



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

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

En el Municipio de Colón, Querétaro, siendo las 10:40 (diez horas con cuarenta minutos), del martes 17 (diecisiete) del mes de marzo del año 2026 (dos mil veintiséis), reunidos los miembros del Ayuntamiento en el Salón de Cabildo del Municipio de Colón, Querétaro; Presidente Municipal de Colón, Qro., Mtro. Gaspar Ramón Trueba Moncada, los Síndicos Municipales Dr. C. Edu. Eugenia González Martínez y L.A.E. Antonio Rodríguez Dávila, Regidores Lic. Adriana Herrera Zamorano, C. Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, Ing. Mec. Jesús Villagrán Martínez, C. Edith Montoya Martínez, Lic. Nancy Uribe Carbajal, C.P. Romina Zarate Montes y C. María Hernández Uribe; asistidos por el Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza en su carácter de Secretario del Ayuntamiento con el objeto de celebrar la Sesión Ordinaria de Cabildo, de conformidad con el siguiente Orden del Día:

Acta núm. 056

1.- Pase de lista de asistencia.

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

3.- Lectura y aprobación del Acta Número 054 de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de marzo y Acta Número 055 de Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 13 de marzo, ambas del año 2026.

4.- Asuntos de Comisiones.

I.- Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

1).- Acuerdo por el que se autoriza Causahabiciencia, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la etapa 1, Renovación de la autorización de venta provisional de Lotes de la etapa 1, modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y modificación al Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), del inmueble identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018, con una superficie de 253,938.06 m2., del Ejido Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro.

2).- Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Pesada (IP), con una superficie de 34-12-24.03 ha, con clave catastral 05 04 068 66 325 005, en el predio rustico conocido como Fracción 3 del Rancho San Ildefonso, perteneciente al Municipio de Colón, Querétaro.

3).- Acuerdo por el que se autoriza la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón.

5.- Asuntos Generales.

6.- Clausura de la Sesión.

PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.- Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza procede al pase de lista de los integrantes del Ayuntamiento e informa,



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

que se encuentran presentes diez miembros de dicho Órgano Colegiado, por lo que existe el quórum de ley y todos los acuerdos que se tomen serán legalmente válidos por lo que le pide al Presidente Municipal proceda a declarar abierta la presente Sesión Ordinaria de Cabildo.-----

SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. - Presidente Municipal Mtro. Gaspar Ramón Trueba Moncada. Muchas gracias, Secretario. Verificado el quórum de ley, se declara instalada y abierta la presente Sesión Ordinaria de Cabildo, por lo que instruyo al Secretario del Ayuntamiento continuar con el desahogo del orden del día.-----

TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.-----

Lectura y aprobación del Acta Número 054 de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de marzo y Acta Número 055 de Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 13 de marzo, ambas del año 2026.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza procede al desahogo del tercer punto del orden del día, correspondiente a la lectura y en su caso, aprobación del Acta Número 054 de Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 10 de marzo y Acta Número 055 de Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 13 de marzo, ambas del año 2026 y en virtud de que fueron enviadas en tiempo y forma anexas a la convocatoria y toda vez que no se recibió alguna aclaración de las mismas en la Secretaría del Ayuntamiento, se solicita se dispense su lectura en los términos asentados; por lo que les pregunta, quienes estén por la aprobación favor de manifestarlo de manera económica levantando su mano. Una vez realizada la misma, informa que se tienen diez votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones, por lo que se aprueba por **Unanimidad** de los integrantes del Ayuntamiento, la dispensa de la lectura de las actas señaladas y se tienen por aprobadas las mismas.---

CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.-----

4.- Asuntos de Comisiones.-----

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

1).- Acuerdo por el que se autoriza Causahabencia, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la etapa 1, Renovación de la autorización de venta provisional de Lotes de la etapa 1, modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y modificación al Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), del inmueble identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018, con una superficie de 253,938.06 m2., del Ejido Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza procede a dar lectura de los puntos resolutivos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada la lectura, pone a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el presente punto del orden del día y no habiéndose registrado participación alguna, consulta a este Órgano Colegiado mediante votación económica la propuesta que ha sido presentada, por lo que les solicita que los que estén a favor lo manifiesten en votación económica levantando la mano. Una vez realizada la misma, informo que se cuentan con siete votos a

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

favor, tres votos en contra de las Regidoras C. Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, Lic. Nancy Uribe Carbajal y C.P. Romina Zarate Montes y cero abstenciones, por lo que el presente proveído se aprueba por **Mayoría Calificada** de los integrantes del Ayuntamiento.-----

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

“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 y 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 30 fracción II, incisos a), b), d) y f), 38 fracción VIII y 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 12, 146, 165, 186, 198, 200, 326 y demás relativos y aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 25 y 27 fracciones I y XIV 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;

CONSIDERANDO

1. 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 conforme a la ley; así como también 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. Así mismo, el precepto constitucional antes citado estipula en su artículo 115 fracción V, incisos a), b), d) y f), en concatenación con el artículo 30 fracción II, incisos a), b), d) y f) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar el uso del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales y otorgar licencias y permisos para construcciones.; así como para autorizar y vigilar el desarrollo de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios.

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



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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 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.

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

8. Que el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a los municipios la aprobación y autorización de los Desarrollos Inmobiliarios previstos en el Código.

Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186, fracciones IV, V, VI y VII del Ordenamiento citado. El área encargada del Desarrollo Urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III del citado artículo 186.

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado. Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización.

9. Que el artículo 146 del Código Urbano del Estado de Querétaro señala que la licencia de ejecución de obras de urbanización para desarrollos inmobiliarios, tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento. En caso que el desarrollador no realice las obras de urbanización en el plazo mencionado, podrá solicitar por escrito a la autoridad competente, previamente a su vencimiento, la renovación de la licencia de ejecución de obras de urbanización; debiendo dictarse resolución, en un término no mayor a treinta días hábiles contados a partir del siguiente al en que fue recibida la solicitud.

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

10. Que el artículo 165 del Código Urbano del Estado de Querétaro señala que tratándose de la enajenación de un desarrollo inmobiliario, ya sea en forma total o en alguna de sus etapas, secciones o fases, el comprador adquiere con permisos y licencias, así como con derechos y obligaciones y que el adquirente, deberá solicitar al Municipio que corresponda el reconocimiento administrativo de la causahabencia, a través del Acuerdo del Ayuntamiento correspondiente; el que deberá ser publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

11. Con base en el artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el procedimiento para la autorización de un Fraccionamiento se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. Dictamen de Uso de Suelo;
- II. Autorización de Estudios Técnicos;
- III. Visto Bueno al Proyecto de lotificación;
- IV. **Licencia de ejecución de obras de urbanización;**
- V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;
- VI. **Autorización para venta de lotes; y**
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento.

12. Que en el artículo 198 del Código Urbano en cita, se establece que el desarrollador podrá obtener autorización provisional para venta de lotes, aún cuando no se hayan concluido totalmente las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

- I. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización;
- II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del fraccionamiento, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización;
- III. Haber cubierto los impuestos y derechos que correspondan; y
- IV. Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije.

En caso de incumplimiento la autoridad competente hará efectivo el instrumento que se otorgó para garantizar la que se aplicará para realizar por sí o por medio de contratista, las obras omitidas; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen.

En caso de que la garantía se otorgue a través de hipoteca, la escritura en la que se constituya no causará el pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

13. Que en el artículo 200 del Código Urbano cita que la autorización para venta de lotes, tendrá la misma vigencia que la establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización; en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

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

15. 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 que corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.

16. 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.

17. Qué asimismo, en su artículo 27 fracciones I y XIV del ordenamiento municipal mencionado en el considerando anterior la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo 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, así como emitir opiniones y dictámenes en materia de desarrollo urbano y obras públicas.

18. Que mediante el escrito presentado en la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha 01 de octubre de 2025, el Ing. Alejandro Zendejas Urquiza, Apoderado Legal de Operadora Zulu del Centro de México, S.A. de C.V., solicita lo siguiente:

1.- El reconocimiento administrativo de causahabencia por la enajenación del predio donde se establece el Fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark" a nombre de la empresa "Operadora Zulú del Centro de México S.A. de C.V."

2.- Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la etapa 1 del Fraccionamiento de Industria Media denominado "Zulú Aeropark".



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

- 3.- Renovación de la autorización de venta provisional de Lotes para la Etapa 1 del Fraccionamiento "Zulú Aeropark".
- 4.- Modificación a la Normatividad por zonificación relativa al incremento del coeficiente de ocupación de Suelo (COS) de 0.50 a 0.60, para el Fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark".
- 5.- Modificación a la Normatividad por zonificación relativa a la disminución de Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) al 0.12, para el Fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark".

Formándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/085/2026**.

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

a) Mediante Escritura Pública número 44,979 de fecha 24 de octubre de 2023, el Lic. Alejandro Serrano Arreola, Notario Titular de la Notaría Pública no. 33 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar la formalización de la sociedad mercantil denominada "Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.", quedando como Administrador Único el Señor Alejandro Zendejas Hernández. Dicha Escritura quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro en fecha 22 de noviembre de 2023 bajo el Folio Mercantil Electrónico N-2023092662.

b) Mediante Escritura Pública número 1,298 de fecha 7 de febrero de 2025, el Lic. Andrés Palacios García, Notario Titular de la Notaría Pública no. 45, hace constar la Comparecencia que el Señor Alejandro Zendejas Hernández, en representación de la Sociedad Mercantil denominada "**Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.**", otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, así como para Otorgar y Suscribir Títulos y Operaciones de Créditos, a favor de los señores Alejandro y Santiago, ambos de apellidos Zendejas Urquiza. Dicha Escritura se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro en fecha 10 de febrero de 2025 bajo el Folio Mercantil Electrónico N-2023092662.

c) Mediante Escritura Publica número 5,287 de fecha 9 de diciembre de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaria Pública Número 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, comparecen para el acto de compraventa la C. María Isavel Sánchez Olvera también conocida como María Isabel Sancehz Olvera como parte vendedora, y el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández como Representante Legal de la Persona Moral Ceca de Querétaro del Centro S.A. de C.V, como parte compradora de la parcela número 5 Z 1-1 P 1/1 del Ejido Viborillas, Municipio de Colón, con una superficie de 10-18-71.27 ha., e identificada con clave catastral 05 03 089 66 140 005. Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad con Folio Inmobiliario 00000998/0003 en fecha 30 de junio de 2021.

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

d) Mediante Escritura Pública número 5,288 de fecha 9 de diciembre de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría Número 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, comparecen para el acto de compraventa la C. María Guadalupe Petra Trejo Corona como parte vendedora, y el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández como Representante Legal de la Moral CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V, como parte compradora de la parcela número 6 del Ejido Viborillas, municipio de Colón, con una superficie de 7-52-17.39 ha., e identificada con clave catastral 05 03 089 66 140 006. Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad con Folio Inmobiliario 00001001/0003 en fecha 14 de junio de 2021.

e) Mediante Escritura Pública número 5,286 de fecha 9 de diciembre de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaría Número 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, comparecen para el acto de compraventa el C. José Arturo Zeferino Olvera como parte vendedora, y el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández como Representante Legal de la Persona Moral CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V, como parte compradora de la parcela número 9 Z-1 P1/1 del Ejido Viborillas, Municipio de Colón, con una superficie de 7-68-49.40 ha., e identificada con clave catastral 05 03 022 01 026 018. Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad con Folio Inmobiliario 00009902/0003 en fecha 10 de junio de 2021.

f) Mediante Instrumento número 871, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio Rangel Méndez, Notario Titular de la Notaría número 6 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la fusión resultante de la protocolización del oficio SDUE-0787-2021 con folio CACU/FUS/0003-2021 de fecha 13 de julio de 2021, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, Qro., a petición del Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en su calidad de Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V. Dicho instrumento quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán con folio inmobiliario 00032944/0001 con fecha 21 de septiembre de 2021.

g) Identificación Oficial del C. Alejandro Zendejas Urquiza, que presenta Credencial para votar del Instituto Nacional Electoral con número 0389090735129.

20. Que mediante oficio MCQ/SAY/DAC/2025/1031 en fecha 07 de octubre de 2025, la Secretaría del Ayuntamiento solicitó al Lic. José Guadalupe Hernández Hernández Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, emitir la opinión técnica y/o consideraciones respecto del escrito presentado por el Ing. Alejandro Zendejas Urquiza, Apoderado Legal de Operadora Zulu del Centro de México, S.A. de C.V., relativo a la autorización de Causahabencia, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la etapa 1, Renovación de la autorización de venta provisional de Lotes de la etapa 1, modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y modificación al Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), del inmueble identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018, con una superficie de 253,938.06 m2., del Ejido Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

21. Que con fecha 27 de febrero de 2026 en la Secretaría del Ayuntamiento se recibió el oficio número SDUE-0185-2026 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/002/2026, correspondiente a la petición citada en el considerando anterior, la cual se transcribe a continuación:

“Por medio del presente y en relación a su oficio **MCQ/SAY/DAC/2025/1031**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción VII, 10 fracción IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., solicita, se emita opinión técnica y/o consideraciones, respecto a la solicitud del Ing. Alejandro Zendejas Urquiza, Apoderado Legal de **Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.**, propietario de la fusión de predios de las parcelas 5 Z-1 P1/1, 6 Z-1 P1/1 y 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Qro., con clave catastral 05 03 022 01 026 018, respecto de las siguientes autorizaciones:

1. El reconocimiento administrativo de causahabencia por la enajenación del predio donde se establece el Fraccionamiento Industrial “Zulu Aeropark” a nombre de la empresa “Operadora Zulú del Centro de México S.A. de C.V.”
2. Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Industria Media denominado “Zulú Aeropark”.
3. Renovación de la autorización de venta provisional de lotes para la Etapa 1 del Fraccionamiento “Zulú Aeropark”.
4. Modificación a la Normatividad por zonificación relativa al incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.50 a 0.60, para el Fraccionamiento Industrial “Zulú Aeropark”
5. Modificación a la Normatividad por zonificación relativa a la disminución del Coeficiente de Absorción (CAS) al 0.12, para el Fraccionamiento Industrial Zulú Aeropark.

