO-3	Fomentar el crecimiento del sector agrícola (que se apliquen de manera oportuna instrumentos que eviten la especulación de usos de suelo que incremente el	Corto

Eje	ID	Meta	Plazo
		abandono de las parcelas agrícolas y disminuyan gradualmente la productividad del municipio)	
	ECO-4	Creación de mercado municipal priorizando a comerciantes locales	Corto

IV.4.4 Metas para el ámbito social

Eje	ID	Meta	Plazo
Social	SOC-1	Crear programas sociales para vivienda de interés social	Medio
	SOC-2	Actualizar padrón de asentamientos humanos irregulares	Corto
	SOC-3	Crear, mejorar y dar mantenimiento a espacios y programas para el desarrollo de la población	Medio

IV.4.5 Metas para el ámbito cultural

Eje	ID	Meta	Plazo
Cultural	CUL-1	Mayor impulso y promoción de espacios para los artesanos locales y actividades turísticas	Corto
	CUL-2	Mejoramiento de la infraestructura cultural	Medio

V. Nivel Estratégico

V.1 Estrategias

V.1.1 Modelo estratégico territorial (Modelo de Ordenamiento Territorial y Estratégico)

El modelo de estrategia territorial está enfocado en alcanzar la imagen objetivo establecido, para que en el largo plazo el municipio muestre un crecimiento urbano ordenado ligado al desarrollo integral de sus localidades conservando sus características ambientales, socioeconómicas y culturales.

El modelo territorial se apoya en el sistema de localidades municipal y su ámbito de atención, siendo prioritario el fortalecimiento del sistema de movilidad, a través del mejoramiento integral de las vialidades y el sistema de transporte; con lo que se genere una conectividad y accesibilidad eficiente para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad del municipio.

V.1.1.1 Consolidación de la Ciudad Compacta y Eficiencia del Uso de Suelo

La implementación de usos mixtos tiene como objetivo primordial consolidar el modelo de Ciudad Compacta y Resiliente. Esta estrategia mitiga la dispersión urbana y el fenómeno de las "ciudades dormitorio" mediante el aprovechamiento óptimo de la capacidad instalada de la infraestructura (agua, drenaje y electricidad); se maximiza el valor social de los vacío urbanos, permitiendo la reversibilidad de giros entre espacios habitacionales y de servicios según la dinámica demográfica local (Art. 73, LGAHOTDU). Además, al reducir las distancias de traslado, se logra una disminución directa en la huella de carbono.

La mixtura de uso asegura una intensidad de ocupación continua, transformando zonas monofuncionales, vulnerables al abandono y la delincuencia, en nodos de convivencia y recreación. La diversificación de actividades en el espacio público es un componente esencial para la reconstrucción del tejido social. La presencia de personas y la actividad comercial constante actúan como mecanismos preventivos de control social pasivo, garantizando el Derecho a la Ciudad y la seguridad de los grupos más vulnerables en los asentamientos humanos.

V.1.2 Estructura urbana territorial y sistema de enlaces

Centro urbano. Dentro de la estructura urbana territorial es el primer nivel en jerarquía y corresponde a la cabecera de Colón.

Centro de servicios delegacionales o subcentros urbanos. Corresponde a las localidades con funciones administrativas de delegaciones municipales y cuentan con servicios administrativos, equipamiento, infraestructura y zonas de comercio que sirven de apoyo al Centro Urbano. Estas localidades son: Ejido Patria, Salitrera, El Zamorano, Peña Colorada, Ajuchitlán, Santa Rosa de Lima, Esperanza, Galeras y El Lindero.

Centro proveedor de servicios. Se le asignó esta jerarquía a las localidades que cuentan con equipamiento educativo y de salud; así como la infraestructura básica y las vías de comunicación, son: San

Ildefonso, El Blanco, San José la Peñuela, San Martín, La Carbonera, El Coyote Los Trigos, El Carrizal, Los Quiotes y Los Benitos.

Corredor Urbano (CUR). Se designa esta categoría a las vialidades conectoras con alto flujo vehicular y con alta densidad de comercios y servicios y cuya dinámica económica combina usos de suelo que ofrecen servicios de fácil acceso. Este se ubicará en la carretera estatal 110 entre el cruce de las carreteras estatales 100 y 110 hacía la cabecera.

Corredor Turístico (CT). Es una ruta o vía que conecta distintos destinos con atractivos turísticos en una región, facilitando el desplazamiento y la experiencia de los visitantes al crear un itinerario coherente con un hilo temático común, como la cultura, la naturaleza o la gastronomía. Se encuentra sobre la carretera estatal 100, 110 y 130 (las 3 en todo su recorrido por el municipio). La carretera que va de la cabecera a El Saucillo, pasando por las localidades de El Zamorano y La Carbonera, en esta misma iniciará el segundo tramo, que conecta a Los Trigos, El Coyote y Ejido Patria.

Corredor Industrial (CI). Se designa en esta categoría la vialidad que concentra actividades industriales, conectada por una red de infraestructura de transporte para facilitar la producción, distribución y exportación de mercancía.

Este corredor se encuentra en la carretera estatal 100 entre los límites del municipio y la localidad Esperanza, así como en la carretera estatal 200, entre el límite municipal con El Marqués hasta el límite municipal de Tequisquiapan. Así como, la carretera estatal 500, continuando sobre la vialidad a San Ildefonso hasta el cruce con la vía del ferrocarril.

Corredor Agroindustrial (CA). En este corredor se encuentran vialidades que integran y promueven actividades agropecuarias y agroindustriales, facilitando en la producción materias primas hasta su procesamiento, distribución y comercialización, procura mejorar la infraestructura vial y la conectividad para el tránsito de vehículos y maquinaria. Sobre la carretera estatal 100 desde la localidad de Urecho hasta el entronque con la carretera estatal 130, y continúa hasta el límite municipal con Ezequiel Montes. Estas carreteras cuentan con la infraestructura vial para que estos corredores funcionen correctamente.

V.1.3 Estrategia en función de la administración del desarrollo urbano

Reglamentación municipal inexistente

Se identificó que se requiere la creación, aprobación y aplicación de los siguientes reglamentos:

- Reglamento de Construcciones del Municipio de Colón.
- Reglamento de Desarrollos inmobiliarios del Municipio de Colón, Reglamento de Estacionamientos.

Reglamentación municipal que requiere actualización o reformas

- Reglamento de Parques y Jardines para el Municipio de Colón.
- Reglamento de Fisonomía Urbana del Municipio de Colón.
- Reglamento de Anuncios para el municipio de Colón.
- Reglamento de Servicio de Alumbrado Público del Municipio de Colón.
- Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Colón.
- Reglamento Municipal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

V.1.3.1 Propuesta de mejora de la Ley de ingresos municipal

V.1.3.1.1 Homologación de conceptos

Para optimizar la aplicación de la Ley de Ingresos Municipal se recomienda realizar un trabajo de homologación de conceptos a fin de que se convierta en una herramienta eficaz para el cobro de derechos e impuestos que genera la autorización de acciones urbanísticas por parte de la Secretaría,

V.1.3.1.2 Homologación de parámetros de cobro

Es importante realizar el análisis, actualización y modificación que corresponda; ya que, de acuerdo a lo observado en el municipio de Colón, a modo de ejemplo, las clasificaciones y los parámetros en cuanto al cálculo del cobro, contrastado con otros municipios colindantes, que vean por la homologación de los conceptos y valores de cobro, con la finalidad de evitar su disminución o aumento excesivo.

También es importante establecer costos determinados para los conceptos, como evitar rangos, ya que permitiría que sea más fácil la aplicación de la Ley tanto para el funcionario como para los ciudadanos.

V.1.3.2 Proyectos estratégicos para el ordenamiento de la administración urbana municipal

- Norma técnica para la Asignación de Números Oficiales.
- Programa de reconocimiento de vialidades.
- Norma técnica para la expedición de Constancias de Alineamiento.
- Lineamientos para potencializar el aprovechamiento de corredores.
- Lineamiento para regular y potencializar en proyectos mixtos

- Lineamientos que determinen la dotación, distribución y habilitación de espacios públicos en los polos de desarrollo urbano.
- Programa de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares.
- Programa para la regularización de la propiedad privada de los predios que pretendan incorporarse al desarrollo urbano.
- Utilizar instrumentos que complementen los aspectos técnicos como el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad y el Manual de Diseño Urbano para el Espacio Público.
- Crear un sistema de información geográfica que muestre la información necesaria como es el caso de los reconocimiento de vialidades, números oficiales, entre otros.

V.1.3.3 Propuestas para la expedición de trámites de administración urbana
V.1.3.3.1 Propuesta de reforma de trámites expedidos
Se propone crear más formatos de solicitud de trámite y agrupar aquellas acciones urbanísticas que compartan generalidades.

V.1.3.4 Estrategias para la instancia encargada del Desarrollo Urbano
a. Propuesta de organigrama para la institución encargada del Desarrollo Urbano
Al considerar proyecciones a corto plazo, se propone el organigrama para la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología que contempla:

- Secretaría.
- Área Jurídica.
- Área de Información, Recepción y Control.
- Personal como Apoyo Administrativo.
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- Coordinaciones de Administración y Control Urbano, Control y Ordenamiento Territorial, Planeación y Ordenamiento Urbano.

b. Propuesta del personal incorporado al área
A corto plazo, se propone un total de 17 personas, distribuidas por áreas de la siguiente manera:

- Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología (una persona).
- Área jurídica (una persona).
- Área de información, recepción y control (dos personas, una persona encargada de los ingresos por Dirección).
- Apoyo Administrativo (dos personas; de las cuales una persona estará a cargo de la asistencia al Secretario y otra a cargo de la asistencia/apoyo a las Direcciones).
- Director (a) de Desarrollo Urbano (una persona):
- Coordinador(a) de Administración y Control Urbano (una persona):
- Analista(s) Técnico(s) (dos personas) y personal a cargo de Inspecciones (2 personas).
- Coordinador(a) de Control y Ordenamiento Territorial (una persona):
- Analista(s) (una persona).
- Coordinador(a) de Planeación y Ordenamiento Urbano (una persona):
- Analista(s) Técnico(s) (una persona) y personal a cargo de Inspecciones (una persona).

Perfil profesional del personal requerido para atender el área
Es necesario que el perfil profesional de todo el personal (conocimientos y experiencia) sea afín a las actividades que desempeña. Se requiere que todo el personal tenga conocimiento en materia urbana, para mejorar la eficiencia de sus labores; también, cada uno de los trabajadores conozca su función, así como del resto del personal, que desempeña dentro de la Dirección y su importancia para alcanzar objetivos comunes.
Propuestas de capacitaciones necesarias y continuas
En materia urbana, se sugiere crear planes de capacitación conjunta con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Coordinación de Protección Civil (quienes analizan o delimitan zonas de riesgo), Dirección de Registro Público de la Propiedad, Dirección de Catastro, Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Comisión Estatal de Aguas, y otras instancias que les permita la adopción de criterios urbanos, ambientales y jurídicos para ofrecer la mejor atención de los trámites propios de la Dirección.

- Fortalecer la asesoría del área jurídica.
- Capacitación de la estructura administrativa municipal y de administración pública.
- Cursos de software básicos (p. ej. office) y especializados.

- Formación para el desarrollo humano.

