



H. AYUNTAMIENTO DE
COLÓN
2015 -2018

Gaceta Municipal

LA RAZA

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

15 de mayo de 2016

Responsable de la Publicación

Lic. Daniel López Castillo
Secretario del H. Ayuntamiento

Tomo III No. 14

ÍNDICE

Pág.

Tema

134- 211

**MEMORIA TÉCNICA PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE GALERAS
(SEGUNDA PARTE).**

III. Nivel Normativo

3.1 Imagen Objetivo

En el 2030, la zona de aplicación del PPDU Galeras ha potencializado los factores de su ubicación geográfica, de infraestructura y de logística instalados en su territorio mejorando sus niveles de competitividad. La actividad del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro ha generado la ocupación del territorio con usos del suelo que son compatibles entre sí, encontrándose naves con andenes, áreas para estacionamientos de vehículos de transporte, infraestructura para transferencia intermodal, oficinas para operadores logísticos y servicios complementarios (centros empresariales con salas de reuniones y para la formación de recursos humanos, servicios bancarios, servicios de agencias gubernamentales, aduana, controles de sanidad, centro de exposiciones, talleres, estaciones de servicio, distribuidores de repuestos o reparaciones, establecimientos de servicios de hospedaje, alimentos y bebidas, entre otros).

También se ha estructurado una cadena productiva, que beneficia con fuentes de trabajo a la población vecina, en la que destacan la industria aeroespacial, la de autopartes, la de electrodomésticos y la agropecuaria, que hace uso tanto de los servicios de transporte aéreo, como terrestre. Dada la importancia que tiene este último, la infraestructura carretera se ha transformado para hacer eficiente la estrategia de distribución de personas y bienes hacia el resto del país y del extranjero.

Los proyectos inmobiliarios que colindaban con poblaciones rurales existentes se han integrado a la estructura de éstas últimas, convirtiéndolas en centros concentradores de servicios, mientras los que están aislados han desarrollado su propia estructura; en ellos se han realizado obras estratégicas de equipamiento local básico y de equipamiento regional, dando especial importancia a los subsistemas de salud, cultura, educación, abasto, recreación y deportes.

El crecimiento urbano de este territorio representa un ejemplo de gestión territorial gracias a la solidez de sus políticas y al respeto de la normatividad urbana, lográndose su ordenamiento para asegurar la habitabilidad de sus habitantes, ofreciéndoles las condiciones óptimas de acceso a los servicios, infraestructura, equipamiento, transporte y seguridad ante riesgos; asimismo, la calidad de vida se ha mejorado gracias al sistema de movilidad integral consistente en un transporte público que ofrece un servicio eficiente y de calidad, con una baja emisión de contaminantes; así como la red de ciclistas que se conecta con el sistema de transporte colectivo, reduciendo el congestionamiento vial manteniendo tiempos relativamente cortos en los traslados entre los lugares de vivienda y los lugares de trabajo, educación, servicios y cultura, evitando con ello congestionamientos viales.

En los últimos años se han realizado campañas de regularización de asentamientos irregulares, evitando su proliferación mediante el ofrecimiento de suelo económico y de unidades básicas de vivienda, destinados al sector de la población de menos ingresos. Por otra parte, la oferta formal de vivienda ha respondido a la estructura económica de la población y a la diversidad social, resultando en prototipos variados y en la mezcla de usos de suelos compatibles.

En cuanto al cuidado del medio ambiente, el municipio de Colón a puesto en vigor el Programa de Ordenamiento Ecológico Local, del cual emanan criterios y políticas para el aprovechamiento sustentable del territorio y sus recursos naturales, preservando con ello la riqueza ecológica de la zona, gracias a intensas campañas de cultura ambiental. De este modo se han preservado las tierras de riego de alta productividad agrícola y se ha instalado microindustria que le da valor agregado a los productos producidos en la zona; también se ha logrado la conservación y restauración de algunas elevaciones topográficas que contienen flora y fauna de valor ambiental.

En las zonas urbanas inundables, se han realizado obras de infraestructura que evitan la incidencia de estos fenómenos; por su parte, las zonas inundables que no eran urbanas, fueron identificadas

para evitar su ocupación con usos que pusieran en riesgo tanto vidas humanas, como instalaciones productivas.

3.2 Objetivos

En concordancia con los niveles superiores de planeación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, se establecen los siguientes objetivos generales que son la base de la estrategia planteada para alcanzar la imagen objetivo.

3.2.1 Objetivos Generales

- Establecer las bases del ordenamiento territorial de la zona a través de la administración del desarrollo urbano y la regulación del crecimiento.
- Consolidar el polo de desarrollo integral del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro e impulsar el desarrollo del sector agropecuario, incrementando el nivel de competitividad de la zona en los contextos regional, nacional e internacional; aprovechando la ubicación geográfica, accesibilidad y conectividad de la zona de estudio
- Brindar una calidad de vida óptima y mejorar los niveles de bienestar de la población asentada en la zona de estudio.
- Utilizar los recursos naturales de manera sustentable asegurando la preservación del medio físico natural y el aprovechamiento de la población de los recursos existentes.

3.2.2 Objetivos Particulares

Considerando los objetivos generales como la base del planteamiento estratégico para la zona de Galeras, se establecen objetivos particulares para el mejoramiento ambiental, el ordenamiento de las actividades económicas, el desarrollo social de los asentamientos humanos y la regulación del crecimiento urbano.

Objetivos para el mejoramiento ambiental de los asentamientos humanos

- Conservar las zonas de valor ambiental y preservar las condiciones del medio físico natural en equilibrio.
- Involucrar a los distintos sectores sociales asentados en la zona de estudio en la conservación y cuidado de los recursos naturales.
- Preservar las tierras de alta productividad agrícola.
- Restaurar las zonas de flora y fauna afectadas por las actividades humanas, previniendo su degradación y pérdida total.
- Conservar las zonas de recarga de acuíferos e implementar medidas para revertir el abatimiento de estos.
- Implementar técnicas de producción y utilización de energía sustentables para disminuir los impactos al medio ambiente.
- Prever el adecuado manejo y disposición final de residuos sólidos.
- Implementar sistemas captación de agua de lluvia, así como consumo racional y reutilización de agua para las actividades industriales y domésticas.
- Vincular la estrategia urbana con las políticas de ordenamiento ecológico.

Objetivos para el ordenamiento de las actividades económicas en el desarrollo urbano

- Generar mediante el ordenamiento del territorio las condiciones favorables para e
- l establecimiento de nuevas industrias en la zona.
- Establecer las bases para la ubicación de fuentes de empleo generadas por la industria aeroespacial, de autopartes, de electrodomésticos y agropecuaria.
- Impulsar la microindustria de manera especial en el sector agropecuario.
- Impulsar las actividades agrícolas y pecuarias, promoviendo sus productos en nuevos mercados.
- Consolidar el sector aeroespacial y los servicios relacionados con este.
- Consolidar los corredores de servicios y comercio establecidos en las principales vías de comunicación.
- Fomentar el establecimiento de zonas destinadas a los servicios corporativos.
- Promover el desarrollo de proyectos turísticos y eco turísticos en las localidades de la zona de estudio.

Objetivos para el desarrollo social en el desarrollo urbano

- Implementar proyectos educativos que complementen la oferta que actualmente se ofrece en materia aeroespacial.
- Diseñar programas de dotación de suelo para la construcción de vivienda destinada a la población de escasos recursos.
- Integrar las zonas y localidades rurales a la dinámica urbana de los proyectos habitacionales que se desarrollan en sus colindancias, disminuyendo sus disparidades mediante: un sistema vial que permita la conectividad, el desarrollo de zonas con comercio y servicios (en las localidades) para dar atención a la población recién radicada, la correcta elección del tipo de vivienda que se construya (que no sea origen de conflictos sociales), promoviendo acciones que fortalezcan la identidad local y la dotación de equipamiento e infraestructura básica.
- Garantizar la cobertura de infraestructura básica de agua potable, drenaje y electrificación en las localidades de la zona de estudio.
- Detonar centros turísticos y eco turísticos en los monumentos históricos y zonas de valor cultural y ambiental.
- Dotar de la infraestructura adecuada para eliminar los riesgos y amenazas a la población, generados por inundaciones.
- Lograr la participación de la población en los programas sociales a implementar en la zona de estudio.

Objetivos para la regulación del crecimiento urbano

- Homogeneizar las políticas de desarrollo urbano establecidas en los programas de desarrollo urbano de los distintos niveles de planeación vigentes en la zona.
- Complementar la infraestructura carretera y adecuar la existente a las necesidades de la zona.
- Consolidar los corredores urbanos y fortalecer la estructura urbana de la zona.
- Instrumentar las acciones necesarias para la conformación y consolidación del sistema de ciudades.

-
-
- Consolidar las zonas urbanas y promover la ocupación de los vacíos urbanos.
 - Controlar la proliferación de asentamientos humanos irregulares, generando una oferta de suelo suficiente para la población que demanda viviendas en las localidades de la zona de estudio
 - Diseñar un sistema de movilidad donde se integre el sistema de transporte público y la infraestructura vial, ciclista y peatonal.
 - Preservar áreas para que en el futuro se dote de infraestructura y equipamiento que permita el funcionamiento del Tren de Alta Velocidad México – Querétaro, previendo la integración de las zonas divididas por la infraestructura ferroviaria.
 - Mejorar la imagen urbana y paisajística de la localidad de Galeras.
 - Integrar un sistema de planeación subregional que fortalezca la administración del desarrollo urbano.

3.3 Metas

Como resultado de la problemática detectada en el diagnóstico realizado, así como de la que se ha identificado por el área de desarrollo urbano del municipio de Colón y teniendo como marco los objetivos generales y particulares enunciados se formulan las metas en los tres horizontes de planeación: corto plazo (2015), mediano plazo (2021) y largo plazo (2030). Su consecución requiere la coordinación de los tres ámbitos de gobierno, la iniciativa privada, la sociedad civil y el sector académico.

3.3.1 Metas en el corto plazo

- Aprobar y dar vigencia jurídica al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona de Galeras, Colón.
- Aprobar, publicar y registrar el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Colón.
- Implementar un programa de vigilancia de los gastos de extracción del agua subterránea
- Elaborar el Programa de Educación Ambiental y de Explotación adecuada de los recursos naturales
- Elaborar el Programa de Control y Restauración de bancos de material
- Diseñar e instrumentar un programa permanente para el manejo integral de residuos sólidos en la zona de estudio
- Crear áreas de producción de composta para el manejo de residuos sólidos de origen orgánico
- Establecer centros de acopio de materiales reciclables.
- Realizar estudios técnicos para la determinación de la zona federal del cauce del río Querétaro en el tramo correspondiente a la zona de estudio
- Protección de un área para evitar riesgo por inundación a lo largo del margen del río Querétaro en el tramo correspondiente al área de actuación de la zona de estudio
- Implementar una campaña de reducción del volumen de aguas residuales y de su capa contaminante con la captación del 100% de las aguas vertidas en las localidades de la zona de estudio que vierten sus aguas directamente al Río Querétaro
- Construcción de sistemas de tratamiento en la localidad de Galeras.
- Implementar los sistemas de tratamiento de aguas residuales de tipo industrial en las nuevas áreas que se instalarán en las zonas de estudio
- Capacitación constante al personal encargado de la planeación y el desarrollo urbano
- Modernizar el sistema de consulta de información, de control y vigilancia urbana
- Implementar una campaña permanente de agilización de trámites y solicitudes en materia de desarrollo urbano

-
-
- Implementar campaña permanente de asesoría a la población vulnerable en materia de autoconstrucción, a través de un convenio con las universidades
 - Diseñar un manual de gestiones y operatividad de los instrumentos de ordenamiento territorial para incentivar y controlar el desarrollo urbano
 - Elaborar y dar vigencia jurídica a un reglamento sobre desarrollos inmobiliarios con criterios de sustentabilidad
 - Elaborar y dar vigencia jurídica a un reglamento municipal de construcciones con criterios de sustentabilidad
 - Modernización de la información catastral del municipio de Colón.
 - Adquisición de reservas territoriales para la construcción de equipamiento
 - Integrar y consolidar los asentamientos humanos dispersos, incorporándolos en los límites urbanos definidos para las localidades de la zona de estudio
 - Incrementar la cobertura de red de agua potable en las nuevas áreas industriales
 - Establecer un sistema de monitoreo sobre las construcciones que se encuentran en riesgo de deslaves y derrumbes.
 - Establecer un sistema de monitoreo sobre las construcciones que se encuentran en riesgo de inundación en la localidad de San Pedro Zacatenco
 - Rehabilitar la bordería existente para implementar la capacidad de regulación de escurrimientos
 - Diseño e instrumentación de un programa de uso eficiente del agua en áreas agrícolas bajo sistemas de riego rodado
 - Diseño de programas para la creación de unidades de producción agrícola bajo esquemas de alta productividad (invernaderos o nuevas técnicas de producción con bajo consumo de agua)
 - Diseño e instrumentación de un programa de tecnificación de las áreas de riego agrícola que incremente la eficiencia del riego y eleve la productividad
 - Instrumentar con escuelas de nivel superior un programa de investigación para el mejoramiento de las técnicas agrícolas que se llevan a cabo en la Zona de Estudio
 - Impulso y atención a jóvenes jornaleros agrícolas
 - Creación de agroparques con tecnología sustentable y siembra de productos de alta rentabilidad
 - Impulsar el desarrollo agropecuario intensivo con la introducción de nuevas y mejores técnicas de producción
 - Impulso a la creación de unidades productivas con base en invernaderos agrícolas y granjas piscícolas
 - Apoyo a jóvenes para la creación de futuras empresas rurales que genere la productividad de la tierra, lo que permita el relevo generacional de la tenencia de la tierra
 - Incentivar la asignación de créditos al campo para favorecer el desarrollo del sector y evitar su ocupación del suelo de alta productividad con usos distintos al agrícola.

3.3.2 Metas en el mediano plazo

- Asegurar la conservación de zonas de alto valor ambiental.
- Asegurar la conservación de zonas de protección de cauces y cuerpos de agua
- Diseñar e instrumentar el programa permanente para el manejo integral de residuos sólidos en el municipio de Colón.
- Construcción de 1 planta de tratamiento de aguas residuales en la localidad de Galeras
- Construcción de sistemas de tratamiento en las localidades menores de 2,500 habitantes de la zona de estudio, basado en tratamiento biológico
- Fortalecer el área técnica de desarrollo urbano del municipio, incrementando el personal, mobiliario, equipo y vehículos con los que cuentan las áreas de desarrollo urbano
- Capacitación constante de las autoridades municipales encargadas del desarrollo urbano.

-
-
- Contar con el Atlas de riesgo municipal.
 - Crear un fondo para la adquisición de reserva territorial para vivienda económica y para atender necesidades de reubicación de situaciones de emergencia.
 - Modernizar el sistema de consulta de información, de control y vigilancia urbana
 - Implementar una campaña permanente de agilización de trámites y solicitudes en materia de desarrollo urbano
 - Implementar campaña permanente de asesoría a la población vulnerable en materia de autoconstrucción, a través de un convenio con las universidades
 - Diseñar un manual de gestiones y operatividad de los instrumentos de ordenamiento territorial para incentivar y controlar el desarrollo urbano
 - Elaborar y dar vigencia jurídica a un reglamento sobre desarrollos inmobiliarios con criterios de sustentabilidad
 - Elaborar y dar vigencia jurídica a un reglamento municipal de construcciones con criterios de sustentabilidad
 - Crear al interior de las administración municipal de Colón áreas destinadas a:
 - a) Promover la aplicación de procesos para la certificación de productos y procesos, y asistencia a la comercialización de productos de los sectores productivos a través del análisis de mercados extranjeros, desarrollo de las redes de ventas y apoyo internacional, búsqueda de estrategias comerciales de asociación, entre otras.
 - b) Vincular los procesos de producción, transformación y comercialización a los programa de estudio de instituciones de nivel medio y superior de la región, así como de las dependencias federales y estatales relacionadas con el desarrollo económico.
 - c) Consolidar y monitorear las áreas de logística que interfieren en los procesos de flujo de mercancías y productos dentro de la infraestructura instalada en la zona.
 - d) Incentivar la asignación de créditos al campo para favorecer el desarrollo del sector y evitar su ocupación del suelo de alta productividad con usos distintos al agrícola.
 - e) Operar un sistema de información que permita el acceso a empleos para personas residentes dentro de la ZMQ.
 - f) Intensificar los programas formales de capacitación tecnológica entre la población residente en la zona de estudio para que pueda acceder a fuentes de trabajo de empresas instaladas en este territorio.
 - g) Promover el desarrollo de empresas con capacidad de exportación, con un esquema competitivo, de calidad y vanguardia.
 - h) Promover, a través de mayor inversión en campañas publicitarias al Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, para atraer al turismo.
 - Integrar el área de aplicación normativa del presente Programa, a la delimitación de la Zona Metropolitana de Querétaro para que pueda participar de los distintos recursos y proyectos del Fondo Metropolitano.
 - Integrar el Consejo para el Desarrollo Metropolitano al municipio de Colón..
 - Promover la correcta aplicación del marco normativo existente, en específico del Programa de Ordenamiento Ecológico Local, en los actos administrativos correspondientes al Desarrollo Urbano, para reforzar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.
 - Establecer un convenio con la Cámara Nacional de la Industria de Transformación (CANACINTRA) para fomentar la estructuración de la cadena productiva en sectores aeroespacial y agroindustrial.
 - Consolidar el sistema urbano al interior de la zona de estudio a partir de incrementar la inversión en materia de obra pública en las principales localidades, a fin de aprovechar su complementariedad comercial, de servicios y equipamiento.

-
-
- Prever predios destinados a equipamiento para los siguientes elementos: Telesecundaria, secundaria general, secundaria técnica, bachillerato, biblioteca pública, museo local, museo de sitio, casa de cultural museo de arte, centro social popular, auditorio municipal, centro de salud con hospitalización, hospital general, puesto de socorro, centro de urgencias, centro asistencial de desarrollo infantil (CADI), centro de desarrollo comunitario, mercado público, tienda o centro comercial, rastro para aves, bovinos y porcinos, agencia de correos, centro integral de servicios, administración de correos, administración telegráfica, unidad remota de líneas, central de autobuses de pasajeros, jardín vecinal, parque de barrio, parque urbano, cine, gimnasio deportivo, alberca deportiva, salón deportivo, ministerio público estatal y comandancia de policía. Esta meta debe revisarse periódicamente y evaluarse con respecto a las acciones que se hayan efectuado; su aplicación es permanente en los tres plazos.
 - Instrumentar un Programa de construcción y mejoramiento de la vivienda en las localidades de la zona de estudio (Construir pisos de firme de concreto en las viviendas que en el año 2010 presentaron piso de tierra, especialmente en las localidades de El Infiernillo y Panales.
 - Reducir los rezagos de servicio de internet en el 50% de las viviendas en la zona de estudio
 - Ampliar la longitud y diámetro de las redes de drenaje en la localidades de El Infiernillo, Panales, Las Cenizas, Tierra Dura, San Vicente el Alto y Purísima de Cubos.
 - Instrumentar, en coordinación con el Gobierno del Estado, la SEDATU y la CORETT, el programa interinstitucional de regularización de asentamientos humanos que no se ubiquen en superficies con algún tipo de riesgo y se localicen próximos a las localidades principales.
 - Monitorear y vigilar la proliferación de nuevos asentamientos humanos irregulares
 - Introducir los conceptos de ejercicio de los derechos de preferencia, la captación y aprovechamiento de plusvalías, el impuesto al valor del inmueble por modificaciones en las normas urbanas, contribuciones de mejoras, con la participación de las dependencias involucradas en la gestión urbana y territorial, como las Secretarías de Gobierno, de Finanzas, y de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, así como del Congreso Estatal y del poder ejecutivo del Municipio. .
 - Integrar un sistema de transporte integrado desde la ZMQ (rutas troncales, auxiliares y alimentadoras) para lograr una adecuada movilidad desde ésta hacia la zona de estudio.
 - Construir puentes peatonales sobre las vialidades regionales que cruzan las localidades.
 - Mejorar las carreteras de acceso a las localidades, ampliando los carriles, la superficie de rodamiento, los derechos de vía, los usos de suelo, los cajones de estacionamiento en los establecimientos, los lugares de estacionamiento sobre vía pública, la señalética y el mobiliario urbano
 - Ampliar y mejorar la superficie de rodamiento de la carretera estatal No. 210 (requiere prolongarse hasta la carretera estatal No. 500)
 - Implementar campaña permanente de mejoramiento de la imagen urbana en las localidades de la zona de estudio, consistente en reglamentación de anuncios y letreros, aplicación de pintura y aplanados en fachadas, dotación y mejoramiento de pavimentos y banquetas, compatibilidad de usos de suelo, remodelación de espacios y plazas públicas, dotación de mobiliario urbano y conservación de vegetación existente.
 - Rehabilitar la bordería existente para implementar la capacidad de regulación de escurrimientos
 - Diseño e instrumentación de un programa de uso eficiente del agua en áreas agrícolas bajo sistemas de riego rodado
 - Diseño de programas para la creación de unidades de producción agrícola bajo esquemas de alta productividad (invernaderos o nuevas técnicas de producción con bajo consumo de agua)
 - Diseño e instrumentación de un programa de tecnificación de las áreas de riego agrícola que incremente la eficiencia del riego y eleve la productividad

-
-
- Instrumentar con escuelas de nivel superior un programa de investigación para el mejoramiento de las técnicas agrícolas que se llevan a cabo en la Zona de Estudio
 - Celebrar convenios con instituciones educativas especializadas en servicios turísticos, a efecto de capacitar a futuros profesionistas en el ramo
 - Conservar del patrimonio histórico construido al interior de las localidades de la zona de estudio
 - Evitar los cambios de uso de suelo no urbanos, que promuevan el crecimiento de la mancha urbana y la disminución del suelo no urbano.
 - Implementar en la zona de estudio los programas federales aplicables para el mejoramiento de las condiciones de urbanización, de espacios públicos y de la vivienda.
 - Lograr la ocupación del 50% de los lotes vacantes de los fraccionamientos industriales: Parque Aeroespacial de Querétaro y Aerotech.
 - Fomentar en al menos dos zonas al interior del polígono, la mezcla de usos de suelo: mixtos, habitacionales, industria ligera, servicios, comercio, equipamiento, a fin de evitar grandes desplazamientos y consolidando células urbanas.
 - Incentivar en la zona de estudio, la mezcla de usos como la industria, los servicios, el comercio y el turismo.
 - Promover el desarrollo inmobiliario de proyectos que cumplan con los requisitos de Ley, en sitios destinados para ello en el Programa de Desarrollo resultante del presente estudio, generando áreas urbanas consolidadas.
 - Lograr que el 100.00% de las aguas residuales de la industria instalada sea tratada para su reutilización en usos doméstico, agrícola e industrial.
 - Implementar un sistema de monitoreo y control de la calidad de aguas residuales de uso industrial.
 - Introducir tecnología agrícola, de manera paulatina, para que en los primeros años del plazo a 50.00% de las superficies destinadas a producción agrícola cuente con ésta, porcentaje que se incrementará hasta el 100% al finalizar el plazo, ello con la intención de lograr el incremento de la producción, la preservación de los suelos de alta productividad y el ahorro de agua para riego.
 - Recuperar al inicio del plazo el 25.00% la recarga de acuíferos en la zona, de manera que ésta se incremente hasta el 50% al finalizar el periodo,

3.3.3 Metas en el largo plazo

- Asegurar la conservación de zonas de protección de cauces y cuerpos de agua, a fin de incrementar la recarga de los acuíferos en la zona de estudio
- Capacitación constante al personal encargado de la planeación y el desarrollo urbano
- Recuperar en un 75.00% la recarga de acuíferos en la zona.
- Reducir los rezagos de servicio de internet en vivienda a un 75.00%.
- Aumentar las acciones de vigilancia e inspección para evitar proliferación de asentamientos humanos irregulares e implementación de campaña permanente de cultura sobre la legalidad de la tenencia de la tierra.
- Instrumentar un programa permanente de aprovechamiento de residuos sólidos (reciclaje y lumbricompostaje).