Al respecto del cual informo lo siguiente:

Considerandos:

1. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad por lo dispuesto por el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 1, 10, 13, 26, 27, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 48, 52, 61-68, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 152, 154, 318, 324, 325, 326, 327, 328, 346, 347, 351, 360 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 27, 30, fracción I y II incisos a), d) y f), 31, 38, fracción VIII, 47, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.
2. En términos de lo que establece la fracción V, inciso a) y d) del artículo 115 Constitucional, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

3. 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 su posibilidad de modificación.
4. 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 que Corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
5. Las modificaciones a los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basado en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
6. Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a la conformación física, crecimiento de los centros de población, cambios y dinámicas económicas, sociales, demográficas, entre otras, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
7. Que las modificaciones a la normatividad por zonificación que se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a lo establecido en los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y la Ley de Ingresos del municipio de Colón para el año fiscal 2026.
8. Que, de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a lo establecido en sus artículos 13, 49 y 326, corresponde al Municipio el control y vigilancia, así como el otorgamiento de autorizaciones para modificación al uso de suelo de los predios ubicados dentro de la demarcación del propio Municipio.
9. Con base en el artículo 12 del Código Urbano del Estado de Querétaro, corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en el Código. Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI y VII de este Código. Al área encargada de desarrollo urbano les corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III.
10. Con base al Artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro el procedimiento de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:
 - I. Dictamen de Uso de Suelo;
 - II. Autorización de Estudios Técnicos;
 - III. Visto Bueno al Proyecto de Lotificación;
 - IV. **Licencia de Ejecución de obras de Urbanización;**
 - V. Denominación del fraccionamiento y nomenclatura de calles;

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

- VI. **En su caso autorización para venta de lotes;** y
- VII. Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.

Antecedentes:

1. Mediante escrito presentado en fecha 29 de agosto de 2025, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el Lic. Alejandro Zendejas Urquiza, Apoderado Legal de **Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.**, emitió respuesta al oficio **MCQ/SAY/DAC/2025/208** de fecha 20 de febrero de 2025, emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., donde se le emitieron observaciones, las cuales se deberían de subsanar para seguir con las peticiones hechas a la Secretaría del Ayuntamiento con anterioridad.
2. Mediante escrito presentado en fecha 1 de octubre de 2025, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el Ing. Alejandro Zendejas Urquiza, Apoderado Legal de **Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.**, se solicitó a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro, lo siguiente:
 - El reconocimiento administrativo de causahabencia por la enajenación del predio donde se establece el Fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark" a nombre de la empresa **Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.**
 - Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Industria Media denominado "Zulú Aeropark".
 - Renovación de la autorización de venta provisional de lotes para la Etapa 1 del Fraccionamiento "Zulú Aeropark".
 - Modificación a la Normatividad por zonificación relativa al incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.50 a 0.60, para el Fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark"
 - Modificación a la Normatividad por zonificación relativa a la disminución del Coeficiente de Absorción (CAS) del 0.18 al 0.12, para el Fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark".
3. Mediante oficio **MCQ/SAY/DAC/2025/1031** de fecha 7 de octubre de 2025, se signó a esta Secretaría la emisión de la opinión técnica y/o consideraciones respecto a la solicitud expuesta a en el inciso anterior, anexando:
 - Documento justificativo de reducción del Coeficiente de Absorción (CAS), estipulando una serie de acciones a realizar para mitigar y asegurar el correcto funcionamiento de la superficie permeable del proyecto. Dicho documento fue firmado por el Lic. Alejandro Zendejas Urquiza, Apoderado Legal de **Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.**
 - Presupuesto de obras de urbanización de la Etapa I de Zulu Aeropark con las partidas actualizadas de acuerdo al avance de obra ejecutado. Dicho presupuesto es firmado tanto por el Lic. Alejandro Zendejas Urquiza, Apoderado Legal de Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V., como del Ing. Sandro Elías Ledezma Torres, Director Responsable de Obra del Proyecto, con Cédula Profesional 2755637. Así mismo, se estipula que el monto por ejecutar asciende a **\$992,872.75 M/N**, y que corresponde al **8.38%** de la ejecución de obras faltantes.

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Antecedentes legales:

4. Mediante Escritura no. 7,012 de fecha 4 de febrero de 2002, pasada ante la fe de la Licenciada Sonia Alcántara Magos, Notaria Titular de la Notaria Número 18 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, comparece el Contador Público Camerino Hernández Gamboa, en su carácter de Delegado Especial en la Asamblea General Ordinaria de fecha 15 de enero de 2002, de la persona moral Serena Recosta S.A. de C.V., en la cual se acordó la modificación de la denominación para quedar como CECSA De Querétaro Del Centro S.A. de C.V., así como la Ratificación de nombramientos, en el cual, el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández se le denomina Director General, a quien se le otorga Poder General Amplísimo para ejercer Actos de Dominio.
5. Mediante Escritura no. 5,287 de fecha 9 de diciembre de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaria Pública Número 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, comparecen para el acto de compraventa la C. María Isavel Sánchez Olvera también conocida como María Isabel Sancehz Olvera como parte vendedora, y el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández como Representante Legal de la Persona Moral Cecs de Querétaro del Centro S.A. de C.V, como parte compradora de la parcela número 5 Z 1-1 P 1/1 del Ejido Viborillas, Municipio de Colón, con una superficie de 10-18-71.27 ha., e identificada con clave catastral 05 03 089 66 140 005. Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad con Folio Inmobiliario 00000998/0003 en fecha 30 de junio de 2021.
6. Mediante Escritura Pública número 5,288 de fecha 9 de diciembre de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaria Número 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, comparecen para el acto de compraventa la C. María Guadalupe Petra Trejo Corona como parte vendedora, y el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández como Representante Legal de la Moral CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V, como parte compradora de la parcela número 6 del Ejido Viborillas, municipio de Colón, con una superficie de 7-52-17.39 ha., e identificada con clave catastral 05 03 089 66 140 006. Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad con Folio Inmobiliario 00001001/0003 en fecha 14 de junio de 2021.
7. Mediante Escritura Pública número 5,286 de fecha 9 de diciembre de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Solís García, Notario Titular de la Notaria Número 33 de la Ciudad de Santiago de Querétaro, comparecen para el acto de compraventa el C. José Arturo Zeferino Olvera como parte vendedora, y el Ingeniero Alejandro Zendejas Hernández como Representante Legal de la Persona Moral CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V, como parte compradora de la parcela número 9 Z-1 P1/1 del Ejido Viborillas, Municipio de Colón, con una superficie de 7-68-49.40 ha., e identificada con clave catastral 05 03 022 01 026 018. Escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad con Folio Inmobiliario 00009902/0003 en fecha 10 de junio de 2021.
8. Se presenta fusión de predios con número de oficio SDUE-0787-2021 con folio CACU-FUS-003-2021 de fecha 13 de julio de 2021, el cual se autoriza por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón la fusión de predios de las parcelas 5 Z 1-1 P1/1, 6 y 9 Z 1-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Qro., para constituir una sola unidad topográfica con una superficie de 253,938.06 m2.

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

9. Mediante Instrumento número 871, pasada ante la fe del Licenciado Luis Antonio Rangel Méndez, Notario Titular de la Notaría número 6 de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la fusión resultante de la protocolización del oficio SDUE-0787-2021 con folio CACU/FUS/0003-2021 de fecha 13 de julio de 2021, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, Qro., a petición del Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en su calidad de Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V. Dicho instrumento quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán con folio inmobiliario 00032944/0001 con fecha 21 de septiembre de 2021.
10. Mediante Escritura Pública número 46,429 de fecha 4 de noviembre de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortíz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32, de la Demarcación Notarial de Querétaro, en la que se hace constar el Acta Rectificatoria de medidas y colindancias del predio, a solicitud del Señor Alejandro Zendejas Hernández, en su calidad de Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, dicho instrumento quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán con folio inmobiliario 00032944/0002 con fecha 23 de noviembre de 2021.
11. Mediante Escritura Pública número 47,689 de fecha 21 de abril de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortíz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32, de la Demarcación Notarial de Querétaro, donde se hace constar el Acta Rectificatoria mediante la cual se efectúa la rectificación de la Escritura Pública número 46,429 de fecha 04 de noviembre de 2021, a solicitud del señor Alejandro Zendejas Hernández en su calidad de Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, la cual quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro, Subdirección Tolimán, bajo el folio inmobiliario 00032944/0004 con fecha 14 de junio de 2022.
12. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de septiembre de 2021 emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., se autorizó el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a Industria Mediana, para los predios ubicados en las Parcelas 5 Z-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1, todas del Ejido Viborillas, con claves catastrales 05 03 089 66 140 005, 05 03 089 66 140 006 y 05 03 022 01 026 018.
13. Publicación del Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de septiembre de 2021 emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., se autorizó el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a Industria Mediana, para los predios ubicados en las Parcelas 5 Z-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1, todas del Ejido Viborillas, con claves catastrales 05 03 089 66 140 005, 05 03 089 66 140 006 y 05 03 022 01 026 018, en la Gaceta Municipal "La Raza", en fecha 30 de septiembre de 2021 bajo la Gaceta no. 72 Tomo I.
14. Publicación del Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de septiembre de 2021 emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., se autorizó el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a Industria Mediana, para los predios ubicados en las Parcelas 5 Z-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1, todas del Ejido Viborillas, con claves catastrales 05 03 089 66

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

140 005, 05 03 089 66 140 006 y 05 03 022 01 026 018, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro en fecha 26 de noviembre de 2021 bajo el número 102 Tomo CLIV.

15. Mediante Escritura Pública número 47,056 de fecha 27 de enero de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaria Pública número 32, de la Demarcación Notarial de Querétaro, se hace constar la solicitud del Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en su calidad de Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada "CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE., respecto a la protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de septiembre de 2021 emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., se autorizó el cambio de uso de suelo de Comercial y Servicios a Industria Mediana, para los predios ubicados en las Parcelas 5 Z 1-1 P/1, 6 y 9 Z-1 P 1/1, todas del Ejido Viborillas, con claves catastrales 05 03 089 66 140 005, 05 03 089 66 140 006 y 05 03 022 01 026 018. Dicho instrumento quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán con folio inmobiliario 00032944/0003 con fecha 15 de marzo de 2022.
16. Mediante Escritura Pública número 46,689 de fecha 21 de abril de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaria Pública no. 32, en la que se hace constar el Acta Rectificatoria de la protocolización del oficio de la Fusión de Predios con folio CACU-FUS-0003-2021, a solicitud del Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en su calidad de Administrador Único de la Sociedad Mercantil denominada Cecsa de Querétaro del Centro S.A. de C.V. Dicho instrumento quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán con folio inmobiliario 00032944/0004 con fecha 14 de junio de 2022.
17. Mediante Escritura 67,602 de fecha 28 de mayo de 2018, la Licenciada Estela de la Luz Gallegos Barredo, Notario Público número 31 del Distrito Judicial de la Ciudad de Querétaro, hace constar el contrato de **SERVIDUMBRE DE PASO VOLUNTARIA Y GRATUITA**, que celebran por una parte el "Estado de Querétaro", como propietario del predio sirviente, representado en este acto por el Lic. José de la Garza Pedraza, en su carácter de Oficial Mayor del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Querétaro, asistido por el Ing. Marco Antonio Salvador del Prete Tercero, en su carácter de Secretario de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, y el Lic. Jorge Juárez Álvarez en su carácter de Director de Control Patrimonial de la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro., y por la otra parte, la Señora María Isabel Sánchez Olvera, representada en este acto por su Apoderado Legal, el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, como propietaria del predio dominante, con la comparecencia de las sociedades mercantiles denominadas Aeropuerto Intercontinental de Querétaro S.A. de C.V., representada en este acto por el Contador Público Jesús Arredondo Velázquez, como arrendatario del predio sirviente, así como de la Sociedad Mercantil denominada CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., representada en este acto por su apoderado legal, el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, quien comparece por su propio derecho. Dicho instrumento quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán con folio inmobiliario 18376/8 con fecha 15 de agosto de 2018.

Acta núm. 056





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

18. Presenta oficio **OMCP/1410/2022** de fecha 16 de mayo de 2022, firmado por la Mtra. Teodora Peralta García, Directora de Control Patrimonial de la Oficialía Mayor del Estado de Querétaro, el cual emite la ratificación de la Servidumbre de paso en la cual se delimita la superficie de 6,194.65 m², para servidumbre de paso, con el objeto de construir una vialidad de cruce de la Parcela 5 del Ejido Viborillas, y así mismo, se permitirá que CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., realice las obras necesarias a su costa para el uso y conservación de la servidumbre que para la vialidad se constituye, al fin de dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo, derivadas del proyecto que en su momento le sea autorizado.
19. Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2022 mediante el cual se autorizó la denominación, lotificación, licencia de ejecución de obras de urbanización y nomenclatura del fraccionamiento de Industria Mediana, ubicado en la fusión de las parcelas **5 Z 1-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1**, todas pertenecientes al Ejido de Viborillas, Municipio de Colón, Qro., para constituir una sola unidad topográfica, con una superficie de **253,938.06 m²**.

Como validación de dicho acuerdo de cabildo, se presentó:

- Presupuesto de Obras de Urbanización del Fraccionamiento el cual consta de las partidas de Preliminares, Drenajes, Descargas de Agua Potable, Alcantarillado, Agua Potable, Drenaje Pluvial, Terracerías, Guarniciones y Banquetas, Pavimentos, Electrificación, Instalación de Telefonía, Agua Tratada; con un monto de \$18,051,231.35 (Dieciocho millones cincuenta y un mil doscientos treinta y un pesos 35/100 M.N.).
- Presenta copia del recibo de pago número 05462 A de fecha 29 de septiembre de 2022 por un monto de \$4,327,118.64 por concepto de Nomenclatura, Dictamen Técnico de Licencia de Ejecución de Obra de Urbanización, Autorización de Licencia ejecución de Obras de Urbanización y Derechos de Supervisión.
- Presenta copia de recibo de pago con número 05464 A de fecha 29 de septiembre de 2022 por un monto de \$3,825,452.38 por concepto de Impuesto por Superficie Vendible Industrial e Impuesto de Superficie Vendible Comercial y de Servicios.
- Presenta Constancia de Alineamiento Carretero con número de oficio CEI/DTVI/00094/2022, ODTI 1122-89 Folio número DT0922-23, de fecha 15 de noviembre de 2022, para la constitución de la servidumbre de paso a título gratuito dentro del polígono IIB, resultante de la subdivisión de la Parcela número 5 Z-1 P 1/1 del Ejido Viborillas, ubicado en la carretera estatal 200 "Querétaro-Tequisquiapan-Mercader L.E. (Qro-Hgo), en el Municipio de Colón, Qro.
- Presenta oficio SEDESU-00370-2023 de fecha 12 de mayo del año en curso donde la Secretaria de Desarrollo Sustentable emite Visto Bueno de Dictamen de Impacto Urbano para el predio identificado como predio resultante de la fusión de la parcela 5 Z-1 P1/1, 6 Y 9 Z-1 P1/1 del Ejido Viborillas, Colón, Qro; para el Fraccionamiento "ZULU AEROPARK".
- Presenta oficio SEDESU-00371-2023 de fecha 12 de mayo del año en curso donde la Secretaría de Desarrollo Sustentable emite Visto Bueno de Dictamen de Impacto Vial para el predio identificado como predio resultante de la fusión de

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

la parcela 5 Z-1 P1/1, 6 Y 9 Z-1 P1/1 del Ejido Viborillas, Colón, Qro; para el Fraccionamiento "ZULU AEROPARK".