Equipo, material, programas necesarios
Dentro de los softwares complementarios se sugiere:

- Para trabajo administrativo y de inspección: paquete Office (Excel, Word, Paint, PowerPoint) y Adobe.
- Análisis y diseño: AutoCAD, acceso al sistema cartográfico de Catastro IDECAT/IDEQUANTUM, acceso a Consulta Remota Inmobiliaria del Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, ArcMap, ArcGIS o QGIS, entre otros programas necesarios para mapeos, instrumentos de planeación en otros formatos digitales (no sólo en PDF).

V.1.4 Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico
La estrategia en función del ordenamiento ecológico considera lo establecido en el POEREQ en cuanto a las UGA (Unidad de Gestión Ambiental)

V.1.4.1 Zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua
Las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (PCCA) se constituyen como ejes estructurados de la Infraestructura Verde del municipio, su reconocimiento formal los posiciona como corredores biológicos funcionales. Garantizan la conectividad ecosistémica, permitiendo el flujo de biodiversidad y el mantenimiento de servicios ambientales esenciales para la resiliencia urbana, mitigando el efecto de isla de calor y preservando el paisaje natural de Colón.

V.1.5 Estrategia urbana en función de la resiliencia urbana
Se establecen para el municipio de Colón, estrategias dirigidas a la eficiente gestión de riesgos en el territorio municipal:

1. Elaboración del Atlas Municipal de Riesgos
2. Diagnóstico territorial de riesgos y resiliencia

Adicional a lo anterior, se recomienda la consulta y aplicación de las acciones recomendadas por la Guía de Resiliencia Urbana (2016) elaborada por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

V.1.5.1 Estrategias para la reducción y control de emisiones contaminantes

- Creación de nuevo Centro Integral de Residuos Sólidos con planta de separación de basura.
- Establecer estaciones de monitoreo de calidad del aire en el municipio, con énfasis en zonas estratégicas y representativas del área urbana.
- Realizar análisis constantes de la calidad del aire dentro del área urbana del municipio y sobre la carretera estatal 100 y 200 (corredores industrial y agroindustrial) en el área sobre la que transitan mayormente las personas, así como en el centro urbano, centro de servicios delegacionales/su centro urbano y centro proveedor de servicios.

V.1.5.2 Estrategias para la salvaguarda hidrodinámica y la gestión integral de riesgos
La delimitación de las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua se encuentra alineada al principio de Precaución establecido en el artículo 74 de la LGAHOTDU; está delimitación además de la zona federal administrativa, integra el reconocimiento de caudales intermitentes y escurrimientos estacionales. Esta restricción es una medida de adaptación al cambio climático, obligatoria para garantizar la seguridad de los asentamientos humanos.

V.1.5.3 Estrategias para la gestión integral de la resiliencia ambiental y la gestión de la vulnerabilidad social
La articulación del Atlas de Riesgo, la protección de Áreas Naturales Protegidas y la declaración de Zonas de Monumentos Históricos establecen una ruta de planeación para el manejo de la ocupación de áreas de riesgo.

V.1.6 Estrategia de movilidad
Como eje fundamental, la estrategia de movilidad se alinea y contribuye a la consolidación de la estructura urbana y vial propuesta para el municipio, así como para la realización de las actividades económicas de la población y en consecuencia, la mejora en el desarrollo social municipal.
1. Estructura vial
Vialidades regionales (VR). Carretera Estatal 100, Carretera Estatal 200, Carretera Estatal 110, Carretera Estatal 130. Para estrategia se tiene contemplada la conexión libramiento sur Ezequiel montes con carretera estatal 100 y la Carretera estatal 100 conexión con federal 120.
Vialidades primarias (VP). Carretera Esperanza a Vista Hermosa, Camino la Carbonera hacia Ejido Patria. La Cabecera cuenta con 2 caminos que conectan con otras localidades, uno hacia la Carbonera (pasando por el Zamorano) y otro hacia Peña Colorada, dentro de la localidad están Francisco I. Madero, Venustiano

Carranza, El Moral, División del Norte en el Lindero, Carretera Estatal 510 en el Zamorano, C. Gladiolas en Galeras, Carretera Esperanza y Carretera Peña Colorada en Peña Colorada, Carretera Estatal 510 en La Carbonera, S. Martin e Ignacio Zaragoza en San Martín, C. Corregidora en el Blanco y Río Bravo en San Ildefonso. Se tienen consideradas vialidades que mejoren la movilidad del municipio, una alterna que conecte la cabecera municipal con la carretera 100, del Nuevo Rumbo a Galeras, pasando por la localidad Palmas, San José Peñuelas y la Esperanza, de la Esperanza hacía San Vicente el Alto cubriendo a Purísima de Cubos y San Francisco, una que conecte San Martín con el Gallo pasando por Ajuchitlán, otra en la localidad Salitrera y el Poleo,

Vialidades secundarias (VS). Calles de Pino Suárez, Salvador Díaz Mirón, Del Salitrillo Moral, Del Río en la cabecera municipal, Olivo, C los Fresnos, Palmas en El Lindero, Zaragoza en el Zamorano, C. Hacienda Galeras, C. Tulipán, C. Azucenas, C. Rosas en Galeras, Luis Donaldo y Las Rosas en Santa Rosa Lima, Plan de San Luis, C. Revolución, Belisario Domínguez en San José la Peñuela, S. Martin e Morelos en San Martín, Luis Donaldo Colosio, Francisco Villa, Vicente Guerrero, Fernando de Tapiar en El Blanco, C. Río Coatzacoalcos, C. Río Lerma, C. Río Nazas, Río Colorado en San Ildefonso. Se tienen proyectadas vialidades en las localidades de Palo Alto, Salitrera, El Zamorano, La Carbonera, Ejido Patria, Nuevo Progreso, El Nuevo Rumbo, Ajuchitlán, San Martín, Santa Rosa Finca, El Blanco, Esperanza, Viborillas, entre otras.

En conjunto con la estructura vial descrita, se propone la intervención de nodos viales, los cuales se caracterizan por ser puntos de cruce de dos o más vías al mismo nivel, en los que podría existir discontinuidad en el tránsito vial. Estas acciones se clasifican en obras de mejoramiento o construcción. Se deberá de considerar lo establecido en la NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación. Publicada en el Diario de la Federación el 12 de abril de 2024.

Aunado a lo anterior, se propone la creación de redes de movilidad activa e intermodal en las localidades rurales, integrando la infraestructura peatonal y ciciclista; diseñando espacios que permitan la movilidad segura y eficiente para todos los sectores. La estrategia plantea designar vías que conecten comunidades rurales con la cabecera como Vías Compartidas donde se garantice un carril seguro para peatones y ciclistas, garantizando la seguridad peatonal y creando rutas alternas para las peregrinaciones en el municipio.

V.1.7 Estrategia de vivienda

1. Diagnóstico y aprovechamiento de vacíos urbanos y vivienda deshabitada
2. Programa de regularización para escrituración de inmuebles/ viviendas
3. Promoción de prototipos de viviendas para la población económicamente vulnerable
4. Creación y actualización de normativas asociadas a la construcción
5. Homologación de trámites municipales, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en materia de autorizaciones inmobiliarias.[52]
6. Elaboración del Programa de Evaluación de la Vivienda Adecuada en Asentamientos Humanos
7. Profesionalización en materia de vivienda del área a cargo del desarrollo urbano del Municipio
8. Promoción de la edificación de vivienda del segmento social, económica y popular

V.1.8 Estrategia de equipamiento e infraestructura urbana

1. Mejoramiento de la red hidráulica e hidrosanitaria.
2. Mejoramiento de los equipamientos de educación, salud y recreación
3. Equipamientos urbanos para el desarrollo integral y económico

V.1.9 Estrategia en función de la conservación y protección patrimonial

La estrategia en materia de conservación y protección patrimonial se enfoca en la aplicación de acciones dirigidas a: Monumentos históricos, zonas arqueológicas, arquitectura vernácula e imagen urbana.

En la zona de amortiguamiento se pretende proteger la imagen urbana y limitar/restringir la intervención urbana. El municipio de Colón cuenta con 80 monumentos históricos catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH): Monumentos históricos (37); Conjuntos arquitectónicos (40); Bienes inmuebles con valor cultural.

La estrategia establece la recuperación de la imagen urbana en los sitios turísticos dentro del municipio, a la vez que se realza el valor de los espacios urbanos.

[52] Consultar apartado 5.1.3 Estrategia en función de la administración del desarrollo urbano.

V.1.10 Estrategia en función del desarrollo económico
La estrategia económica pretende consolidar el turismo natural y paisajístico, a fin de aprovechar la infraestructura turística en la zona de estudio, para que de manera ordenada se promueva la instalación de actividades relacionadas con alimentos y bebidas, hospedaje, entre otros.
En cuanto al sector primario (agrícola y agroindustrial), es imperativo fortalecer la integración de cadenas de valor que lo vinculen con el sector secundario (manufactura). En el sector secundario, la estrategia plantea vincular la oferta laboral industrial con la población local.

V.1.11 Estrategia en materia de perspectiva de género
Esta estrategia busca la inclusión de las mujeres al espacio público y a las dinámicas urbanas de la ciudad libre de violencia. La proporción de espacios públicos seguros es indispensable para combatir la violencia de género en las ciudades, ya que genera una identidad con el espacio y el querer ocuparlo, por lo que el mejoramiento urbano puede incidir en que los espacios sean usados por mujeres y niños, ya sea solo de paso o de permanencia para realizar actividades de recreación, estudio o descanso.

V. 2 Zonificación del territorio
La Zonificación del territorio se clasifica en dos tipos: Zonificación Primaria y Zonificación Secundaria.

V.2.1 Zonificación Primaria
La Zonificación Primaria establece el desafío del territorio y su ocupación para lo cual se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Zonificación Primaria		
Suelo	**Superficie (ha)**	**Porcentaje**
Urbano	10,705.01	13.26%
Urbanizable	8,723.84	10.81%
No urbanizable	61,294.73	75.93%
Total	**80,723.58**	**100%**

V.2.2 Horizontes de planeación
La estrategia de planeación urbana y el método estratégico territorial se apoyan en los horizontes de planeación que se establecen de la siguiente manera:

- Corto plazo (2025-2030)
- Mediano plazo (2031-2039)
- Largo plazo (2040-2050)

Plazo	**Superficie (ha)**	**Porcentaje**
Corto	1,689.81	19.37%
Mediano	2,534.10	29.05%
Largo	4,499.93	51.58%
Total	**8,719.67**	**100.00%**

V.2.3 Áreas de actuación
Derivado del modelo estratégico territorial y considerando las políticas de desarrollo urbano estatal y municipal, se definen áreas de actuación que requieren de acciones estratégicas y criterios normativos y de regulación específicos.

V.2.3.1 Conservación patrimonial
CP 1. Polígono de la Zona de Monumentos Históricos de Colón.