3.4 Dosificación del Desarrollo Urbano

A partir del escenario demográfico establecido para el corto, mediano y largo plazo (descrito en el siguiente cuadro) se elaboraron los requerimientos de agua potable, drenaje, energía eléctrica, residuos sólidos, área verde, suelo urbano y vivienda; mismos que a continuación se presentan.

Cuadro 42. Escenario Demográfico Deseable

Localidad	Plazos		
	Corto (2018)	Mediano (2021)	Largo (2030)
Cenizas	953	1,001	1,190
El Blanco	3,709	3,899	4,633
Esperanza	2,998	3,151	3,745
Galeras	3,425	3,601	4,279
México Lindo	988	1,038	1,234
Purísima De Los Cubos	1,762	1,852	2,201
San Ildefonso	5,574	5,860	6,964
San José la Peñuela	2,828	2,972	3,532
Tierra Dura	348	365	434
Viborillas	1,344	1,414	1,680
Loc. Menores en Colón	193	202	241
Total de la zona de estudio	24,121	25,355	30,133

Fuente: Elaboración propia, con datos de INEGI, 2010,2015 y PEDUI, 2012.

Agua potable

En materia de agua potable para uso doméstico se consideró una dotación de 200 litros por habitante al día; así para el 2018 se proyecta un requerimiento de 3.67 lps cifra que se incrementará a 2.86 lps en el mediano plazo y a 11.06 lps en el largo plazo, requiriéndose la apertura de nuevas fuentes de abastecimiento, así como de la instrumentación de políticas que permitan utilizar y reutilizar de manera más eficiente el este recurso (ver cuadro siguiente). A lo anterior, se suma un requerimiento de agua para las zonas industriales de nueva incorporación de 1,182 litros por segundo (lps); calculado a partir de considerar de 0.5 a 1.0 lsp de agua para uso industrial establecido en la norma oficial mexicana NMX-R-046-SCFI-2002.

Cuadro 43. Requerimientos de agua potable para uso doméstico en el corto, mediano y largo plazos.

Localidad	Requerimiento Agua Adicional (lps)		
	2018	2021	2030
El Blanco	0.56	0.44	1.70
Esperanza	0.46	0.35	1.38
Galeras	0.52	0.41	1.57
Cenizas	0.14	0.11	0.44
México Lindo	0.15	0.12	0.45
Purísima De Los Cubos	0.27	0.21	0.81
San Ildefonso	0.85	0.66	2.56
San José la Peñuela	0.43	0.33	1.30
Tierra Dura	0.05	0.04	0.16
Viborillas	0.20	0.16	0.62
Loc. Con población menor a 100 hab.	0.03	0.02	0.09
Total de la zona de estudio	3.67	2.86	11.06

Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010-2015

Drenaje

Para calcular el requerimiento de drenaje se consideró el 80% de recuperación de agua potable, así en el corto plazo se requerirá de infraestructura de drenaje y saneamiento que permita desalojar 2.93lps producidos por uso doméstico, cifra que será de 2.29 lps en el mediano plazo y de 8.85 lps en el 2030 (ver cuadro siguiente).

Cuadro 44. Requerimiento de drenaje por habitantes en el corto, mediano y largo plazo

Localidad	Requerimiento Drenaje Adicional (lps)		
	2018	2021	2030
El Blanco	0.45	0.35	1.36
Esperanza	0.36	0.28	1.10
Galeras	0.42	0.33	1.26
Cenizas	0.12	0.09	0.35
México Lindo	0.12	0.09	0.36
Purísima De Los Cubos	0.21	0.17	0.65
San Idefonso	0.68	0.53	2.04
San José la Peñuela	0.34	0.27	1.04
Tierra Dura	0.04	0.03	0.13
Viborillas	0.16	0.13	0.49
Loc. con población menor a 100 hab.	0.02	0.02	0.07
Total de la zona de estudio	2.93	2.29	8.85

Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010-2015.

Energía Eléctrica

En cuanto a la demanda de energía eléctrica por habitantes, se consideroun consumo de energía eléctrica per cápita de 0.5 kva, de esta manera, para uso doméstico seproyecta un requerimiento de 1,195 kva en el corto plazo, requerimiento que será de 930 kva en el mediano plazo y de 3,602 kva en el largo plazo.

Cuadro 45. Requerimiento de energía eléctrica por habitantes en el corto, mediano y largo plazo

Localidad	Requerimiento Energía Eléctrica adicional (kva/hab)		
	2018	2021	2030
El Blanco	184	143	553
Esperanza	148	115	448
Galeras	170	133	511
Cenizas	47	36	142
México Lindo	49	38	148
Purísima De Los Cubos	87	68	263
San Idefonso	276	215	832
San José la Peñuela	140	109	422
Tierra Dura	17	13	52
Viborillas	67	53	201
Loc. con población menor a 100 hab.	10	7	29
Total de la zona de estudio	1,195	930	3,602

Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010-2015

Vivienda

Para estimar los requerimientos de vivienda, se consideró el promedio de ocupantes por vivienda del Municipio, registrado en la Encuesta Intercensal, elaborada por INEGI, 2015; siendo para el corto, mediano y largo plazo de 4.30 hab./viv., respectivamente. De esta manera, se estima que en 2018 serán necesarias un total de 369 viviendas adicionales, cifra que se incrementará en 2021 a 287 viviendas adicionales y para el 2030, serán necesarias 1,111 unidades nuevas.

Cuadro 46. Requerimientos de vivienda para el corto, mediano y largo plazo

Localidad	Requerimiento de Vivienda Adicional (número de viviendas)		
	2018	2021	2030
El Blanco	57	44	171
Esperanza	46	36	138
Galeras	52	41	158
Cenizas	15	11	44
México Lindo	15	12	46
Purísima De Los Cubos	27	21	81
San Ildefonso	85	66	257
San José la Peñuela	43	34	130
Tierra Dura	5	4	16
Viborillas	21	16	62
Loc. Con población menor a 100 hab.	3	2	9
Total de la zona es Estudio	369	287	1,111

Fuente: Elaboración propia, con datos del INEGI, 2010-2015.

Suelo Urbano

Para realizar el cálculo del suelo requerido en el corto, mediano y largo plazo se consideraron las densidades propuestas para región la Semidesierto por el PEDUI (2012), así para el corto plazo ésta será de 27 hab./ha.; mientras que en 2021 sera de 29 hab./ha. y en 2030 de 34 hab./ha. Considerando lo anterior, en 2018 se requerirá de un total de 58.70 ha. adicionales para cubrir la demanda de área verde, mientras que para 2021 este requerimiento será de 42.56 ha. y en el largo plazo será de 140.53 ha.

Cuadro 47. Requerimientos de superficie urbana para el corto, mediano y largo plazo

Localidad	Requerimiento superficie urbana adicional (ha.)		
	2018	2021	2030
El Blanco	9.02	6.56	21.59
Esperanza	7.30	5.28	17.47
Galeras	8.33	6.07	19.94
Cenizas	2.32	1.67	5.56
México Lindo	2.40	1.73	5.76
Purísima De Los Cubos	4.29	3.11	10.26
San Ildefonso	13.56	9.85	32.47
San José la Peñuela	6.88	4.97	16.47
Tierra Dura	0.85	0.59	2.03
Viborillas	3.27	2.40	7.82

Localidad	Requerimiento superficie urbana adicional (ha.)		
	2018	2021	2030
Loc. Con población menor a 100 hab.	0.47	0.32	1.15
Total de la zona de estudio	58.70	42.56	140.53

Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010-2015.

Área Verde

Para calcular el área verde requerida, se consideró la recomendación de Naciones Unidas en la que se establecen 10m² de área verde por habitante; de este modo, se calcula que para 2018 el requerimiento de área verde en la zona de estudio será de 1.58 ha., adicionales, mientras que para el mediano plazo será de 1.23 ha. y de 4.78 ha. en el largo plazo.

Cuadro 48. Requerimientos de área verde para el corto, mediano y largo plazo

Localidad	Requerimiento Área Verde adicionales (has.)		
	2018	2021	2030
El Blanco	0.24	0.19	0.73
Esperanza	0.20	0.15	0.59
Galeras	0.23	0.18	0.68
Cenizas	0.06	0.05	0.19
México Lindo	0.06	0.05	0.20
Purísima De Los Cubos	0.12	0.09	0.35
San Idefonso	0.37	0.29	1.10
San José la Peñuela	0.19	0.14	0.56
Tierra Dura	0.02	0.02	0.07
Viborillas	0.09	0.07	0.27
Loc. con población menor a 100 hab.	0.01	0.01	0.04
Total de la zona de estudio	1.58	1.23	4.78

Fuente: Propia con datos del INEGI, 2010-2015.

Equipamiento Urbano

No obstante que en los últimos 10 años se han dado importantes avances en la dotación de equipamiento urbano; sin embargo, para el subsistema de educación se tiene déficit para los elementos de secundaria general y secundaria técnica. El subsistema de cultura presenta déficit de bibliotecas y casas de cultura.

En materia de salud se recomienda la construcción de un centro de salud con hospitalización y la construcción de un centro de urgencias. Para el subsistema de asistencia social, los requerimientos versan en un centro de desarrollo comunitario.

Respecto al subsistema de comercio, es necesario ponderar la construcción de un mercado público, que permita a la población abastecerse de productos en un establecimiento fijo, ya que actualmente, esta actividad se desarrolla a partir de tianguis en la zona que resulta insuficiente.

Para el subsistema de comunicaciones, resulta necesaria una oficina de administración de correo (SEPOMEX). En materia de transporte, es recomendable la instalación de una central de autobuses de pasajeros que permita tener una mayor conectividad entre el AIQ y la ZMQ y que aproveche su ubicación estratégica.

En el subsistema de recreación, los requerimientos consideran una mayor cantidad de jardines vecinales y de parques de barrio. Para el subsistema de deporte, se requiere mejorar las condiciones físicas de las instalaciones, ya que en la mayoría de los casos a excepción del área en que se realizará la actividad física, la demás superficie es de tierra. Por lo que es esencial dotar a las instalaciones existentes de mayor infraestructura, que permita dignificarlos y lograr el desarrollo adecuado de la actividad física.

Finalmente, en materia de administración y servicios públicos se presenta déficit respecto a las unidades básicas de servicio, sin embargo, los requerimientos no son suficientes para la construcción de nuevos módulos.

Residuos Sólidos

Para calcular la generación de residuos sólidos se consideró 0.96kg como el volumen per cápita al día en la región Centro (región a la que pertenece el estado de Querétaro), mismo que fue calculado en 2011, por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en el Informe de la Situación del Medio Ambiente en México. Considerando la cifra anterior, se proyectó la generación de residuos sólidos para 2018, siendo de 555 tons., adicionales, mientras que el requerimiento será de 432 tons., adicionales en el 2021 y de 1,674 tons., adicionales en 2030, situación que representa un reto respecto al manejo y disposición de los residuos.

Cuadro 49. Requerimientos de recolección y disposición de residuos sólidos en el corto, mediano y largo plazo

Localidad	Requerimientos de recolección y disposición de Residuos sólidos adicionales (Tons./año)		
	2018	2021	2030
El Blanco	85	67	257
Esperanza	69	54	208
Galeras	79	62	238
Cenizas	22	17	66
México Lindo	23	18	69
Purísima De Los Cubos	41	32	122
San Ildelfonso	128	100	387
San José la Peñuela	65	51	196
Tierra Dura	8	6	24
Viborillas	31	24	93
Loc. Con población menor a 100 hab.	4	3	14
Total de la zona de estudio	555	432	1,674

Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI, 2010-2015.

3.5 Normatividad aplicada. Condicionantes de otros niveles de planeación y criterios de desarrollo urbano

En el ámbito del desarrollo urbano la política establecida en la materia es definida en el nivel federal por el Plan Nacional de Desarrollo 2013 – 2018, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018, el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018. En el ámbito regional, el Programa Regional de Desarrollo del Centro. En el nivel estatal el Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016 - 2021 establece los lineamientos estratégicos para el desarrollo urbano, además de manera específica el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral establece la política y estrategia de desarrollo urbano del estado. En el ámbito municipal el Plan de Desarrollo Municipal 2015-2018 establece como objetivo Ordenar el territorio municipal desde la perspectiva de la

sustentabilidad, y respeto a los recursos naturales, a fin de proyectar las obras de infraestructura requeridas para el desarrollo económico y social del municipio.”

Plan Nacional de Desarrollo 2013 – 2018

El Plan Nacional de Desarrollo (PND), tiene como objetivo general *Llevar a México a su máximo potencial en un sentido amplio*, y para alcanzar dicho objetivo, plantea cinco metas nacionales, de las cuales la meta *II. México Incluyente* tiene aplicación en el ámbito del desarrollo urbano sustentable y el ordenamiento territorial.

En su plan de acción, la meta nacional de un México Incluyente, propone *Integrar una sociedad con equidad, cohesión social e igualdad de oportunidades*, con el objetivo de *Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna*. Este objetivo plantea la estrategia de *Transitar hacia un Modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos*, de la cual se generan las siguientes líneas de acción:

- Fomentar ciudades más compactas, con mayor densidad de población y actividad económica, orientando el desarrollo mediante la política pública, el financiamiento y los apoyos a la vivienda.
- Inhibir el crecimiento de las manchas urbanas hacia zonas inadecuadas.
- Promover reformas a la legislación en materia de planeación urbana, uso eficiente del suelo y zonificación.

Otra estrategia que se desprende del objetivo anterior, es la de *Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional que garantice las concurrencia y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, para el ordenamiento sustentable del territorio, así como para el impulso al desarrollo regional, urbano, metropolitano y de vivienda*, la cual establece las siguientes líneas de acción:

- Consolidar una política unificada y congruente de ordenamiento territorial, desarrollo regional y urbano y vivienda, bajo la coordinación de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, y que presida, además, la Comisión Intersecretarial en la materia.
- Fortalecer las instancias e instrumentos de coordinación y cooperación entre los tres órdenes de gobierno y los sectores de la sociedad, con el fin de conjugar esfuerzos en materia de ordenamiento territorial y vivienda.

El PND, además de las cinco metas nacionales, plantea tres estrategias transversales que se encuentran ligadas a las metas; las cuales establecen líneas de acción. La estrategia transversal *Democratizar la Productividad*, establece la siguiente línea de acción con injerencia en el presente Programa:

Promover el uso eficiente del territorio nacional a través de programas que otorguen certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra, reduzcan la fragmentación de los predios agrícolas y promuevan el ordenamiento territorial en zonas urbanas, así como el desarrollo de ciudades más competitivas.

Plan Nacional de Desarrollo 2014 – 2018

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018 tiene como objetivos:

- 1) Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes.
- 2) Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental.
- 3) Diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión del suelo.

- 4) Impulsar una política de movilidad sustentable que incremente la calidad, disponibilidad y accesibilidad de los viajes urbanos.
- 5) Evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales.
- 6) Consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales.

Para el objetivo 1, se establecen las siguientes estrategias:

- Impulsar una reforma urbana que propicie la adecuación, actualización, congruencia y coherencia del marco jurídico e institucional
- Mejorar los instrumentos en materia de planeación y gestión urbana para fomentar ciudades compactas.
- Identificar los límites de las zonas urbanizables para propiciar el crecimiento ordenado de las ciudades
- Incentivar el uso óptimo del suelo intraurbano mediante el aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados.
- Apoyar la construcción, renovación y mantenimiento del equipamiento e infraestructura para fomentar la densificación y consolidación de zonas urbanas estratégicas.
- Hacer de las áreas conurbadas y las zonas metropolitanas unidades territoriales funcionales que estructuren el sistema urbano

Para el objetivo 2, se establecen las siguientes estrategias:

- Crear instrumentos normativos para el desarrollo de ciudades ambientalmente sustentables.
- Impulsar la sustentabilidad social, promoviendo una cultura de convivencia y participación ciudadana y fortaleciendo el tejido social de las comunidades.
- Promover la sustentabilidad económica del desarrollo en las ciudades y sus barrios
- Optimizar la inversión y el gasto en implementación, gestión y mantenimiento de servicios urbanos.
- Incorporar criterios de adaptación y mitigación al cambio climático en la planeación del desarrollo urbano

Para el objetivo 3, se establecen las siguientes estrategias:

- Implementar instrumentos que procuren una oferta de suelo apto para atender las necesidades de desarrollo urbano y vivienda.
- Definir normas de regulación, control y sanción de los procesos de ocupación irregular de suelo
- Aplicar en coordinación con gobiernos locales instrumentos de financiamiento que permitan recuperar plusvalías a favor de la ciudad
- Brindar certidumbre a la propiedad y uso de suelo para evitar la especulación y subutilización del mismo

Para el objetivo 4, se establecen las siguientes estrategias:

- Consolidar el marco institucional y normativo nacional que facilite la implementación de la política de movilidad urbana sustentable
- Fortalecer y ampliar las capacidades técnicas de las administraciones locales para la planeación, gestión y ejecución de proyectos de movilidad sustentable.
- Promover una cultura de la movilidad urbana sustentable.
- Promover la coordinación intersectorial para el impulso de obras y proyectos de movilidad urbana.
- Generar información e indicadores útiles para la toma de decisiones en materia de movilidad a nivel gubernamental, social y privado

Para el objetivo 5, se establecen las siguientes estrategias:

- Garantizar la estricta observancia de los atlas de riesgo en los instrumentos de planeación territorial, ordenamiento ecológico y desarrollo urbano.
- Fortalecer el marco normativo y de cooperación en materia de prevención y mitigación de riesgos.
- Disminuir la vulnerabilidad de los de los asentamientos urbanos para minimizar la ocurrencia de desastres.
- Atender a las comunidades afectadas por desastres naturales y realizar acciones que disminuyan su vulnerabilidad

Para el objetivo 6, se establecen las siguientes estrategias:

- Involucrar a la sociedad en la generación de información para definir, implementar, evaluar y difundir estrategias de desarrollo regional
- Definir programas y estrategias de desarrollo regional a través de los cuales se instrumente la Política Nacional.
- Crear y fortalecer instrumentos de financiamiento para el desarrollo regional.
- Contribuir al establecimiento de una nuevo marco institucional y jurídico para el desarrollo regional.
- Incorporar la sustentabilidad como uno de los criterios rectores del desarrollo regional.
- Incrementar la competitividad y el desarrollo económico de las regiones, principalmente, las más rezagadas del país.