- Cuenta con Dictamen de Autoabasto de los Servicios de Agua Potable emitido por la Vocalía Ejecutiva de la Comisión Estatal de Agua con número de expediente: CO-010-22-I, con numero de oficio VE/01747/2022, para resolver la solicitud de factibilidad o de abastecimiento de servicios de agua potable para 10 Naves Industriales y 2 locales comerciales localizado en el predio ubicado el Fusión de las parcelas 5 Z 1-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido de Viborillas, Municipio de Colón, Qro. con vigencia de 36 meses contados a partir de su autorización, siendo esta 04 de octubre de 2022.
- Para dar cumplimiento al punto anterior, presenta Contrato de Servicios de Suministro de Agua Potable celebrado por una parte por el señor Luis Miguel Rivas López como Representante Legal de la empresa CECSA DE QUERETARO DEL CENTRO, S.A. DE C.V, establecida mediante Escritura Publica número 7012 de fecha 4 de febrero de 2002, pasada ante la fe del Notario Público Numero 18 Licenciada Sonia Alcántara Magos de Querétaro, y como prestador del servicio el Señor Sergio Olvera Frías.
- Cuenta con Oficio DP1081/22 de fecha 22 de septiembre de 2022, emitido por la Comisión Federal Electricidad en el cual se les informa que existe la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica a nombre de CECSA DE QUERETARO DEL CENTRO, S.A. DE C.V., para el proyecto ubicado en Parcela numero 5 Z 1-1 P1/1, Parcela número 6 y 9 Z-A P1/1, todas del Ejido Viborillas, Municipio de Colon, Qro. con una superficie de 253,938.06 m2.
- Presenta planos del proyecto de energía eléctrica para el proyecto de Zulu Aeropark de Visto Bueno Sellados por la Comisión Federal de Electricidad para tramites antes otras dependencias.
- Presenta oficio **VE/1485/2025** de fecha 18 de diciembre de 2025, emitido por el Titular de la Vocalía Ejecutiva de la Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante el cual se emite **CONSTANCIA DE AUTOSUFICIENCIA DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES** para la fusión de los predios de la parcela número 5 Z-11 P1/1, parcela número 6 y parcela número 9 Z-1 P1/1, Ejido Viborillas del Municipio de Colón, Qro., para 10 bodegas industriales y 2 locales comerciales, con vigencia de un año a partir de contado a partir de la fecha de su expedición.
- Presenta copia de Acuse del ingreso anta la Secretaría de Seguridad Publica, Policía Preventiva y Tránsito Municipal del Municipio de Colón, en el cual solicitan el informe de las Rutas de transporte público que transitan en la zona o en su caso propuesta de rutas que den cobertura en la zona del proyecto.

20. Publicación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2022 mediante el cual se autorizó la denominación, lotificación, licencia de ejecución de obras de urbanización y nomenclatura del fraccionamiento de Industria Mediana, ubicado en la fusión de las parcelas 5 Z 1-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido de Viborillas, Municipio de Colón, Qro., para constituir una sola unidad topográfica, con una superficie de 253,938.06 m2, en la Gaceta Municipal "La Raza", en fecha 22 de octubre bajo la Gaceta no. 24 Tomo II.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

21. Publicación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2022 mediante el cual se autorizó la denominación, lotificación, licencia de ejecución de obras de urbanización y nomenclatura del fraccionamiento de Industria Mediana, ubicado en la fusión de las parcelas **5 Z 1-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1**, todas pertenecientes al Ejido de Viborillas, Municipio de Colón, Qro., para constituir una sola unidad topográfica, con una superficie de **253,938.06 m²**, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 11 de noviembre de 2022, número 79 Tomo CLV.
22. Mediante Escritura Pública número 49,406 de fecha 22 de noviembre de 2022, el Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Titular de la Notaría Pública número 32 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2022, mediante el cual se autorizó la denominación, lotificación, licencia de ejecución de obras de urbanización y nomenclatura de vialidades del fraccionamiento de Industria Media, ubicado en el Polígono 1 resultante de la fusión de las parcelas **5 Z-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1** del Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Querétaro e identificado con clave catastral **05 03 022 01 026 018**, con una superficie de **253,938.06 m²**, emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro, a solicitud del Señor Alejandro Zendejas Hernández, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada "CECSA de Querétaro del Centro S.A de C.V." Dicha Escritura quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán con folios inmobiliarios 00032944/0005, 00032944/0006, 00032944/0007, y 00032944/0008, todos con fecha 29 de junio de 2023.
23. Mediante Escritura Pública número **49,934** de fecha 20 de febrero de 2023, el Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Titular de la Notaría Pública número 32 de la Demarcación Notarial de Querétaro, comparecen por un lado el Señor Alejandro Zendejas Hernández, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada "CECSA de Querétaro del Centro S.A de C.V." a quien se le denomina "La parte donante", y por otro lado el Señor Ramiro Prado Bárcenas en su carácter de Síndico Municipal, y el Señor Giovanni Andrés Contestabile Borbolla, en su carácter de Secretario de Administración del Municipio de Colón, ambos en calidad de representantes del **MUNICIPIO DE COLÓN**, a quienes se les denominará "La parte donataria", y celebran un Contrato de Donación correspondiente al concepto de áreas verdes, plaza pública, equipamiento urbano y vialidades. Dicha Escritura quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán con folios inmobiliarios 00034642/0001, 00034643/0001, 00034644/0001, 00034645/0001, 00034647/0001, 00034648/0001, 00034650/0001, 00034651/0001 y 00034652/0001, todos con fecha 24 de julio de 2024.
24. Mediante oficio 343/2024 de fecha 26 de septiembre de 2024, emitido por la Subdirección de Tolimán del Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, se emitió una Rectificación de Inscripción de los folios 34642, 34644, 34648, 34887 y 32944, así como la cancelación de los folios 34642, 34644 y 34648. Dicha Rectificación de Inscripción quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán con folios inmobiliarios 00034644/0002, 00032944/0012, 00034642/0002, 00034648/0002 y 00034887/0001, todos en fecha 4 de noviembre de 2024.
25. Publicación del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2023 emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., se autorizó la venta provisional de lotes de



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

la etapa I del Fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark" ubicado en el Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Querétaro, con clave catastral 05 03 022 01 026 018, en la Gaceta Municipal "La Raza", en fecha 31 de julio de 2023 bajo la Gaceta no. 42.

26. Publicación del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2023 emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., donde se autorizó la venta provisional de lotes de la etapa I del Fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark" ubicado en el Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Querétaro, con clave catastral 05 03 022 01 026 018, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" en fecha 8 de septiembre de 2023 bajo el número 70 Tomo CLVI.
27. Publicación del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2023 emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., se autorizó la venta provisional de lotes de la etapa I del Fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark" ubicado en el Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Querétaro, con clave catastral 05 03 022 01 026 018, en la Gaceta Municipal "La Raza", en fecha 7 de agosto de 2023 bajo la Gaceta no. 43.
28. Publicación del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2023 emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., se autorizó la venta provisional de lotes de la etapa I del Fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark" ubicado en el Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Querétaro, con clave catastral 05 03 022 01 026 018, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" en fecha 15 de septiembre de 2023 bajo el número 72 Tomo CLVI.
29. Mediante Escritura Pública número 44,886 de fecha 11 de octubre de 2023, el Lic. Alejandro Serrano Arreola, Notario Titular de la Notaría Pública número 33 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar la Protocolización del Acuerdo de Cabildo de fecha 11 de julio de 2023, mediante el cual se autorizó la venta provisional de lotes de la Etapa I del fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark", ubicado en el Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Querétaro, e identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018, emitido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro, a solicitud del Señor Alejandro Zendejas Hernández, en su carácter de Administrador Único de la sociedad mercantil denominada "CECSA de Querétaro del Centro S.A de C.V." Dicha Escritura quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad Subdirección Tolimán con folios inmobiliarios 00034646/0001 y 0034649/0001, todos con fecha 24 de julio de 2024.
30. Mediante Escritura Pública número 44,979 de fecha 24 de octubre de 2023, el Lic. Alejandro Serrano Arreola, Notario Titular de la Notaría Pública número 33 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar la formalización de la sociedad mercantil denominada "Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.", quedando como Administrador Único el Señor Alejandro Zendejas Hernández. Dicha Escritura quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Querétaro en fecha 22 de noviembre de 2023 bajo el Folio Mercantil Electrónico N-2023092662.
31. Mediante Escritura Pública número 45,608 de fecha 28 de diciembre de 2023, el Lic. Alejandro Serrano Arreola, Notario Titular de la Notaría Pública número 33 de la Demarcación Notarial de Querétaro, hace constar la Comparecencia que el Señor Alejandro Zendejas Hernández, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea

Acta núm. 056

8



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad mercantil denominada "CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.", celebrada en su domicilio social el 25 de marzo de 2023. En dicha protocolización se manifestó La transmisión de propiedad que por aportación en bloque realiza la sociedad mercantil denominada "CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.", representada en este acto por su Administrador Único el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en lo sucesivo, LA PARTE TRANSMITENTE y/o LA EMPRESA ESCINDENTE, y por el otro lado, la sociedad mercantil "Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.", representada en este acto por su Administrador Único, el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en lo sucesivo LA PARTE ADQUIRIENTE y/o LA EMPRESA ESCINDIDA. Dicha Escritura se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro en fecha 22 de julio de 2024 bajo el Folio Mercantil Electrónico 2295.

32. Escritura 45,618 de fecha 29 de diciembre de 2023, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Serrano Arreola, Notario Titular de la Notaría Pública número 33 de la Demarcación Territorial de Querétaro, hace constar la transmisión de propiedad que por aportación en bloque realiza la sociedad mercantil denominada "CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.", representada en este acto por su Administrador Único el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en lo sucesivo, LA PARTE TRANSMITENTE y/o LA EMPRESA ESCINDENTE, y por el otro lado, la sociedad mercantil "Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.", representada en este acto por su Administrador Único, el Ing. Alejandro Zendejas Hernández, en lo sucesivo LA PARTE ADQUIRIENTE y/o LA EMPRESA ESCINDIDA. Dicha Escritura está inscrita en el Registro Público de la Propiedad con Folio Inmobiliario 00170706/0004 en fecha 17 de julio de 2025.
33. Mediante Escritura Pública no. 1,298 de fecha 7 de febrero de 2025, el Lic. Andrés Palacios García, Notario Titular de la Notaría Pública número 45, hace constar la Comparecencia que el Señor Alejandro Zendejas Hernández, en representación de la Sociedad Mercantil denominada "**Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.**", otorga Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, así como para Otorgar y Suscribir Títulos y Operaciones de Créditos, a favor de los señores Alejandro y Santiago, ambos de apellidos Zendejas Urquiza. Dicha Escritura se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de Querétaro en fecha 10 de febrero de 2025 bajo el Folio Mercantil Electrónico N-2023092662.
34. Identificación Oficial del C. Alejandro Zendejas Urquiza, que presenta Credencial para votar del Instituto Nacional Electoral con número 0389090735129.

Antecedentes de autorizaciones

35. Presenta Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 8 de mayo de 2019, para los predios identificados como Parcelas 5, 6 y 9 del Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Qro., realizado por el Ing. Ángel Trejo Moedano, con Cédula Profesional 261990.
36. Presenta Estudio Geotécnico realizado por la Ing. Araceli García Sánchez, como complemento del Estudio de Mecánica de Suelos.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

37. Dictamen de Uso de Suelo con oficio **CACU/DUS/0089-2021** de fecha 29 de septiembre de 2021, de la fusión de predios de las parcelas 5 Z-1 P1/1, 6 Z-1 P1/1 y 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Qro, con una superficie de **253,938.06 m2**, con uso de suelo Industria Mediana (IM).
38. Mediante oficio **SDUE-DOT-0188-2022** de fecha 4 de marzo de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Colón, emitió Revisión del plano de lotificación del Desarrollo Industrial al que se pretende denominar "**Zulú Aeropark**", predio resultado de la fusión de predios de las parcelas 5 Z-1 P1/1, 6 Z-1 P1/1 y 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Qro, con una superficie de **253,938.06 m2**.
39. Oficio **SEDESU/215/2022** de fecha 19 de abril de 2022, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en el cual se autoriza a la moral **Cecsa de Querétaro del Centro S.A. de C.V.**, en Materia Ambiental el proyecto que consta de 10 macro lotes destinados a uso industrial, 3 áreas verdes, infraestructura, plaza pública, planta de tratamiento de aguas residuales y 1 lote comercial y de servicios, a que se refiere a las medidas de mitigación los impactos ambientales y que obliga al cumplimiento de las mismas, el cual se pretende desarrollar en el predio producto de la fusión de predios de las parcelas 5 Z-1 P1/1, 6 Z-1 P1/1 y 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Qro, con una superficie de **253,938.06 m2**. El cual de acuerdo a la condicionante 10, deberá cumplir en un plazo no mayor a **cuatro años** con las condicionantes establecidas dentro de dicha resolución.
40. Presenta oficio **SEDESU/SSMA/0285/2025** de fecha 9 de junio de 2025, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, donde se le informa a la Moral **CECSA DE QUERÉTARO DEL CENTRO, S.A. DE C.V.** que se dan por enterados de la información presentada en relación al noveno reporte semestral de cumplimiento a las condicionantes establecidas en la autorización No. **SEDESU/215/2022**, con fecha 19 de abril de 2022, donde se reportan las actividades y obras inherentes a la ejecución del proyecto denominado "**PARQUE INDUSTRIAL AEROPARK**".
41. La Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de Colón, emitió la Autorización de Visto Bueno de Lotificación para el proyecto que se pretende desarrollar producto de la fusión de predios de las parcelas 5 Z-1 P1/1, 6 Z-1 P1/1 y 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Qro, con una superficie de **253,938.06 m2**, quedando las superficies de la siguiente manera:

Manzana 1			
Etapa	Uso	Superficie m2	Lote
1	Infraestructura Acueducto II	39.78	1
1	Equipamiento	1,930.33	2
1	Infraestructura	3,535.91	3
2	Industrial	29,686.84	4
1	Área verde	3,061.11	5
1	Industrial	88,321.46	6



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

1	Equipamiento	10,766.77	7
1	Infraestructura Acueducto II	2,372.92	8
1	Comercio y servicios	3,000.00	9
1	Área Verde	1,779.55	10
1	Plaza Pública	2,539.55	11
3	Industrial	11,327.01	12
4	Industrial	11,326.84	13
4	Industrial	13,792.60	14
4	Industrial	13,317.08	15
4	Industrial	9,000.00	16
4	Industrial	9,836.16	17
3	Industrial	9,000.00	18
3	Industrial	9,000.00	19
1	Área verde	5,317.24	20
	Total	238,951.15	20

TABLA GENERAL DE SUPERFICIES			
Uso		Superficie	Porcentaje
Transmisión Gratuita	Equipamiento	12,697.10	5.00%
	Área Verde	10,157.90	4.00%
	Plaza Pública	2,539.55	1.00%
	Vialidades	14,986.91	5.91%
Superficie vendible	Industrial	204,607.99	80.57%
	Comercio y servicio	3,000.00	1.18%
Superficie no vendible	Infraestructura	3,535.91	1.39%
	Infraestructura Acueducto II	2,412.70	0.95%
	TOTAL	253,938.06	100.00%

Acta núm. 056

42. Fianza **2562-13922-6**, con línea de expedición **I115 HC1W R23** de fecha 13 de agosto de 2023, expedida por Aseguradora Insurgentes S.A. de C.V., promovida por el Fiado **CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V.**, a favor del Municipio de Colón, Querétaro, respecto de "Garantizar" por CECSA de Querétaro del Centro S.A. de C.V., el cumplimiento y obligaciones derivadas del Acuerdo de Cabildo de Sesión Ordinaria de fecha 11 de junio de 2023, con importe de **\$16,426,620.53**, relativo a Ejecución y Construcción de las Obras de Urbanización que falten por ejecutar de la Etapa I del Fraccionamiento Industrial denominado "**Zulú Aeropark**", ubicado en el Ejido Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro, identificado con clave catastral **05 03 022 01 026 018**. Así mismo se estipula que la vigencia de la fianza será hasta la conclusión de las obras faltantes y entrega definitiva a entera satisfacción del Municipio de Colón, Querétaro.
43. Mediante dictamen de avance de obra de urbanización emitido mediante oficio **SDUE-1746-2025** de fecha 14 de noviembre de 2025, se registró un avance general de obra del **91.62 %**.

44. Para dar cumplimiento al artículo 198 fracción II del Código Urbano de Estado de Querétaro personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología se constituyó en el lugar referido, se verificó y constató que el desarrollo denominado “**Zulú Aeropark**”, cuenta con un avance estimado del **91.62 %** en las obras de urbanización, restando por ejecutar un **8.38 %** por lo que deberá otorgar una fianza a favor del Municipio de Colón, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianza, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas, teniendo que el monto de la fianza corresponde a la cantidad de **\$1,290,734.58 (Un millón doscientos noventa mil setecientos treinta y cuatro pesos 58/100 M.N.)**.

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en la fracción IV del artículo 198 del citado Código Urbano, mismo que de manera textual señala:

“(...) Artículo 198. IV Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculando al tiempo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción en el plazo que se fije.

En caso del incumplimiento, la fianza se hará efectiva de inmediato por la autoridad competente, la que se aplicará por sí o por medio de contratista, las obras omitidas; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen. “(...)”.

Con fundamento en el artículo 199 del Código Urbano del Estado de Querétaro, concluida la totalidad de las obras de urbanización y recibidas a satisfacción por el Municipio, la garantía será cancelada por la autoridad competente, previa solicitud del Desarrollador.

45. Que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de diciembre de 2025, el Ayuntamiento de Colón autorizo el Acuerdo por el que se autoriza la suscripción de un contrato de comodato a favor de operadora ZULU DEL CENTRO DE MÉXICO, S.A. DE C.V., respecto de diversos predios propiedad del Municipio de Colón destinados a áreas verdes y equipamiento urbano, ubicado en el Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Querétaro.

Que los inmuebles objeto del presente Acuerdo son propiedad del Municipio de Colón, Querétaro, lo cual se acredita mediante Escritura Pública número 49,934, de fecha 20 de febrero de 2023, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Muñoz Ortiz, Notario Público Número 32 en Querétaro, instrumento en el cual consta la donación a favor del Municipio realizada por “CECSA de Querétaro del Centro” S.A. de C.V., respecto de diversos lotes ubicados en el desarrollo denominado “**ZULU AEROPARK**”, Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Querétaro, los cuales se desprenden de las fracciones identificadas como EQ-1, EQ-2, AV-1 y AV-2, destinadas respectivamente a equipamiento urbano y áreas verdes, con una superficie total de 21,075.45 m2, los cuales se encuentran identificados como se describe a continuación:

Acta núm. 056

8



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

ID	Uso	Superficie (m2)	Clave Catastral	Folio Inmobiliario	Manzana	Lote
EQ-1	Equipamiento Urbano	10,766.77	050302201026028	34647	1	7
EQ-2	Equipamiento Urbano	1,930.33	050302201026025	34643	1	2
AV-1	Área Verde	3,061.11	050302201026026	34645	1	5
AV-2	Área Verde	5,317.24	050302201026041	34652	1	20
Superficie Total (m2):		21,075.45				

Opinión Técnica:

Por lo antes expuesto y derivado del análisis realizado con base en el expediente presentado, con fundamento en el artículo 115 fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** las peticiones hechas por el promovente, donde se considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** previa revisión por parte de las Comisiones del Ayuntamiento del Municipio de Colón, y se analice la factibilidad por el cuerpo de regidores.

Respecto del reconocimiento administrativo de causahabencia por la enajenación del predio donde se establece el Fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark" a nombre de la empresa "Operadora Zulú del Centro de México S.A. de C.V., esta Secretaría considera:

Una vez revisado los antecedentes y argumentos referidos en los documentos anexos a la solicitud presente que son la Escritura 44,979 de fecha 24 de octubre de 2023, la Escritura 45,608 de fecha 28 de diciembre de 2023 y la Escritura 45,618 de fecha 29 de diciembre de 2023 así como revisar que cumple con los instrumentos legales alusivos, esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** poner a consideración de las comisiones del H. Ayuntamiento la autorización de Causahabencia, **con la finalidad de asumir los derechos y obligaciones que subsistan y/o deriven a cargo de la totalidad del Fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark"**, asumiendo los derechos y obligaciones previamente adquiridos por la sociedad mercantil Cecsa de Querétaro del Centro S.A. de C.V., que a partir del presente serán asumidos por **Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.**

Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2026, artículo 25, fracción VI, numeral 17, deberá de cubrir por: Otros conceptos pagarán: por dictamen técnico para cambio de nombre, dictamen técnico para la causahabencia., en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento, se pagará de 150 UMA diaria y artículo decimotercero transitorio deberá pagar una cuota de carácter social equivalente a \$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada \$1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos municipales quedando el desglose de dichos importes de la siguiente manera:

Concepto	Desglose	Importe
Dictamen técnico para cambio de nombre, dictamen técnico para la causahabencia.	150 UMA (117.31)	\$17,596.50

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Cuota de carácter social.	\$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada 1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos Municipales que se causen y liquiden.	\$879.82
Total:		\$ 18,476.32

Total, a pagar por el concepto de Dictamen Técnico para cambio de nombre, dictamen técnico para la causahabiente, la cantidad de **\$18,476.32 (Dieciocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos 32/100 M.N.)**

Dicho pago deberá realizarse una vez aprobado el presente Dictamen Técnico en Sesión de Cabildo, en un término no mayor a diez días hábiles, contados a partir de la notificación al Promoviente del acuerdo y de manera anterior a la publicación del citado acuerdo en Gaceta Municipal.

Acta núm. 056

Respecto de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Industria Media denominado "Zulú Aeropark", esta Secretaría considera:

De conformidad con el artículo 146 del Código Urbano del Estado de Querétaro "La licencia de ejecución de obras de urbanización para desarrollos inmobiliarios, tendrá vigencia de dos años contados a partir del día siguiente al de su otorgamiento".

De conformidad con el artículo 193 del Código Urbano del Estado de Querétaro "El uso y manejo del registro en la bitácora de las obras de urbanización estará a cargo de la autoridad y el desarrollador correspondiente. Para la apertura, seguimiento y cierre, deberá quedar a resguardo de la autoridad competente".

De conformidad con el artículo 194 del Código Urbano del Estado de Querétaro "Durante el proceso de construcción del fraccionamiento, la autoridad deberá supervisar la ejecución de las obras de urbanización, indicando al desarrollador y asentando en la bitácora de las obras de urbanización las observaciones, producto de la supervisión. El desarrollador observará las indicaciones técnicas que formulen los supervisores, pero tendrá derecho a recurrirlas por escrito ante la autoridad municipal o estatal en su caso, de acuerdo al convenio que en materia de desarrollo urbano sea suscrito entre ellos, quien resolverá en definitiva en forma fundada y motivada de conformidad con el Título Octavo del presente Código".

Respecto a lo anterior, y en consideración al Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de septiembre de 2022 mediante el cual se autorizó la denominación, lotificación, licencia de ejecución de obras de urbanización y nomenclatura del fraccionamiento de Industria Mediana, ubicado en la fusión de las parcelas 5 Z 1-1 P1/1, 6 y 9 Z-1 P1/1, todas pertenecientes al Ejido de Viborillas, Municipio de Colón, Qro. Así como del Dictamen de Avance de Obra de Urbanización **SDUE-1746-2025** de fecha 14 de noviembre de 2025, esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** poner a consideración de las comisiones del H. Ayuntamiento la autorización de Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa I del fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark", ubicado en el Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Querétaro, e identificado



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

con clave catastral 05 03 022 01 026 018, a favor de **Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.**

Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2026, artículo 25, fracción VI, numeral 12, deberá de cubrir: por el dictamen técnico para la renovación de la Licencia de Fraccionamientos se pagara: 158.3193 UMA diaria, artículo 25, fracción VI, numeral 9, deberá de cubrir por: Por la autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de acuerdo a la superficie a urbanizar en los fraccionamientos por m2, se causará y pagará, en caso de ser autorizado por el Ayuntamiento, se pagará por Industria Mediana 0.2389 UMA diaria por m2., así como artículo 25, fracción VI, numeral 11, deberá cubrir: Por supervisión de obras de urbanización en fraccionamientos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se causará y pagará aplicándosele al presupuesto de la obra 1.88% del costo de las obras de urbanización, teniendo en cuenta que el costo restante de urbanización presentado en el presupuesto de obra de urbanización es de \$992,872.75., así como de la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2026, artículo 25, fracción XVI, numeral 2: Por no contar con Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en Desarrollo Inmobiliarios causará y pagará 300 UMA diarias, artículo 25, fracción VI, numeral 13: por ejecución de obras de urbanización en fraccionamientos sin autorización o licencia emitida por la autoridad competente, de acuerdo al avance de obra, se pagara 0.5682 UMA sobre el porcentaje de avance determinado y artículo decimotercero transitorio deberá de cubrir cuota de carácter social equivalente a \$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada \$1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos municipales que se causen y liquiden, quedando el desglose de dichos importes de la siguiente manera:

Acta núm. 056

Concepto	Desglose	Importe
Dictamen Técnico para la renovación de Licencia de fraccionamiento	158.3193 UMA DIARIA (117.31)	\$ 18,572.43
Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de acuerdo a la superficie a urbanizar en los fraccionamientos por m2	0.2389 UMA DIARIA (117.31) POR 1,255.9 m ²	\$ 35,197.04
Supervisión de obras de urbanización en fraccionamientos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro	\$992,872.75 por 1.88%	\$18,666.0077
Por no contar con Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en Desarrollo Inmobiliarios	300.00 UMA DIARIA (117.31)	\$35,193.00
Por ejecución de obras de urbanización en fraccionamientos sin	0.5682 UMA (117.31) sobre el avance determinado: 41.62 % (2,977.57 M2)	\$198,471.54



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Table with 3 columns: Concepto, Descripción, and Monto. Includes 'Cuota de carácter social' and 'Total: \$ 321,405.02'.

Total, a pagar por el concepto de Dictamen Técnico por los conceptos señalados, la cantidad de \$321,405.02 (Trescientos veintiún mil cuatrocientos cinco pesos 02/100 M.N.)

Dicho pago deberá realizarse una vez aprobado el presente Dictamen Técnico en Sesión de Cabildo, en un término no mayor a diez días hábiles, contados a partir de la notificación al Promoviente del acuerdo y de manera anterior a la publicación del citado acuerdo en Gaceta Municipal.

Acta núm. 056

Respecto de la Renovación de la Venta Provisional de lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Industria Media denominado "Zulú Aeropark", esta Secretaría considera:

Con base en al artículo 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro, la presente Autorización de Venta provisional de Lotes para la Etapa 1, tendrá la misma vigencia que la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización emitida para el fraccionamiento, que es de dos años contados a partir de su autorización del presente documento, en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha.

Respecto a lo anterior, esta Secretaría considera TÉCNICAMENTE FACTIBLE poner a consideración de las comisiones del H. Ayuntamiento la autorización de Renovación de la Venta Provisional de lotes de la Etapa I del fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark", ubicado en el Ejido Viborillas, Municipio de Colón, Querétaro, e identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018, a favor de Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.

Handwritten mark

Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2026, artículo 25, fracción VI, numeral 15, deberá de cubrir por: Dictamen técnico para la autorización para la venta de lotes en fraccionamientos y unidades privativas en condominios, se causará y pagará., en caso de ser autorizado por el H. Ayuntamiento, se pagará por Industria Mediana de más de 15 HA, 250.0924 UMA Diaria, y de acuerdo al artículo decimoctavo transitorio deberá cubrir cuota de carácter social equivalente a \$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada \$1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos municipales que se causen y liquiden, quedando el desglose de dichos importes de la siguiente manera:

Table with 3 columns: Concepto, Desglose, and Importe. Row: Dictamen técnico para la autorización para la venta de 250.0924 UMA (117.31) \$29,338.33



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

lotes en fraccionamientos y unidades privativas en condominios		
Cuota de carácter social	\$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada 1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos Municipales que se causen y liquiden.	\$1,466.91
Total:		\$ 30,805.24

Total, a pagar por el concepto de Dictamen técnico para la autorización para la venta de lotes en fraccionamientos y unidades privativas en condominios, la cantidad de **\$30,805.24 (Treinta mil ochocientos cinco pesos 24/100 M.N.)**

Dicho pago deberá realizarse una vez aprobado el presente Dictamen Técnico en Sesión de Cabildo, en un término no mayor a diez días hábiles, contados a partir de la notificación al Promoviente del acuerdo y de manera anterior a la publicación del citado acuerdo en Gaceta Municipal.