V.2.3.2 Protección y conservación ambiental
CA 1. Zona de Protección El Zamorano – El Pinalito;
CA 2. Zona de Protección San Martín

V.2.3.3 Protección a cuerpos de agua y escurrimientos
PCA 1. Presa La Soledad
PCA 2. Presa Colón

PCA 3. Zona de Protección a Cuerpos de Agua y Arroyos (Colón, El Cacalote, El Moro, La Tinaja, Las Cabras, Pinal del Zamorano y San Lorenzo, Ajuchitlán)

V.2.3.4 Mejoramiento urbano

MU 1: Colón
MU 2: El Zamorano
MU 3: Ejido Patria
MU 4: Puerta de Enmedio
MU 5: Las Cenizas
MU 6: Nogales
MU 7: El Saucillo
MU 8: Galeras
MU 9: Los Benitos
MU 10: Urecho
MU 11: Purísima de Cubos
MU 12: La Carbonera
MU 13: Ajuchitlán
MU 14: La Zorra
MU 15: Vista Hermosa
MU 16: El Coyote
MU 17: Esperanza
MU 18: San José la Peñuela
MU 19: Peña Colorada

V.2.3.5 Consolidación urbana

CU 1: El Carrizal
CU 2: Los Quiotes
CU 3: El Nuevo Rumbo
CU 4: Nuevo Progreso
CU 5: San Ildefonso
CU 6: San Vicente el Alto
CU 7: Los Benitos
CU 8: Santa Rosa Finca
CU 9: Santa Rosa de Lima
CU 10: Salitrera

V.2.3.6 Potencial turístico

PU 1. Los Trigos
PU 2. Salitrera

V.2.4 Zonificación Secundaria

La Zonificación Secundaria es definida por la LGAHOTDU (artículo 3, fracción XL) como la determinación de los Usos de suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

V.2.5 Usos de suelo

Los usos de suelo consideran la clasificación establecida en la Zonificación Primaria, definiendo usos para Áreas Urbanas o Urbanizables y para Áreas No Urbanizables.

Zonificación Secundaria		
Suelo	**Superficie (ha)**	**Porcentaje**
Urbano		
Habitacional Rural, densidad Baja (HR-Bj)	2,910.14	3.61%
Habitacional Rural, densidad Mínima (HR-Mn)	665.04	0.82%
Habitacional Mixto, densidad Mínima (HM-Mn)	826.44	1.02%
Habitacional Mixto, densidad Baja (HM-Bj)	763.66	0.95%
Habitacional Mixto, densidad Media (HM-Md)	1,291.17	1.60%
Habitacional Mixto, densidad Media Intensiva (HM-MdI)	1,491.04	1.85%
Habitacional Mixto, densidad Alta (At)	115.98	0.14%
Habitacional Mixto Medio, densidad Media Intensiva (HMM-MdI)	59.8	0.07%
Comercio y servicios densidad Baja (Cs-Bj)	325.63	0.40%
Comercio y servicios densidad Media Intensiva (Cs-MdI)	2,301.24	2.85%
Equipamiento (E)	769.49	0.95%
Espacios Verdes y Abiertos (EVA)	20.88	0.03%
Industria (I)	5,252.47	6.51%
Agroindustria (AI)	2,022.92	2.51%
Agroturístico (AT)	612.95	0.76%
Subtotal Urbano	19,428.85	24.07%

Zonificación Secundaria		
Suelo	**Superficie (ha)**	**Porcentaje**
No Urbanizable		
Protección Ecológica (PE)	17,047.22	21.12%
Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (PCCA)	1,367.70	1.69%
Ecoturístico (ECO)	348.88	0.43%
Conservación Agropecuaria (CA)	17,841.53	22.10%
Conservación Ecológica (CE)	24,689.40	30.59%
Subtotal No Urbanizable	61,294.73	75.93%
Total	**80,723.58**	**100%**

V.2.6 Criterios Normativos y Tabla de Compatibilidades
Interpretación de Nomenclatura de usos habitacionales
La nomenclatura para usos habitacionales está integrada por dos componentes: uso y densidad.
A continuación, se presenta la descripción de cada una.
Uso: HR: Habitacional Rural
HM: Habitacional Mixto
HMM: Habitacional Mixto Medio
Densidad: Mn: Mínima
Bj: Baja
Md: Media
MdI: Media intensiva
At: Alta

Coeficiente de Ocupación del Suelo
El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es la superficie del lote que puede ser ocupada con construcción, se establece para obtener la superficie máxima de desplante de una edificación en planta baja, al multiplicarlo por la superficie total del lote.
Se calcula con la siguiente expresión: COS= 1 - % de área libre (expresado en decimales)
Los coeficientes que se deberán autorizar para los jardines, plazas y parques, deberán ser homogéneos para la totalidad del municipio, determinando que el COS será de 0.05, independientemente del uso asignado en la zonificación secundaria.
Coeficiente de Utilización del Suelo
El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), determina la superficie máxima de construcción que puede tener una edificación, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por las obras bajo nivel medio de banqueta destinadas para estacionamiento. Se expresa con el número de veces que se construye la superficie total del lote. Se calcula con la siguiente expresión matemática:
CUS= (Superficie de desplante x número de niveles permitidos) / superficie total del predio.
La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.
En las Zonas de Protección Patrimonial y Conservación, el CUS deberá respetar el contexto urbano, evitando alterar la tipología, perspectivas y perfiles urbanos históricos y su marco natural.
Los coeficientes que se deberán autorizar para los jardines, plazas y parques, deberán ser homogéneos para la totalidad del municipio, determinando que el CUS será de 0.10, independientemente del uso asignado en la zonificación secundaria.
Coeficiente de Absorción del Suelo
El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) es la superficie mínima del lote que se debe dejar libre para permitir la permeabilidad o infiltración de agua, y estará sujeta a lo dispuesto en la Tabla Normas Generales para el municipio de Colón. Dicha superficie podrá ser cubierta con materiales permeables.
Cuando por características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua o resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible cumplir con el coeficiente, la autoridad de Desarrollo Urbano determinará si es viable exentar el coeficiente de absorción; siempre y cuando se implemente un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, que deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales del proyecto

arquitectónico y deberá ser avalado por la autoridad en la materia de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas.

Alturas y niveles

La altura de las edificaciones se presenta en metros lineales y niveles. Para determinar los metros lineales se consideró la altura mínima de entrepiso de 2.5 m como máximo para uso habitacional para uso comercial y servicios[53]. La altura para uso Industrial se sujetará a las necesidades del giro de la misma, y será establecida en la normatividad de construcción correspondiente.

El número de niveles se determina mediante la siguiente fórmula: CUS/COS = Número máximo de Niveles permitidos.

En caso de que se opte por construir el estacionamiento bajo el nivel medio de banqueta, y siempre y cuando no sea para otro destino, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel medio de banqueta.

Densidad

La densidad se define de acuerdo al número de viviendas potenciales permitidas en una superficie de terreno, clasificándose de la siguiente manera:

Densidad	Literal	Factor	No. De viviendas por ha
Mínima	Mn	500	20
Baja	Bj	286	34
Media	Md	167	59
Media intensiva	MdI	120	83
Alta	At	90	111

Aplicación de usos de suelo para predios con más de una zonificación primaria y secundaria

Para predios que tengan asignados dos o más usos de suelo urbanos en la Zonificación Secundaria, el propietario podrá optar por la zonificación que mejor se adapte a sus necesidades.

Para predios que tengan asignados uno o más usos de suelo urbanos en la zonificación secundaria, y que cuenten con uno o más usos de suelo identificados en la zonificación secundaria como: Equipamiento, Conservación ecológica, Protección a Cauces y Cuerpos de Agua y Protección Ecológica, el H. Ayuntamiento dictaminará la procedencia para la aplicación total de una de las zonificaciones en el predio.

Tabla de Compatibilidad de Usos

Para establecer los giros permitidos y prohibidos para cada uno de los usos del suelo, se elaboró la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, la cual considera la clasificación del catálogo SCIAN.

Los giros permitidos son los fines públicos o privados que de acuerdo a las zonas son predominantes o compatibles y, podrán darse a los predios a través del trámite de dictamen de uso de suelo ante las autoridades competentes en la administración del desarrollo urbano.

Los giros prohibidos son aquellos fines públicos o privados que presentan incompatibilidad con alguna zona por lo que no tienen cabida en ella, y por lo tanto no serán autorizados por la autoridad competente en la administración del desarrollo urbano.

El dictamen de uso de suelo deberá establecer las condicionantes y acciones pertinentes a realizar para que se establezca el giro en el predio, atendiendo lo señalado en el Título Cuarto del Código Urbano del Estado de Querétaro.

V.2.7 Normas Generales

Normas Generales para el municipio de Colón

Usos	Clave	Densidad	Viviendas por ha	COS	Área libre	CUS	CAS	Altura (1)		Superficie lote tipo m^2	Frente mínimo m
								Número de niveles	Máxima total en m		
Habitacional	As	Aislada	10	0.5	0.5	1	0.4	2	5	1,000.00	20
	Mn	Mínima	20	0.6	0.4	1.2	0.3	2	5	500	15
	Bj	Baja	35	0.7	0.3	1.4	0.3	2	5	350	12
	Md	Media	59	0.75	0.25	1.5	0.2	2	5	200	10
	MdI	Media intensiva	83	0.75	0.25	2.25	0.2	3	7.5	150	10
	At	Alta	90	0.80	0.20	2.4	0.15	3	7.5	100	8
Industria	I	No aplica	No aplica	0.8	0.2	1.6	0.2	2	No aplica	300	15
Agroindustrial	AI	No aplica	No aplica	0.6	0.4	0.6	0.2	1	No aplica	1,000	20
Agroturístico	AT	No aplica	No aplica	0.5	0.5	1	0.4	2	No aplica	1,000	20
Ecoturístico	ECO	No aplica	No aplica	0.05	0.95	0.10	0.95	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Conservación agropecuaria	CA	No aplica	No aplica	0.05	0.95	0.05	1	1	No aplica	No aplica	No aplica

*Aquellos lotes o áreas que se encuentren al interior de un asentamiento irregular, siempre y cuando sean destinados a vivienda unifamiliar, podrán tener una superficie mínima de 90 m^2 con un frente mínimo de 6m, hasta la establecida en la tabla anterior de acuerdo con su Zonificación Secundaria.
*El mínimo de metros cuadrados de construcción de una vivienda en el Municipio de Colón, será de 45.00 m^2 sin importar su densidad, siempre y cuando cumpla con los principios de una vivienda digna y decorosa en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Norma 1. Altura máxima permitida

La altura máxima permitida se determinará con base en lo señalado en la Tabla 54. Normas Generales para el municipio de Colón, a excepción de aquellos predios que se encuentren dentro de la Zona de Monumentos Históricos[54] o colindantes a éstos, en estos casos será necesario contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). En caso de que ninguna de estas Dependencias se manifieste especificando el número de niveles, la construcción no podrá tener más de 2 niveles o una altura máxima de 5 m.

La altura para uso Industrial se sujetará a las necesidades del giro de este, y será establecida en la normatividad de construcción correspondiente.

La altura máxima permitida deberá incluir los tinacos, cubos de escalera, chimeneas, casetas de maquinaria, entre otros elementos constructivos, siempre y cuando estén permitidos en los giros.

Norma 2. Vialidades

El Sistema de Enlaces y Estructura vial[55], obedece a impulsar la movilidad urbana eficiente al interior del municipio, así como su estructura de enlace e integración a nivel regional, municipal y local.

Las vialidades proyectadas se clasifican en regionales, primarias, y secundarias. Su trazo se aplicará independientemente del uso y destino del predio y sus secciones se establecerán en la Constancia de Alineamiento correspondiente. Respetarán las disposiciones normativas en la materia, debiendo en su momento ser transmitidas a título gratuito a favor del órgano de gobierno correspondiente para ser reconocidas como vías públicas.