Plan Nacional de Vivienda 2014 – 2018

El Programa Nacional de Vivienda 2014-2018 recoge los objetivos de la Política Nacional de Vivienda presentada por el Presidente de la República el 11 de febrero de 2013, la cual presenta un nuevo modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector; a mejorar y regularizar la vivienda urbana; así como a construir y mejorar la vivienda rural.

Este instrumento establece los siguientes objetivos:

1. Controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda.
2. Mejorar la calidad de la vivienda rural y urbana y su entorno, al tiempo de disminuir el déficit de vivienda.
3. Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad de manera que responda eficazmente a las diversas necesidades de la población
4. Generar esquemas óptimos de créditos y subsidios para acciones de vivienda
5. Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda
6. Generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones en el sector de la vivienda.

Para el objetivo 1, se delinean las siguientes estrategias:

- Promover que el crecimiento y reemplazo del parque habitacional se concentre hacia el interior de los centros urbanos existentes.
- Establecer y aplicar criterios claros para que el desarrollo de vivienda contribuya al crecimiento ordenado de las ciudades
- Promover mecanismos para hacer accesible el suelo intraurbano, evitando la especulación y subutilización del mismo
- Diseñar mecanismos para que la construcción de vivienda contemple la integración social

Para el objetivo 2, se delinear las siguientes estrategias:

- Establecer los mecanismos para que la población mexicana cuente con una vivienda sustentable y de calidad.
- Facilitar a la población rural el acceso a la vivienda digna y sustentable.
- Incentivar y contribuir a la renovación del parque habitacional existente, la optimización de la infraestructura y servicios urbanos y el fortalecimiento del tejido social.
- Fortalecer la certeza jurídica sobre la propiedad de la vivienda.
- Consolidar una estrategia para que la vivienda esté acompañada de un entorno sustentable y competitivo.
- Prevenir los riesgos de afectación de desastres naturales en la vivienda rural y urbana

Para el objetivo 3, se definen las siguientes estrategias:

- Estimular y fortalecer el mercado de renta habitacional como una potencial solución a las necesidades de vivienda de los mexicanos.
- Apoyar la producción social de vivienda y la autoproducción implementada por desarrolladores y agencias que brinden asesoría integral a usuarios.
- Impulsar un mercado de vivienda nueva sólido que se ajuste a las necesidades de la población.
- Impulsar el desarrollo de un mercado secundario de vivienda dinámico

Para el objetivo 4, se establecen las siguientes estrategias:

- Facilitar el acceso a créditos y subsidios a la población vulnerable.
- Promover una mayor y más eficiente participación de la banca comercial y de desarrollo en el financiamiento de vivienda.
- Fortalecer el papel de los Onavis y otros organismos involucrados en el otorgamiento de financiamiento para vivienda.

Para el objetivo 5, se definen las siguientes estrategias:

- Promover, entre las diferentes autoridades de vivienda, una normatividad adecuada que atienda las estrategias de la Política Nacional de Vivienda.
- Coordinar esfuerzos con Onavis, y gobiernos locales para el uso óptimo de los recursos públicos en acciones de vivienda.
- Incentivar la adopción de criterios de sustentabilidad y medio ambiente en las políticas y programas de vivienda.
- Garantizar que el Sistema Nacional de Vivienda sea un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre todos los sectores

Para el objetivo 6, se establecen las siguientes estrategias:

- Consolidar el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) como un referente en la información estadística del sector.
- Acompañar esfuerzos del sector público y privado para generar información que permita evaluar las condiciones de vivienda en México.
- Fomentar la investigación científica y social que impacte en mayor competitividad y atención a las necesidades habitacionales de la población.

Programa Regional de Desarrollo del Centro

En concordancia con la estrategia 3.5 del Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018, en la que se establece la responsabilidad de promover que las autoridades locales y municipales armonicen sus programas de desarrollo de acuerdo a la política nacional de

desarrollo regional es que este Programa busca propiciar un desarrollo sustentable y reforzar las directrices fundamentales para impulsar la seguridad jurídica, el desarrollo social, la competitividad, la modernización económica, el fortalecimiento de los equipamientos urbanos y la infraestructura productiva y tiene los siguientes objetivos:

- Fortalecer el bienestar y las capacidades de las personas de la región
- Ampliar la cobertura del territorio de la región bajo sistemas integrales de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y ecológico
- Contribuir a preservar los activos ambientales de la región
- Impulsar programas que eleven la productividad en la región y sectores de la economía
- Promover el fortalecimiento de la infraestructura y los servicios de enlace y conectividad regionales

Las estrategias y líneas de acción son:

1.1 Apoyar las actividades económicas que representan retos, vocaciones y fortalezas de la región

1.1.1 Otorgar apoyos, transferencias y créditos a los productores del sector primario, MIPYMES y emprendedores de la región

1.1.2 Otorgar apoyos y transferencias a las vocaciones y fortalezas de la región

1.1.3 Evaluar apoyos y transferencias a las vocaciones y fortalezas en la región

1.1.4 Propiciar la vinculación de los clústeres localizados en el Centro, con otras unidades productivas de la región

1.1.5 Promover el desarrollo de negocios que aprovechen las vocaciones y fortalezas en servicios de salud, turismo, recreación, diseño y desarrollo de software, alta tecnología y comercialización

1.2 Fomentar la creación de más empleos y negocios formales

1.2.1 Promover el otorgamiento de apoyos y transferencias a proyectos de fomento al empleo de la región

1.2.2 Incentivar el otorgamiento de apoyos para la incorporación de negocios y unidades económicas al sector formal

1.2.3 Fomentar la evaluación y mejora de apoyos a las actividades económicas y al empleo de la región

1.3 Fomentar la IDT y la innovación

1.3.1 Promover y apoyar proyectos de IDT e innovación regional

1.3.2 Gestionar recursos concurrentes para la IDT y la innovación regional

1.3.3 Ejecutar y transferir proyectos de IDT e innovación regional a los sectores productivo y social.

1.3.4 Evaluar y mejorar proyectos de IDT e innovación regional

Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI), 2012

El PEDUI propone las acciones en materia de desarrollo urbano requeridas para el mejoramiento de la calidad de vida de la población en el Estado; plantea la regionalización funcional del territorio estatal, ubicando al municipio de Colón en la Región Semidesierto, en conjunto con los municipios de Cadereyta de Montes, Ezequiel Montes, Tolimán, Peñamiller y San Joaquín.

Los objetivos que establece el PEDUI para la Región Semidesierto y que aplican al municipio de Colón son los siguientes:

Objetivos para el mejoramiento ambiental de los asentamientos humanos:

-
-
- Impulsar un desarrollo urbano altamente compatible con las condiciones naturales de ésta región, de tal manera que, prevalezca el concepto de sistemas de captación, almacenamiento y uso sustentable del agua.
 - Evitar procesos erosivos por la acción del viento y la lluvia mediante el establecimiento de cinturones verdes con especies locales en zonas previamente identificadas.
 - Fomentar la investigación de los recursos naturales de la región con la finalidad de identificar alternativas de uso y aprovechamiento.
 - Destacar las posibilidades que los recursos de la región presentan.
 - Impulsar la generación de energía alternativa como la solar y eólica en la región.
 - Impulsar el uso de la vegetación de la región como elementos de identidad y ornato.
 - Generar alternativas rentables agro industriales para terrenos que colinden con el Aeropuerto.
 - Preservar las áreas naturales con características naturales relevantes y mantener las Áreas Naturales Protegidas evitando su degradación.

Objetivos para el ordenamiento de las actividades económicas en el desarrollo urbano:

- Establecer posibilidades productivas de la región: cultivos de nopaleras, tunas, candelilla, zonas de explotación minera y extracción de materiales.
- Orientar las posibilidades de los programas de apoyos pecuarios y avícolas.
- Promover la inversión de proyectos agroindustriales.
- Establecer programas de capacitación a prestadores de servicios de apoyo al turismo.

Objetivos para el desarrollo social en el desarrollo urbano

- Eliminar los déficits existentes en cuestión de infraestructura.
- Reforzar la instalación de equipamientos de nivel regional en la zona, que atiendan también posibles demandas de la Región Sierra Gorda.
- Impulsar el establecimiento de centros de investigación de biología y botánica para especies cactáceas endémicas en peligro de extinción.
- Impulsar la creación de planteles de estudios universitarios enfocados en veterinaria y estudios Agroindustriales y de Fitotecnia.

La estrategia general del PEDUI propone el impulso a nuevos centros o polos de desarrollo, al interior del Estado, en poblaciones urbanas que ya cuentan con infraestructura, factibilidad de agua y servicios; en el municipio de Colón, encontramos el siguiente polo de desarrollo:

- Polo Aeropuerto con vocación de usos mixto (industria, vivienda, comercio y servicios).

El PEDUI establece dentro de la Estructura Urbana Estatal un Eje Estatal de Desarrollo Agropecuario Intensivo, en las márgenes de la carretera estatal 100; dicho eje fortalecerá del desarrollo de ambos municipios y permitirá la consolidación del Sistema de Ciudades definido para el año 2030.

Programa Estatal de Vivienda (PEVI)

El PEVI es el instrumento que establece las políticas públicas en materia de vivienda. Define objetivos, estrategias, programas y acciones que faciliten el acceso de la población a una vivienda digna, en un entorno sustentable.

La estrategia para la Región Semidesierto se encaminará a lograr que las viviendas se encuentren en equilibrio con su entorno. Se enfocará el apoyo al mejoramiento y rehabilitación de las viviendas para elevar la calidad de vida de la población. A través de la participación ciudadana y con el apoyo de los sectores público, social y privado se valorarán las viviendas tradicionales de acuerdo a usos y costumbres reforzando la identidad.

Para el municipio de Colón, la *Estrategia para la Adquisición de Reserva Territorial y Dotación de Suelo Servido* establece la línea estratégica de corto plazo (2010-2015):

- Coinversión y cofinanciamiento para la adquisición de vivienda nueva a fin de ampliar la oferta de vivienda económica en todo el estado.

La *Estrategia para el Mejoramiento y Rehabilitación de la Vivienda* propone incrementar la inversión en infraestructura para abatir rezagos en abastecimiento de agua y saneamiento, además de conformar un sistema de apoyo a la autoconstrucción mediante la capacitación a los municipios para que ofrezcan asesoría permanente en los procesos de consolidación de la vivienda.

Para el municipio de Colón, la *Estrategia para el Mejoramiento y Rehabilitación de la Vivienda* establece las siguientes líneas estratégicas de corto plazo (2010-2015):

- Fortalecimiento de la gestión de los recursos por parte del estado y los municipios para lograr un incremento de los subsidios de la SEDESOL para mejoramiento de la vivienda, así como homologación de procedimientos para su distribución y aplicación prioritaria con criterios de equidad y sustentabilidad en la reducción del déficit cualitativo en los municipios de Colón, El Marqués, Jalpan de Serra y Tolimán.

En el mediano plazo (2016 – 2021), la línea estratégica para el municipio es la siguiente:

- Incremento de los recursos para abatir el rezago en la dotación de agua potable y saneamiento en las regiones Semidesierto, Serrana y Sur (Valle de San Juan) y aplicación de soluciones alternativas en los municipios de Arroyo Seco, Colón, Huimilpan, Jalpan de Serra y San Joaquín.
- Capacitación y apoyo a los municipios de Cadereyta de Montes, Colón, Ezequiel Montes, Pedro Escobedo y Tequisquiapan para que consoliden unidades administrativas encargadas de proporcionar asesoría en auto construcción y orientación sobre programas de apoyo.

La *Estrategia para la Regulación de la Vivienda* establece como línea estratégica la coordinación y ejecución de acciones de regularización integral de asentamientos humanos a través de un órgano interinstitucional, en congruencia con la normatividad en la materia.

Para el municipio de Colón establece lo siguiente:

Líneas estratégicas de corto plazo:

- Atención y seguimiento de la situación de los asentamientos irregulares, incluyendo recursos administrativos y retroalimentación de información entre el Estado y el municipio.
- Aplicación de las alternativas previstas por la ley para la incorporación de suelo social a través de las sociedades mercantiles inmobiliarias, los fideicomisos o los contratos de asociación en participación que beneficien a ejidatarios, comuneros, gobiernos estatales y municipales.

- Promoción de la participación de instituciones públicas y educativas para fomentar la cultura de la legalidad en todos los ámbitos

Líneas estratégicas de mediano plazo:

- Atención y seguimiento de la situación de los asentamientos irregulares, incluyendo recursos administrativos y retroalimentación de información, entre el Estado y los municipios de Cadereyta de Montes, Colón y Jalpan de Serra.

Líneas estratégicas de largo plazo:

- Aplicación de recursos provenientes del financiamiento local y el ahorro comunitario para la creación de un fondo revolvente destinado a la reducción de los rezagos en asentamientos irregulares en Cadereyta de Montes, Colón, Corregidora, El Marqués, Jalpan de Serra, Pedro Escobedo, Querétaro, San Juan del Río y Tequisquiapan.

La *Estrategia para la Producción de Espacios Habitables, Seguros y Sustentables* se fundamenta en la actualización del marco jurídico en materia de vivienda, construcciones, desarrollos inmobiliarios y planeación urbana, se incluye la coordinación del sector público en los tres ámbitos con el sector privado y las instituciones de investigación y enseñanza para impulsar el conocimiento en materia urbana, diseño de la vivienda, aplicación de la tecnología, eficiencia energética, ahorro de recursos en la construcción y funcionamiento de la vivienda, así como la difusión de buenas prácticas. Establece para el municipio de Colón, las siguientes líneas estratégicas:

- Diseño de la estructura administrativa, gestión de recursos y capacitación para la implementación de los órganos municipales especializados en vivienda.
- Promoción de la producción de vivienda social y ambientalmente responsables que considere los rasgos sociodemográficos, rescate técnicas tradicionales de construcción y optimice suelo.
- Capacitación a las áreas municipales encargadas del desarrollo urbano para que ofrezcan asesoría en los procesos de autoconstrucción.

Plan Municipal de Desarrollo de Colón 2015 – 2018

El Plan Municipal de Desarrollo 2015 - 2018 se sustenta en los siguientes principios superiores:

- La vida como valor supremo
- La equidad como fruto de la aplicación participativa de la política en la sociedad
- La legalidad cuidando de los bienes y recursos públicos en apego a la norma
- La primacía del interés general sobre el particular
- La paridad de género entendida esta como la equidad de la participación de las mujeres y los hombres en la política social y de gobernabilidad

Así como en los principios generales que a continuación se enuncian:

- Una **relación incluyente** entre el Municipio y la sociedad en todas sus dimensiones es fundamental para la garantía efectiva de los derechos
- La **participación ciudadana y la corresponsabilidad social** que reivindica la pertinencia de vincular a la gestión pública a los diferentes actores que componen la sociedad, a fin de que se conviertan en cooperantes en la construcción de su desarrollo, como sustrato de una democracia deliberante que define formas de institucionalidad que cierran la brecha entre Estado y Sociedad.
- La **cultura política** da sentido a la construcción de un orden social fundamentado en un proyecto ético-político y orientado a la defensa de la vida, la equidad y la justicia.

-
-
- El **servicio público** debe estar en función de los intereses generales de la ciudadanía y se debe fundamentar en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, eficiencia, economía, inmediatez, imparcialidad y publicidad
 - **Transparencia** en el ejercicio de ña función pública actuaremos de cara a la ciudadanía, fortaleciendo mecanismos de rendición de cuentas y entregando información oportuna y pertinente a la opinión pública.
 - **Ética**, los servidores públicos deberán ser personas honestas, capaces y comprometidas con el proyecto de un buen gobierno.
 - **Participación ciudadana**, los mecanismos de participación ciudadana son esenciales para alcanzar los objetivos trazados legitimando la acción de gobierno, sociedad y gobierno, garantizar la sostenibilidad de los logros.
 - **Sustentabilidad**, es el desarrollo que desde lo social, lo econpomico y lo ambiental garantiza las condiciones de vida de las próximas generaciones.
 - **Pluralismo y Equidad de Género**, la diversidad es una riqueza de nuestra sociedad. No discriminemos por razones de etnia, género, edad, condición socioeconómica, orientación sexual, religión y discapacidad. Las acciones incluyentes son esenciales para romper las discriminaciones históricas.
 - **Legalidad Democrática**, reconocemos y respetamos la organización del Estado y actuamos bajo el imperio de la Constitución y la Ley. Nos comprometemos a resolver las diferencias y los conflictor en el marco del Estado de Derecho.

A partir de éstos, se establecen los siguientes ejes rectores:

- I. Sociedad en Acción, el que considera la participación activa y responsable de la sociedad en las acciones de gobierno en sus diversas formas para cumplir los objetivos propuestos en los rubros de desarrollo humano
- II. Seguridad y Legalidad, contempla acciones de gobierno enfocadas a brindar seguridad y cuidar la integridad de las personas, mediante el fortalecimiento de la estructura existente y la capacitación constante, trabajando en el marco de la legalidad en la prevención de conductas delictivas a través de la colaboración institucional con la Federación y el Estado.
- III. Municipio sustentable y competitivo, sus acciones están enfocadas a permitir el desarrollo económico spstenible mediante el aprovechamiento responsable de los recursos naturales, sin comprometer el desarrollo de futuras generaciones.
- IV. Buen Gobierno, partiendo de un gobierno cercano a la gente y cumpliendo formalmente los objetivos plasmados, partiendo de la transparencia, evaluación y comunicación de las acciones de gobierno, donde el ciudadano este enterado del uso adecuado y aplicación de los recursos públicos.

Para este Programa, las acciones que se encuentran ligadas directamente son las definidas en el ámbito 1.4.4 Territorial urbano –rural. La superación de las inequidades expresadas en el territorio, será la gran apuesta que inspirará las acciones de la Administración Municipal en el próximo trienio.

Para ello, los procesos de planeación y la gestión de los acuerdos y alianzas deberán ser innovadores, buscando incansablemente las alternativas para la inserción competitiva de la ciudad en el ámbito subregional, estatal, regional, nacional e internacional.

Un ordenado crecimiento urbano, comunicación vial mediante una adecuada infraestructura serán pilares para el ordenamiento territorial tanto urbano, como de inclusión de las poblaciones rurales que reconozcan en ellas su función ecológica equilibrante, su contribución ambiental y de sostenibilidad del hábitat, de los bienes y servicios que provee al Municipio, asociados a la conectividad y producción agropecuaria.

La Administración Municipal impulsará el trabajo coordinado y cooperativo, así como los acuerdos necesarios con las organizaciones públicas y privadas, los municipios limítrofes, el estado, la nación, la comunidad internacional y la ciudadanía en general, con el objetivo de fortalecer las capacidades e impulsar las innovaciones tecnológicas, organizativas y socioinstitucionales que se requieran para recorrer el camino hacia la organización y construcción social del territorio.

Aunado a lo anterior, el Plan de Desarrollo Municipal considera en su línea conceptual 5.1 que la Planeación Urbana contribuye a la transformación integral territorial y garantizan equidad en la ocupación del territorio, mediante acciones que propician la integración socio-espacial y de inclusión social-económica, por medio de acciones intersectoriales e interinstitucionales coordinadas y con la participación de las comunidades involucradas en los procesos de mejoramiento integral de nuestro territorio, como del crecimiento económico y atracción de inversiones.

Los Proyectos Urbanos Integrales actuarán en la consolidación de los sistemas estructurantes del espacio público, de los equipamientos sociales, para seguir tejiendo los escenarios de la vida pública en la construcción de un municipio vanguardista, proyectando el crecimiento económico, la cultura ciudadana, armonizando las intervenciones con los proyectos de conectividad, movilidad y transporte público, con la generación de empleo y el fortalecimiento de las actividades económicas, para lograr condiciones de habitabilidad mejoradas con criterios de sostenibilidad social y económica y calidad ambiental del hábitat.

Gestionar el diseño y construcción de espacios públicos urbanos y rurales, accesibles, de calidad y sostenibles para lograr una sociedad más justa y con mayores oportunidades para la totalidad de los y las habitantes.

Consolidar los corredores en los márgenes urbanos y rurales en los límites del municipio, a través de diversos elementos del espacio público-parques, paseos de turísticos, andenes, equipamiento, mobiliario, circulación y movilidad ligera, que permita articular el suelo urbano y rural, procurando el uso racional del suelo, en función de las condiciones de este territorio.

El Plan Municipal pretende reconocer las relaciones urbano-rurales de los asentamientos en desarrollo que se concretan en viviendas, equipamientos, espacio público, participación ciudadana, representaciones culturales, entre otros, que son construidos y redistribuidos por las y los habitantes que ocupan el territorio.