Respecto de la **Modificación a la Normatividad por zonificación relativa al incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.50 a 0.60, para el Fraccionamiento Industrial “Zúlu Aeropark”, así como de la modificación a la Normatividad por zonificación relativa a la disminución del Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) del 0.18 al 0.12, para el Fraccionamiento Industrial “Zúlu Aeropark”, esta Secretaría considera:**

Derivado de las consideraciones técnicas presentadas por el promovente, donde se estipula una serie de acciones a realizar para mitigar y asegurar el correcto funcionamiento de la superficie permeable del proyecto, el promotor solicita que se autorice la modificación del parámetro normativo, para quedar conforme a lo siguiente:

Concepto	Normatividad por zonificación	Parámetros de Normatividad Solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.5	0.6	+ 0.1
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	8	0	0
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)	0.18	0.12	-0.6
Restricciones Frontal	15	0	0
Restricciones Lateral	20	0	0

Acta núm. 056

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Respecto a lo anterior, esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** someter a consideración del H. Ayuntamiento la Modificación a la Normatividad por zonificación relativa al incremento del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.50 a 0.60, para el Fraccionamiento Industrial “Zulú Aeropark”, así como de la modificación a la Normatividad por zonificación relativa a la disminución del Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) del 0.18 al 0.12, para el Fraccionamiento Industrial “Zulú Aeropark”, a favor de **Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.**

Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2026, artículo 25, fracción XI, numeral 1, deberá de cubrir los derechos por el Dictamen Técnico de modificación a restricciones e incremento a los coeficientes de la normatividad (COS, CAS, CUS) emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para el análisis del H. Ayuntamiento, independiente del resultado que este emita, así como, numeral 3, por los derechos correspondientes por el concepto de incremento en los Coeficientes de la Normatividad (COS, CAS, CUS), y de acuerdo al artículo decimooctavo transitorio deberá cubrir cuota de carácter social equivalente a \$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada \$1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos municipales que se causen y liquiden, quedando el desglose de dichos importes de la siguiente manera:

Acta núm. 056

Concepto	Desglose	Importe
Dictamen técnico de incremento de densidad	80 UMA (117.31)	\$9,384.80
Incremento de Coeficientes de la normatividad (COS)	(20 UMA (117.31) por M2 excedente (25,393.806 M2) / (factor único) considerando Industria Mediana (36.8900)	\$ 1,615,043.31
Decremento de Coeficiente de absorción del suelo (CAS)	(20 UMA (117.31) por M2 a disminuir (15,236.29 M2) / (factor único) considerando Industria Mediana (36.8900)	\$969,026.39
Cuota de carácter social	\$50.00 (cincuenta pesos 00/100 M.N.) por cada 1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos Municipales que se causen y liquiden.	\$129,672.72
Total:		\$ 2,723,127.22

Total, a pagar por el concepto de Dictamen Técnico y por el concepto de incrementos en los Coeficientes de la Normatividad: **\$2,723,127.22 (Dos millones setecientos veintitrés mil ciento veintisiete pesos 22/100 M.N.)**

Dicho pago deberá realizarse una vez aprobado el presente Dictamen Técnico en Sesión de Cabildo, en un término no mayor a diez días hábiles, contados a partir de la notificación al Promovente del acuerdo y de manera anterior a la publicación del citado acuerdo en Gaceta Municipal.

Respecto de todas las peticiones hechas por el promovente, se deberán tomar en cuenta, en caso de sus respectivas aprobaciones por el H. Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro, las siguientes condicionantes para el mismo:



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Condiciones Generales:

1. Deberá dar cabal cumplimiento a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, los lineamientos estipulados en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
2. El desarrollador deberá presentar en un plazo no mayor a 30 días naturales, con base al artículo 198 fracciones IV del Código Urbano del Estado de Querétaro, una fianza a favor del Municipio de Colón, Querétaro, de acuerdo a lo especificado en el antecedente 44 de la presente Opinión Técnica.
3. En relación al antecedente 39 del presente, deberá presentar en el mes de mayo de 2026, la evaluación y en su caso la certificación al cumplimiento de las condicionantes establecidas en la Resolución **SEDESU/215/2022** de fecha 19 de abril de 2022, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
4. Derivado del antecedente 19 en lo que se refiere al oficio **VE/1485/2025** de autoabasto de fecha 18 de diciembre de 2025, emitido por el Titular de la Vocalía Ejecutiva de la Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante el cual se emite **CONSTANCIA DE AUTOSUFICIENCIA DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES**, una vez fenecida la vigencia, deberá renovarla y presentar evidencia de la misma ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
5. En caso de establecer casetas de vigilancia y/o controles de acceso al Fraccionamiento, se debe contar con el permiso o licencias correspondiente por parte del Municipio y deberá ser transmitida gratuitamente por el Desarrollador en favor de Municipio de Colón, como lo señala el Artículo 178 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
6. En los lotes de uso comercial, solo se autorizarán los giros comerciales compatibles con el asignado, de acuerdo a la zona homogénea, así mismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado de acuerdo a los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
7. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permiso y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro, debiendo presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, evidencias del cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes impuestas en el presente acuerdo.
8. De acuerdo a lo señalado en Código Urbano de Estado de Querétaro en su artículo 202, en las escrituras relativas a las ventas de lotes, en fraccionamiento autorizados, se incluirá la cláusula restrictiva para asegurar que, por parte de los compradores, los lotes no se subdividan en otros con dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinaran para los fines y usos para los que fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

Acta núm. 056

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056



9. Respecto a la posibilidad de llevar a cabo la fusión de predio, esta podrá ser autorizada siempre y cuando en ella se contemplen predios dentro del mismo fraccionamiento.
10. El desarrollador del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, producto de la presente autorización, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Ayuntamiento Municipal, de conformidad con el artículo 164 del Código Urbano de Estado de Querétaro. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del Fraccionamiento.
11. El desarrollador deberá colocar por su cuenta, las señaléticas de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de las calles, de conformidad con el artículo 161 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. En caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, esta deberá ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Colón, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá coordinarse con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, Qro.
13. El promovente se encargará de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro.
14. El promotor, no podrá solicitar un incremento adicional de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), ni reducción del Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) por haberse agotado los beneficios establecidos en los Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación Urbana del Municipio de Colón, Qro.
15. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna inconformidad en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán atendidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
16. En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en los plazos establecidos.
17. Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que el promotor presente ante dicha instancia para su validación.
18. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el Ayuntamiento.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

19. Es facultad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el Ayuntamiento.
20. El presente acuerdo deberá de ser protocolizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
21. De conformidad con el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro El presente acuerdo deberá ser protocolizado ante Notario Público e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, en un plazo que no exceda de 60 días hábiles contados a partir del día siguiente a que se haya realizado la notificación, con costo y a cuenta del promotor, debiendo remitir copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollos Urbano y Ecología.
22. Con fundamento en el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Acuerdo por el cual, en su caso el H. Ayuntamiento de Colón autorice la petición realizada, deberá de ser publicado en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, todo ello con costo y a cuenta del solicitante.
23. Deberá implementar el 6% en materiales permeables.
24. Deberá renovar la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las etapas 2, 3 y 4, para lo cual deberá de dar cumplimiento a los requisitos establecidos en la Ordenamientos Legales correspondientes.

El presente no exime al promovente de tramitar y obtener permisos, licencias y autorizaciones que por razones de fuero o competencia corresponda a otras o a esta Autoridad emitir, ni de cumplir con otros ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, sean de competencia Federal, Estatal o Municipal.

En caso de no cumplir en tiempo y forma con las condicionantes establecidas en la presente, será sujeto a la revocación del acuerdo por el cual sean autorizadas las solicitudes del desarrollador.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones del Ayuntamiento y en su caso a la aprobación, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro".

22. 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.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

23. 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 autoriza Causahabencia, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la etapa 1, Renovación de la autorización de venta provisional de Lotes de la etapa 1, modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y modificación al Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS), del inmueble identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018, con una superficie de 253,938.06 m^{2.}, del Ejido Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro.

Por lo anterior, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro aprobó en el punto 4, apartado I, inciso 1) del Orden del Día, por **Mayoría Calificada** de votos de sus integrantes, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza la Causahabencia por la enajenación del predio donde se establece el Fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark" a nombre de la empresa "Operadora Zulú del Centro de México S.A. de C.V.", del inmueble identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018, con una superficie de 253,938.06 m^{2.}, del Ejido Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro, en razón y términos de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando veintiuno del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; así como por lo manifestado por dicho servidor público durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

SEGUNDO. Se autoriza la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Industria Media denominado "Zulú Aeropark", a favor de **Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.**, del inmueble identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018, con una superficie de 253,938.06 m^{2.}, del Ejido Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro, en razón y términos de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando veintiuno del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; así como por lo manifestado por dicho servidor público durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

TERCERO. Se autoriza la venta de lotes de la Etapa 1 del Fraccionamiento de Industria Media denominado "Zulú Aeropark", a favor de **Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V.**, del inmueble identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018, con una superficie de 253,938.06 m^{2.}, del Ejido Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro, en razón y términos de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando veintiuno del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; así como por lo manifestado por dicho servidor público durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

CUARTO. Se autoriza la modificación al Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.50 a 0.60, para el Fraccionamiento Industrial "Zulú Aeropark", a favor de Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V., del inmueble identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018, con una superficie de 253,938.06 m^{2.}, del Ejido Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro, en razón y términos de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando veintiuno del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; así como por lo manifestado por dicho servidor público durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

QUINTO. Se autoriza la modificación del Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) del 0.18 al 0.12, para el Fraccionamiento Industrial "Zúlu Aeropark", a favor de Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V., del inmueble identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018, con una superficie de 253,938.06 m^{2.}, del Ejido Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro, en razón y términos de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando veintiuno del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; así como por lo manifestado por dicho servidor público durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

SEXTO. Todas las obligaciones derivadas de las autorizaciones, permisos, Acuerdos de Cabildo, factibilidades y participaciones que hubieren quedado pendientes de cumplimiento estarán a cargo de Operadora Zulu del Centro de México S.A. de C.V., del inmueble identificado con clave catastral 05 03 022 01 026 018, con una superficie de 253,938.06 m^{2.}, del Ejido Viborillas, en el Municipio de Colón, Querétaro, en razón y términos de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando veintiuno del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; así como por lo manifestado por dicho servidor público durante el desarrollo de la reunión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

SÉPTIMO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en la Gaceta Municipal de Colón Qro., así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el promovente deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos y/o aprovechamientos generados y determinados por la presente autorización como área responsable de la cuantificación y determinación de las modificaciones autorizadas, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente; mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y deberá de presentar el cumplimiento del pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En este orden de ideas, en caso de que el promovente no cubra el pago de las referidas contribuciones en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en la normatividad vigente y aplicable.

El seguimiento al cumplimiento de lo referente a los pagos señalados en el presente proveído se efectuará por parte de la Secretaría de Finanzas.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

OCTAVO. El promovente, deberá cumplir con todas y cada una de las obligaciones y/o condiciones que se describen en la opinión técnica descrita en el considerando veintiuno.

NOVENO. El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará de acuerdo al ámbito de las respectivas competencias a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y la Secretaría de Finanzas; por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de estas ante dichas Dependencias y en caso de resultar necesario, las Secretarías mencionadas deberán de dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para el cumplimiento de las mismas.

DÉCIMO. El interesado deberá cubrir los gastos, impuestos, derechos, contribuciones y obligaciones que pudieran generarse derivado de la aprobación del presente acuerdo se causarán de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal vigente, del Municipio de Colón, Querétaro.

DÉCIMO PRIMERO. El presente Acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, ni la realización de obras de urbanización, ni de construcción alguna; por lo que, el promovente deberá tramitar y obtener en el momento que corresponda los permisos, licencias y autorizaciones ante la autoridad federal, estatal o municipal, señalados por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad vigente y aplicable en la materia.

DÉCIMO SEGUNDO. El incumplimiento por parte del promovente a las obligaciones y/o condicionantes establecidas en cualquiera de los apartados del presente Acuerdo o a sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, y a las obligaciones ya contraídas con anterioridad, deberá dar lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del mismo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 20 días hábiles contados a partir de su notificación, por dos ocasiones en la Gaceta Municipal de Colón Qro., y por dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con intervalo de al menos 6 días naturales entre una y otra, sin contar en ellos los de la publicación, con cargo al promovente, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor el día siguiente a la fecha de la primera de las dos publicaciones, en los medios mencionados en el artículo transitorio que antecede.

TERCERO. El presente instrumento deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, a costa del promovente, quien deberá remitir una copia certificada del mismo, debidamente inscrita, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor de 60 días hábiles, contados a partir



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

de la notificación de dicho proveído. El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría de Ayuntamiento, debiendo remitir al Titular de la Secretaría del Ayuntamiento una copia de la inscripción correspondiente.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, a efecto de que dé a conocer en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Administración, a la Dirección de Protección Civil, a la Dirección Jurídica Municipal y al Ing. Alejandro Zendejas Urquiza, Apoderado Legal de Operadora Zulu del Centro de México, S.A. de C.V.