El trazo de las vialidades propuestas podrá modificar su trayectoria por cuestiones topográficas o por condiciones físicas del predio, siempre y cuando se garantice la continuidad de la conectividad con la que fue proyectada en los puntos de enlace correspondientes, no pudiendo modificar la sección establecida en ninguna de las partes de su conformación. Las vialidades definidas como regionales, primarias y secundarias, así como las que establezca para tal efecto el H. Ayuntamiento, por ningún motivo contarán con elementos de obstaculización, plumas de acceso, rejas, puertas, y cualesquiera otros que impidan el libre tránsito de la ciudadanía sobre las mismas.

De igual manera, no se autorizarán vialidades y/o circulaciones vehiculares con una sección menor a 10.00 m, debiendo a su vez asegurar una circulación peatonal libre de obstaculización no menor a 1.20 m en

[54] Consultar Áreas de Actuación, apartado V.2.3.1 Conservación patrimonial.

ambos paramentos dentro de dicha sección, debiendo contemplar lo correspondiente a los manuales de accesibilidad universal vigentes.

Norma 3. Fusión y subdivisión

Para el caso de la Subdivisión de Predios, de acuerdo a su densidad, la totalidad de las fracciones resultantes deberán cumplir con la superficie mínima y frente mínimo establecido en la Tabla 54. Normas Generales para el municipio de Colón.

Respecto a la Zona de Monumentos Históricos de Colón, las subdivisiones se permitirán siempre y cuando no sean monumentos históricos o artísticos. En todo caso, se deberá realizar por el régimen de propiedad en condominio.

En el proceso de Subdivisión de un predio dentro de suelo urbano y urbanizable de la Zonificación Primaria, se deberá cumplir con las siguientes condicionantes: el predio deberá ser mayor a 200.00 m2; la densidad deberá corresponder a la nomenclatura de uso de suelo; los predios resultantes de la subdivisión deberán tener un frente mínimo establecido en la Tabla 54. Normas Generales para el municipio de Colón y deberán contar con frente a la vía pública debidamente reconocida.

Cuando dos o más predios se fusionen y cuenten con distinto uso de suelo siempre y cuando estén considerados dentro del suelo urbano o urbanizable de la Zonificación Primaria, podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida sea por el uso que le dio origen. En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la establecida en la zonificación elegida para el predio.

Se establece como prohibida la fusión de predios cuya Zonificación Primaria esté establecida como urbano y/o urbanizable con aquellos predios cuya Zonificación Primaria sea No urbanizable.

En el caso de los programas de regularización de la tenencia de la tierra, el lote mínimo será determinado en el programa que para el efecto se elabore.

Aquellos predios que NO provengan de una autorización inmobiliaria (fraccionamiento, condominio, asentamiento), con zonificación primaria urbana o urbanizable, y estén identificados como una situación de hecho, físicamente subdivididos, habitados y edificados, podrán ser subdivididos (en una sola ocasión), sin cumplir con superficies y frentes de la tabla, siempre y cuando el máximo de fracciones resultantes que no cumplan con los frentes y superficies no excedan de tres.

Norma 4. Zonas de Suelo Urbano o Urbanizable clasificadas como Comercial y de Servicios y Equipamiento

Los accesos a estas zonas deberán ser a través de las vialidades primarias o secundarias directamente, evitando en lo posible el acceso por vialidades locales.

En nuevos desarrollos inmobiliarios, los lotes o áreas con frente a las áreas de donación por concepto de equipamiento urbano, preferentemente optarán por un destino comercial y de servicios de acuerdo a su compatibilidad establecida en la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo.

Norma 5. Predios con Derechos Adquiridos

El derecho adquirido se puede definir como el acto realizado que genera un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, y ese hecho no puede afectarse, ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, ni por disposición legal en contrario.

La Homologación por Derechos Adquiridos tiene por objeto reconocer los derechos que hubiese obtenido un inmueble con anterioridad a la entrada en vigor del presente Programa a través de un Dictamen de Uso de Suelo y/o un Cambio de Uso de Suelo autorizado por el H. Ayuntamiento.

Los predios que hayan obtenido un Dictamen de Uso de Suelo emitido por la autoridad municipal, o un Cambio de Uso del Suelo aprobado por la autoridad competente, previo a la inscripción del presente Programa y que haya sido publicado en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” e inscrito en el Registro Público de la Propiedad (RPP); y no se encuentre incluido en el Plano de Zonificación Secundaria, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo por Homologación de Derechos Adquiridos emitido por la autoridad municipal, el cual se basará en la Tabla de Homologación de densidades.

Tabla 1. Homologación de densidades

Densidad dada en habitantes por hectárea			**Densidad dada en viviendas por predio**		
Densidad	Hab/ha	Viv/ha	Densidad	Factor	Viv/ha
PDUCP Colón 2005			**PMDU Colón 2025**		
H05	50	10	Aislada (As)	1,000	10
H1	100	20	Mínima (Mn)	500	20
H2	200	40	Baja (Bj)	286	35
H1S	100	20	Mínima (Mn)	500	20
H2S	200	40	Baja (Bj)	286	35
H3	300	60	Media (Md)	167	59
H1IS	100	20	Mínima (Mn)	500	20
PPDU Galeras 2016			**PMDU Colón 2025**		
HM1,m	No aplica	20	Mínima (Mn)	500	20
HM2,m	No aplica	20	Mínima (Mn)	500	20
HM2,md	No aplica	59	Media (Md)	167	59
PMDU Colón 2008			**PMDU Colón 2025**		
Turístico campestre	30	6	Aislada (As)	1,000	10
HRCS	100	20	Mínima (Mn)	500	20
H2S	200	40	Baja (Bj)	286	35
H1	100	20	Mínima (Mn)	500	20
H2	200	40	Baja (Bj)	286	35

Fuente: SDUOP, 2025.

Todos los usos de suelo habitacionales, se homologarán con uso de suelo Habitacional Mixto (HM), y aquellos que hayan tenido adicionalmente el potencial de Servicios (HS) para su homologación se considerarán con uso de suelo Habitacional Mixto Medio (HMM); la densidad estará a razón de la tabla anterior.

Aquellos predios que hayan obtenido un Dictamen de Uso de Suelo o un Cambio de Uso de Suelo publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad (RPP), y de acuerdo a la nomenclatura del presente Programa se vean beneficiados, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo en categoría de “nuevo”, renunciando a los derechos adquiridos mediante un oficio dirigido a la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano en el municipio.

En ambos casos, la homologación no los eximirá del cumplimiento de las obligaciones adquiridas con anterioridad que así le sean notificadas por la dependencia encargada del Desarrollo Urbano.

Se respetarán los dictámenes de uso de suelo emitidos previo a la entrada en vigor del presente Programa, para aquellos predios que no busquen obtener un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, conservando los derechos adquiridos correspondientes.

Por ningún motivo, en caso de ser emitido un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, podrá ser este derecho revertido.

Por ningún motivo, en caso de ser emitido un Dictamen de Uso de Suelo en cualquier modalidad, y este sea fusionado a otro predio con o sin Dictamen de Uso de Suelo, se podrán permear los derechos adquiridos, debiendo para tal efecto solicitar un Dictamen de Uso de Suelo en la modalidad de “nuevo” para el predio producto de la fusión.

Norma 6. Cambios de Nomenclatura Usos Urbanos

Los propietarios de los predios clasificados como Urbanos y/o Urbanizables de conformidad con el apartado 5.2.4 Zonificación Secundaria, podrán solicitar al H. Ayuntamiento la modificación de la nomenclatura y/o literales de la Zonificación Secundaria en las siguientes modalidades:

• Modificación de la literal del Uso de Suelo.
• Modificación de la literal de Altura.
• Modificación de la literal de Área Libre.
• Modificación de la literal de Densidad.

El número de viviendas que se podrán autorizar a través de la modificación de la literal de Densidad no podrán exceder a las que resulten de la división de la superficie total del predio en estudio entre el factor 68. En ningún caso se podrán autorizar más de 147 viviendas por hectárea.

Norma 7. Derechos de vía de comunicación

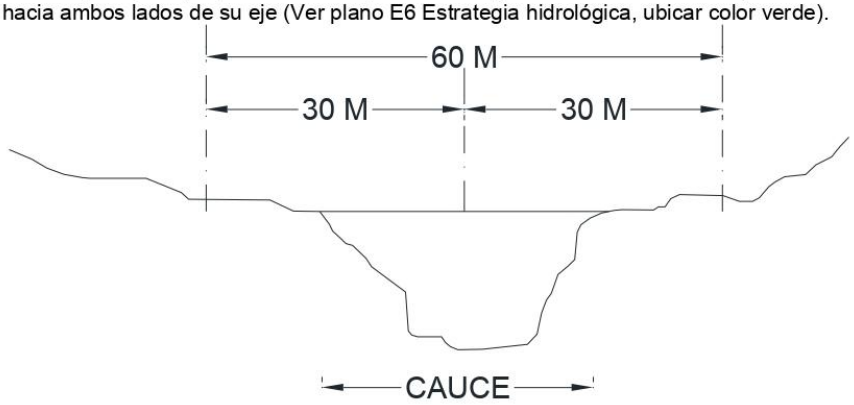
El Derecho de Vía o Zona Federal están definidos como la franja de terreno de sección variable, cuyas dimensiones determina la autoridad competente, y que se requieren para la construcción, conservación, reconstrucción, ampliación, protección y, en general, para el uso adecuado de carreteras, ductos, líneas de alta tensión, vías de ferrocarril, pasos de fauna, y cualesquiera otros así determinados por la normatividad aplicable.
Previo a la emisión de cualquier autorización que modifique la conformación, edificación, construcción, ampliación y cualesquiera otras, para los predios contiguos a dichas fajas, deberá obtenerse autorización de la dependencia correspondiente.

Norma 8. Criterios hidrológicos
Dichas normas tienen por objeto asegurar el buen estado y el adecuado funcionamiento de los cuerpos de agua y cauces en el municipio, para con ello, disminuir riesgos para la población, proteger la calidad de los ecosistemas y disminuir el peligro de inundación, entre otros.
Con base en lo anterior, para predios que se vean impactados o sean colindantes con la trayectoria y existencia de drenes, cauces, escurrimientos, bordos o cuerpos de agua, previo a su edificación o urbanización, y como requisito previo para la emisión de la Licencia correspondiente, deberán presentar un Estudio Hidrológico validado por la Comisión Estatal de Infraestructura o la Comisión Estatal de Aguas, o Comisión Nacional del Agua; en el que se identifiquen los escurrimientos o cuerpos de agua y las características hidrológicas que se presenten dentro del predio, así como en su zona de influencia, contemplando las medidas de mitigación, conservación y mejoramiento hidrológico necesarias; las obras de mitigación pluvial y complementarias que deriven de dicho estudio serán validadas por la Comisión Estatal de Infraestructura.