Mejorar las condiciones de vida de los residentes y transeúntes de la Cabecera Municipal, la calidad urbanística y ambiental y el significado y capacidad de convocatoria para todos los sectores sociales de la ciudad, así como de la próxima Área Metropolitana, mediante la integración coherente de las diversas intervenciones en gestación o en marcha, a su interior o en su periferia inmediata, la protección y potenciación de su patrimonio cultural.

Adelantar procesos integrales e integradores de la oferta social, física, cultural, económica y ambiental del municipio, reconociendo las potencialidades de sus comunidades, espacios públicos, equipamientos, áreas ambientales, edificaciones y sectores patrimoniales; mediante actuaciones transversales de la Administración Municipal, propiciando un territorio de convivencia y respeto que garantice la habitabilidad, la seguridad y accesibilidad de todas y todos los ciudadanos.

Fortalecer la estructura económica del Municipio ante la inminente metropolización para generar riqueza, ingreso y trabajo digno como mecanismo de distribución equitativa, mediante alianzas público privadas, corresponsabilidad y énfasis en innovación.

Se plasmarán en ella, por tanto, los programas y proyectos que buscarán promover la generación de riquezas y buscar una distribución más equitativa de ellas.

El Capital de recursos naturales de nuestro municipio hace necesaria la implementación de estrategias para el ordenamiento territorial con vocación de convivencia cultural ambiental, en que se implemente el mantenimiento y mejora de la oferta ambiental que haga atractivo la inversión privada y pública y se implementen modelos de ocupación territorial que armonicen con los retos

del desarrollo socio económico, ello será la base de un Desarrollo para el uso y ocupación racional del territorio sostenible.

El Municipio de Colón ha apostado por el crecimiento industrial o manufacturero sin diseñar políticas para dejar de ser un municipio de paso, que permitan diversificar la generación de riqueza, ante ello se ha dejado en un vacío la ganadería y producción alimentaria local. Más importante es lo que la falta de esas políticas ha generado, un crecimiento poblacional, comercial e industrial desordenado que ha afectado los recursos naturales de nuestro municipio, lo que terminará en marginar la ocupación en el sector primario apostando a la rentabilidad de los sectores manufacturero y de servicios.

En este Plan Municipal se plasman las estrategias y acciones que buscan equilibrar la demanda de la población de acuerdo a la oferta, en el marco de un territorio ordenado con desarrollo sostenible para todos.

Fomentar el desarrollo urbano en la ciudad a través del mejoramiento de su infraestructura de conectividad física para mejorar la calidad de vida, fortalecer las condiciones de competitividad y hacerla más atractiva.

Colocar a Colón en el escenario regional, nacional e internacional, para beneficiarse de las dinámicas de cooperación, inversión, comercio, cultura, turismo y educación que contribuyan a su competitividad y desarrollo económico para generar las oportunidades para que las y los ciudadanos de Colón puedan desarrollar las competencias que les permiten a los sujetos participar en la construcción de una sociedad equitativa, en la que el acceso a un trabajo decente y a los bienes básicos sean asequibles a toda la población.

Se plasmarán en ella, por tanto, los programas y proyectos que buscarán promover la generación de riquezas y buscar una distribución más equitativa de ellas.

El Capital de recursos naturales de nuestro municipio hace necesaria la implementación de estrategias para el ordenamiento territorial con vocación de convivencia cultural ambiental, en que se implemente el mantenimiento y mejora de la oferta ambiental que haga atractivo la inversión privada y pública y se implementen modelos de ocupación territorial que armonicen con los retos del desarrollo socio económico, ello será la base de un Desarrollo para el uso y ocupación racional del territorio sostenible.

El Municipio de Colón ha apostado por el crecimiento industrial o manufacturero sin diseñar políticas para dejar de ser un municipio de paso, que permitan diversificar la generación de riqueza, ante ello se ha dejado en un vacío la ganadería y producción alimentaria local. Más importante es lo que la falta de esas políticas ha generado, un crecimiento poblacional, comercial e industrial desordenado que ha afectado los recursos naturales de nuestro municipio, lo que terminará en marginar la ocupación en el sector primario apostando a la rentabilidad de los sectores manufacturero y de servicios.

En este Plan Municipal se plasman las estrategias y acciones que buscan equilibrar la demanda de la población de acuerdo a la oferta, en el marco de un territorio ordenado con desarrollo sostenible para todos.

IV. Nivel Estratégico

Políticas aplicables para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos

El planteamiento estratégico para ordenar el territorio y regular el desarrollo urbano en la zona normativa del PPDU Galeras, define políticas en materia de medio ambiente, actividades económicas, desarrollo social y regulación del desarrollo urbano; estas políticas se encuentran en apego a los objetivos establecidos y alineadas a los planteamientos de programas y ordenamientos de niveles de superiores de planeación.

- **Políticas para el medio ambiente en el desarrollo urbano**

Conservación

- De las zonas de alta productividad agrícola y de las áreas de producción pecuaria.

Fomento

- A la aplicación de técnicas sustentables y ecológicas en las actividades agrícolas y pecuarias.
- A la aplicación y cumplimiento del Programa de Ordenamiento Ecológico Local.

Mejoramiento

- En los sistemas de consumo y reutilización de agua para las actividades industriales.
- En el manejo y disposición de los residuos domésticos e industriales de la zona de estudio.
- De las zonas de recarga de acuíferos para disminuir el abatimiento de los mismos.

Protección

- De las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico de la zona.

- **Políticas para la actividad económica en el desarrollo urbano**

Consolidación

- Del parque aeroespacial ubicado en la zona del Aeropuerto.
- Del corredor de servicios y comercio generado a lo largo de la carretera estatal 200, para atender las necesidades de las industrias ubicadas en la zona.
- Las áreas logísticas y de procesos de flujo de mercancías y productos para la distribución de los mismos.

Control

- De las actividades económicas e industriales que se encuentran instaladas en la zona, así como de la que se asentarán en un futuro.

Crecimiento

- De las actividades agrícolas que actualmente son productivas, así como la incorporación de nuevas áreas susceptibles de aprovechamiento agrícola.
- De las actividades pecuarias y su producción, expandiendo el mercado para su producto.
- De las fuentes de empleo de las industrias aeroespacial, de autopartes, de electrodomésticos y agropecuaria destinadas prioritariamente para los habitantes de la zona.

Fomento

- Para el desarrollo de actividades eco turísticas y de turismo rural en las localidades y zonas con valor ambiental y paisajístico de la zona.

- **Políticas para el desarrollo social y regulación del desarrollo urbano**

Aprovechamiento

- Del territorio de manera ordenada y sustentable, respetando lo dispuesto por los programas de niveles superiores.
- De las zonas donde las redes de infraestructura básica (agua potable, drenaje, energía eléctrica), ya se encuentran instaladas.

Consolidación

- De las zonas urbanas promoviendo la ocupación de los vacíos urbanos y el aprovechamiento de la infraestructura vial y de servicios.
- De la estructura urbana y los sistemas de ciudades y vial para el desarrollo equilibrado en toda la zona.
- De los corredores urbanos para el fortalecimiento de la estructura urbana y el sistema de ciudades.
- De las políticas urbanas de los programas de desarrollo urbano vigentes y su correspondencia y homogeneidad.
- De las áreas encargadas de la administración y gestión del desarrollo urbano en el municipio de Colón.

Control

- Del crecimiento urbano y la expansión de las zonas urbanas en zonas aptas para la ocupación con usos urbanos.
- En la autorización de cambios de usos de suelo que modifiquen los programas de desarrollo urbano vigentes.
- En la proliferación de asentamientos humanos establecidos de manera irregular y en algunos casos en zonas de riesgo.
- De los usos de suelo en la zona del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro para el desarrollo ordenado y el crecimiento sustentable de la zona.
- En el establecimiento de nuevos desarrollos habitacionales e industriales, en apego a la normatividad vigente aplicable en la materia.

Crecimiento

- De las zonas urbanas e industriales de acuerdo a lo establecido en los programas de desarrollo urbano y en alineación a los programas de ordenamiento ecológico.
- De las redes de infraestructura básica, agua potable, drenaje y energía eléctrica.
- De la dotación de la red de internet y telefonía móvil.
- De las localidades rurales de manera ordenada, conservando el medio ambiente.
- De la oferta de vivienda para satisfacer los déficits actuales y cubrir los requerimientos a futuro.

Fomento

- A la aplicación de los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico.
- A los sistemas de movilidad no motorizados, ciclista y peatonal.
- A la gestión de recursos estatales y federales aplicables en las zonas y localidades con menor grado de desarrollo.

Mejoramiento

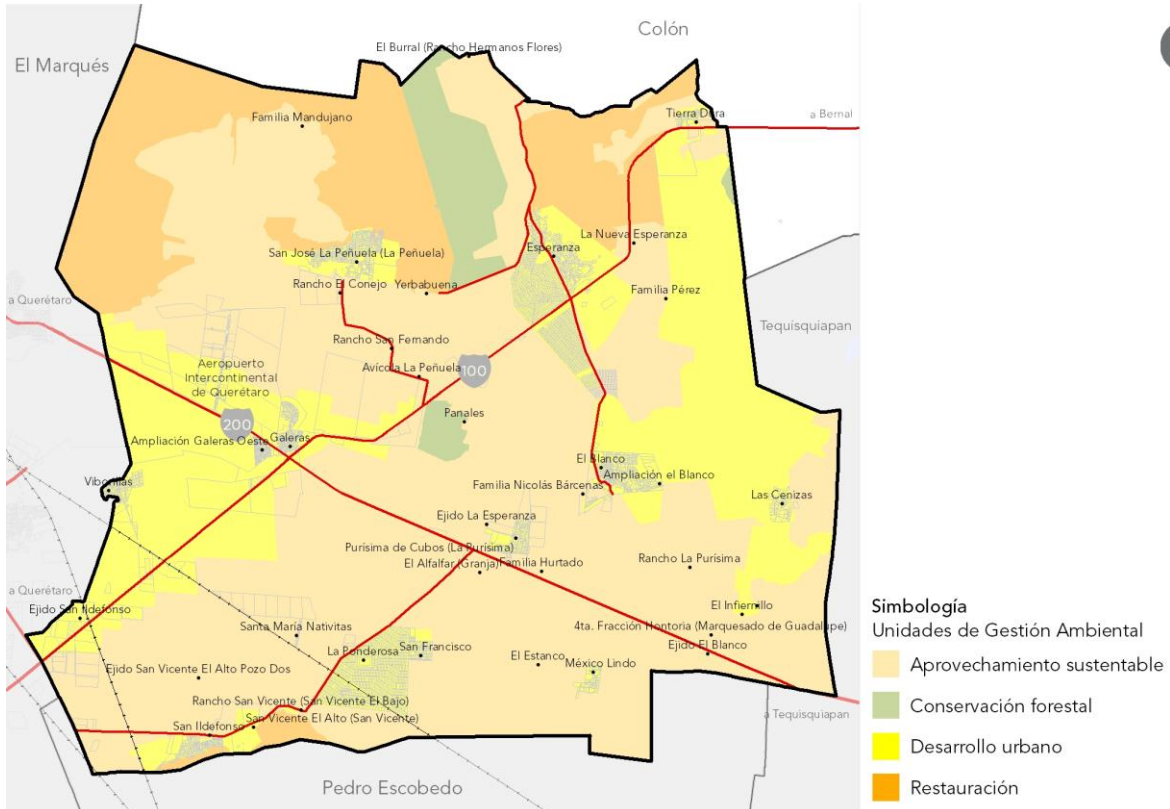
- De los elementos de equipamiento básico de educación, salud, recreación, deporte y comercio.

- De las redes de infraestructura básica existentes, agua potable, drenaje y alcantarillado y energía eléctrica.
- De la conectividad y accesibilidad a las localidades de la zona de estudio mediante la dotación de internet, telefonía móvil, así como de un sistema de transporte integrado y eficiente.
- Del sistema vial mediante la ampliación y construcción de vialidades según corresponda.
- De la imagen urbana en las localidades y zonas urbanas, así como de las zonas con valor paisajístico.
- De las áreas técnicas encargadas de la administración del desarrollo urbano en los municipios de Colón.

2.5.1 Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico

La estrategia urbana para el ordenamiento ecológico considera el proyecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Colón, elaborado de manera coordinada entre el municipio, la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SEDESU) y la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). Estas estrategias se definieron en función del estado deseado para cada unidad de gestión ambiental (UGA) y corresponden al forma de umplir dicho objetivo, formulándose estrategias generales, de aprovechamiento de recursos naturales, manejo de agua, protección, residuos y restauración y de protección, de aprovechamiento sustentable, restauración y desarrollo urbano.

Imagen No. 30 Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico



Fuente: Elaboración propia con base en información del Proyecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Colón, 2014.

En la imagen anterior se hace referencia a las políticas y estrategias establecidas para las UGAS, las cuales se podrán consultar a mayor detalle en los documentos citados.

Las estrategias de desarrollo urbano para las UGAS del municipio de Colón que están dentro del área de estudio consisten en: actualizar los instrumentos de planeación urbana vigentes en el territorio municipal conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Local; difundir por medios adecuados a la población en las zonas en donde exista cualquier elemento de riesgo (deslaves, fallas geológicas, inundaciones, entre otros); generar o actualizar un programa para la prevención o mitigación de riesgos originados por fenómenos naturales, sobre todo en zonas declaradas de riesgo natural por la autoridad municipal competente y regular los asentamiento irregulares de acuerdo a los instrumentos de planeación territorial vigentes.

Por lo anterior, se hace necesario mencionar que estas estrategias deben ser consideradas en la gestión y administración del desarrollo urbano ante el Municipio y otras dependencias que tengan competencia en la materia, que deriven en instrumentos de control técnico, como dictámenes de uso de suelo y opiniones técnicas para el trámite de cambios de uso de suelo.

2.5.2 Estrategia para el desarrollo urbano

La estrategia de desarrollo urbano considera que el municipio de Colón fue el de mayor crecimiento poblacional en la región Semidesierto durante el periodo 1980-2010 y el de mayor crecimiento industrial.

Para el planteamiento de la estrategia de desarrollo urbano se tomó como base el ámbito regional que establece el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI); el cual ubica el Polo Aeropuerto como un Polo de Desarrollo Integral Mixto, donde se promoverá la industria, vivienda, comercio y servicios; buscando que se desarrollen inversiones en el corto y mediano plazo. Con el mismo alcance, establece a la carretera estatal No. 100 como un Eje Estatal de Desarrollo Extensivo Agropecuario Intensivo, promoviendo el impulso al desarrollo de agropolos y de actividades agroindustriales.

La estrategia para el desarrollo urbano está diseñada para consolidar la zona como Polo de Desarrollo mediante programas, acciones, proyectos estratégicos y mecanismos de instrumentación que incidirán en los diferentes sectores del ámbito urbano que interactúan en la zona de estudio.

La estrategia tendrá como resultado el mejoramiento de las condiciones de vida de todos sus habitantes, disminuyendo los niveles de marginación e igualando las condiciones y oportunidades de desarrollo para la población en el territorio municipal.

a) Zonificación Primaria Básica

La zonificación primaria se definió a partir del análisis de la aptitud territorial, el trabajo en gabinete, así como de recorridos de campo y las autorizaciones administrativas otorgadas para uso y ocupación del suelo. En presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón, se han establecido como usos de suelo de la zonificación primaria los siguientes:

Suelo urbano (SU): Son aquellas áreas urbanas ya consolidadas tanto de los centros de población como de las localidades rurales en la zona de estudio, se caracteriza por la edificación formal, que se encuentra dotada de los servicios básicos e infraestructura urbana suficientes como son vialidades, agua potable, energía eléctrica, drenaje, entre otros. También se incluyen en esta clasificación, aquellas áreas que se encuentran en proceso de urbanización o que cuentan con el cambio de uso emitido por el ayuntamiento. A cada una de estas áreas se le identificará en el plano de estrategia con la clave SU y con el nombre que se le conoce.

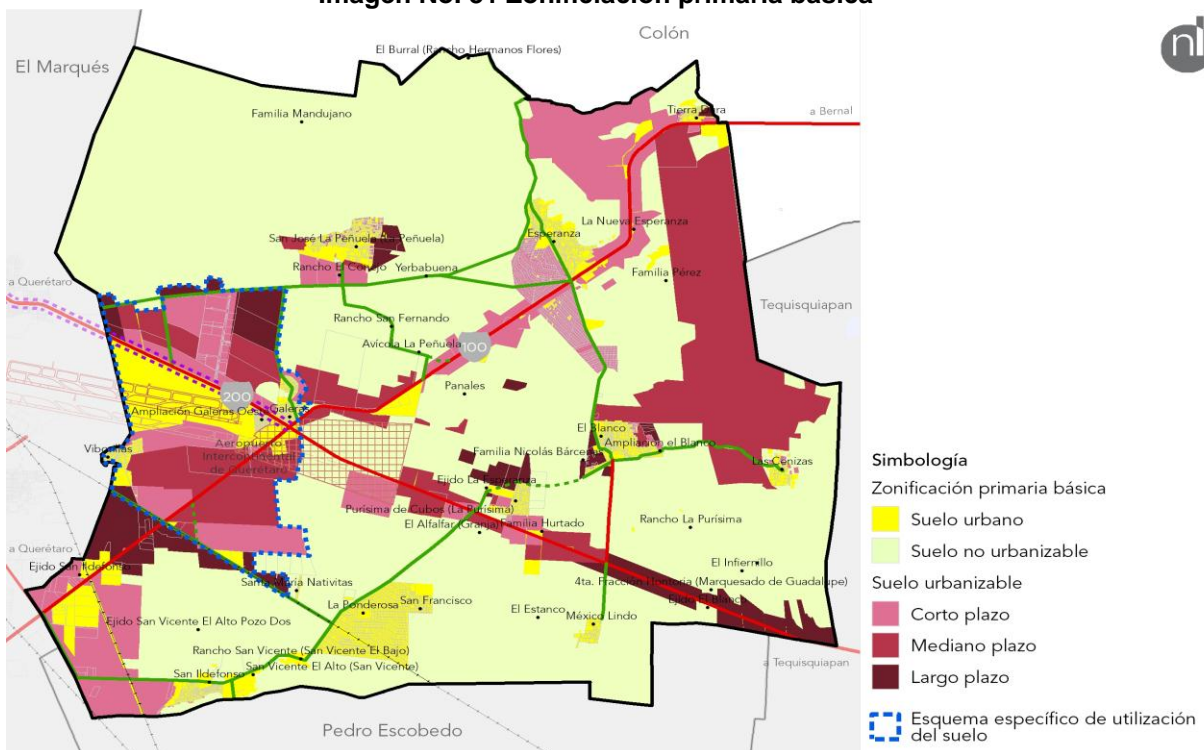
El suelo urbano se encuentra fragmentado en la zona de estudio, predominando en el área colindante al Aeropuerto Intercontinental de Querétaro y sobre carreteras estatales 100 y 200. El total de Suelo Urbano es de 1,237.86 ha.

Suelo urbanizable (SUZ): Son todas aquellas áreas que tanto por sus características físicas como legales son susceptibles de desarrollarse urbanísticamente, además de las áreas resultantes en el análisis de aptitud territorial, en las que las autoridades municipales promueven obras de urbanización y se considera una planeación de manera lógica e integra el crecimiento natural de las localidades, condiciones sin las cuales no debe autorizarse ninguna modalidad de aprovechamiento urbano. Ello con la finalidad de que se minimice la fragmentación urbana y se consolide el continuo urbano, maximizando el aprovechamiento de la infraestructura instalada. El suelo urbanizable se concentra principalmente en las inmediaciones del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, representando una superficie total de 4,088.12 ha.

En términos estratégicos se plantea la consolidación de esta zona de acuerdo al siguiente horizonte de planeación, el corto plazo corresponde al periodo 2016-2018, el mediano plazo está determinado por el período 2019-2021 y el largo plazo por el periodo 2022-2030.

Suelo no urbanizable (SNUZ): En primer término son todos aquellos terrenos y áreas que se encuentran sometidos a un régimen especial de protección, por su valor ambiental, valor cultural o condiciones legales principalmente, que las hace incompatibles con el aprovechamiento urbano. También se consideran aquellas áreas sujetas a restricciones legales dadas sus condiciones preponderantes de protección al dominio público, como son servidumbres, etc. Asimismo, se considera como suelo no urbanizable aquella superficie que por sus características físicas (de topografía, tipo de suelo) o por sus condiciones de riesgos naturales o antropogénicos no son viables para el desarrollo urbano. El suelo no urbanizable ocupa una superficie de 9,029.98 ha. (ver imagen siguiente)

Imagen No. 31 Zonificación primaria básica



Fuente: Elaboración propia, 2016.