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

2).- Acuerdo por el que se autoriza el Cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Pesada (IP), con una superficie de 34-12-24.03 ha, con clave catastral 05 04 068 66 325 005, en el predio rustico conocido como Fracción 3 del Rancho San Ildefonso, perteneciente al Municipio de Colón, Querétaro.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza procede a dar lectura de los puntos resolutiveos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada la lectura, pone a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el presente punto del orden del día y habiéndose registrado la participación de las Regidoras Lic. Nancy Uribe Carbajal y C. Edith Montoya Martínez.-----

Regidora Lic. Nancy Uribe Carbajal saluda a sus compañeros, comenta que tiene dudas sobre la rendición de cuentas del recurso que entra al municipio. Se hablaba de una cantidad de 7 millones de pesos y que el año pasado en acuerdos de cabildo de cambios de uso de suelo se rebasaron los 20 millones de pesos, pero comenta que donde está la rendición de cuentas que en que se basan, que en que se gasta y que si ya estará destinado para algo, manifiesta que ha presentado 3 oficios en Transparencia y de cuales ninguno ha sido respondido que unos ya tiene un año y otros 6 meses comenta que seguirá remetiendo más oficios y pide de favor al presidente que le den respuesta de sus oficios.-----

Regidora C. Edith Montoya Martínez saluda a sus compañeros, comenta que en relación a los puntos que se trataran en esa Sesión de cabildo, pide tener discreción a la Regidora Nancy y a todos los compañeros Regidores, ya que en Redes Sociales personas hicieron comentarios respecto de los puntos que apenas se subirían el día de hoy, cuando todavía no llegamos a la Sesión de Cabildo y los puntos ya los tiene otra persona, por lo que pide discreción a todos sus compañeros Regidores.-----

Síndico Municipal LAE. Antonio Rodríguez Dávila saluda y le comenta a la regidora Nancy, que ese recurso entra a tesorería y de ahí se paga salario, obras, programas de educación y le comenta que con todo gusto él le puede dar seguimiento a sus oficios que ha ingresado.-----

Regidora Lic. Nancy Uribe Carbajal.- Comenta que si la regidora Edith tiene pruebas de que ella haya compartido los puntos de cabildo ya que comenta que la regidora Edith utilizo

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

su nombre, dice que ella con toda certeza asegura que no ha enviado documentos a nadie y le dice a la regidora Edith que le pregunte a esa persona quien se los envió ya que ella también tiene la misma duda, y que no porque ella pertenezca al mismo movimiento, al cual pertenece esa persona va a estar compartiendo tales documentos, ya que ella sabe que tiene gran responsabilidad en sus manos y asegura que nunca ha compartido documentos de la presidencia municipal hacia afuera.-----

Regidora C. Edith Montoya Martínez.- Asegura que efectivamente se refería a la regidora Nancy y también a los demás regidores, vuelve a pedir discreción a la regidora Nancy y a los demás regidores y comenta que la regidora Nancy confirmo ser del mismo partido político y que ya sabe a qué persona se refiere, vuelve a pedir discreción ya que aún no se votan los puntos y otra persona ya tiene la información.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza no habiéndose registrado más participaciones, consulta a este Órgano Colegiado mediante votación económica la propuesta que ha sido presentada, por lo que les solicita que los que estén a favor lo manifiesten en votación económica levantando la mano. Una vez realizada la misma, informo que se cuentan con siete votos a favor, dos votos en contra de las Regidoras Lic. Nancy Uribe Carbajal y C.P. Romina Zarate Montes y una abstención de la Regidora C. Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, por lo que el presente proveído se aprueba por **Mayoría Calificada** de los integrantes del Ayuntamiento.-----

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

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

CONSIDERANDO

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

Acta núm. 056

[Firma]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 326. La autoridad competente podrá AUTORIZAR LA MODIFICACIÓN del uso de suelo de un PREDIO O DE UNA EDIFICACIÓN, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, PREVIO DICTAMEN TÉCNICO emitido por la



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

autoridad municipal y, en su caso, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.

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

10. 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.

11. Qué asimismo, en su artículo 27 fracciones I y XIV del ordenamiento municipal mencionado en el considerando anterior la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo 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.

12. Mediante escrito en fecha 5 de febrero de 2026, en la Secretaría del Ayuntamiento, se recibió la solicitud del C. Emmanuel García Zepeda, Representante legal de "Banco ve por más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por más, Fiduciario del fideicomiso de Administración 704, por medio del cual solicita, el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Pesada (IP), del predio rustico conocido como Fracción 3 del Rancho San Ildefonso, perteneciente al Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 34-12-24.03 ha, con clave catastral 05 04 068 66 325 005, que sea compatible para la construcción de naves Industriales. Formándose para tal efecto en la Dirección de Asuntos de Cabildo de la Secretaría del Ayuntamiento el expediente **CDUE/DAC/089/2026**.

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

- I. Mediante Escritura Pública número 98,824 de fecha 29 de octubre de 2025, el Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de la Demarcación Notarial y del Patrimonio Inmueble Federal de Querétaro, hace constar EL CONTRATO DE COMPRAVENTA AD CORPUS A PLAZOS que celebra por una parte los señores Juan Manuel, María Josefina Guadalupe (quien también se hace llamar MARÍA JOSEFINA), Gerardo, Luis Rogelio y Vidal todos de apellidos Alonso Suarez a quienes en lo sucesivo se les denominará como "La parte vendedora" y por otra parte "Banco Ve por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, única y exclusivamente como Fiduciario del



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

fideicomiso identificado con el número 704 representado en este acto por sus delegados fiduciarios los licenciados Salvador de la Llata Mercado y Tania Lizbeth Martínez Zúñiga a quienes en lo sucesivo se les denominará en conjunto como "La parte compradora", con la comparecencia del miembro del comité técnico del citado fideicomiso el señor Chemaya Mizrahi Mustri.

- II. Con Escritura Pública número 92,698 de fecha 8 de julio de 2022 el Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia plenamente identificado como titular de la notaría número 29 de la Ciudad de México, hace constar el poder general que otorga y confiere la institución de crédito denominada "Banco Ve por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, única y exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso identificado con el número 704, a la que en lo sucesivo se le referirá como "El Fiduciario" representada en este acto conjuntamente por la señorita Miriam Gamero Espinosa y el señor Salvador de la Llata mercado actuando cada uno en su respectivo carácter de delegado fiduciario de "El Fiduciario" y por instrucciones del comité técnico a favor del señor Emmanuel García Zepeda.
- III. Presenta como identificación oficial vigente del C. Emmanuel García Zepeda, copia de credencial para votar numero 0070082591391 emitida por el Instituto Nacional Electoral.

Acta núm. 056

14. Que mediante el oficio con número MCQ/SAY/DAC/2026/0150, dirigido al Lic. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, recibido en dicha Secretaría en fecha 6 de febrero del 2026, se solicitó se emitiera la correspondiente Opinión Técnica y/o consideraciones que resuelva sobre la procedencia de la petición contenida en el escrito signado por el C. Emmanuel García Zepeda, Representante legal de "Banco ve por más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por más, Fiduciario del fideicomiso de Administración 704, por medio del cual solicita, el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Pesada (IP), del predio rustico conocido como Fracción 3 del Rancho San Ildefonso, perteneciente al Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de 34-12-24.03 ha, con clave catastral 05 04 068 66 325 005, que sea compatible para la construcción de naves Industriales.

15. Mediante oficio SDUE-0169-2026 de fecha 18 de febrero de 2026, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Colón, Qro., turno a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro el expediente y petición del C. Emmanuel García Zepeda, para emitir la evaluación de congruencia del cambio de uso de suelo multicitado, y así dar continuidad y cumplimiento a la Legislación Ambiental respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional.

16. Que con fecha 11 de marzo de 2026, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el oficio número SDUE-348-2026 suscrito por el Ing. A. José Guadalupe Hernández Hernández, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual remite la opinión Técnica OT/007/2026, correspondiente a la petición citada en el considerando doce, la cual se transcribe a continuación:

"Por medio del presente y en relación a su oficio **MCQ/SAY/DAC/2026/0150** de fecha 06 de febrero de 2026, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 73 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, así como 5 fracción VII, 10 fracción IV del



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Colón, Qro., solicita, se emita opinión técnica y/o consideraciones, respecto a la solicitud del C. Emmanuel García Zepeda; Apoderado Legal de "Banco Ve por Más" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, Fiduciario del fideicomiso de Administración 704, para el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Pesada (IP), en relación al predio con clave catastral **05 04 068 66 325 005**, fracción 3 del Rancho San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de **34-12-24.03 Ha**, al respecto del cual informo lo siguiente:

Considerandos:

1. Que corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Colón, Querétaro de conformidad por lo dispuesto por el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 1, 10, 13, 26, 27, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 48, 52, 61-68, 79, 80, 82, 87, 88, 90, 91, 111, 114, 130, 131, 132, 138, 143, 144, 152, 154, 318, 324, 325, 326, 327, 328, 346, 347, 351, 360 y demás aplicables del Código Urbano del Estado de Querétaro; 27, 30, fracción I y II incisos a), d) y f), 31, 38, fracción VIII, 47, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, determinar el uso de suelo dentro de esta demarcación territorial.
2. En términos de lo que establece la fracción V, inciso a) y d) del artículo 115 Constitucional, los Municipios están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Por lo que, en ejercicio de su autonomía, tiene la facultad de establecer el mecanismo para promover el ordenamiento de su territorio, así como el uso equitativo y racional del suelo.
3. 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 su posibilidad de modificación.
4. 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 que Corresponda, así como otras Leyes o Reglamentos aplicables.
5. Que los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a la conformación física, crecimiento de los centros de población, cambios y dinámicas económicas, sociales, demográficas, entre otras, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

Acta núm. 056

8



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

6. Que las modificaciones a la normatividad por zonificación que se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a lo establecido en los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano y la Ley de Ingresos del municipio de Colón para el año fiscal 2026.
7. Que, de acuerdo al Código Urbano del Estado de Querétaro, en relación a lo establecido en sus artículos 13, 49 y 326, corresponde al Municipio el control y vigilancia, así como el otorgamiento de autorizaciones para modificación al uso de suelo de los predios ubicados dentro de la demarcación del propio Municipio.
8. Que las modificaciones a los Planes y Programas Parciales de Desarrollo Urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basado en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Urbano del Estado de Querétaro y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

Antecedentes:

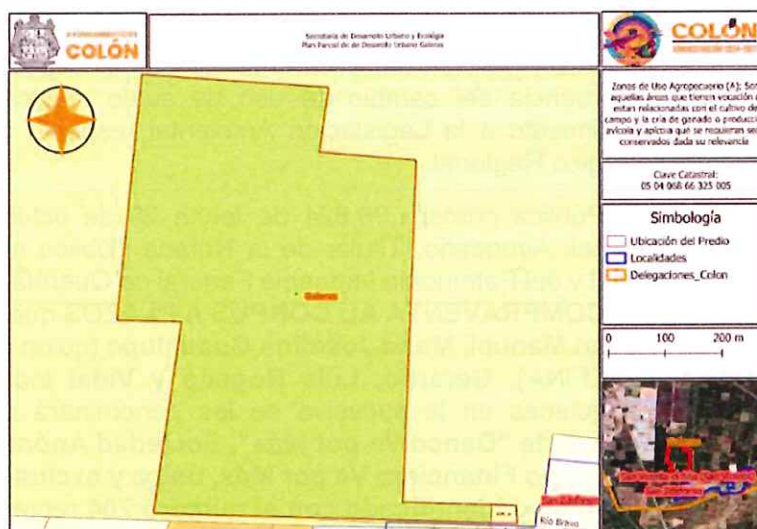
1. Mediante escrito presentado en fecha 05 de febrero de 2026, ante la Secretaría del Ayuntamiento, signado por el C. Emmanuel García Zepeda, relativo a la petición del predio identificado con clave catastral **05 04 068 66 325 005**, en relación al predio identificado como fracción 3 del Rancho San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de **34-12-24.03 Ha**, solicitando el cambio de uso de suelo de **Agropecuario (A) a Industria Pesada (IP)**, que sea compatible para proyectos de Naves Industriales.
2. Mediante oficio **SDUE-0169-2026** de fecha 18 de febrero de 2026, esta Dependencia turno a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro el expediente y petición del C. Emmanuel García Zepeda, para emitir la evaluación de congruencia del cambio de uso de suelo multicitado, y así dar continuidad y cumplimiento a la Legislación Ambiental respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional.
3. Mediante Escritura Pública número 98,824 de fecha 29 de octubre de 2025, el Licenciado Iván Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría Pública número 30 de la Demarcación Notarial y del Patrimonio Inmueble Federal de Querétaro, hace constar **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA AD CORPUS A PLAZOS** que celebra por una parte los señores **Juan Manuel, María Josefina Guadalupe** (quien también se hace llamar **MARÍA JOSEFINA**), **Gerardo, Luis Rogelio y Vidal** todos de apellidos **Alonso Suarez** a quienes en lo sucesivo se les denominará como "La parte vendedora" y por otra parte "**Banco Ve por Más**", **Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, única y exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso identificado con el número 704** representado en este acto por sus delegados fiduciarios los licenciados **Salvador de la Llata Mercado y Tania Lizbeth Martínez Zúñiga** a quienes en lo sucesivo se les denominará en conjunto como "La parte compradora", con la comparecencia del miembro del **comité técnico** del citado fideicomiso el señor **Chemaya Mizrahi Mustri**.
4. Que mediante la Escritura Pública número 92,698 de fecha 8 de julio de 2022, Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia plenamente identificado como titular de la notaría número 29 de la Ciudad de México, hace constar el poder general que otorga y

Acta núm. 056

confiere la institución de crédito denominada “Banco Ve por Más”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, actuando exclusivamente como Fiduciario en el contrato de fideicomiso de administración identificado con el número 704 a la que en lo sucesivo se le referirá como “**El fiduciario**” representada en este acto conjuntamente por la señorita **Miriam Gamero Espinosa** y el señor **Salvador de la Llata Mercado**, actuando cada uno en su respectivo carácter de delegado fiduciario de EL FIDUCIARIO y por instrucciones del comité técnico a favor del señor Emmanuel García Zepeda.

5. Presenta como identificación oficial vigente del C. Emmanuel García Zepeda, copia de credencial para votar numero 0700082591391 emitida por el Instituto Nacional Electoral.
6. Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 07 de mayo de 2016, el Ayuntamiento de Colón aprobó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, instrumento técnico-jurídico de planeación urbana, publicado en el Periódico Oficial del Poder Ejecutivo 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.
7. La Tabla de Normatividad de los Usos de Suelo del citado instrumento, considera que el predio objeto del análisis se ubica en uso de suelo Agropecuario (A), como se muestra en la imagen siguiente:

Ubicación del predio en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano



8. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, vigente, al que se refiere el punto inmediato anterior, es el documento rector y regulador que considera los usos de suelo derivado del diagnóstico y análisis de la problemática urbana de la zona donde determina las bases estratégicas del desarrollo urbano, en concordancia con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), el Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2022-2027, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano

H



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

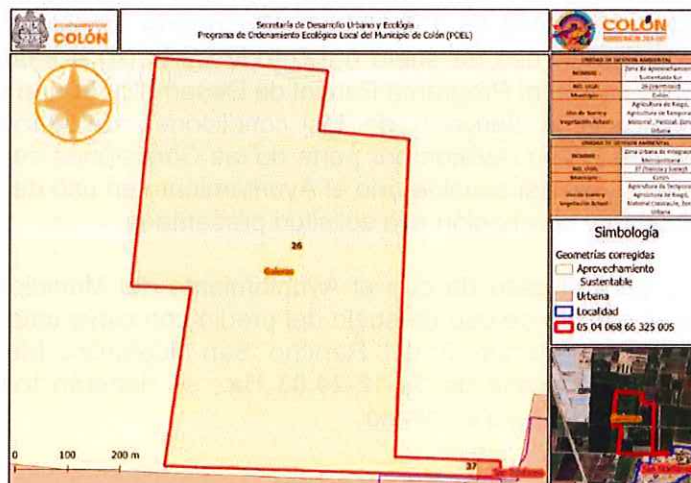
Acta núm. 056

Integral (PEDUI) y el Programa Estatal de Vivienda (PEVI). Dicho instrumento está conformado por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio, y conforme a lo establecido en el Capítulo tercero del Código Urbano; el cual contiene: "Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Utilización, Ocupación y Absorción de Suelo, altura de construcción máxima permitida, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo..."