En dicho estudio se deberá de considerar lo siguiente:

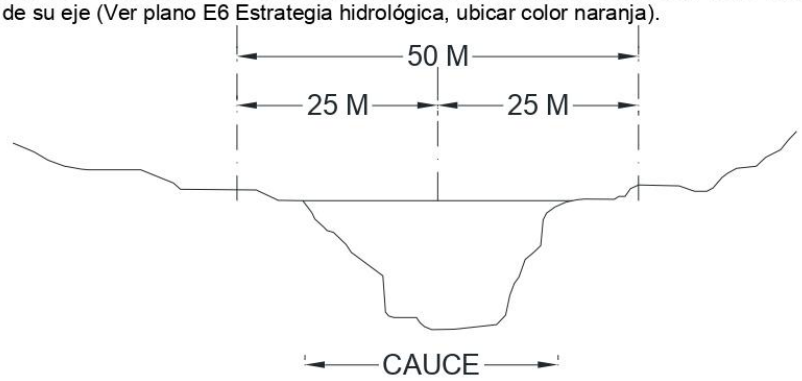
1. **Restricción en cauces y escurrimientos**

Tipo 1
Cauces principales, imprescindible su preservación y continuidad con una franja de restricción de 30 metros hacia ambos lados de su eje (Ver plano E6 Estrategia hidrológica, ubicar color verde).



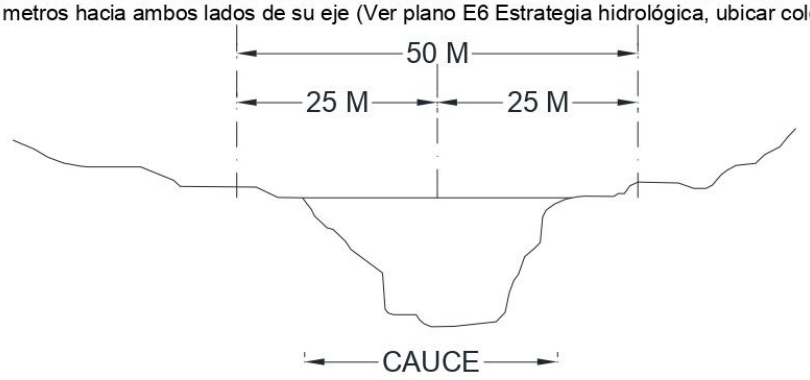
Tipo 2

Afluentes importantes a cauces principales con una franja de restricción de 25 metros hacia ambos lados de su eje (Ver plano E6 Estrategia hidrológica, ubicar color naranja).



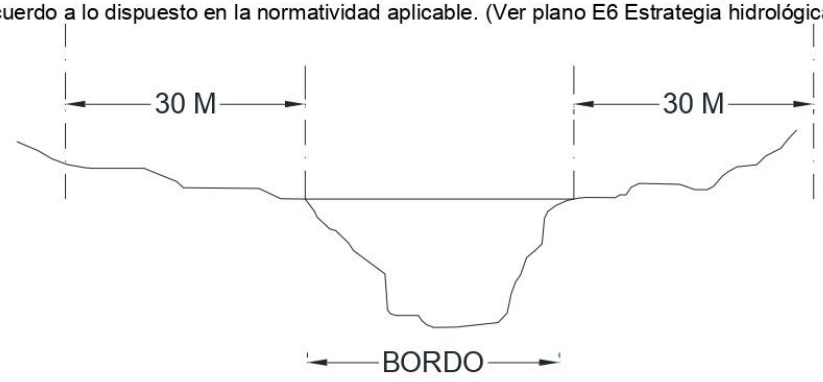
Tipo 3

Cauce con interacción en zona urbana imprescindible su preservación con sección de restricción de 25 metros hacia ambos lados de su eje (Ver plano E6 Estrategia hidrológica, ubicar color azul).



2. Protección a bordos

Los bordos y cuerpos de agua cumplen con una variedad de funciones eco-sistémicas e hidrológicas, por lo que se deberá asegurar la liberación de la superficie indicada que de acuerdo al siguiente esquema es de 30 metros de ancho medidos horizontalmente a partir del Nivel de Aguas Máximas Ordinarias (NAMO), y considerar su respectiva protección y mantenimiento preventivo. Tal superficie permitirá la adecuada operación, mantenimiento, conservación y vigilancia de los cuerpos de agua, lo cual se llevará a cabo de acuerdo a lo dispuesto en la normatividad aplicable. (Ver plano E6 Estrategia hidrológica).



Operación y mantenimiento de drenes y bordos del Estado y el Municipio.
Las obras de infraestructura hidráulica tales como drenes, bordos y vasos reguladores para el control de avenidas, a través de su ejecución, programación, limpieza, deshierbe, desazolve y conservación, tienen el objetivo de buscar una operación eficiente de la infraestructura hidráulica durante las épocas de lluvia de tal forma que se cuente con una adecuada captación y conducción de los escurrimientos según sea el caso, y con esto evitar problemas de inundaciones.
Los predios públicos y privados contiguos a dicha infraestructura hidráulica, deberán considerar la transmisión a título gratuito a favor de la instancia correspondiente, de una superficie que corresponda a la delimitación de fajas contiguas al cauce o corriente o al vaso de los depósitos que no sean propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del Nivel de Aguas Máximas Ordinarias (NAMO), correspondientes a cinco metros de anchura de cada lado, superficie que será utilizada para llevar a cabo los trabajos de mantenimiento, conservación y desarrollo de obras de infraestructura hidráulica.
Dicha superficie será notificada al propietario de un inmueble a través de la evaluación y dictamen del Estudio Hidrológico por la Dependencia correspondiente, así como también en el Deslinde Catastral del predio y la Constancia de Alineamiento.
Estará prohibida la emisión de cualquier autorización de urbanización y construcción a los predios contiguos a dicha infraestructura hidráulica, si la superficie a la que se hace referencia en el presente apartado, no ha sido transmitida a título gratuito a favor de la instancia correspondiente, de igual forma, la superficie transmitida deberá preservarse libre de cualquier construcción u obstrucción, además de que por su funcionalidad no podrá considerarse como infraestructura vial de acceso al predio ni como áreas de donación.

Norma 9. De la compatibilidad de usos de giros
Aquellos giros que no aparezcan en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, podrán ser autorizados por la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano, previo análisis técnico, en el cual se deberá identificar el posible impacto del giro pretendido en la zona.
Para el caso de desarrollos inmobiliarios que en su autorización existan lotes o áreas identificados como “Comercial y de Servicios”, “Habitacional compatible con Comercio”, “Mixto”, o similar, la compatibilidad de giros que aplicará será la correspondiente al uso de suelo señalado en el Dictamen de Uso de Suelo que da origen al desarrollo inmobiliario. Por ningún motivo se podrá establecer un giro específico en los planos que contengan la propuesta de Lotificación. (Consultar Anexo Documental. Tabla de compatibilidad de usos)

Norma 10. De las áreas de donación
Los desarrolladores podrán permutar las áreas de donación por concepto de Equipamiento de los desarrollos inmobiliarios, por aquellos polígonos de interés municipal, en estricto apego a lo establecido en el artículo 156 fracciones III y IV del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Norma 11. De las áreas verdes
En cualquier intervención en el espacio público, se recomienda la colocación de árboles, ya que son los elementos que ofrecen mayores beneficios sociales y ambientales en los espacios públicos.
Preferentemente, se deben considerar especies nativas del Estado de Querétaro, que puedan soportar los periodos de lluvias y estiaje, y que se encuentren disponibles en los viveros cercanos o de la región. Los ejemplares a colocar deben cumplir con las características establecidas en las normas ambientales vigentes, en particular con lo señalado en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Norma 12. Estudios de Impacto Urbano
Los estudios de impacto urbano tienen por objetivo establecer medidas de mitigación o compensación que permitan minimizar o evitar los efectos negativos de obras o proyectos que alteren significativamente la estructura urbana de las localidades que integran el municipio de Colón.

Norma 13. Pasos de fauna
Se aplicarán los criterios establecidos en el Capítulo X del Manual para Estudios, Gestión y Atención Ambiental en Carreteras elaborado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. Este capítulo, trata de las buenas prácticas de manejo de la infraestructura carretera, las facilidades de conexión de hábitat y aumento de seguridad vial y reducción de muertes de fauna.
También se seguirán las recomendaciones establecidas en el Catálogo de Conceptos Ambiental del Manual anterior, donde para los pasos de fauna aplican los conceptos MFN1 y MFN2.

Norma 14. De los predios identificados como Área Natural Protegida
Aquellos predios que en Plano E03 Zonificación Secundaria, se ubiquen dentro de los polígonos que hacen referencia al uso de suelo Protección Ecológica, previo a la emisión de cualquier autorización municipal emitida por la autoridad competente, deberán presentar Visto Bueno de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en el que se deberá especificar los términos y condiciones bajo los que es posible su emisión.

V.2.8 Normas Particulares
Terrenos con pendiente natural en suelo urbano
En los casos de terrenos en pendiente descendente con relación a la ubicación de la banqueta se deberá respetar el número de niveles máximo permitido en toda la superficie del terreno a partir del nivel de banqueta, pudiendo hacer uso de la superficie bajo el nivel de banqueta siempre y cuando se respeten los coeficientes.
En los casos de terrenos en pendiente ascendente con relación a la ubicación de la banqueta se deberá respetar en toda la superficie del terreno el número de niveles máximo permitido a partir del nivel de banqueta. La construcción que se encuentre debajo del nivel de banqueta que no sea destinada para áreas de estacionamiento, se tomarán en cuenta para el cálculo de niveles y altura máxima, debiendo en todo momento respetar los coeficientes.
Para el caso de predios con pendiente natural ascendente o descendente, y que tengan frente a más de una vialidad pública reconocida o bien exista variación en el nivel de banqueta al frente del predio, se deberá respetar el número de niveles que señala la zonificación secundaria a partir de nivel medio de banqueta determinado por la diferencia de nivel de cada frente o banqueta, sin importar la ubicación del desplante de la edificación. La construcción que se encuentre debajo del nivel medio de banqueta que no sea destinada para áreas de estacionamiento, se tomarán en cuenta para el cálculo de niveles y altura máxima, debiendo en todo momento respetar los coeficientes.

Equipamiento y/o Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General
Con la aplicación de esta Norma se estará en posibilidad de promover la construcción de nuevo Equipamiento, y/o de Infraestructura dedicado a la utilidad pública y de interés general, promovidos ya sea por el gobierno Municipal, Estatal o Federal y/o consolidar y reconocer los existentes, situación que permitirá garantizar la prestación de estos servicios de manera eficiente a la población, alcanzando con ello, un desarrollo urbano con equidad y sustentabilidad.
Los predios no considerados como Equipamientos en la Zonificación Secundaria, obtendrán el uso de suelo de Equipamiento sin importar la zonificación en que se ubiquen, tanto en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, de igual manera para aquellos predios que, sin estar reconocidos, operan como tal, sin importar la zonificación en que se encuentran, acreditando la propiedad por parte del Gobierno Municipal, Estatal o Federal.

Giros permitidos en Equipamientos públicos de Comercio (mercados municipales)
En mercados municipales con uso de suelo Equipamiento (E), el conjunto de establecimientos autorizados serán aquellos del grupo de giros Comercio de primer contacto, establecidos en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

Corredores Urbanos
Con la aplicación de esta norma todos los corredores urbanos contemplados en este Programa podrán optar por la zonificación Comercial y de Servicios.