Las superficies por tipo de suelo en la zonificación primaria que de acuerdo a las consideraciones anteriores y al análisis realizado resultaron para el área de estudio son, en resumen, las siguientes:

Cuadro 50. Zonificación Primaria Básica

Tipo de Suelo	PPDU de Galeras Superficie (ha)	PPDU de Galeras Participación porcentual (%)
Urbano (SU)	1,237.86	8.62
Urbanizable (SUZ)	4,088.12	28.48
No urbanizable (SNUZ)	9,029.98	62.90
Total de la zona de estudio	14,355.97	100.00

Fuente: Elaboración propia, 2016.

b) Plazos de crecimiento

Para la superficie clasificada como suelo urbanizable se definen los plazos de crecimiento y de incorporación al suelo urbano de la siguiente forma:

Cuadro 51. Superficie urbanizable según plazos de crecimiento

Plazo de crecimiento	PPDU de Galeras Superficie (ha)	PPDU de Galeras Participación porcentual (%)
Corto (2016-2018)	1,659.46	40.59
Mediano (2019-2021)	1,799.19	44.88
Largo (2022-2030)	629.48	15.70
Superficie urbanizable	4,009.07	100.00

Fuente: Elaboración propia, 2016.

c) Áreas de Actuación

En concordancia con las características de la zona de estudio y de acuerdo a la estrategia definida se proponen las áreas de actuación en zonas susceptibles de crecimiento urbano, consolidación de zonas urbanas con potencial de desarrollo y zonas industriales ya establecidas, mejoramiento de zonas con asentamientos humanos, conservación ambiental y protección de riesgos. Las áreas de actuación definidas (ver plano E03), se clasifican en:

- Áreas de Actuación de Crecimiento,
- Áreas de Actuación de Conservación,
- Áreas de Actuación de Integración,
- Áreas de Actuación de Mejoramiento
- Áreas de Actuación de Consolidación
- Áreas de Actuación de Protección de Riesgos

Áreas de actuación de crecimiento (AC). Se clasifican en este rubro las zonas de crecimiento de las localidades urbanas, así como a los nuevos desarrollos habitacionales que se ubican tanto en suelo urbano como urbanizable.

Para estas áreas se establecerán en los programas parciales de desarrollo urbano los criterios específicos enfocados a:

-
-
- Evitar impactos negativos al entorno y propiciar autosuficiencia en infraestructura y servicios, en el abastecimiento y tratamiento de agua, y garantizar la disposición final de desechos sólidos y líquidos y su reciclaje;
 - Evitar la descarga de aguas negras sin tratamiento previo y el depósito de desechos en vialidades, canales, drenes, barrancas, cañadas y escurrimientos tanto al interior como fuera de los nuevos desarrollos y áreas de crecimiento;
 - Prohibir la proliferación de servicios inducidos fuera del límite de los desarrollos;
 - Incluir espacios necesarios para el equipamiento básico y regional.

A continuación se enlistan las áreas de actuación de crecimiento para el PPDU Galeras (Ver plano E04):

AC – 1 El Blanco
AC – 2 Esperanza
AC – 3 Galeras
AC – 4 Purísima de Cubos
AC – 5 San Ildefonso
AC – 6 San José la Peñuela
AC – 7 Viborillas

Áreas de actuación de conservación. Son aquellas zonas cuya fisonomía y valores, naturales o culturales, forman parte de un legado que requiere de su preservación, de acuerdo con la legislación en la materia.

Las áreas de conservación se identifican como áreas de conservación ecológica (CE) y corresponde al territorio del área de estudio donde los ambientes originales no han sido alterados por la actividad humana y que por sus características ambientales y equilibrio ecológico deben conservarse y son las siguientes:

CE – 1 Cerro Panales
CE – 2 Nogales

Áreas de actuación de integración (AI). Son aquellas zonas con fuerte presión a los procesos de conurbación entre dos entidades municipales o estatales; en ellas se propondrán las acciones necesarias para el impulso de convenios de coordinación entre autoridades municipales y estatales, procurando establecer criterios comunes y mejorar las condiciones de integración entre ambas entidades, para el PPDU Galeras se refiere a la zona colindante con el Municipio de El Marqués..

AI – 1 Carretera estatal 100 – Límites municipales Colón – El Marqués

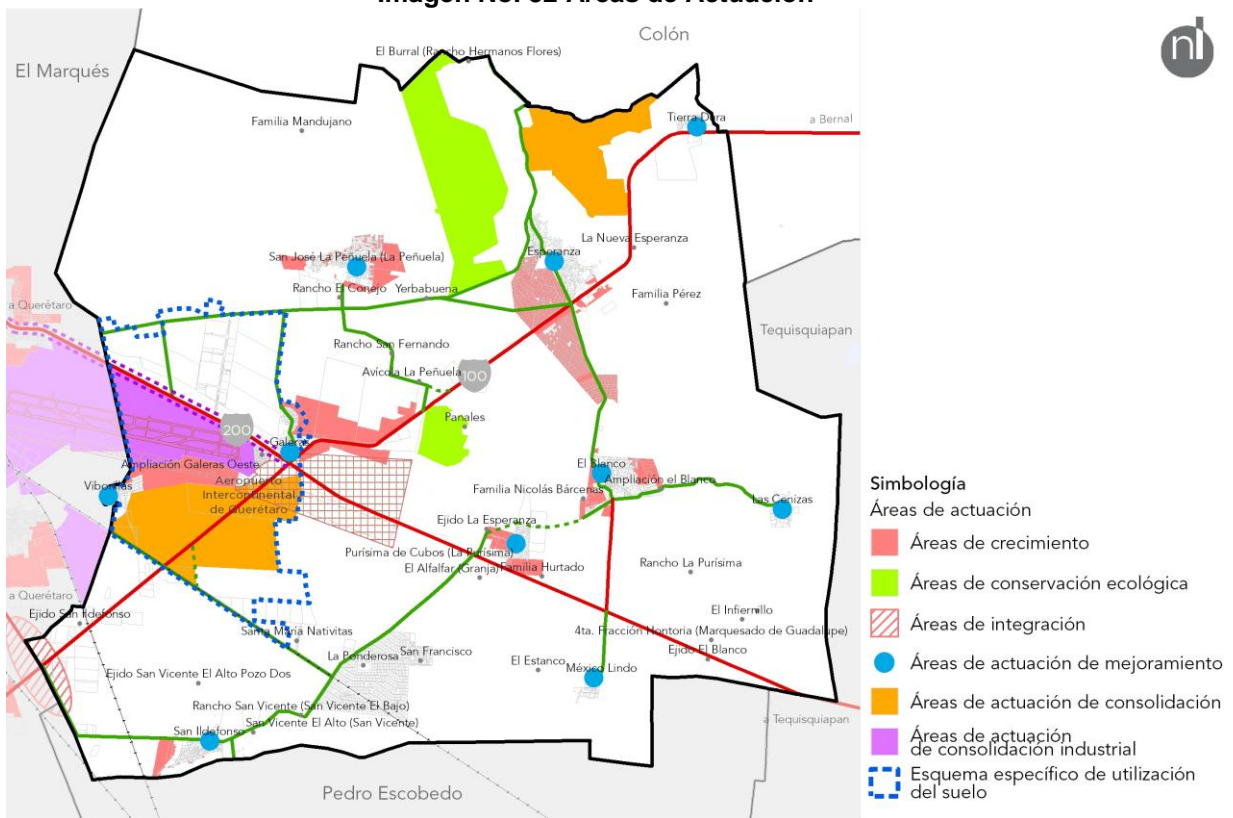
Áreas de actuación de mejoramiento (AM). Son áreas urbanas en donde se realizarán obras de urbanización para la renovación urbana, considerando las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población o localidad rural. Estas acciones se refieren al mejoramiento, saneamiento y recuperación de sus elementos urbanos tales como: vialidades, redes de infraestructura, mobiliario y equipamiento urbano, o elementos del paisaje urbano.

En esta categoría se encuentran los asentamientos irregulares que se encuentran en suelo urbano y urbanizable y fuera de zonas de riesgo o vulnerabilidad, dada la complejidad que la situación

legal de algunos de ellos, es necesario elaborar un análisis para determinar cuáles son susceptibles de regularizar. Se indentifican los siguientes:

- AM – 1 San Ildefonso
- AM – 2 El Blanco
- AM – 3 Galeras
- AM – 4 Esperanza
- AM – 5 San José la Peñuela
- AM – 6 Purísima de Cubos
- AM – 7 Viborillas
- AM – 8 México Lindo
- AM – 9 Cenizas
- AM – 10 Tierra Dura

Imagen No. 32 Áreas de Actuación



Fuente: Elaboración propia, 2016.

Áreas de actuación de consolidación.

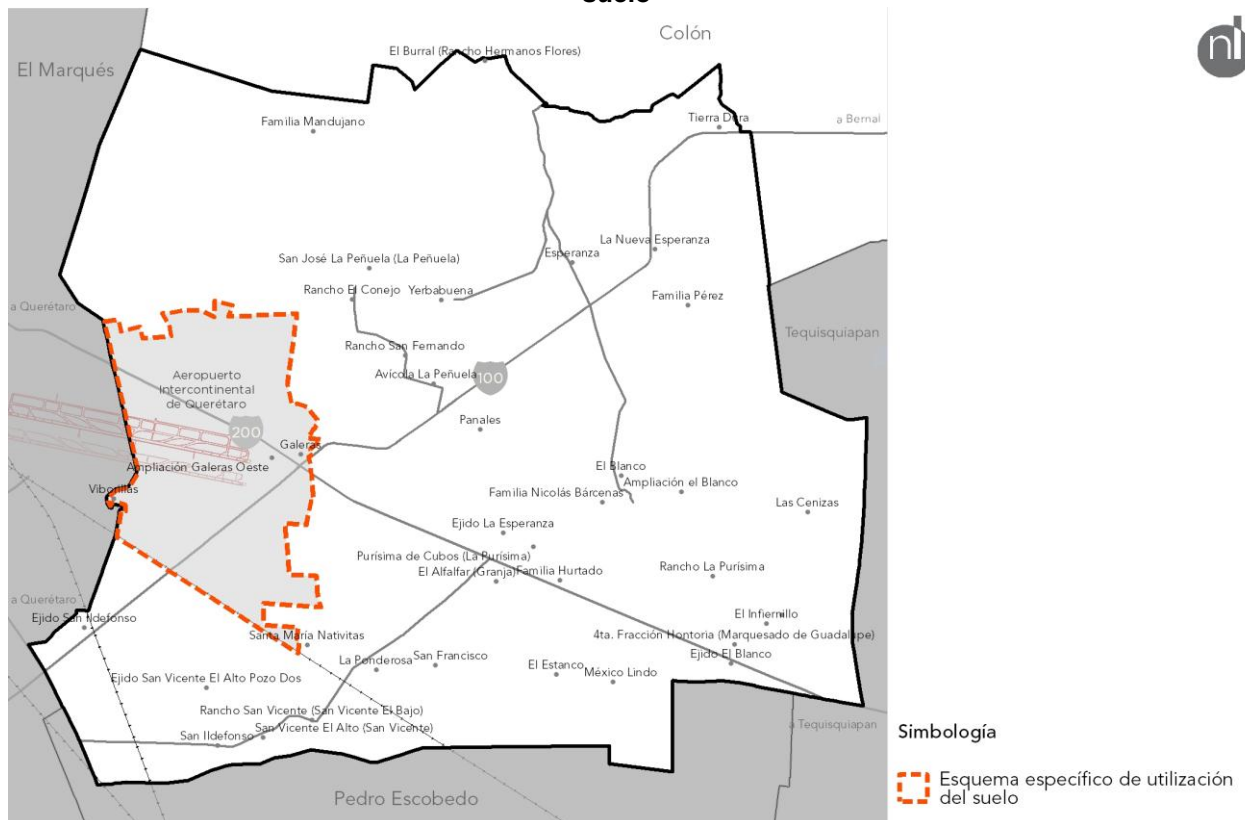
De consolidación industrial (CIN), son las áreas ocupadas por actividades industriales y de servicios para las mismas. En estas áreas se mejorará y ampliará la infraestructura industrial especializada para que se convierta en un factor decisivo para la atracción de nuevas industrias apoyando la creación de entidades corporativas de escala internacional. Se fomentará el impulso y consolidación de los parques industriales existentes, además de la creación de industrias de alta tecnología vinculadas a centros de investigación aplicada y desarrollo tecnológico.

CIN – Aeropuerto

d) Esquema Específico de Utilización del Suelo

En concordancia con la fracción VII del artículo 42 del CUEQ, el presente Programa Parcial define un polígono en el que se desarrollará un esquema específico de utilización del suelo, mismo que se ubica en la zona poniente del área de estudio, que abarca desde la localidad de Galeras hasta la localidad de San Idefonso, su superficie representa el 10.46% del área normativa (ver siguiente imagen).

Imagen No. 33 Polígono propuesto para desarrollar el esquema específico de utilización del suelo

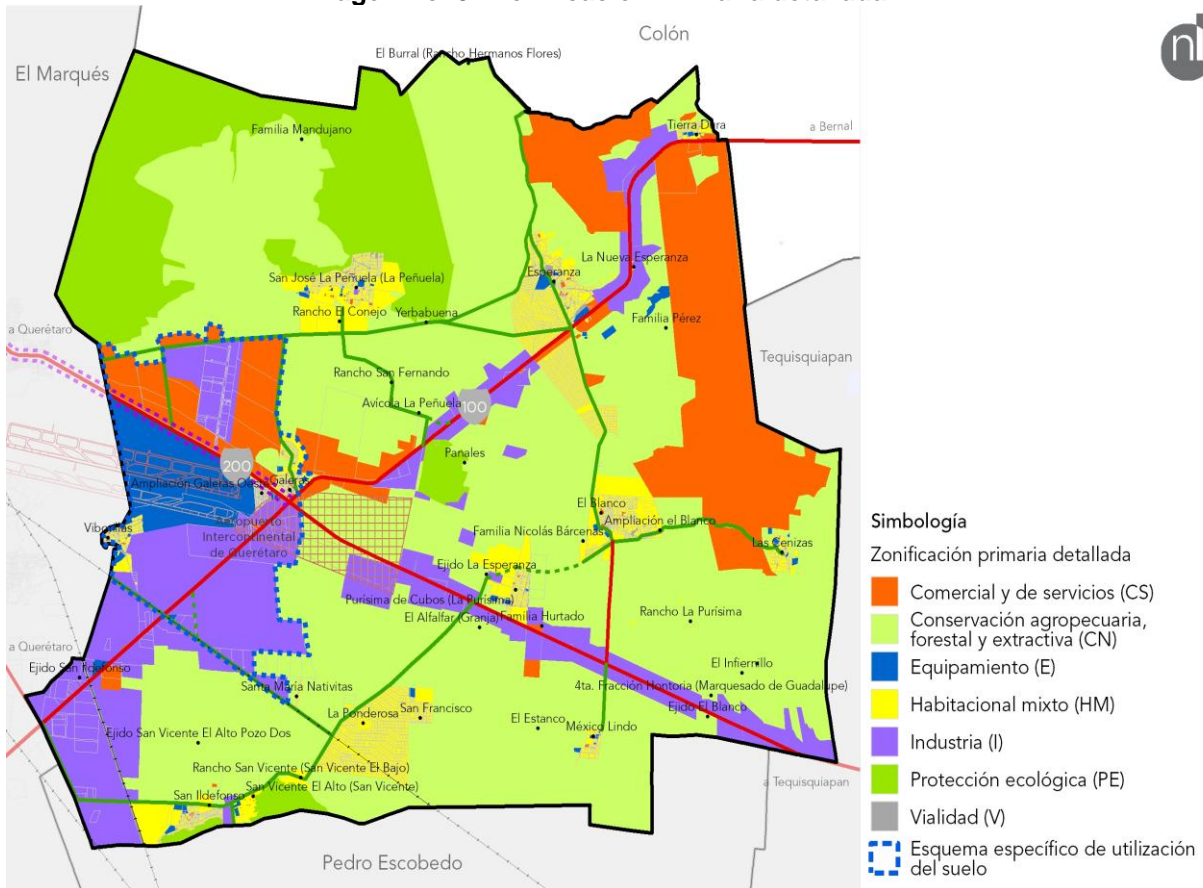


Fuente: Elaboración propia, 2016.

e) Zonificación primaria detallada

La zonificación primaria detallada se desprende de la zonificación primaria básica, asignando posibilidades y características más específicas a los usos factibles de acuerdo a la vocación del territorio. Partiendo que la zonificación primaria básica divide al territorio en suelo urbano, suelo urbanizable y no urbanizable.

Imagen No. 34 Zonificación Primaria detallada



Fuente: Elaboración propia, 2016.

De lo anterior se particularizan los usos para el área normativa PPDU Galeras:

Para suelo urbano y urbanizable

- a). Habitacional-Mixto: Comprende la combinación de varios usos del suelo compatibles entre sí, considerando en todos los casos el uso habitacional. Se identificarán con la clave HM .
- b). Comercial y de Servicios: Comprende los usos dedicados a la prestación de servicios y actividades comerciales, tales como: alimentos y bebidas, administración, salud, educación, cultura, recreación, alojamiento, seguridad, mortuorios, comunicaciones, transporte, y comercio. Se identificarán con la clave CS.
- c). Equipamientos: Comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias. Se identificarán con la clave E.
- d). Industria: Comprende las áreas con usos dedicados a establecimientos industriales y de almacenamiento de alto impacto o peligrosidad tales como: explosión, incendio, derrumbes o cuyos procesos de transformación impliquen peligro de contaminación del aire, agua o por desechos sólidos. Se identificarán con la clave I

Para Suelo No Urbanizable

- e). Protección Ecológica: Comprende aquellas áreas constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación del medio ambiente y en la que todo desarrollo urbano se encuentra prohibido y en su caso, la edificación o incorporación de

- infraestructura, se condiciona a dicha función, en congruencia con el Programa de Ordenamiento Ecológico vigente. Se identificarán con la clave PE.
- f). Conservación Agropecuaria, Forestal y Extractiva: Comprende aquellas áreas constituidas por elementos naturales que cumplen una función de aprovechamiento del medio ambiente con usos dirigidos a la conservación y consolidación de actividades agropecuarias, forestales y extractivas, y en la que todo desarrollo urbano se encuentra prohibido y en su caso, la edificación o incorporación de infraestructura, se condiciona a dicha función, en congruencia con el Programa de Ordenamiento Ecológico vigente. Se identificarán con la clave CN.

Cuadro 52. Zonificación primaria detallada

Zonificación Primaria Detallada	PPDU Galeras Superficie (ha)	PPDU Galeras Participación porcentual (%)
Comercial y de servicios	1,813.44	12.63
Conservación Agropecuaria, Forestal y Extractiva	7,418.96	51.68
Equipamiento	387.81	2.70
Habitacional Mixto	990.74	6.90
Industria	1,978.85	13.78
Protección Ecológica	1,611.03	11.22
Vialidad	155.15	1.08
Total de la zona de estudio	14,355.97 has.	100.00

Fuente: Elaboración propia, 2016.

f) Zonificación secundaria

Este tipo de zonificación expresa el uso específico al que han de destinarse en particular cada uno de los predios, que integran el área de estudio. En el cuadro siguiente se detallan las características de cada uno de los usos secundarios establecidos, por cada rubro de zonificación secundaria.