9. Que de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Colón, Querétaro, instrumento autorizado mediante Sesión de Cabildo de fecha 08 de febrero del 2018, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día 23 de febrero de 2018 e inscrito en Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha 12 de septiembre de 2018, el predio en cuestión, se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental número **26 zona de aprovechamiento sustentable sur**, con política de **Aprovechamiento Sustentable**, donde sus usos compatibles son Agropecuario (AGP), Cuerpos de Agua (CA), Extracción (EX), Comercio, Equipamiento y Servicios condicionado (CES*), Infraestructura Rural (IR), Infraestructura General condicionado (IG*), Turismo Alternativo (TA) y Desarrollo Urbano e Industria condicionado (DUI*).

Que, en relación al uso de suelo pretendido de Industria, conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Colón, en su apartado **Tabla 7 Usos de Suelo y Política Ambiental**, dentro de la política de Aprovechamiento Sustentable, la Industria se encuentra condicionada.

Ubicación en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL)



10. De acuerdo al artículo 52 de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro en donde indica que los proyectos para la realización, suspensión, ampliación, modificación, demolición o desmantelamiento



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

de obras o actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrios ecológicos al rebasar los límites y condiciones señalados en las normas aplicables, habrán de sujetarse a la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro (SEDESU), con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al cumplimiento de las medidas que, en su caso, se impongan, tras la evaluación del impacto ambiental que pudieran ocasionar, sin la autorización expresa de procedencia expedida por la SEDESU, en los casos en que aquella sea exigible conforme a esta Ley o sus reglamentos, no se deberán otorgar licencias de construcción, licencias de funcionamiento o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental, en las condiciones ya expuestas, derivado a que los impactos generados y/o pudieran ser generados así como las medidas de mitigación de estos serán juzgados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

Opinión Técnica:

Derivado de la necesidad de espacio para el desarrollo de actividades de producción, manufactura y almacenamiento, destacando la ubicación estratégica del polígono para el acceso logístico y la infraestructura que soporta la maquinaria pesada, lo anterior, toda vez que la zona presenta aptitudes para el desarrollo de actividades industriales, existiendo varios proyectos constituidos, toda vez que a los alrededores se encuentran vías rápidas de acceso, líneas ferroviarias así como, equipamiento regional que favorece las condiciones necesarias para el desarrollo de estas actividades.

Por lo antes expuesto y una vez realizado el análisis técnico correspondiente con base en el expediente presentado, con fundamento en el artículo 115 fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, y de así se considerarlo el Ayuntamiento en uso de sus atribuciones, respecto al predio identificado como fracción 3 del Rancho San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de **34-12-24.03 Ha.**, con clave catastral **05 04 068 66 325 005** esta Secretaría considera **TÉCNICAMENTE FACTIBLE** el cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Pesada (IP), respecto a la modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, donde se considera procedente derivado de las condiciones de ubicación y superficie adecuadas para que previa revisión por parte de las Comisiones del Ayuntamiento del Municipio de Colón, y dé así considerarlo el Ayuntamiento en uso de sus facultades, se analice su factibilidad y aprobación a la solicitud presentada.

Por lo anterior y para el caso de que el Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., acuerde otorgar el cambio de uso de suelo del predio con clave catastral **05 04 068 66 325 005**, ubicado en fracción 3 del Rancho San Ildefonso, Municipio de Colón, Querétaro, con una superficie de **34-12-24.03 Ha.**, se deberán tomar en cuenta las siguientes condicionantes para el mismo:

Condicionantes Generales:

1. Deberá dar cabal cumplimiento a lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, los lineamientos estipulados en la Ley General de Asentamientos

Acta núm. 056

R



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los lineamientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

2. Antes, durante y después de realizar cualquier tipo de intervención sobre el predio en cuestión, se deberá respetar y atender las medidas de mitigación, preservación y conservación que las autoridades ambientales establezcan con respecto a la flora y fauna existentes en la zona, dando cumplimiento a las medidas de mitigación que se le indique, presentando evidencia del cumplimiento de las mismas ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, como parte del expediente técnico que fundamentara los tramites y autorizaciones subsecuentes.
3. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría los proyectos y la documentación que le requiera para la obtención del dictamen de uso de suelo, autorización de la licencia de construcción y permisos necesarios que permitan culminar los trámites correspondientes conforme a los lineamientos señalados, así como a la normatividad aplicable en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras.
4. El promotor deberá presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas o el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes, y/o en su caso presentar evidencia fiable y tangible para el tratamiento de las Aguas Residuales generadas.
5. El promotor deberá de presentar Visto Bueno de Protección Civil, autorizado por la Dirección de Protección Civil del Municipio de Colón, para las etapas de construcción y ejecución de obras de urbanización, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes, debiendo considerar las medidas preventivas necesarias para prevención de inundación, hundimientos, deslaves y/o derrumbes que se pudiesen ocasionar en el sitio, dadas las características topográficas del predio.
6. El promotor deberá presentar la autorización de manifestación de impacto ambiental autorizada por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, y cumplir con los lineamientos que se indiquen en la autorización.
7. El promotor, en caso de requerir una nueva modificación al uso de suelo, deberá realizar el procedimiento debido, y cumplir con los lineamientos establecidos por el dictamen ambiental de congruencia emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en beneficios establecidos en los Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación Urbana del Municipio de Colón, Qro.

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

Handwritten mark

- 8. Presentar la validación del estudio hidrológico autorizado por la Comisión Estatal de Infraestructura...
9. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna inconformidad en sus términos o aspectos sociales...
10. En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma...
11. Es facultad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación...
12. Es facultad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada...
13. Es facultad de cada una de las Dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones...
14. Para dar cumplimiento a la Ley de Ingresos del Municipio de Colón, Qro., para el ejercicio fiscal 2026...

Table with 3 columns: Concepto, Desglose, and Importe. It details the financial breakdown for the land use change study, including the technical report, the land use change itself, and the social character quota.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

	1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.) de derechos Municipales que se causen y liquiden.	
Total:		\$ 7,014,927.45

Total, a pagar por el concepto de Dictamen Técnico por el concepto de cambio de uso de suelo, por Autorización de cambio de uso de suelo y cuota de carácter social **\$7,014,927.45 (Siete Millones Catorce Mil Novecientos Veintisiete Pesos 45/100 M.N.)**

Dicho pago deberá realizarse una vez aprobado el presente Dictamen Técnico en Sesión de Cabildo, en un término no mayor a diez días hábiles, contados a partir de la notificación al Promovente del acuerdo y de manera anterior a la publicación del citado acuerdo en Gaceta Municipal de Colón, Querétaro.

15. El Acuerdo por el cual, en su caso, el Ayuntamiento del Municipio de Colón autorice el cambio de uso de suelo referido en este documento, deberá de ser publicado por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Colón, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", todo ello con costo y a cuenta del solicitante.
16. El presente acuerdo deberá de ser protocolizado e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro a través del Registro Público de la Propiedad, de conformidad con el artículo 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
17. Para el caso de aprobarse el cambio de uso de suelo multicitado por parte del Ayuntamiento del Municipio de Colón, deberá dar inicio a los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses, contados a partir de la notificación de dicho documento al promovente, ya que de no hacerlo será motivo para que el Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo y quedara sin efectos.

El presente instrumento no exime al promovente de gestionar y obtener los permisos, licencias y autorizaciones que, por razones de competencia o jurisdicción, deban ser emitidos por esta u otras autoridades. Asimismo, deberá cumplir con las disposiciones u ordenamientos aplicables a las actividades manifestadas, ya sean de carácter federal, estatal o municipal.

El presente es un documento informativo de carácter técnico, que se pone a consideración de las Comisiones del Ayuntamiento y en su caso a la aprobación, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro".

17. 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.

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

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

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

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza el Cambio de uso de suelo de Agropecuario (A) a Industria Pesada (IP), con una superficie de 34-12-24.03 ha, con clave catastral 05 04 068 66 325 005, en el predio rustico conocido como Fracción 3 del Rancho San Ildefonso, perteneciente al Municipio de Colón, Querétaro, en razón de las consideraciones técnicas y argumentos vertidos en la opinión técnica descrita en el considerando dieciséis del presente Acuerdo, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

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

TERCERO. El seguimiento al cumplimiento de las condicionantes mencionadas se efectuará de acuerdo al ámbito de las respectivas competencias a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas y Dirección de Protección Civil Municipal; por lo que el promovente deberá presentar las documentales que acrediten el cumplimiento de estas ante dichas Dependencias y en caso de resultar necesario, la Secretaría y/o Dirección mencionadas deberán de dar el debido seguimiento realizando los requerimientos y actos administrativos y/o jurídicos necesarios para el cumplimiento de las mismas.

CUARTO. El interesado deberá cubrir los gastos, impuestos, derechos, contribuciones y obligaciones que pudieran generarse derivado de la aprobación del presente acuerdo se causarán de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal vigente, del Municipio de Colón, Querétaro.

Acta núm. 056

H



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

QUINTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en la Gaceta Municipal de Colón Qro., así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el promovente deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos y/o aprovechamientos generados y determinados por la presente autorización como área responsable de la cuantificación y determinación de las modificaciones autorizadas, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente; mismos que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y deberá de presentar el cumplimiento del pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En este orden de ideas, en caso de que el promovente no cubra el pago de las referidas contribuciones en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en la normatividad vigente y aplicable.

SEXTO. El presente Acuerdo no autoriza anteproyectos presentados, ni la realización de obras de urbanización, ni de construcción alguna; por lo que, el promovente deberá tramitar y obtener en el momento que corresponda los permisos, licencias y autorizaciones ante la autoridad federal, estatal o municipal, señalados por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás normatividad vigente y aplicable en la materia.

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

TRANSITORIOS

PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publíquese el presente Acuerdo en un plazo que no exceda de 20 días hábiles contados a partir de su notificación, por una sola ocasión en la Gaceta Municipal de Colón Qro., y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al promovente, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor el día siguiente a la fecha de la primera de las dos publicaciones, en los medios mencionados en el artículo transitorio que antecede.

TERCERO. El presente Acuerdo, deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Querétaro, en los términos señalados en la opinión técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, contenida en considerando dieciséis de este proveído. El seguimiento al cumplimiento de dicha obligación estará a cargo de la Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría de Ayuntamiento, debiendo remitir al Titular de la Secretaría del Ayuntamiento una copia de la inscripción correspondiente.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, a efecto de que dé a conocer en términos del artículo 13 fracción XI del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

de Colón, Qro., el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Finanzas, a la Dirección de Protección Civil, Dirección Jurídica adscrita a la Secretaria del Ayuntamiento y al C. Emmanuel García Zepeda, Representante Legal de "Banco Ve por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, Fiduciario del fideicomiso de Administración 704.

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

3).- Acuerdo por el que se autoriza la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Colón. -----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza procede a dar lectura de los puntos resolutivos que resumen el sentido del proyecto del Acuerdo. Una vez terminada la lectura, pone a consideración de los integrantes del Ayuntamiento el presente punto del orden del día y registrándose la participación de la Regidora Lic. Nancy Uribe Carbajal, se le otorga el uso de la voz.-----

Regidora Lic. Nancy Uribe Carbajal. Comenta que ella forma parte de la comisión de participación ciudadana junto con la regidora Edith y el regidor Jesús, él la preside, comenta que esos puntos que tomaron en los antecedente que del 10 de mayo al 9 de junio del año 2023 que quien lo haya hecho con responsabilidad y transparencia le hubieran avisado o tener en cuenta las comisiones o para qué sirven, comenta que si solo sirven para levantar la mano y decir que todo está bien comenta que si quieren transparencia hay que empezar por nosotros mismos que porque una vez más hubo falta de transparencia ya que ella pertenece a esa comisión y nunca le avisaron, comenta que solo le avisaron cuando se iban hacer consejos municipales y que aún no se han hecho, comenta que tomaron de años anteriores para poder hacer esa actualización.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza. Le comenta a la regidora Nancy que esos trabajos se han ido desarrollando desde hace más de 3 años que incluso los va desarrollando la secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas estos que esos trabajos se hicieron efectivamente en consulta, comenta que se retomaron para llevar a cabo este proceso de actualización de expedientes.-----

Regidora Lic. Nancy Uribe Carbajal Comenta que si ya se están haciendo para que no haya ningún mal entendido y falta de transparencia hacia su persona comenta que por eso da su punto de vista ya que dice que forman parte de la comisión de participación ciudadana, comenta que participación ciudadana de esta administración debe hacer lo que le corresponde para no tener ningún problema.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza. Si Regidora, se toma en cuenta su punto. No habiéndose registrado más participaciones, consulta a este Órgano Colegiado mediante votación económica la propuesta que ha sido presentada, por lo que les solicita que los que estén a favor lo manifiesten en votación económica levantando la mano. Una vez realizada la misma, informo que se cuentan con siete votos a favor, dos votos en contra de las Regidoras Lic. Nancy Uribe Carbajal y C.P. Romina Zarate Montes y una abstención de la Regidora C. Ma. Olga Gutiérrez Gutiérrez, por lo que el presente

Acta núm. 056

H



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

proveído se aprueba por **Mayoría Calificada** de los integrantes del Ayuntamiento.-----

Acuerdo que se transcribe en los siguientes términos:

“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;

CONSIDERANDO

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

2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a), 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

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

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

Acta núm. 056

#



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

- 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

Acta núm. 056

P



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

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



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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

Acta núm. 056

8



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

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.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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”

H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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.