Ejecución de infraestructura y vías de enlace para nuevos desarrollos inmobiliarios
En todos los desarrollos inmobiliarios, las obras de infraestructura deberán estar sujetas a lo establecido en el Título III del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Subdivisión de predios con uso de suelo Habitacional Rural
Los predios que de acuerdo a su Zonificación Secundaria se encuentren en uso de suelo Habitacional Rural (HR), independientemente de lo establecido en Tabla 54. Normas Generales para el municipio de Colón, podrán ser subdivididos en fracciones con superficie mínima de 200 m2 y frente mínimo de 10.00 m; siempre y cuando estén destinadas para la edificación de vivienda unifamiliar. Adicionalmente, las subdivisiones deberán observar el cumplimiento de los procedimientos y obligaciones dispuestas para tal efecto en el Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Suelo No urbanizable
En zonas de Protección Ecológica, Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, y Conservación Ecológica, establecidas en la Zonificación Secundaria se deberá considerar lo siguiente:
Las construcciones existentes y aquellas que por utilidad pública se construyan, deberán sujetarse a los lineamientos y políticas establecidos en los ordenamientos ecológicos en la materia.
Cuando por necesidades de paso vehicular –excluyendo carreteras y autopistas- se requiera el revestimiento de las vías de comunicación, ésta se deberá realizar con materiales que permitan la infiltración del agua al subsuelo, con el objetivo de recargar los mantos acuíferos.

Impulso de actividades eco turísticas
Con la finalidad de impulsar las actividades económicas de bajo impacto ambiental en la zona, se podrán realizar actividades eco turísticas en áreas contempladas con zonificación de: Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (PCCA) y Conservación Ecológica (CE), dichas actividades están prohibidas en la zonificación Protección Ecológica (PE).
Aunado a lo anterior se podrán autorizar actividades complementarias (venta de comida, artesanías, renta de equipo deportivo) que no afecte la imagen de la zona, previo a presentar proyecto de inversión y Manifestación de Impacto Ambiental. En dichas zonificaciones no se deberán realizar actividades con quema de combustible, previo dictamen del área competente del municipio.

Norma de ordenación por vialidad.
En los tramos que se señalan en el Plano Zonificación Secundaria y Estructura vial y Sistema de enlaces, de A a B, para los predios urbanos con frente a la carretera estatal 200 que no cuenten con una zonificación secundaria con uso Industrial (I), y en el tramo C a D, con frente a la carretera estatal 110 y predios urbanos que no cuenten con una zonificación secundaria con uso Comercio y Servicio (CS), el propietario podrá optar por el beneficio que más le convenga de las dos nomenclaturas aplicadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, siempre y cuando tenga acceso a dicha vialidad.
En lo particular, la autoridad competente evaluará la viabilidad del proyecto en función de la superficie del predio y el giro pretendido. En el Informe de Uso de Suelo y/o Dictamen de Uso de Suelo, se indicarán las dos nomenclaturas de zonificación de uso de suelo, si es que le aplica al predio la Norma de Ordenación por Vialidad.
Para el caso de Informe de Uso de Suelo, se señalarán los usos de suelo permitidos de cada una de estas nomenclaturas, así como el lote mínimo permitido.
Norma Particular para la Vivienda Social en el Municipio de Colón
La presente norma particular tiene como objeto establecer los criterios de localización, uso del suelo, densidad, intensidad urbana, dimensiones y condiciones generales aplicables a los desarrollos inmobiliarios de vivienda social que se realicen mediante programas públicos promovidos por el Gobierno Federal, Estatal o Municipal, dirigidos a Población Económicamente Vulnerable, en congruencia con lo establecido en el Programa Estatal de Vivienda de Querétaro.

Ámbito de aplicación: Sera de observancia obligatoria para los proyectos de vivienda a que se refiere el párrafo anterior dentro del territorio del Municipio de Colón, y considerarse en su dictaminación, autorización, ejecución y operación.

Criterios mínimos del predio (para autorización del proyecto): Cumplir, como mínimo, con lo siguiente:

I. Localizarse en área urbana o urbanizable, conforme al plano “E2 Zonificación Primaria” del presente Programa.
II. Estar clasificado, de acuerdo con el plano “E3 Zonificación Secundaria” del presente Programa, con alguno de los siguientes usos de suelo: Habitacional Mixto (HM), Habitacional Mixto Medio (HMM), Comercial y de Servicios (CS) y/o Equipamiento (E).
III. Tener frente a vialidad reconocida, garantizando su integración al tejido urbano.
IV. Ubicarse fuera de zonas de riesgo, conforme al dictamen de la autoridad municipal competente en materia de Protección Civil.
V. Contar con factibilidad de agua potable y drenaje emitida por la autoridad competente.

Parámetros normativos máximos del desarrollo: No exceder los siguientes parámetros:

a. Densidad: Muy Alta (MAt), con un factor de 68 y hasta 147 viviendas por hectárea.
b. COS: 0.80.
c. CUS: 2.4.
d. CAS: 0.15.
e. Altura máxima: hasta tres niveles o 7.5 metros.

f. Superficie mínima por unidad de vivienda: 60 m² de construcción.

Precio máximo de venta: El precio final de venta de la vivienda no excederá el equivalente a 1,904.52 veces el salario mínimo general diario vigente en la fecha en que se formalice la compraventa (traslación de dominio), debiendo acreditarse dicho monto mediante el instrumento jurídico correspondiente y/o la documentación de cierre de operación.

Exención de derechos aplicables: Los desarrollos inmobiliarios objeto de esta norma quedarán exentos del pago de derechos por acciones urbanísticas aplicables durante el trámite y las autorizaciones del desarrollo inmobiliario, en los términos que establezca la normativa fiscal municipal aplicable.

Los casos no previstos por la presente Norma se regirán por la legislación y normatividad vigente aplicable en la materia, de los órdenes federal, estatal y municipal, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás disposiciones aplicables.

VI. Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial

VI.1 Líneas de acción y proyectos

Las líneas de acción que se desarrollan a continuación, se relacionan directamente con lo descrito en los apartados normativo y estratégico, principalmente en la definición de la cartera de proyectos para el logro de las metas establecidas. Estas se organizan por medio de los ejes ambiental, urbano, social, cultural y económico.

VI.2 Cartera de proyectos

Acción	Meta	Estrategia	Zona de atención	Unidad	Descripción	Responsable
A1	AMB-1	V.1.4	Ejido Patria, El Carrizal, Las Cenizas, El Coyote, El Fuenteño, El Gallo, La Joya, El Leoncito, México Lindo; Nogales, Purísima de Cubos, La Pila, El Poleo, El Potrero, Puerta de En medio, El Mezote, Puerto San Antonio, Salitrera, San Francisco, Santa María Guadalupe, Santa María Nativitas, El Saucillo, Urecho, La Zorra, Palmas, Tierra Dura, Ahilitos, La Ponderosa, Tierra Adentro, La Zanja Grande, Rancho Florisol, Ojo de Agua, La Quebradora y Mesa del Rebaño.	Acción	Construcción de infraestructura para el tratamiento de agua	SDUOP Municipio CEA CEI CONAGUA
A2	AMB-1	V.1.4	Ajuchitlán, Santa Rosa de Lima, Galeras, San Ildefonso, Rancho San Vicente, El Lindero y Cabecera municipal	Acción	Aplicar sanciones a industrias por verter residuos peligrosos o grasas por el desagüe	CEA CONAGUA
A3	AMB-1	V.1.4	Municipio	Acción	Proporcionar mantenimiento constante al alcantarillado	CEA CONAGUA Secretaría de Servicios Públicos Municipales
A4	AMB-2	V.1.4	Ejido Patria, El Carrizal, Las Cenizas, El Coyote, El Fuenteño, El Gallo, La Joya, El Leoncito, México Lindo; Nogales, Purísima de Cubos, La Pila, El Poleo, El Potrero, Puerta de En medio, El Mezote, Puerto San Antonio, Salitrera, San Francisco, Santa María Guadalupe,	Acción	Generar campañas dentro del municipio sobre el cuidado del agua y fuentes alternativas de abastecimiento y captación de agua	Coordinación de Programas Sociales

Acción	Meta	Estrategia	Zona de atención	Unidad	Descripción	Responsable
			Santa María Nativitas, El Saucillo, Urecho, La Zorra, Palmas, Tierra Dura, Ahilitos, La Ponderosa, Tierra Adentro, La Zanja Grande, Rancho Florisol, Ojo de Agua, La Quebradora y Mesa del Rebaño.			
A5	AMB-2 URB-13	V.1.4 V.1.8	Ejido Patria, El Carrizal, Las Cenizas, El Coyote, El Fuenteño, El Gallo, La Joya, El Leoncito, México Lindo; Nogales, Purísima de Cubos, La Pila, El Poleo, El Potrero, Puerta de En medio, El Mezote, Puerto San Antonio, Salitrera, San Francisco, Santa María Guadalupe, Santa María Nativitas, El Saucillo, Urecho, La Zorra, Palmas, Tierra Dura, Ahilitos, La Ponderosa, Tierra Adentro, La Zanja Grande, Rancho Florisol, Ojo de Agua, La Quebradora y Mesa del Rebaño.	Acción	Proporcionar una mayor cobertura de infraestructura del drenaje sanitario	Dirección de Obras Públicas
A6	AMB-3	V.1.4	El Fuenteño, Ejido Patria, Trigos, El Poleo, El Carrizal, la Esperanza, El Blanco, la Carbonera, San José La Peñuela y El Lindero.	Plan	Desarrollar un Plan para corredores con potencial de rescate de recursos naturales, gestión forestal, arborización en zonas urbanas	SDUOP Dirección de Desarrollo Urbano Dirección de Ecología
A7	AMB-4	V.1.4	El Fuenteño, Ejido Patria, Trigos, El Poleo, El Carrizal, la Esperanza, El Blanco, la Carbonera, San José La Peñuela y El Lindero.	Plan	Plan para regeneración de suelos agrícolas	Dirección de Desarrollo Agropecuario
A8	AMB-5 AMB-7	V.1.4 V.1.5	Municipio	Atlas	Generar un atlas de riesgos del municipio	Dirección de Desarrollo Urbano Dirección de Ecología
A9	AMB-6	V.1.4	Puerto San Antonio, Tierra Adentro, Rancho Florisol, Rancho la Trinidad, La Mina de Iris, La Quebradora y Mesa del Rebaño.	Plan	Desarrollar un Plan y procedimientos intermunicipales específicos para el control y mantenimiento adecuado de los residuos sólidos	Secretaría de Servicios Públicos Municipales
A10	AMB-6 URB-2	V.1.4	Municipio	Acción	Construcción de nuevo Centro Integral de Residuos	Dirección de Obras Públicas
A11	AMB-8	V.1.4	Municipio	Acción	Crear infraestructura adecuada y brindarle mantenimiento continuo	CEI Dirección de Obras Públicas Secretaría de Servicios Públicos Municipales
A12	AMB-9 URB-7 ECO-3	V.1.4	Municipio	Plan	Actualización de Programa Municipal de Desarrollo Urbano del municipio	Dirección de Desarrollo Urbano Dirección de Ecología