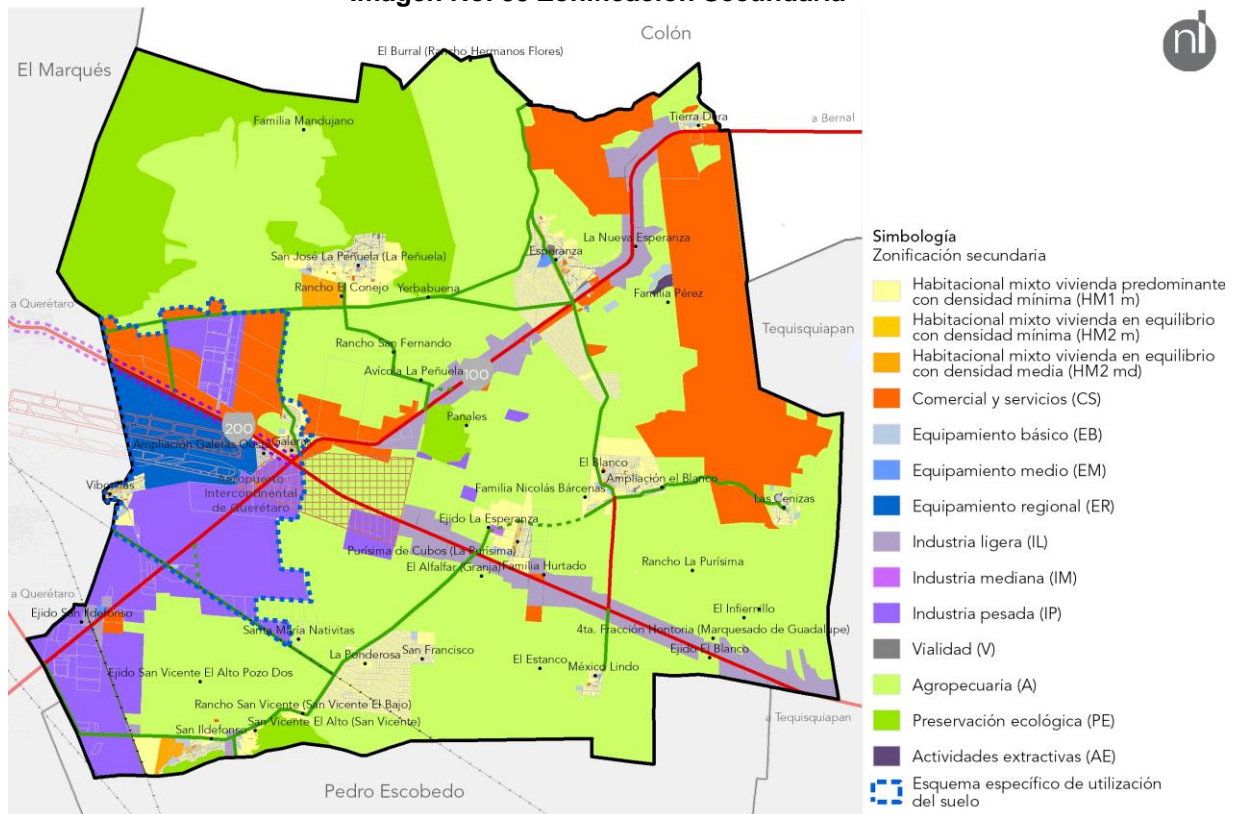
Cuadro 53. Zonificación secundaria en la zona de estudio

Zonificación	PPDU Galeras Superficie (ha.)	PPDU Galeras Participación porcentual (%)
Agropecuaria	7,412.16	51.63
Actividades extractivas	6.80	0.05
Comercio y servicios	1,813.44	12.63
Equipamiento Básico	47.18	0.33
Equipamiento Medio	9.77	0.07
Equipamiento Regional	330.86	2.30
Habitacional Mixto 1, densidad mínima (HM1m)	913.88	6.37
Habitacional Mixto 2, densidad mínima (HM2m)	19.54	0.14
Habitacional Mixto 2, densidad media (HM2md)	57.32	0.40
Industria Ligera	667.28	4.65
Industria Mediana	3.53	0.02

Zonificación	PPDU Galeras Superficie (ha.)	PPDU Galeras Participación porcentual (%)
Industria Pesada	1,308.04	9.11
Preservación Ecológica	1,611.03	11.22
Vialidad	155.15	1.08
Total de la zona de estudio	14,355.97	100.00

Fuente: Elaboración propia, 2016.

Imagen No. 35 Zonificación Secundaria



Fuente: Elaboración propia, 2016.

Suelo Urbano y Urbanizable

Zonas Habitacionales Usos Mixtos (clave HM)

Este tipo de zonas mixtas se determinan en virtud de promover la mezcla eficaz de usos compatibles con el habitacional, que permitan el desarrollo de actividades económicas, comerciales y/o de servicios, en locales independientes, anexos o incluso integrantes de la propia vivienda, logrando con ello una mayor accesibilidad de los habitantes del área, incluso a nivel peatonal, a este tipo de servicios, sin necesidad de realizar desplazamientos largos que impliquen el uso de vehículos automotores.

Se determinaron en función de las áreas urbanas existentes, mediante análisis geográfico y fotográfico, así como, en función en función de las proyecciones poblacionales para el corto, mediano y largo plazo, asimismo, se consideró áreas de crecimiento con tendencia lógica y natural, la consolidación del espacio urbano y el aprovechamiento de la infraestructura existente, buscando garantizar la dotación de servicios urbanos y equipamiento. Para ello, se consideró la siguiente clasificación:

Habitacional Mixto 1 (sub-clave HM1)

Área urbana con predominancia de viviendas, mezcladas con predios con uso compatible de comercio y servicios, ya sea en locales integrantes de las propias viviendas en planta baja, anexos o en predios independientes, pero generalmente ubicados en los alrededores de los conjuntos habitacionales y puede considerarse como una unidad barrial.

Para su determinación y por las características particulares de esta tipología se consideraron prácticamente las áreas perimetrales de las localidades, en las que la incidencia de comercio y servicios es menor, así como en las nuevas colonias y fraccionamientos que presentan una significativa relevancia en el ámbito de la vivienda. Corresponde a los asentamientos primigenios en la zona de estudio, donde predomina la vivienda.

Habitacional Mixto 2 (sub-clave HM2)

Son las áreas urbanas en las que coexisten de manera equilibrada la vivienda y las zonas de comercio y servicios, en predios independientes o en locales integrantes de la vivienda en planta baja, ubicadas alrededor de los conjuntos habitacionales o en los corredores urbanos. Se puede referir este nivel a un conjunto de unidades barriales.

Se determinaron estas zonas tomando como base los datos y características obtenidas por el levantamiento físico de los usos de suelo de las localidades del área de estudio, así como por las tendencias lógicas de crecimiento y desarrollo, encontrándose una importante incidencia de esta tipología.

Considerando ambas zonificaciones, se establece la siguiente clasificación de las densidades, es decir, el número de viviendas que se pueden construir en función del área de un determinado predio:

- Aislada (a): una vivienda por cada 1000 m² o más de terreno.
- Mínima (m): una vivienda por cada 500 m² de terreno.
- Baja (B): una vivienda por cada 286 m² de terreno.
- Media (md): una vivienda por cada 167 m² de terreno.
- Alta (A): una vivienda por cada 67 m² de terreno.

Considerando lo anterior, el número de viviendas será el resultado de la siguiente operación: N° de viviendas = Superficie del predio (m²) / valor de la literal (viv/m²)

Cuando en el cálculo resulte una fracción decimal igual o mayor a 0.5 de número de viviendas se ajustará al entero inmediato superior y cuando la fracción decimal sea menor a 0.5 debe ajustarse al número inmediato inferior.

Zonas Comerciales y de Servicios (clave CS)

Son las áreas urbanas destinadas a actividades terciarias de intercambio comercial y prestación de servicios, tanto de almacenamiento, abasto, ventas y servicios para la población en general, realizadas en locales comerciales y/o talleres dispuestos para tal fin. Se han determinado en función de lo existente mediante el análisis geográfico y los levantamientos de campo; el crecimiento de las mismas y las nuevas áreas destinadas para dichos usos, priorizando la

consolidación de áreas similares ya existentes, así como previendo áreas cuya localización resulte adecuada para la vocación terciaria, considerando sobre todo las existentes en el área de influencia del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, ubicado en el área de estudio.

Equipamiento (clave E)

Son áreas que albergan las edificaciones, espacios, inmuebles, instalaciones y mobiliario de carácter público que dan servicio a los habitantes de las localidades, a cargo de instituciones públicas. Se señalan los predios donde se encuentran asentados ya estos establecimientos y se definen polígonos que puedan albergar las diversas tipologías (subsistemas) que señala el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL (SNEU), en función de la dotación requerida y la accesibilidad poblacional, y de acuerdo tanto con los radios de servicio urbano y regional señalados por el propio sistema como con los niveles de servicio y jerarquía urbana que se establecerán de acuerdo a los presentes en la zona del modo siguiente: de Concentración Rural (Er), Básico (clave EB), Medio (clave EM), Intermedio o Regional-Intraestatal (clave ER), Estatal (EE), Regional Interestatal (EI).

Zonas Industriales (clave I)

Son las dedicadas a los procesos productivos y actividades de transformación de materias primas en productos elaborados, incluyendo el almacenaje, distribución y transportación de los mismos. Se definieron al interior del área de estudio en función de diversos factores como son: polígonos con el uso ya existente; ubicación estratégica para facilitar la movilidad de los insumos y de los productos a través de vialidades regionales y subregionales principalmente; existencia de infraestructura requerida para el establecimiento de este tipo de edificaciones; grado de potencialidad de generación de riesgos para con los asentamientos humanos, de acuerdo con sus clasificaciones pesada, mediana y ligera, así como la compatibilidad que exista entre estos usos.

Se ha propuesto la siguiente clasificación de las zonas industriales:

Zonas de Industria Ligera (sub-clave IL)

Es el área urbana que aloja predominantemente edificaciones e instalaciones industriales que se consideran de bajo impacto en la generación de riesgos para la población asentada en sus alrededores y que no requieren amplios espacios ni infraestructura especializada para su establecimiento. Cuentan con las siguientes características: no generan emisiones a la atmósfera, no generan más de 10 toneladas al año de residuos peligrosos, no realicen actividades riesgosas o altamente riesgosas de acuerdo con la autoridad competente, no generan aguas residuales del proceso, y las demás características o restricciones que determine la autoridad competente.

Zonas de Industria Mediana (sub-clave IM)

Son todos aquellos establecimientos, edificaciones e instalaciones de tipo industrial, que ya representan un mediano grado de impacto en la generación de riesgos físicos y ambientales para la población, contando con las siguientes características: sus procesos generan emisiones a la atmósfera, generación de más de 10 toneladas anuales de residuos peligrosos y/o no peligrosos, cuentan con agua residual de proceso y/o sistemas de tratamiento de las mismas, cuentan con actividades riesgosas, tienen procesos de cogeneración eléctrica menores de 3 MW, y las demás características o restricciones que determine la autoridad competente.

Zonas de Industria Pesada (sub-clave IP)

Son las áreas urbanas en que se desarrollan predominantemente proyectos y edificaciones industriales de gran envergadura y requerimientos especiales de infraestructura y servicios urbanos. Está considerada como industria de alto riesgo por el alto impacto en los riesgos potenciales de probables afectaciones a la población que las circunda. Cuentan con las siguientes características: superficie construida igual o mayor a 3,000 m², procesos de tratamiento de residuos peligrosos, en su procesos se realizan reacciones químicas con temperatura o presión

superior a las atmosféricas, procesos de recubrimientos metálicos, son generadoras potenciales de ruido perimetral por arriba del umbral de los 65 dB, generan energía eléctrica, tienen un proceso de cogeneración de energía eléctrica mayor a 3 MW, procesos de fundición o tratamientos térmicos en hornos de gas; sus inventarios anuales de: gases inflamables sean igual o mayor a 3,000 litros, líquidos inflamables igual o mayor a 1,400 litros, líquidos combustibles igual o mayor a 2,000 litros, sólidos combustibles incluido el mobiliario sea igual o mayor a 15,000 kg. Además de todas las características o restricciones que determine la autoridad competente.

Suelo No Urbanizable

Zonas de Preservación Ecológica (PE)

Son aquellas áreas señaladas en la zonificación secundaria como restringidas a la urbanización, pues son objeto de protección, control, o sobre las cuales la autoridad competente ha establecido ya o pretende establecer una regulación específica..

Zonas de Uso Agropecuario (clave A)

Son aquellas áreas que tienen vocación o están relacionadas con el cultivo del campo y la cría de ganado o producción avícola y apícola, que se requiere sean conservadas dada su relevancia en la producción de los insumos alimentarios. Se consideraron en el análisis tanto las ya existentes como las que se encuentran dentro de estas amplias zonas y que no tienen una vocación estrictamente ecológica.

Compatibilidad de Usos del Suelo

A efecto de establecer de manera adecuada tanto las mezclas de los diversos usos resultantes de la zonificación secundaria, como los diversos giros que habrán de establecerse en los predios en particular, se ha desarrollado la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo que se presenta a continuación. En ella se establecen los giros y usos compatibles, indicando los que son permitidos y los que son prohibitivos en los diversos sectores que conforman el área de estudio. Los giros y usos permitidos son aquellos fines públicos o privados a los que se someterán los predios de acuerdo a la predominancia de usos de la zona que se trate, tramitando para dicho efecto la autorización correspondiente con la autoridad competente. Los usos prohibidos resultan de la incompatibilidad de los giros al interior de alguna zona específica al interior de la zona de estudio, debido a que pueden resultar afectados los unos por los otros en lo relativo a funcionalidad urbana o debido a que pueden producir daños y/o riesgos a la población usuaria, por lo que no deben ser autorizados por ningún motivo por la autoridad.

Cuadro 54. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo

USO GENÉRICO	GRUPO DE GIROS	GIROS <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> PROHIBIDOS PERMITIDOS </div>	USOS																					
			H01	H02	Comercio y Servicios	Equipamiento Urbano	Equipamiento Rural	Equipamiento Básico	Equipamiento Medio	Equipamiento Intermedio	Equipamiento Regional	Industria Ligera	Industria Mediana	Industria Pesada	Preservación Ecológica	Protección a Cauces y Cursos de Agua	Conservación Ecológica	Agropecuaria (Agropecuaria Pecuario)	Granjas y Huertos	Forestal	Piscícola	Minero	Metaurgico	Actividades Extractivas
Habitacional	Vivienda Independiente	Vivienda Independiente																						
	Vivienda Agrupada	Vivienda Agrupada																						
Talleres y manufacturas domiciliarias	Talleres y manufacturas domiciliarias	Elaboración de productos artesanales de bajo impacto sin uso de maquinaria, telares de cintura, elaboración de pitillos, artesanía de madera o trapo, bordado, tejido y bisutería, productos de palma, repostería, conservas.																						
Comercio	Comercio de primer contacto	Tortillería, Carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos/salchichonería, rosciterías, tamalerías, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, paletenas, neverías y dulcerías, misceláneas, tiendas de abarrotes.																						
	Comercio especializado	Minisuper, tiendas de conveniencia, estancos, farmacias, boticas y droguerías, joyería, artículos para mascotas con servicios veterinarios, papelerías, fotocopiadoras, papelerías, mercaderías y expendios de pan, ferreterías, venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, salas de belleza, peluquerías y sastrerías en general, lavanderías, tintorerías, reparación y mantenimiento de bicicletas, teléfonos celulares, relojes y joyería de calzados, electrodomésticos e instalaciones domésticas, baños públicos.																						
	Comercio especializado	Tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, perfumerías, ópticas, zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas, librerías, floristerías, venta de ataúdes; venta de productos manufacturados, vinaterías, material eléctrico, vidrieras y mueblerías, lavado y engrasado de vehículos, encerado y lubricación, venta de vehículos, refaccionarios, y accesorios con instalación. Llaventeras con instalación, venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina. Tiendas de materiales de construcción, tableros, material para acabados, muebles para baño, cocciones, pintura y azulejo. Venta de productos de uso personal y doméstico. Venta de maquinaria y equipo para laboratorios, hospitales, anaqueles y frigoríficos. Madereras, materiales de construcción, venta y alquiler de cinta, cemento, cal, grava, arena, varilla. Venta de maquinaria y equipo pesado: grúas, trascabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas, clínicas de belleza sin cirugía, estudios fotográficos; lavandería, tintorería, alquiler de ropa (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de internet, equipos de presión, computo y video; tapicería y reparación de muebles. Asesorías, asesorías de abastecimiento, abastecimiento.																						
Comercio	Complejo Comercial	Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas comerciales, centros comerciales, parques comerciales y tiendas departamentales.																						
Servicios	Alimentos y Bebidas	Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas. Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas.																						
	Educación	Centros de desarrollo infantil. Capacitación técnica y de oficios, academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes. Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos (permitidos en todos los niveles), Escuelas primarias, secundarias, Telesecundarias. Preparatorias, bachilleratos y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados. Centros de investigación científica y tecnológica.																						
Equipamiento y Servicios	Cultura	Ludotecas, centros comunitarios y culturales, Bibliotecas. Archivos, centros procesadores de información, centros de información y hemerotecas.																						
	Salud	Centros de salud, consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; taller médico dental. Clínicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos, Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados (genéticos), centros de socorro y centrales de ambulancias. Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos. Centros anti-rábicos. Clínicas y hospitales veterinarios.																						
	Asistencia Social	Oficinas de instituciones de asistencia, atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla. Albergues, Casas de cuna, orfanatos, casas hogar.																						
	Abasto	Mercados, Bazar, Tianguis. Tiendas de abasto institucional. Centros de acopio para pequeños productores, selección y empaque de frutas y verduras, Almacenes de materia prima no inflamable. Central de abastos, Rastros y Frigoríficos. Venta de gasolina, diesel o gas LP en gasodermis y estaciones de gas carburante, Tanques de almacenamiento y distribución de combustibles y gases.																						
	Comunicaciones	Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de télex y radio, localización en general, estaciones proveedoras de servicios de Internet, Agencias de teléfonos, Agencias de correos, telégrafos. Antenas, mastiles, torres de más de 30m de altura. Estaciones de radio y televisión y estudios cinematográficos.																						
	Transporte	Transporte escolar, para empleados. Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo. Transporte urbano de pasajeros, sitios de taxi, de enclavo y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público, servicio de grúas para vehículos. Renta de vehículos con o sin chofer, Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales. Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos, Terminales de carga, terminales, estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas, helipuertos. Renta de maquinaria.																						

Cuadro 54. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo (Continuación)

USO GEMERICO	GRUPO DE GIROS	GIROS		USOS																									
		PROHIBIDO	PERMITIDO	HM1	HM2	Com. Abil. y Servicios	Equipamiento Urbano	Equipamiento Comunitario	Equipamiento Rural	Equipamiento Local	Equipamiento Medio	Equipamiento Intermedio	Equipamiento Regional	Industria Ligera	Industria Mediana	Industria Pesada	Preservación Ecológica	Recreación y Cultura	Conservación Ecológica	Agropecuario (dependiente por zona)	Grupos y Hoteles	Forestal	Recreación	Museo	Marítimo	Actividades Espectac.			
Actividades Extractivas	Actividades Extractivas	Materia de metales metálicos y no metálicos, excepto petróleo y gas																											
Ambiental	Cabata Forestal	Cabata forestal (1 cabata por cada 10,000 m ²)																											
	Arbores, Setos y Matamoscas	Aprovechamiento forestal (setos y matamoscas)																											
Agropecuaria	Agrodistal	Cámaras frigoríficas, congeladoras, clasificadoras y empaque de productos a línea entera, instalaciones de aves.																											
	Cultivos de gasa, hortalizas, fibras, y otros mixtos	Carpas de cultivos																											
	Criadero y Corrales	Cria y explotación de animales																											
	Establos	Establos, corrales, diques, aparcas o pasas con o sin aprovechamiento para algas, cañoteo y pasca																											
	Carpas de Cultivos Acuáticos de Estación o Temporal	Hortalizas y hierbas																											
	Cultivo de Cacaos	Instalaciones para el cultivo de cacao																											
	Uso de Recorrido de Autos	Corrales, establos, corrales y accesorios																											
Agrodistal	Símbolos de gasa, lino, maderío.																												

La factibilidad de los giros que no están considerados en la tabla de usos de suelo requerirá de dictamen, el cual deberá considerar el listado de giros propuesto por el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en 2010.

Cuadro 55. Tabla de Normatividad

USO	LOTE TIPO (M2)	FRENTE MÍNIMO (M)	COS	CUS	CAS	ALTURA			RESTRICCIONES	
						EN NIVELES	EN METROS	MÁXIMA POR NIVEL (M)	FRONTAL	LATERAL
Habitacional Mixto vivienda predominante con densidad mínima con densidad mínima (HM1m) ^{A/}	500	12	0.5	1.5	0.4	3	8.1	2.7	6	s/r
Habitacional Mixto vivienda en equilibrio con densidad mínima (HM2m) ^{B/}	500	12	0.5	1.5	0.4	3	8.1	2.7	6	s/r
Habitacional Mixto vivienda en equilibrio con densidad media (HM2md) ^{B/}	167	6	0.8	2.4	0.125	3	9.3	3.1	6	s/r
Comercio y Servicios (CS)	135	9	0.8	4	0.125	5	15.5	3.1	6	2
Equipamiento Básico (EB) ^{C/}	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Equipamiento Medio (EM) ^{C/}	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Equipamiento Regional (ER) ^{C/}	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Industria Ligera (IL) ^{E/}	350	20	0.5	8	0.18	n/a	n/a	n/a	3	3
Industria Mediana (IM) ^{E/}	1,000	25	0.5	12	0.18	n/a	n/a	n/a	7	10
Industria Pesada (IP) ^{E/}	10,000	80	0.5	12	0.18	n/a	n/a	n/a	15	20
Agropecuaria (A)	5,000	n/a	0.3	0.3	s/r	s/r	1	2.3	s/r	s/r
Actividades extractivas (AE)	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
Preservación Ecológica (PE)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Derecho de vía en vialidad regional	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	20 ^{D/}	n/a
Derecho de vía en vialidad primaria	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	20 ^{D/}	n/a
Derecho de vía en vialidad secundaria	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	18	n/a
Derecho de vía en vialidad local	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	12	n/a

Notas:

^{A/} En planta baja, con entrada independiente y cajones de estacionamiento según reglamento de construcciones

^{B/} Según densidad y cajones de estacionamiento, de acuerdo al Reglamento de construcciones

^{C/} Determinado de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL

^{D/} Con restricción frontal adicional para alineamiento de 10 metros

^{E/} Se evitarán techos brillantes

n/a No aplica

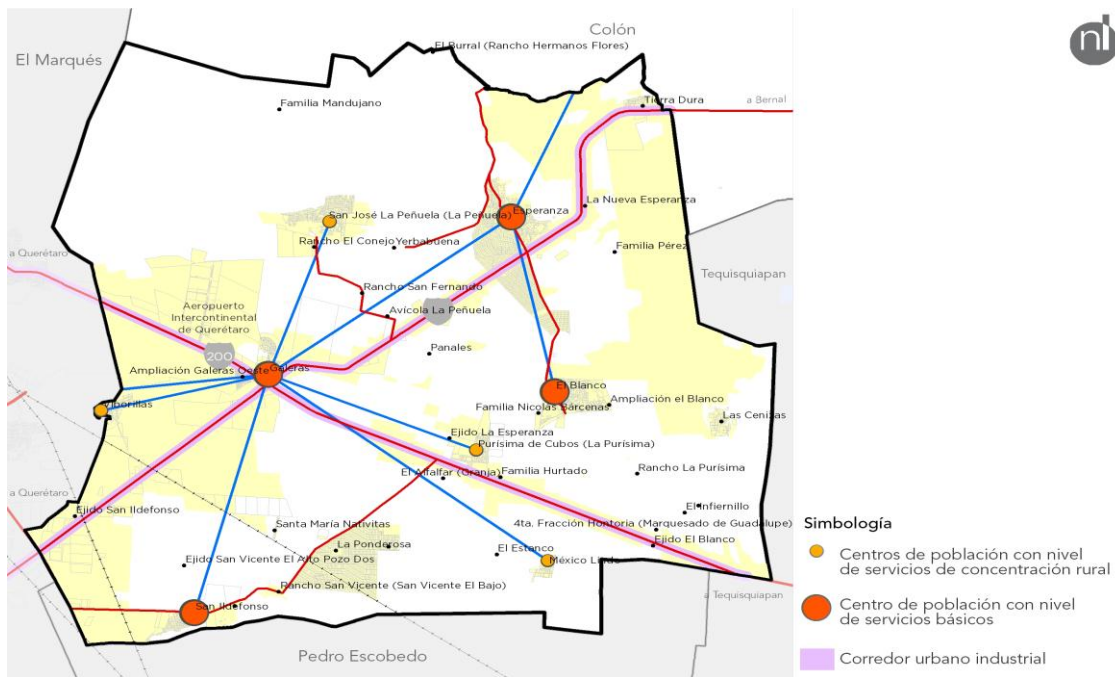
s/r Sin restricción

*** De acuerdo a la normatividad establecida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable

g) Estructura urbano territorial

Para propiciar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial sustentables, se define la estructura urbano-territorial, en concordancia con la estructura urbana y el sistema de ciudades que el PEDUI establece para el estado. La estructura urbano-territorial está conformada por los sistemas de unidades territoriales (Ver imagen 39 Estructura Urbana).