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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 Arqueológicas, Artísticas e Históricas 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.

Acta núm. 056

HP



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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 incrementa 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.



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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 colonesas.

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.

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

- 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. H

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



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

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:

ACUERDO

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



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

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.

TRANSITORIOS

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

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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.

Acta núm. 056

H



[Firma manuscrita]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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 LGAHOTDU¹ y a nivel

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

Acta núm. 056





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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, subcentros 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 (3,434 habs.); 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).





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

A nivel estatal, el municipio de Colón ocupa la tercera posición en extensión territorial, con una superficie de 807.24 kilómetros cuadrados³, 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 período 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 2020⁴, 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".



H



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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 mujeres⁸. 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 afroamericana 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 2020¹⁴, 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://sioed.sep.cob.mx/SIGED/escuelas.html>. Para el caso de los niveles medio y superior se utilizó información de la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (USEBEQ) 2023-2024.





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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 fútbol, 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).



[Firma manuscrita]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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 familia²⁸ 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).





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

- 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 Barranquilla, Sombrerete, 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 Sombrerete, 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 ecológicas 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, Milpillan, Pie de la Cruz, Puentecito, Rastro, Salitrillo, San Lorenzo, Soriano y Unidad Deportiva. De igual manera se identifican las zonas rurales de mayor dinámica, éstas 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 SCITEL³⁴, 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 Progreso³⁵.

³⁰ Referencia en: <https://caminosenjuniperoserra.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 (DENJE, 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 éstas localidades no están consideradas como Caseríos (Localidades no amanzanadas).





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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 Galerías, concentran el 51% de viviendas que cuentan con este medio de transporte.³⁵

Dentro de la Cabecera municipal, existen aproximadamente 2.57 km de ciclovia que corre de manera paralela a la carretera estatal 110, desde calle Los Olivos a Luis Donald 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 ciclovia 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.3.1.1.2 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 (CO2), principal causante del efecto invernadero.

III.3.1.1.3 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.

³⁵ 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.





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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 transformaciones 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 Marqués); 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 Tequisquiapan; 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.



[Firma manuscrita]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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 hectáreas⁴²; 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 tierra⁴⁵. 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: Ajuchitán, 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)





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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, Sombretillo, 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 lujosos 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 Prehispanicas" 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 el 09/03/ 2012





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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.



Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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 km² y la segunda es San Martín con 32 km². 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 (17.7%), 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



Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

oficiales, con la obligación de reponerlos." 3) "Construir letrinas y fosas sépticas en los lugares que carezcan el sistema de drenaje." 4) "Aqueellas 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.

H



Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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



[Firma manuscrita]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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

Acta núm. 056





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

- 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-9	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 isuláticos, 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 incrementen el	Corto



Handwritten signature or mark.

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

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 vacíos 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 mezcla 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

[Handwritten signature]



Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Ildelfonso, 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 hacia 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 Ildelfonso 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 Númros 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



Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

- 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 reconocimientos 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 afin 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.



Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

- 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



Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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. Martín 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 hacia San Vicente el Alto cubriendo a Purísima de Cubos y San Francisco, una que conecta 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 Donald y Las Rosas en Santa Rosa Lima, Plan de San Luis, C. Revolución, Belisario Domínguez en San José la Peñuela, S. Martín e Morelos en San Martín, Luis Donald 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 ciclista; 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.





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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	8,723.84	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





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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, Ajuchillán)

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: Ajuchillán

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-Mdl)	1,491.04	1.85%
Habitacional Mixto, densidad Alta (Al)	115.98	0.14%
Habitacional Mixto Medio, densidad Media Intensiva (HMM-Mdl)	59.8	0.07%
Comercio y servicios densidad Baja (Cs-Bj)	325.63	0.40%
Comercio y servicios densidad Media Intensiva (Cs-Mdl)	2,301.24	2.85%
Equipamiento (E)	769.49	0.95%
Espacios Verdes y Abiertos (EVA)	20.88	0.03%
Industria (I)	5,256.66	6.51%
Agroindustria (AI)	2,018.73	2.51%
Agroturístico (AT)	612.95	0.76%



Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Zonificación Secundaria		
Suelo	Superficie (ha)	Porcentaje
Subtotal Urbano	19,428.85	24.07%
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

Coefficiente 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.

Coefficiente 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:

$CUS = (\text{Superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$.

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.

Coefficiente 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 sustancias 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 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



Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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 servicios⁵³. 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 banqueteta, y siempre y cuando no sea para otro destino, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel medio de banqueteta.

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	Mdl	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.





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

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
	Mdl	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	0.85	0.10	0.85	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

¹Aquellos 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 m² con un frente mínimo de 6m, hasta la establecida en la tabla anterior de acuerdo con su Zonificación Secundaria.
²El mínimo de metros cuadrados de construcción de una vivienda en el Municipio de Colón, será de 45.00 m² 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 Históricos⁵⁴ 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 tiracos, 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 vial⁵⁵, 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.

Acta núm. 056





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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.

Acta núm. 056





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

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
H1S	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



Handwritten initials in blue ink.

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

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.

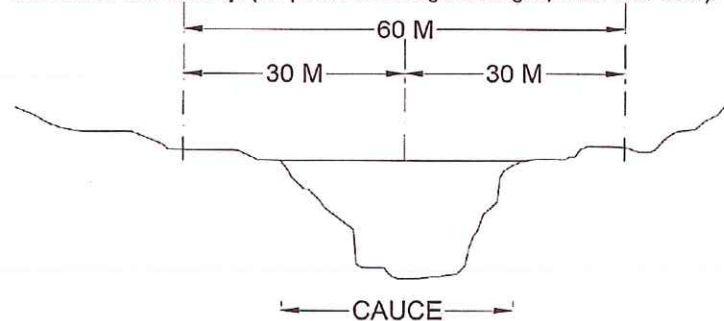
Con base en lo anterior, para predios que se vean impactados o sean colindantes con la trayectoria y existencia de drenes, cauces, escurrimientos, bordos o cuerpos de agua, previo a su edificación o urbanización, y como requisito previo para la emisión de la Licencia correspondiente, deberán presentar 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).



Acta núm. 056

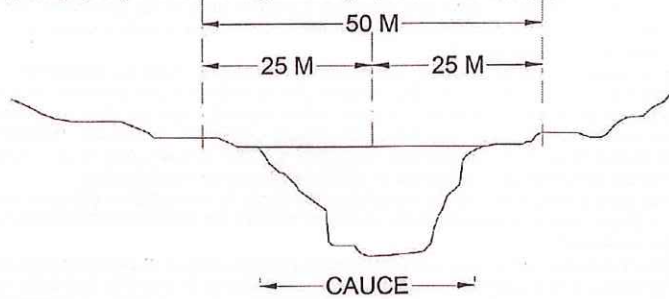
de





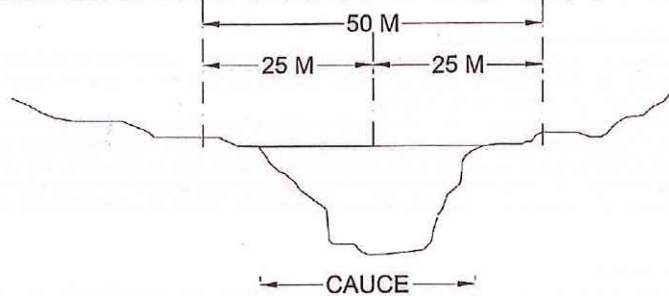
Tipo 2

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).



Handwritten signature

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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 Ambientales del Manual anterior, donde para los pasos de fauna aplican los conceptos MFN1 y MFN2.

Handwritten mark



Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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.



Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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.

44





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

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 registrarán 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 SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN 38

Acta núm. 056



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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

Handwritten mark





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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 Centizas.	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



(Handwritten signature)



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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 económicos 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





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Acta núm. 056

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 Adicciones	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, Vitorillas, 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



[Handwritten mark]



H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

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, Vitorillas 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	Colón, Ajuchitlán, El Blanco, Esperanza, Galeras, El Gallo, Salitrera, San Ildefonso, San Martín, Santa Rosa de Lima, San Vicente El Alto, Vitorillas y El Zamorano	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

Acta núm. 056

Handwritten signature

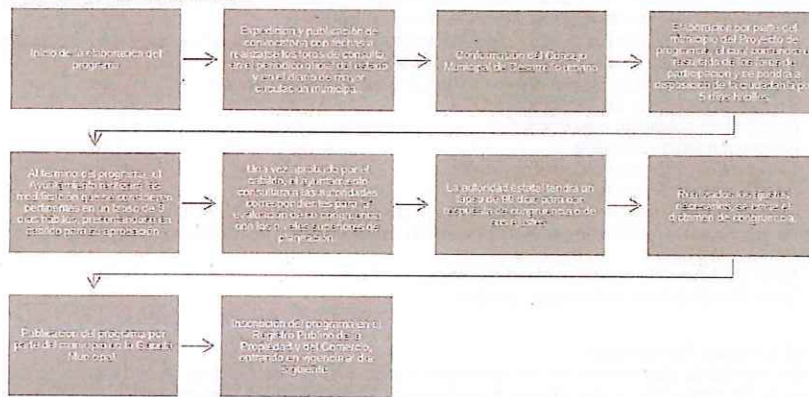




H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

Table with 7 columns: Meta, Estrategia, Intervención, Ubicación, Alcance, Responsable, Financiamiento. It lists two rows of urban development projects.

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.

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.

Acta núm. 056



Handwritten signature or initials

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 específico 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 domésticas e industriales tratadas
- PMDUCM-003 Vialidades del municipio con material permeable





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO 17 DE MARZO DE 2026

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-002 Población desocupada

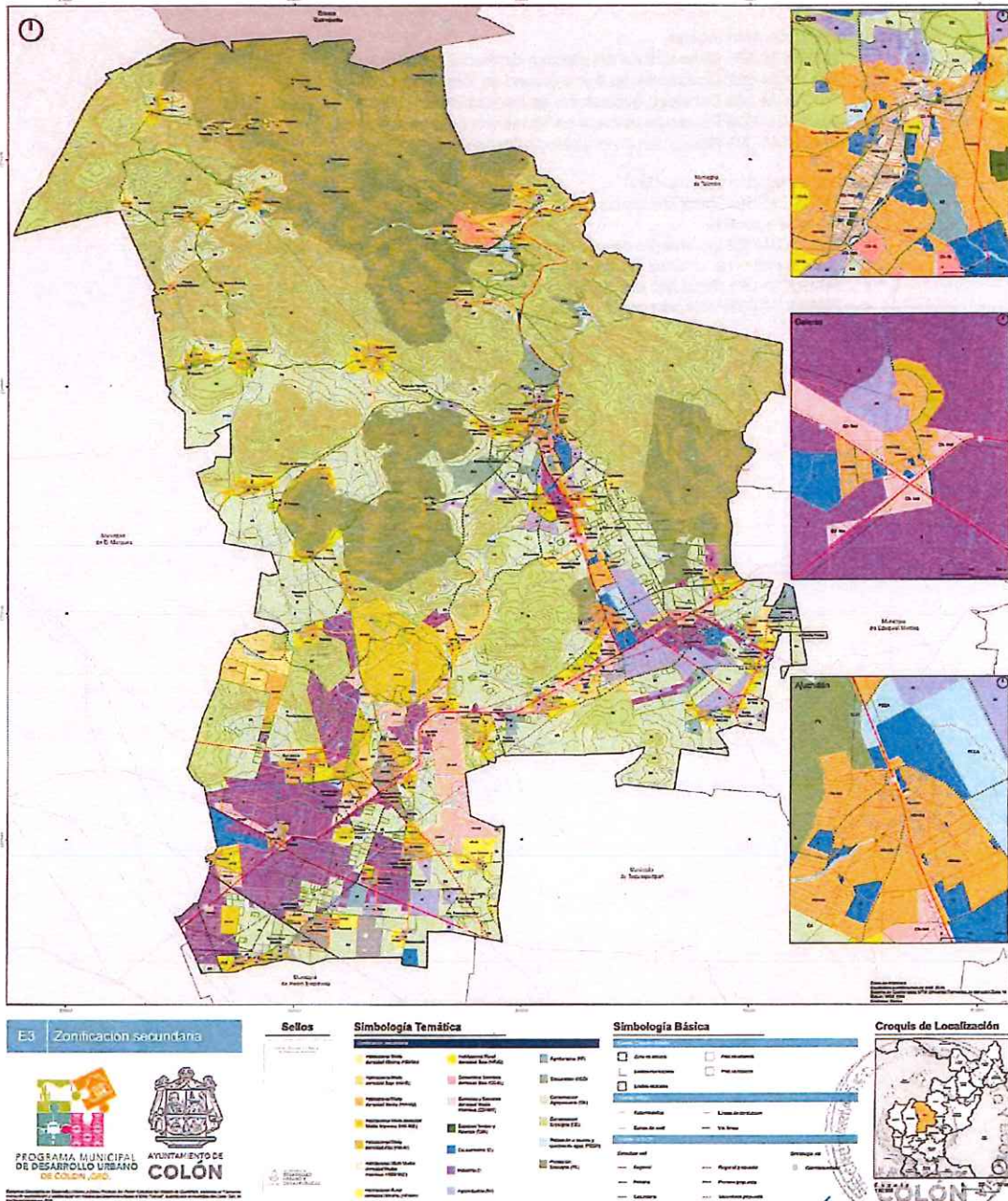
Acta núm. 056



[Firma manuscrita]



Acta núm. 056





H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO
17 DE MARZO DE 2026

QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.-----

Asuntos Generales.-----

Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza con fundamento en el artículo 48 del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., solicita a los integrantes de este Órgano Colegiado manifiesten si alguien desea incluir algún Asunto General dentro de la presente Sesión. Y no habiéndose registrado participación alguna, le informa al Presidente Municipal que se han agotado los puntos agendados en el Orden del día de esta Sesión Ordinaria de Cabildo; por lo cual indica que se puede proceder a la clausura de la presente.-----

SEXTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.-----

Clausura de la Sesión.- Habiéndose desahogado los puntos previstos en el orden del día de esta Sesión Ordinaria de Cabildo, se clausura y levanta la presente siendo las **11:10 (once horas con diez minutos)** del día inicialmente señalado, el **Presidente Municipal Mtro. Gaspar Ramón Trueba Moncada** y ante la presencia del **Secretario del Ayuntamiento Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza**, quien certifica y da fe.-----

Lic. Juan Carlos Ocegüera Mendoza
Secretario del Ayuntamiento del
Municipio de Colón, Qro.

Acta núm. 056