Acción	Meta	Estrategia	Zona de atención	Unidad	Descripción	Responsable
A13	URB-1 URB-3	V.1.11	Municipio	Acción	Adaptar y crear espacios accesibles para toda la población	Dirección de Obras Públicas
A14	URB-3	V.1.8 V.1.11	Municipio	Acción	Construcción de parques y jardines vecinales.	Dirección de Obras Públicas
A15	URB-3 URB-4 URB-6 URB-11	V.1.8	Cabecera municipal y Ajuchitlán	Acción	Incluir señalética de Zona 30 para compartir la vialidad entre los vehículos motorizados y ciclistas.	Dirección de Obras Públicas
A16	URB-3	V.1.8 V.1.11	Ajuchitlán, El Blanco y Santa Rosa de Lima, Ejido Patria, Salitrera, El Zamorano, Peña Colorada, La Esperanza, Galeras, La Ponderosa, San Francisco, El Saucillo.	Acción	Construcción y mantenimiento banquetas con dimensiones adecuadas para la circulación peatonal, rampas a desnivel, guía podotáctil, reductores de velocidad, señalética horizontal y vertical.	Dirección de Obras Públicas Secretaría de Servicios Públicos Municipales
A17	URB-5 URB-6	V.1.4 V.1.8	Peña Blanca, Ojo de Agua, El Carrizal, El Potrero, Salitrera, El Saucillo, La Carbonera, El Zamorano, Tierra Dura, El Blanco y Las Cenizas.	Acción	Mejorar la cobertura y servicio, con el fin de que se vuelva un sistema sustentable, seguro, cómodo y económico para pasajeros y prestadores del servicio	Dirección de Obras Públicas
A18	URB-6 ECO-2	v.1.6	Cabecera municipal y Ajuchitlán	Acción	Ofrecer nuevos modos de transporte	
A19	URB-8	V.1.8	Cabecera municipal, Ajuchitlán, Colón, Los Quiotes, La Pila, El Gallo, San Martín y Santa Rosa de Lima, El Lindero, La Esperanza, Peña Colorada	Acción	Construcción y mantenimiento de instalaciones educativas	Dirección de Obras Públicas Secretaría de Servicios Públicos Municipales
A20	URB-8	V.1.8	Cabecera municipal, Ajuchitlán, Colón, Los Quiotes, La Pila, El Gallo, San Martín y Santa Rosa de Lima, El Lindero, La Esperanza, Peña Colorada	Acción	Mejoras de la infraestructura vial para el acceso seguro de los estudiantes	CEI Dirección de Obras Públicas
A21	URB-9	V.1.8	El Blanco, Galeras, Santa Rosa de Lima, El Zamorano, El Coyote, Ajuchitlán, San José La Peñuela, Peña Colorada y la Cabecera municipal	Acción	Mantenimiento de las instalaciones y mobiliario	Secretaría de Servicios Públicos Municipales
A22	URB-9	V.1.8	Santa Rosa de Lima (Santa Rosa Poblado), El Gallo, Los Benitos, Viborillas, Santa Rosa Finca, Nogales y El Saucillo	Acción	Construcción de Centros de Salud	SDUOP Dirección de Obras Públicas
A23	URB-10 ECO-4	V.1.8	Cabecera municipal	Acción	Construcción de mercado público municipal	SDUOP Dirección de Obras Públicas
A24	URB-12	V.1.8	Cabecera municipal, Ajuchitlán, El Blanco, El Coyote La Joya, Puerto de San Antonio; Puerta de En medio, Vista Hermosa, Peña Colorada, La Esperanza, Galeras, El Poleo Santa María Guadalupe, Ejido Patria, El Saucillo	Acción	Mejorar la infraestructura vial para alcanzar una movilidad sustentable	CEI Dirección de Obras Públicas

Acción	Meta	Estrategia	Zona de atención	Unidad	Descripción	Responsable
A25	URB-13	V.1.8	El Álamo Cuate, Panales, Tanquecitos, Peña Blanca, Rancho San Fernando, La Colmena, El Terremote, El Leoncito, Palo Alto, La Palmita, El Crucero, Río [Granja], Mal Paso, Rancho Guadalupe, Rancho la Purísima, La Esperanza [Fraccionamiento], Nuevo México [Granja], Rancho las Norias, Juanita Godoy de Feregrino, Rancho Cactus, Rancho San José, Rancho Santa Martha, Ejido el Lindero, La Ladera (Pedro Nicolás), Palmas y Rancho 2 Varas	Acción	Ampliación y mantenimiento del alumbrado público	Dirección de Obras Públicas Secretaría de Servicios Públicos Municipales
A26	URB-13	V.1.5 V.1.8	El Zamorano, El Blanco, Santa Rosa de Lima, La Peñuela, Tierra Dura, El Gallo, Los Benitos, Esperanza, San Ildefonso, Ajuchitlán, El Carrizal y en las inmediaciones de la Cabecera municipal	Acción	Vigilancia y atención a fugas en tuberías	Secretaría de Servicios Públicos Municipales
A27	URB-13	V.1.5 V.1.8		Acción	Construcción de más plantas de tratamiento	Dirección de obras públicas
A28	URB-13	V.1.4 V.1.5 V.1.8		Acción	Promover una cultura de conservación de los manantiales	Coordinación de Programas Sociales
A29	URB-13	V.1.4 V.1.5		Acción	Implementar mecanismos para vigilar la sobreexplotación de pozos	Secretaría de Servicios Públicos Municipales
A30	URB-13	V.1.8	El Zamorano, Ejido Patria, Puerta de En medio, Las Cenizas, Nogales, El Saucillo, Palmas, Los Benitos, Urecho, La Noria, Santa María Nativitas, El Blanco, La Carbonera, Ajuchitlán, La Zorra, Vista Hermosa, El Coyote, Esperanza, San José la Peñuela y en algunas zonas de la periferia de la Cabecera municipal	Acción	Ampliación y mantenimiento de la infraestructura sanitaria	Dirección de obras públicas Secretaría de Servicios Públicos Municipales
A31	ECO-1	V.1.10 V.1.11	Ajuchitlán, Cabecera municipal y Nogales	Acción	Programas de impulso a las actividades artesanales, mediante la comercialización de los productos elaborados en talleres familiares o comunales	Dirección de Desarrollo Turístico Dirección del Comercio e Inspección
A32	ECO-3	V.1.3 V.1.10	Ajuchitlán, Los Benitos, Galeras, La Peñuela, San Ildefonso, San Martín, La Palma, El Lindero, Nogales	Acción	Crear Programa de fomento agropecuario, mediante apoyos económico y la aplicación de nuevas técnicas de producción sustentable	Dirección de Desarrollo Agropecuario
A33	SOC-1	V.1.7	Cabecera municipal y Ajuchitlán	Acción	Generar vivienda social	Coordinación de Planeación y Ordenamiento Urbano Dirección de obras públicas
A34	SOC-1	V.1.7	Municipio	Acción	Crear programas de mejoramiento de vivienda	Coordinación de Planeación y Ordenamiento Urbano

Acción	Meta	Estrategia	Zona de atención	Unidad	Descripción	Responsable
						Dirección de obras públicas
A35	SOC-2	V.1.3 V.1.7	Cabecera municipal, La Noria y El Nuevo Rumbo.	Acción	Crear una comisión para llevar a cabo los procesos de regularización de asentamientos irregulares y proceso de regularización	Coordinación de Administración y Control Urbano
A36	SOC-3	V.1.10	Cabecera municipal, Ajuchitlán y El Blanco	Acción	Se requieren programas de capacitación para el trabajo a través de Centros de Desarrollo Comunitario	Coordinación de Programas Sociales
A37	SOC-3	V.1.8 V.1.11	Cabecera municipal, Ajuchitlán, El Blanco, La Esperanza, Galeras, San José Peñuelas y San Ildefonso	Acción	Programas socioculturales de prevención de la adicción y monitoreo de la venta ilegal de drogas	Coordinación de Programas Sociales
A38	SOC-3	V.1.8 V.1.11		Acción	Construcción de Centro de Rehabilitación Contra las Adiciones	Dirección de obras públicas Coordinación de Programas Sociales
A39	SOC-3	V.1.8 V.1.11	Cabecera municipal, Ajuchitlán y El Blanco	Acción	Se requiere de la apertura de estancias infantiles	Coordinación de Programas Sociales Dirección de obras públicas
A40	SOC-3	V.1.8 V.1.11	Cabecera municipal, Ajuchitlán y El Blanco	Acción	Crear espacios destinados para la atención médica, rehabilitación física, estimulación cognitiva para adultos mayores	Dirección de obras públicas
A41	SOC-3	V.1.8	El Álamo Cuate, Panales, Tanquecitos, Peña Blanca, Rancho San Fernando, La Colmena, El Terremote, El Leoncito, Palo Alto, La Palmita, El Crucero, Río [Granja], Mal Paso, Rancho Guadalupe, Rancho la Purísima, La Esperanza [Fraccionamiento], Nuevo México [Granja], Rancho las Norias, Juanita Godoy de Feregrino, Rancho Cactus, Rancho San José, Rancho Santa Martha, Ejido el Lindero, La Ladera (Pedro Nicolás), Palmas y Rancho 2 Varas	Acción	Instalación y mantenimiento de alumbrado en el espacio público	Dirección de obras públicas
A42	SOC-3	V.1.11		Acción	Promoción de acciones preventivas de todas las formas de violencia contra niños, niñas y adolescentes.	Coordinación de Programas Sociales
A43	CUL-1	V.1.10	Cabecera municipal, Ajuchitlán, Viborillas, San Ildefonso, El Blanco, Peña Colorada, Los Benitos, Puerta de En medio.	Acción	Promoción artesanal y gastronómica	Dirección de Desarrollo Turístico
A44	CUL-1	V.1.11		Acción	Fortalecimiento de costumbres y tradiciones	Dirección de Desarrollo Turístico
A45	CUL-1	V.1.4 V.1.10		Acción	Preservación de los ecosistemas en actividades de ecoturismo	Dirección de Desarrollo Urbano Dirección de Desarrollo Turístico
A46	CUL-1	V.1.9		Acción	Protección y difusión de sitios arqueológicos (Peña del Espanto, Cañada del Rincón, La Peña, La Jurada, Cueva de las Manitas, Rancho Viejo, Peña del Cuervo, Arroyo de las Cuevitas, Los Pilones I, Los Pilones II, Los Pilones III, La	Dirección de Desarrollo Turístico INAH

Acción	Meta	Estrategia	Zona de atención	Unidad	Descripción	Responsable
					Luna, El Sol, La Barranquita, Sombreretillo, La Joya, El Potrero, La Colmena).	
A47	CUL-2	V.1.9	Colón, Ajuchitlán, El Blanco, Esperanza, Galeras, El Gallo, Salitrera, San Ildefonso, San Martín, Santa Rosa de Lima, San Vicente El Alto, Viborillas y El Zamorano	Acción	Impulso a la Declaratoria de Zonas de Protección de Monumentos	Dirección de Desarrollo Urbano INAH
A48	CUL-2	V.1.9		Acción	Mejoramiento de la imagen urbana en inmuebles declarados como monumentos históricos.	Dirección de Desarrollo Urbano INAH