Imagen No.36. Estructura Urbana



Fuente: Elaboración propia, 2016.

Sistema de unidades territoriales

Se definen las siguientes categorías de ciudades o centros de población con relación a sus funciones en la estructura urbano-territorial, para esta clasificación se tomaron las proyecciones de población de las localidades al año 2030:

- Centros de población con nivel de servicios de concentración rural: son aquellos con una población de entre 2,500 y 5,000 habitantes, y con servicios y equipamiento para atender las necesidades inmediatas del nivel micro-regional para la población rural. Las localidades clasificadas en este rubro son: Purísima de Cubos y San José la Peñuela.
- Centros de población con nivel de servicios básicos: son los que cuentan con una población de entre 5,001 y 15,000 habitantes. Son localidades con baja concentración de equipamientos y servicios municipales tipo C, en general de primer contacto o primera necesidad. Se ubican en esta categoría las localidades: El Blanco, Esperanza, Galeras y San Ildefonso.

h) Estructura vial

La propuesta de acciones de estructura vial al interior del PPDU Galeras se desarrolló en virtud de diversos factores como son: mayor movilidad y mejor conectividad entre localidades interactuantes tanto al interior del Programa, como hacia las principales localidades de la zona y las circundantes y en lo general hacia la ZMQ; equiparar las vialidades interurbanas con las nuevas tendencias

internacionales hacia un mayor nivel de sustentabilidad, en tanto cuenten con alumbrado suficiente, preferentemente fotovoltaico, así como infraestructura ciclística de manera adecuada y segura, dado que el tráfico de este tipo de vehículos en la zona es significativo; también es prioritario reducir las distancias entre las vialidades regionales y primarias, que recomendablemente no debe ser mayor a 1 km, razón por la cual se ha propuesto mejorar y construir un mayor número de vialidades primarias.

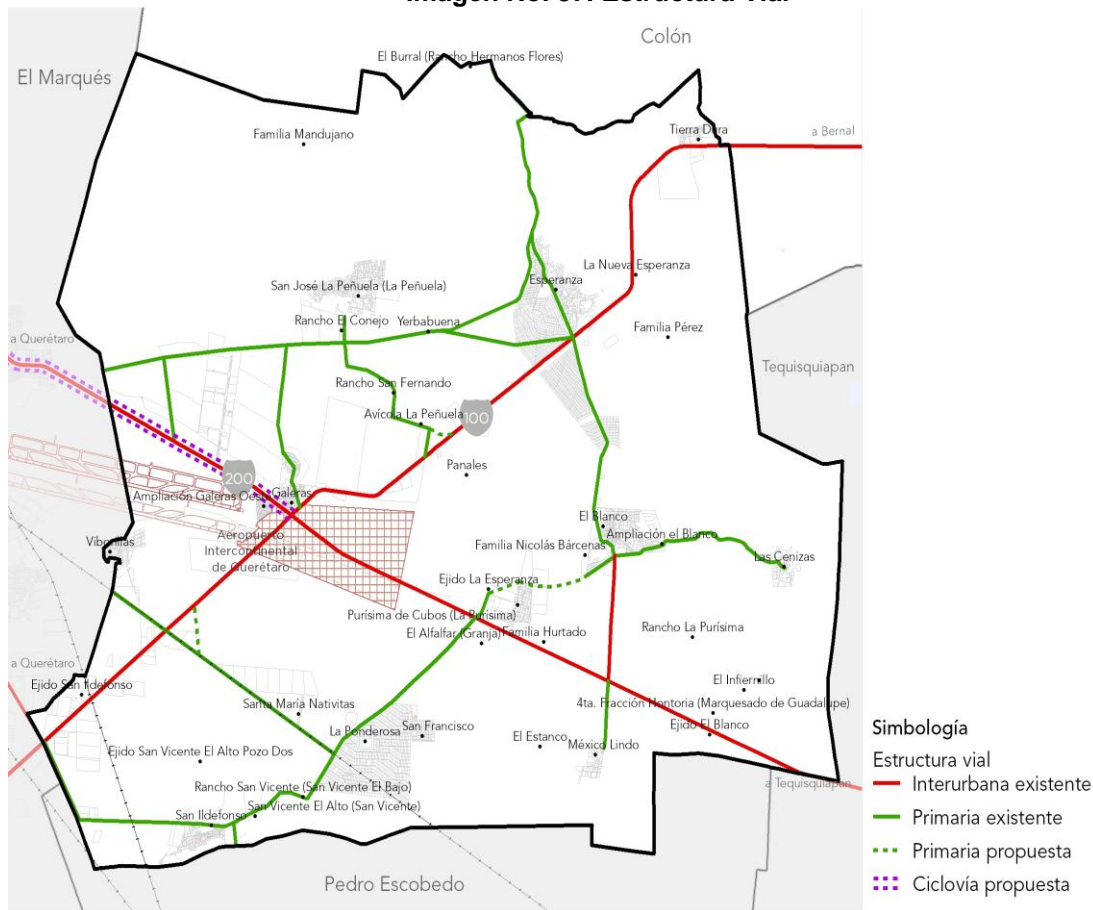
Por otro lado se proponen diversos pasos a desnivel en varias intersecciones de vías interurbanas entre sí y con vialidades primarias o cruce de vías de FFCC, a efecto de propiciar una mejor funcionalidad y movilidad tanto vehicular como peatonal.

Cuadro 56. Acciones para la estructura vial

Carretera No.	Denominación	Nivel de Servicio	Estatus	Acciones
100	El Paraíso–Tierra Dura	Regional Interurbana	Existente Asfaltada	<ul style="list-style-type: none"> •Implementación de ciclovía y alumbrado. •Construcción de paso a desnivel en intersección con carretera No. 500.
s/n	San José la Peñuela – La Esperanza	Primaria	Existente Terracería	<ul style="list-style-type: none"> •Pavimentación con asfalto o concreto hidráulico. •Implementación de ciclovía y alumbrado.
s/n	2 Entronques Carr. No 200 – Carr. propuesta (La Esperanza)	Primaria	Nuevas	<ul style="list-style-type: none"> •Construcción con pavimento de asfalto o concreto hidráulico. •Implementación de ciclovía y alumbrado.
s/n	Entronque Carr. No 100 (La Esperanza)– El Blanco	Primaria	Existente Terracería	<ul style="list-style-type: none"> •Pavimentación con asfalto o concreto hidráulico. •Implementación de ciclovía y alumbrado.
s/n	La Esperanza – Rancho El Burreal	Primaria	Existente Asfaltada	<ul style="list-style-type: none"> •Mejoramiento de asfalto existente. •Implementación de ciclovía y alumbrado.
s/n	El Blanco – Las Cenizas	Primaria	Existente Empedrado	<ul style="list-style-type: none"> •Mejoramiento con pavimento de asfalto o concreto hidráulico. •Implementación de ciclovía y alumbrado.
s/n	Purísima de Cubos (Entronque Carr. No 200) – El Blanco	Primaria	Existente Terracería	<ul style="list-style-type: none"> •Pavimentación con asfalto o concreto hidráulico. •Implementación de ciclovía y alumbrado.
s/n	Purísima de Cubos (Entronque Carr. No 200) – La Ponderosa	Primaria	Existente Terracería	<ul style="list-style-type: none"> •Pavimentación con asfalto o concreto hidráulico. •Implementación de ciclovía y alumbrado.
s/n	Entronque Carr. No. 100 – San Ildefonso – San Vicente El Alto – La Ponderosa	Primaria	Existente Asfaltada	<ul style="list-style-type: none"> •Mejoramiento pavimento existente. •Implementación de ciclovía y alumbrado.
s/n	Entronque Carr. No. 100 – Santa María Nativitas – La Ponderosa	Primaria	Existente Asfaltada	<ul style="list-style-type: none"> •Mejoramiento pavimento existente. •Implementación de ciclovía y alumbrado.

Fuente: Elaboración Propia con datos de SDUOP.

Imagen No. 37. Estructura Vial



Fuente: Elaboración propia, 2016.

i) Sistema normativo municipal

Normas generales

Se entiende como Normas Generales al conjunto de medidas que operarán en la totalidad del área de estudio, de carácter general.

1. Lote tipo y densidad.- En la tabla de compatibilidades de uso de suelo se establece la superficie mínima del lote para cada uno de las zonificaciones en donde se permita vivienda, comercio y servicios, además de determinar el número de viviendas permitidas de conformidad con la densidad permitida.

2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).- Coeficiente que multiplicado por la superficie total del predio, determina la superficie máxima permitida de desplante de la construcción. En la tabla de compatibilidad de usos de suelo se establece para cada una de las zonificaciones en las que divide el territorio considerando que para las zonas industriales el coeficiente de ocupación del suelo no podrá ser mayor a 0.65.

3. *Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS).*- Coeficiente que multiplicado por el área total de un predio determinará la superficie máxima de construcción que puede tener una edificación, sin contar sótanos. En la zona de estudio este coeficiente será de 4.8 máximo. Para el caso de las zonas históricas, el CUS deberá respetar el contexto urbano, evitando alterar las perspectivas, tipología y perfiles urbanos históricos y su marco natural.

4. *Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS).*- Se define como la superficie mínima del predio libre de construcción que permita la recarga de los mantos acuífero, el cual deberá de ser como mínimo de 0.10, permitiendo la utilización de materiales permeables. Cuando por algún motivo referente a las características del subsuelo o por razones de procedimiento constructivo no sea factible cumplir con dicho coeficiente, se deberá implementar alternativas de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, debiendo quedar indicado en los planos, debiendo ser autorizado por la autoridad competente.

5.- *Jardines, plazas y parques.*-Los coeficientes que se deberán autorizar deberán ser homogéneos para la totalidad de la zona de aplicación del presente programa, determinando que el COS será de 0.05 y el CUS será de 0.10.

6. *Altura Máxima Permitida.*- Está expresada en número de niveles y se determinará mediante la fórmula CUS/COS dando como resultado el número de niveles permitidos, para determinar los metros lineales se deberá considerar lo establecido en el cuadro de normatividad por zonificación. La altura se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta. En el caso que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueteta.

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en el cuadro de normatividad por zonificación podrán ser antenas, tanques, torres de transmisión, chimeneas, astas bandera, mástiles, casetas de maquinaria, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido.

7. *Suelo no Urbanizable.*- En zonas de conservación agropecuaria, forestal y extractiva, establecida en la zonificación primaria se deberá considerar lo siguiente:

- Las actividades industriales que deban emplazarse en este tipo de suelo por cuestiones de utilidad pública o interés social, deberán contar con una zona de amortiguamiento perimetral para el conjunto, dentro del mismo predio, en la cual no estará permitido ningún tipo de desarrollo, pudiéndose utilizar para fines forestales, agrícolas o ecológicos, las dimensiones de la zona de amortiguamiento y las condiciones se determinarán con base a los programas de ordenamiento ecológico y el resultado del estudio de riesgo y lo que disponga la autoridad competente.

9. *Zonas de Suelo Urbano o Urbanizable que estén clasificadas como Comercial y de Servicios y Equipamiento.*- Las restricciones frontales en áreas de conservación histórica patrimonial, deberán ser establecidas siguiendo el alineamiento del contexto urbano existente o el que la autoridad competente en la materia designe.

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.

Las características del dimensionamiento de las instalaciones se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. En los programas que incluyan la zonificación secundaria como parte de la estrategia del ordenamiento territorial, se deberá presentar la justificación de estos dimensionamientos.

8. *Zonas de equipamientos recreativos.*-Se tomarán en cuenta los espacios destinados como parques vecinales y parques de barrio, el coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.05, y la superficie edificable, tales como kioscos o similares, no deberá ocupar más del 5 por ciento del terreno. Del resto del área el 65 por ciento será para áreas verdes jardinadas, y el 30 por ciento para áreas pavimentadas para descanso y actividades sociales. El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no deberá ser superior al 5 por ciento y la superficie construida máxima no excederá al 5 por ciento de la superficie del terreno.

9. *Zonas de Suelo Urbano o Urbanizable que estén clasificadas como habitacional mixto.*-Se deberá proteger el carácter de ciertas áreas consideradas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto.

Las restricciones frontales en áreas de conservación histórico-patrimonial deberán ser establecidas siguiendo el alineamiento del contexto urbano existente o las determinadas por la autoridad competente en la materia.

10. *Nuevos centros de población.*- Se considerarán los desarrollos inmobiliarios habitacionales, conforme a lo previsto por el Código, que sean mayores de 600 viviendas, su población exceda de 2,500 habitantes y se encuentren separados por suelo no urbanizable por una distancia mayor a 1,000 metros o a más de 3 kilómetros de un centro de población existente.

11. *Zonas de Suelo Urbano o Urbanizable que estén clasificadas como Industrial.*-

Para la industria ligera, las actividades se pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucran mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales. El uso habitacional debe quedar excluido dentro de estas zonas.

Cuando este tipo de establecimiento mezcle su actividad industrial con la comercial, se desarrollará en edificaciones cerradas y cumpla con un COS máximo del 0.50, con un mínimo del 0.30 de área jardinada, podrá ser considerado comercial, y podrá aceptarse en cualquiera de las zonas con uso comercial y servicios.

- Para industria mediana, las actividades deberán desarrollarse en edificaciones cerradas cuando sean colindantes con alguna zona habitacional y deberán respetar con una restricción mínima de 15 metros.

- No deberán permitirse dentro de estas zonas usos habitacionales, ni de equipamiento urbano comunitario ajeno a las actividades de la propia zona.

- Para industria pesada, las actividades deberán desarrollarse en zonas exclusivas, no permitiendo usos habitacionales, de equipamiento comunitario o comercial, que implique concentración de gente ajena a la actividad industrial.

- No deberán tener colindancia directa con zonas habitacionales y comerciales, siendo el distanciamiento entre los asentamientos humanos y las instalaciones que desarrollen estas actividades determinando con base a lo que la autoridad competente disponga como resultado del análisis de riesgo, considerando una restricción mínima de 100 metros.

- **Normas particulares**

Las normas particulares son medidas establecidas a una parte del territorio de aplicación dentro de los programas de desarrollo urbano que determinaran la zonificación secundaria, y en donde se

deberá incluir la tabla de compatibilidad de usos de suelo, el cual regulará la compatibilidad de giros permitidos o prohibidos en cada zona del territorio municipal. Esta se compone mediante una matriz que relaciona la zonificación secundaria con la diversidad de giros. Los grupos de giros se clasifican de acuerdo al uso genérico de la siguiente forma:

El uso genérico *habitacional*, es aquel que tiene como función principal el alojamiento permanente de la población. Este uso se divide en dos grupos de acuerdo a su tipología:

Vivienda independiente. Es la edificación permanente y habitable, aislada o agrupada horizontalmente a otra vivienda u otro uso, y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública. Su destino principal, no exclusivo, es satisfacer la necesidad de alojamiento habitual o no de personas; con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos de acuerdo a lo establecido en el sistema normativo correspondiente.

Vivienda agrupada. Es la edificación permanente y habitable constituida por viviendas agrupadas con accesos y elementos que resuelven en copropiedad las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o departamentos desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior. Su destino principal, no exclusivo, es satisfacer la necesidad de alojamiento habitual o no de personas; con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos de acuerdo a lo establecido en el sistema normativo correspondiente.

El uso genérico de *servicios avanzados*, cuyo grupo de giros tiene el mismo nombre es aquel donde se agrupan los usos relacionados con tecnología, investigación y desarrollo.

El uso genérico *talleres o manufacturas domiciliarias*, cuyo grupo de giros tiene el mismo nombre, es aquel donde se ubican usos dedicados al trabajo artesanal normalmente familiar, o aquellos establecimientos de producción doméstica cuyo impacto urbano y ambiental es bajo.

El uso genérico de *comercio*, corresponde al dedicado a las actividades socioeconómicas consistentes en el intercambio de materiales libres en el mercado de compra y venta de bienes, sea para su uso, para su venta o su transformación. Se subdivide en los siguientes grupos de giros:

Comercio de primer contacto. Son aquellos establecimientos comerciales de consumo cotidiano para los vecinos de una zona habitacional. En donde se encuentran las tiendas de productos básicos y tiendas de autoservicio.

Comercio especializado. Son aquellos establecimientos comerciales que ofrecen productos especializados, en los que se encuentran lo de bajo y alto impacto, dependiendo de la superficie de terreno requerida para la exposición o venta de productos, y el tráfico vehicular y de carga generado.

Complejo comercial. Es un establecimiento comercial o conjunto de estos que generalmente están integrados por tiendas departamentales, institucionales o supermercados; incluyendo establecimientos de servicios. Se consideran de bajo o alto impacto dependiendo del volumen de tráfico vehicular y peatonal que generen, así como de la superficie de estacionamiento requerido.

El uso genérico de *servicios* es en aquel en que se desarrollan actividades que buscan responder a las necesidades de la población que no consisten en la producción de bienes materiales. Los grupos de giros que se incluyen en este uso genérico son:

Alimentos y bebidas. Son establecimientos o espacios destinados a la prestación de servicios relacionados con la gastronomía, desde su producción hasta la venta.

Administración. Establecimientos o espacios cuya función principal es la prestación de servicios de carácter técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de la información a las empresas o particulares.

Salud. Se consideran a los establecimientos o espacios que se caracterizan por la prestación de servicios médicos y de atención de emergencia general y específica.

Asistencia social. Establecimientos o espacios destinados a proporcionar a la población servicios dedicados al cuidado, alojamiento, alimentación, nutrición, higiene y salud de grupos vulnerables de la sociedad.

Educación. Establecimientos o espacios en los que se imparte servicios de formación y enseñanza a la población.

Cultura. Establecimientos o espacios en los que se imparte a la población la posibilidad de acceso a la recreación intelectual y estética, así como a la superación cultural; complementaria al sistema de educación formal.

Religioso. Establecimientos o espacios dedicados al libre culto de diferentes tradiciones religiosas y actividades afines a las mismas.

Entretenimiento. Establecimientos o espacios donde se desarrolla la vida de ocio y de interacción social, acompañada en algunos casos de espectáculos.

Recreación. Se consideran a los establecimientos o espacios que contribuyen a la conservación y mejoramiento de la convivencia social, el equilibrio psicosocial y a la capacidad productiva de la población, y que por otra parte cumplen con una función relevante en la permeabilidad urbana y en la conservación y mejoramiento del medio ambiente.

Deportes. Espacios o establecimientos comunitarios para la práctica organizada o libre de uno o más deportes.

Alojamiento. Establecimientos o espacios dedicados a proporcionar alojamiento temporal a personas, estos pueden ser para colectivos específicos o de carácter turístico.