VI.3 Intervenciones estratégicas

Meta	Estrategia	Intervención	Ubicación	Alcance	Responsable	Financiamiento
URB-1 SOC-3	V.1.8	Centro Integral Juvenil	Cabecera municipal	Municipal	Municipio SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
URB-1 AMB-9 ECO-1	V.1.8 V.1.10	Parque Ecoturístico	Cerro del Zamorano	Municipal	Municipio SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
CUL-1	V.1.8	Escuela artes y oficios	Ajuchitlán	Municipal	Municipio SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
CUL-1 URB-1	V.1.8	Centro de Desarrollo Artesanal	Cabecera municipal	Municipal	Municipio SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
URB-3 CUL-2	V.1.8	Centro de Peregrinación	Cabecera municipal	Municipal	Municipio SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
SOC-3	V.1.11	Ciudad de la Mujer	Cabecera municipal	Municipal	Municipio SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
URB-10 ECO-4	V.1.2 V.1.10	Mercado Municipal	Cabecera municipal	Municipal	Municipio SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
SOC-3	V.1.8	Centro Municipal contra Adicciones	Cabecera municipal	Municipal	Municipio SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
URB-3	V.1.8	Centro cívico	Cabecera municipal	Municipal	Municipio SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
URB-1 URB-3 URB-4 URB-11 URB-12 ECO-1 SOC-3	V.1.6 V.1.8	Red de senderos	Los Trigos, La Colmena, Tanquecitos, El Fuenteño, Pueblo Nuevo, Laguna del Venado, El Carrizal, Salitrera y El Varal Y, El Potrero y El Coyote	Municipal	Municipio SDUOP CEI	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
SOC-3 CUL-1	V.1.8	Mirador	Cabecera municipal	Municipal	Municipio SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
URB-3	V.1.8	Paraderos	Municipio	Municipal	Municipio SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales

Meta	Estrategia	Intervención	Ubicación	Alcance	Responsable	Financiamiento
URB-3 URB-8	V.1.8	Ciudad Universitaria	Ajuchitlán	Municipal	Municipio SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
URB-3	V.1.8	Regeneración urbana	Ajuchitlán	Municipal	Municipio SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales

VII. Nivel instrumental

Proceso de vigencia jurídica



VII.1 Instrumentos jurídicos

Código Urbano del Estado de Querétaro

Este código es el principal instrumento normativo a nivel estatal del desarrollo urbano, establece los lineamientos conforme a los cuales los municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas, y el destino de áreas y predios, de acuerdo a la temporalidad y los coeficientes de ocupación y uso del suelo. De esta manera, todo programa municipal de desarrollo urbano para ser aprobado, deberá de guardar congruencia con este instrumento.

Participación ciudadana

A través de foros ciudadanos y con expertos en la materia de desarrollo urbano y aquellos actores que intervienen en este, son fundamentales para la elaboración y revisión periódica de los instrumentos de planeación urbana.

VII.2 Instrumentos financieros

Participación mixta

Las instancias municipales permitirán la participación de diversos sectores para la instrumentación de los proyectos urbanos o inmobiliarios de interés y beneficio social, así como la prestación de servicios, construcción u operación de infraestructura urbana.

Fuentes de financiamiento alternativos

Estos recursos podrán provenir de otras instituciones como son: Banco Mundial (BM), Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras).

Contribución de mejoras en obras públicas

Las contribuciones de mejoras por obra pública, serán establecidas conforme a las disposiciones vigentes, el pago o contribuciones para la ejecución de una obra financiada con recursos públicos que afecta a un determinado número de propietarios o poseedores, ya sea personas físicas o jurídicas, de bienes inmuebles que se ubiquen dentro de un área de beneficio, por un tiempo determinado.

Dicha contribución de mejoras se aplicará sobre aquellas Áreas de Actuación que se determinen en el presente Programa, de acuerdo a lo determinado en la Ley de Ingresos del Municipio de Colón.

Plusvalía por urbanización

Mediante el mecanismo de recuperación de plusvalía por urbanización, se rescatará el beneficio de la aplicación de los incrementos en desarrollo adicional, conforme al pago que se determine en la Ley de Ingresos.

Este instrumento se aplicará en las áreas de actuación las cuales definen la orientación prioritaria de diversas zonas del municipio de Colón, que sean objeto de un tratamiento urbano específico (Consultar apartado V.2.3 Áreas de actuación).

Los recursos recaudados a través de este instrumento serán encaminados a la realización de obras de infraestructura, mejoramiento de áreas verdes, espacio público e imagen urbana. Dentro de las Áreas de Actuación que cuentan con beneficios normativos se consideran las siguientes:

- Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial; beneficios *Transferencia de derechos de desarrollo y Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo*.
- Áreas de Actuación de Protección y Conservación Ambiental; beneficios *Transferencia de derechos de desarrollo y Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo*.
- Áreas de Actuación de Mejoramiento Urbano; sus beneficios podrán ser:
  a) Aplicación de norma de altura máxima.
  b) Polígono de actuación constructivo.
  c) Reagrupamiento Parcelario.
  d) Esquema especifico de utilización de suelo.
  e) Derechos de preferencia.
  f) Facilidades administrativas y estímulos para la consolidación de acciones urbanísticas.

Se deberá elegir entre la aplicación de un solo beneficio del listado anterior, haciendo hincapié que no son acumulativos los beneficios.

- Áreas de Actuación de Consolidación Urbana.
- Áreas de actuación de Potencial Turístico.

VII.3 Instrumentos Territoriales

Estos instrumentos se caracterizan por ser aplicativos a todo el territorio municipal, siendo transversales a cada uno de los elementos, y sea urbanos o ambientales, imponiendo las restricciones necesarias para determinar el uso, destino y aprovechamiento del suelo. Se establecen los siguientes procesos e instrumentos.

- Evaluación del impacto urbano
- Programa de Ordenamiento Ecológico Local
- Atlas de Riesgos

VII.4 Instrumentos de Gestión y gobernanza

- Cursos de capacitación
- Convenios de coordinación y/o colaboración.
- Operación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

VII.5 Evaluación y seguimiento (Sistema de indicadores de gestión e impacto)

VII.5.1 Línea base y diseño de indicadores

El sistema de evaluación y seguimiento se constituye con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos y metas planteadas, además permitirá contribuir a estrechar la coordinación entre las diferentes dependencias y apoyar al proceso de programación, presupuestario, ejecución y operación de las acciones emanadas del presente programa; adicionalmente, fomentará la participación de la comunidad en la ejecución, seguimiento y operación de los proyectos.

Indicadores eje ambiental:

- PMDUCM-001 Proporción de áreas Naturales Protegidas en el municipio
- PMDUCM-002 Proporción de área dentro de UGA'S con política de protección con actividades extractivas en el municipio

Indicadores dimensión urbano ambiental:

- PMDUCM-001 Emisiones por actividades industriales
- PMDUCM-002 Aguas residuales domesticas e industriales tratadas
- PMDUCM-003 Vialidades del municipio con material permeable

Indicadores dimensión urbana

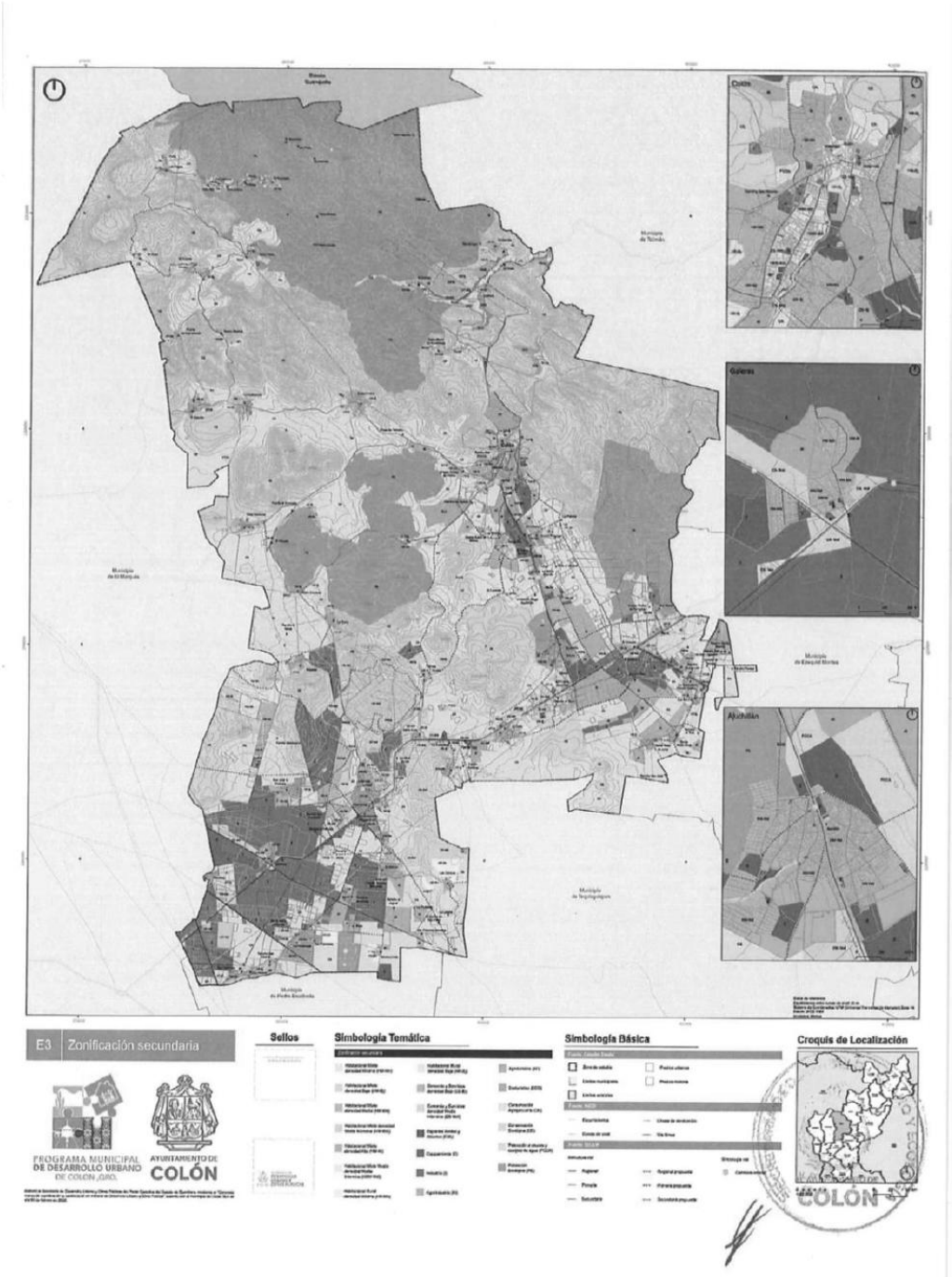
- PMDUCM-001 Conectividad del sistema de drenaje sanitario
- PMDUCM-002 Ocupación del suelo urbano en localidades del municipio
- PMDUCM-003 Densidad poblacional de las localidades urbanas en el municipio
- PMDUCM-004 Población ubicada en zonas con riesgos naturales
- PMDUCM-005 Ocupación de la vivienda deshabitada

Indicadores dimensión urbana -rural

- PMDUCM-001 Tasa de crecimiento media anual municipal de la población de las localidades urbanas y rurales
- PMDUCM-002 Incremento de usos de suelo urbanos en localidades rurales del municipio

Indicadores dimensión sociodemográfica y económica

- PMDUCM-001 Personas empleadoras en el municipio
- PMDUCM-002Población desocupada


E3 Zonificación secundaria
PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE COLÓN, QRO.
AYUNTAMIENTO DE COLÓN
Sellos
Simbología Temática
Simbología Básica
Croquis de Localización
COLÓN

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO., SIENDO COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO., A LOS 17 (DIECISIETE) DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2026.

A T E N T A M E N T E
"UN CAMBIO QUE CONSTRUYE"

LIC. JUAN CARLOS OCEGUERA MENDOZA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
Rúbrica

JCOM/AMPR