Seguridad. Establecimientos o espacios donde se llevan a cabo las funciones administrativas de organización y coordinación de las actividades de vigilancia y auxilio a la población.

Transporte. Establecimientos o espacios que facilitan mediante sus servicios el desplazamientos de personas y bienes, apoyando directamente las actividades productivas y de comercialización, mediante la distribución de productos en el territorio, así como las de desarrollo y bienestar social a través de la movilización de pasajeros.

Comunicaciones. Establecimientos o instalaciones que proporcionan servicios de transmisión de información oral o escrita y traslado de paquetes diversos entre diferentes usuarios y destinos.

Mortuorios. Establecimientos destinados al depósito provisional y final, así como de velación tratamiento de restos mortuorios.

Establecimientos. Espacios dedicados al alojamiento temporal de vehículos.

Estaciones de servicio y abasto de combustible y carburantes. Establecimientos destinados al almacenamiento y distribución de combustibles a través de equipos fijos que llenan directamente los tanques de combustible.

El uso genérico *industria ligera* contiene los siguientes grupos de giro:

Almacenamiento de bajo impacto. Establecimientos destinados a la reserva de materiales, incluye entre otros, bodegas de granos y silos o almacenes de madera.

Industria bajo impacto. Zonas donde se instalan establecimientos de manufacturas menores y se benefician de la ubicación de áreas centrales.

El uso genérico de *industria mediana* contiene los siguientes grupos de giro:

Almacenamiento de mediano impacto. Establecimientos destinados al almacenamiento de productos que requieren de algún tipo de control o mitigación para su coexistencia con las poblaciones cercanas, pueden incluir depósitos de camiones y maquinaria pesada.

Industria mediano impacto. Establecimientos industriales cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos en las zonas adyacentes, y cuyo riesgo de incendio y explosión puede controlarse y reducirse mediante una normatividad específica. Son zonas generadoras de tráfico de carga.

El uso genérico de *industria pesada* contiene los siguientes grupos de giro:

Almacenamiento alto impacto. Establecimientos destinados al almacenamiento de productos clasificados de alto riesgo: explosivos corrosivos, radiactivos o inflamables.

Industria alto impacto. Zonas donde se ubican establecimientos cuyas actividades implican alto riesgos de incendio o explosión, por la naturaleza de productos y sustancias utilizadas, y por la cantidad de almacenamiento de las mismas, igualmente, dentro de estas zonas, se incluyen las instalaciones que producen efectos nocivos de ruidos, olores, vibraciones, humos y polvos y tráfico denso de carga.

El uso genérico *agropecuario* es aquel donde se llevan a cabo actividades relacionadas con el cultivo en el campo, la cría de ganado o la producción avícola y apícola, contiene los siguientes grupos de giro:

Cultivo de granos, hortalizas, flores y cultivos mixtos.

Huertos, árboles frutales y viñedos.

Potreros, pastos, usos pecuarios mixtos.

Estanques, canales, diques, represas o presas.

Instalaciones para el cultivo piscícola.

Criaderos y granjas.

Vivienda rústica: Aquellas que se encuentran vinculadas directamente con las actividades del uso agropecuario, permitiéndose una vivienda cada 5.000m².

Agroindustria: Aquellas que se dedican a la industrialización de productos agrarios, pecuarios, forestales o biológicos.

El uso genérico *ambiental* contiene los siguientes grupos de giro:

Unidades de manejo de la vida silvestre.

Bosques, selvas y matorrales.

Senderos.

Obras de conservación del suelo.

Reforestaciones

Cabaña forestal: Aquella que está vinculada directamente con las actividades relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, permitiéndose la construcción de una por cada 50,000m².

El uso genérico *actividades extractivas*, cuyo grupo de giro tiene el mismo nombre, es aquel que se dedica a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

- **Normas específicas**

Norma Específica para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre

Esta norma es aplicable para la zonificación de Comercial y de Servicios exceptuando aquellas áreas ubicadas en el cono de aproximación del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados por la zonificación del presente instrumento de planeación urbana, se podrá, dentro del predio 1) redistribuir el potencial constructivo resultante, respetando las restricciones a la construcción frontales, laterales y de fondo, en su caso, establecidas en el apartado de zonificación secundaria, y en esta norma y 2) incrementar el número de niveles y/o la altura en su caso, en correspondencia con una mayor área libre proporcionada.

Cuando los proyectos contemplen construir: 1) pisos para estacionamiento, aceptaran las disposiciones de la Norma Específica para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre y 2) circulaciones, vestíbulos tapanco y/o mezanines arriba del nivel de banqueteta, estos cuantifican en el número de niveles permitidos por la presente norma, y para el potencial constructivo máximo, siempre y cuando no sobrepase la altura establecida en el presente instrumento para esta zonificación.

Las construcciones que soliciten la aplicación de esta norma deberán partir del porcentaje de área libre y número de niveles, siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS), indicado en la zonificación.

Norma Específica para terrenos con pendiente natural en suelo urbano

En los casos de terrenos en pendiente descendente con relación a la ubicación de la banqueteta se deberá respetar el número de niveles máximo permitido en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención hasta 3.50 m. de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m. solamente cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65%, el área restante deberá respetarse como área jardinada.

En los casos de terrenos en pendiente ascendente con relación a la ubicación de la banqueteta se deberá respetarse en toda la superficie del terreno el número de niveles máximo permitido a partir del nivel de desplante, Se permitirá excavar el 25% de la superficie del terreno hasta el nivel de banqueteta sin superar la altura de 3.50 m. de los muros de contención, creando terrazas y adecuándose a la topografía del terreno.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente de hasta 65% el área restante deberá respetarse como área.

Norma Específica para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General

Con la aplicación de esta Norma específica se estará en posibilidad de: Promover la construcción de nuevo Equipamiento Social y/o de Infraestructura de utilidad pública y de interés general y estratégicas para la zona de estudio, y/o consolidar y reconocer los existentes, a través de la implementación de actividades complementarias, situaciones que permitirán garantizar la prestación de estos servicios de manera eficiente a la población, alcanzando con ello, un desarrollo urbano con equidad y sustentabilidad.

Los predios considerados como Equipamientos establecidos en la zonificación secundaria obtendrá el Uso de Suelo requerido, sin importar la zonificación en que se ubiquen, tanto en Suelo Urbano como Urbanizable.

Norma Específica para el establecimiento de Estaciones de Servicio Gaseras.

El establecimiento de Estaciones de Servicio (Gaseras) con venta al público de gas carburante LP (Licuado de Petróleo), sólo se permitirán en los predios con las zonificaciones Industria Ligera Industria Mediana e Industria Pesada, quedando sujetas a los criterios técnico constructivos de normatividad federal, estatal y local.

Norma Específica para Corredores Urbanos.

Con la aplicación de esta norma todos los corredores urbanos contemplados en el presente proyecto podrán optar por la zonificación Comercial y de Servicios. En caso de colindar con zonas industriales ya instaladas estas zonas tendrán que dejar mínimo 30 metros de las zonas que puedan propiciar un riesgo químico o explosivo a las áreas de concentración de personas.

Las zonas de separación de las áreas de almacenaje de combustible o que puedan generar un riesgo químico y la área de concentración de personas podrán utilizarse para circulación vehicular o áreas verdes.

Norma Específica de prevención de riesgos generados por zonas industriales en zonas habitacionales.

En zonas donde se permita la instalación de industria conforme a la zonificación secundaria del presente proyecto, y que se encuentre con antelación una zona habitacional, tendrá que dejar una colindancia de 30 metros, misma que se deberá dejar libre y en su caso se podrá utilizar como área verde.

Norma Específica para Estaciones de servicio y abasto de combustible y carburantes

A fin de lograr una cobertura más racional del servicio prestado, como una manera de atenuar el impacto ambiental y la sobresaturación en dichas áreas por gasolineras y estaciones de servicio, se establece una distancia mínima radial de 1,000 metros en áreas urbanas y 10,000 metros lineales en áreas rurales con carretera, con respecto a otra estación de similar servicio, sujetándose invariablemente a los lineamientos y normas de uso de suelo que señala en presente proyecto y acatando las Especificaciones Generales para Proyecto y Construcción de Estaciones de Servicio vigente, expedidas por PEMEX Refinación.

Cuando por razones de funcionamiento vial se ubiquen en vía de doble sentido una estación frente a otra, se considerarán para los fines de la restricción anterior como una sola estación, sin que exceda de dos gasolineras o estaciones de servicio por cruce.

Lo anterior no aplicará cuando exista o se construya un camellón, por lo que si se podrán establecer enfrente.

El predio debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 150 metros radiales de centros de concentración masiva, tales como escuelas, hospitales, mercados, cines, teatros, estadios,

auditorios y Templos. Esta distancia se medirá de los muros de los edificios indicados a los dispensarios o tanques de almacenamiento de combustible.

Los tanques de almacenamiento deben ubicarse a una distancia mínima de resguardode 30 metros con respecto a líneas de alta tensión, vías férreas y Ductos que transporten productos derivados del petróleo. En área habitacional, la distancia mínima será de 15 metros a los tanques de almacenamiento.

Norma Específica para el Polígono de Actuación la Esperanza

Dentro del polígono de actuación aplicaran los giros permitidos en la zonificación primaria detallada de Habitacional Mixto, Comercial y de Servicios e Industria. Para la aplicación de la normatividad correspondiente se deberá presentar un Esquema Específico de Desarrollo Urbano para la autorización del municipio de Colón.

2.5.3 Estrategia urbana en función del desarrollo económico

La estrategia en función del desarrollo económico que se formula a continuación está basada en los datos del diagnóstico y en las políticas expresadas en el presente Programa.

En la zona de estudio se ha aprovechado el territorio con diversos fines productivos entre los que se destacan el equipamiento regional, la industria aeroespacial, la industria agropecuaria, desarrollos inmobiliarios para vivienda y recientemente los proyectos que conjuntan equipamiento estatal y educación, desarrollo de servicios, comercio, tecnología y cultura.

A pesar de que se suspendió por parte de la federación, el proyecto del Tren Rápido México-Querétaro, se considera importante insistir en su ejecución, ya que constituye una oportunidad para aprovechar la ubicación estratégica de la zona de estudio, compuesta por las carreteras estatales no. 200, 100 y 500, las que le dan acceso a la Zona Metropolitana de Querétaro y a la carretera federal no.57 (importantes estructura vial que enlaza a la Zona Metropolitana de Valle de México con el norte y occidente del país mediante su conexión con la carretera federal 45).

Se fortalecerá la articulación productiva como eje del desarrollo industrial de la zona, elevando su competitividad mediante el desarrollo y consolidación de los nodos y corredores industriales existentes, para lo cual será necesario invertir en infraestructura regional carretera y en específico modernizar y complementar la infraestructura de terminales y transporte ferroviario en la zona de estudio (para conocer las propuesta específicas en materia de vialidad, consultar el apartado de Estrategia vial). Para lograr lo anterior de manera inmediata, deberá crearse al interior de las administraciones municipales, en apoyo con la Secretaría de Desarrollo Sustentable(SEDESU), áreas específicas para consolidar y monitorear las áreas de logística que interfieren en los procesos de flujo de mercancías y productos dentro de la infraestructura instalada en la zona.

Deberá consolidarse las cadenas productivas de la industria aeroespacial y de la industria automotriz ubicadas en la zona, seleccionando la instalación de nuevas industrias de bajo impacto ambiental y de bajo consumo de agua, dependiendo de la demanda de productos, tanto en el interior de la zona de estudio, como en la ZMQ, en la ZMVM y en el Bajío.

El área de desarrollo económico del municipio de Colón, en coordinación con la SEDESU, deberán estar en estrecha comunicación con las pequeñas y medianas empresas que estén ya instaladas o que deseen instalarse en la zona, para brindarles asesoría y gestionar el acceso de las mismas a programas como: Programa de Competitividad en Logística y Centrales de Abasto, Programa para el Desarrollo de las Industrias de Alta Tecnología, Programa Nacional de Financiamiento al Microempresario, Fondo Nacional Emprendedor. Estas mismas áreas deberán realizar la promoción de la zona para que se instalen industrias con capacidad de exportación, impulsando esquemas de competitividad, calidad y vanguardia al interior de las mismas, además de brindar

apoyo a los diferentes sectores productivos, mediante la agilización y simplificación de los trámites y procesos administrativos para la instalación y puesta en marcha de nuevas empresas (micro, medianas, etc.).

Los desarrolladores inmobiliarios dirigidos al mercado industrial estarán en contacto estrecho con las áreas de desarrollo económico municipales para que entre ambas dirijan eficientemente la demanda de lotes industriales entre las empresas que así lo requieran y se pueda lograr la ocupación del 50.00% de los lotes vacantes de los fraccionamientos industriales: Parque Aeroespacial de Querétaro, Aerotech, del Parque Industrial O'Donnell Aeropuerto y Parque Industrial La Cruz, así como para el impulso del nuevo parque industrial de La Griega. Se recomienda incrementar la promoción masiva en distintos medios de comunicación de la oferta de lotes industriales, señalando las ventajas de ubicación y de logística que posee la zona, asegurándose que la recepción de empresas sea acorde con el perfil de empresas que se pretende. Para ello también será conducente establecer un convenio con la Cámara Nacional de la Industria de Transformación (CANACINTRA) para fomentar la estructuración de la cadena productiva en sectores aeroespacial y agroindustrial.

Desde el sector gubernamental en sus ámbitos estatal y municipal se brindará apoyo a los diferentes sectores productivos, mediante la agilización y simplificación de los trámites y procesos administrativos para la instalación y puesta en marcha de nuevas empresas (micro, medianas, etc.).

El sector agropecuario tendrá un importante impulso para su crecimiento y posicionamiento en la economía municipal, mediante el ordenamiento del territorio se garantizará la protección de zonas de productividad agrícola y pecuaria, fomentando la participación de los ejidos en la generación de proyectos productivos para que conserven sus tierras haciéndolas redituables económicamente, con esto se frenará el fenómeno de venta y especulación del suelo.

La producción agrícola aun ocupa una gran parte del territorio, y las acciones para su desarrollo se ven fortalecidas debido a que también existen importantes agroindustrias instaladas en la zona de estudio. Para el desarrollo de la primera, se propone la preservación de 14,722.87 has. de suelo agrícola de riego para lo cual la estrategia es evitar los cambios de uso de suelo en lugares distintos a donde se indique en la zonificación del presente estudio, así como en los programas de ordenamiento ecológico locales; promover entre los productores y núcleos ejidales información relativa a asignación de créditos al campo y acceso a programas como el de Atención a Jornaleros, para lo cual las áreas de desarrollo rural de los municipios de Colón y de El Marqués, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Agropecuario del Estado (SEDEA) deberán brindar asesoría y apoyo en las gestiones; estos créditos y apoyos podrán proceder, tanto de la iniciativa privada, como del sector gubernamental y deberán incluir la modernización de los sistemas de riego, la tecnificación de los procesos de producción y el incremento de la producción. Las áreas de los gobiernos municipales también brindarán asesoría en cuestión de selección de cultivos de acuerdo a la demanda, la logística para la transportación y la comercialización para asegurar la utilidad.

Es importante brindar apoyo al comercio en general, ya que es necesario establecer zonas dedicadas a este sector de actividad productiva para satisfacer las demandas y necesidades de la población que se alojará en los desarrollos habitacionales, y/o que tendrá como lugar de trabajo las zonas industriales. En el ámbito urbano se definirán las zonas donde se desarrollarán estas actividades para conformar una estructura urbana acorde con el modelo de desarrollo del municipio.

La economía de las localidades se verá beneficiada con la consolidación de los corredores urbanos constituidos en las localidades de La Esperanza, Galeras, por lo que se deben realizar obras de construcción de accesos, incorporaciones, vialidades laterales, cuidando los derechos de vía, los cajones de estacionamiento en los establecimientos, los lugares de estacionamiento sobre vía

pública, la señalética y el mobiliario urbano, así como, favoreciendo obras y acciones de mejoramiento de imagen urbana, incorporación de medios de transporte público y transporte no motorizado y aplicación estricta de la compatibilidad de usos de suelo, de tal manera que los establecimientos comerciales y de servicios instalados aquí se conviertan en una importante fuente de empleo; estas acciones consolidaran el sistema urbano entre las localidades al interior de la zona de estudio aprovechando la complementariedad comercial y de servicios entre ellas y constituyendo un núcleo urbano independiente de la ZMQ.

Dirigido a la población asentada en las localidades de la zona, las autoridades deberán promover y brindar asesoría y gestoría para que ésta pueda tener acceso a los siguientes programas: Programa 3x1 para Migrantes, Programa de Estancias Infantiles para Apoyar a Madres Trabajadoras, Programa de Apoyo a Estancias de la Mujer en las Entidades Federativas, Programa Pensión para Adultos Mayores y Programa Seguro de Vida para Jefas de Familia.

Para aprovechar las fuentes de empleo derivadas de la planta productiva instalada, las en Colónse deberá operar un sistema de información que permita el acceso a empleos para personas residentes en coordinación con las autoridades estatales y federales dedicadas a la educación se deberá intensificar los programas formales de capacitación tecnológica entre la población residente en la zona de estudio para que pueda acceder a fuentes de trabajo de empresas instaladas en este territorio.

La introducción de algunos elementos de equipamiento también repercute en la economía al interior de las localidades, dinamizando las actividades productivas, además que estructuran la consolidación de células urbanas, para lo cual será necesario prever y respetar los predios propuestos en la zonificación secundaria para mercado público, tienda o centro comercial, rastro y central de autobuses para pasajeros.

Para mejorar la captación de recursos en ambos municipios, se sugiere introducir los conceptos de ejercicio de los derechos de preferencia (para lo cual solamente deberá cumplimentarse lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley Agraria), la captación y aprovechamiento de plusvalías (para lo cual es necesario modificar la Ley de Ingresos y realizar la vinculación con la política fiscal), el impuesto al valor del inmueble por modificaciones en las normas urbanas, contribuciones de mejoras, con la participación de las dependencias involucradas en la gestión urbana y territorial, como las Secretarías de Gobierno, de Finanzas, y de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, así como del Congreso Estatal y de los gobiernos municipales de Colón y El Marqués.

Con estas estrategias se pretenden generar condiciones favorables para el establecimiento de nuevas empresas y el desarrollo de proyectos económicos estratégicos que posicionen a la zona de estudio como una de las de mayor desarrollo y productividad del Estado.

v. Nivel Programático

Con la intención de consolidar la estrategia propuesta se establece, mediante la matriz de corresponsabilidad sectorial, las siguientes acciones en las cuales se definen los programas y proyectos considerando las atribuciones de los tres niveles de gobierno, así como en los horizontes de planeación en los que se pretenden realizar.

Cuadro 57. Matriz de corresponsabilidad sectorial

ID	Eje	Acción	Ámbito de Corresponsabilidad				Plazos de ejecución		
			Local	Estatal	Federal	No Gubernamental	Corto	Mediano	Largo
1	Medio Ambiente	Implementar un programa de vigilancia de los gastos de extracción del agua subterránea	Municipio de Colón	CEA	CONAGUA	Concesionarios de los pozos	X	X	
2		Aprobar, publicar y registrar el Programa de Ordenamiento Ecológico Local	Municipio de Colón	SEDESU RPPC				X	
3		Elaborar un Programa de educación ambiental y de explotación adecuada de los recursos naturales en la zona de estudio	Municipio de Colón	SEDESU				X	
4		Establecer centros de acopio de materiales reciclables en la zona de estudio	Municipio de Colón	SEDESU	SEMARNAT	Ciudadana		X	
5		Crear áreas de producción de composta en la zona de estudio, para el manejo de residuos sólidos de origen orgánico	Municipio de Colón	SEDESU	SEMARNAT			X	
6		Asegurar la conservación de zonas de alto valor ambiental en la zona de estudio	Municipio de Colón	SEDESU	SEMARNAT				X
7		Construir plantas de tratamiento de aguas residuales en las áreas urbanas e industriales de la zona de estudio	Municipio de Colón	CEA	CONAGUA				X
8		Asegurar la conservación de zonas de protección de cauces y cuencos de agua, a fin de incrementar la recarga de los acuíferos en la zona de estudio	Municipio de Colón	SEDESU	CONAGUA	Ciudadana			X
9		Diseñar e implementar un programa permanente para el manejo integral de residuos sólidos en la zona de estudio	Municipio de Colón	SEDESU	SEMARNAT	Ciudadana		X	X
10	Desarrollo Urbano	Incrementar el personal, mobiliario, equipo y vehículos con los que cuenta el área municipal de desarrollo urbano	Municipio de Colón					X	
11		Capacitar de manera constante al personal encargado de la planeación y el desarrollo urbano	Municipio de Colón		SEDATU		X	X	X
12		Modernizar el sistema de consulta de información, de control y vigilancia urbana	Municipio de Colón						X
13		Implementar una campaña permanente de agilización de trámites y solicitudes en materia de desarrollo urbano	Municipio de Colón					X	
14		Implementar campaña permanente de asesoría a la población vulnerable en materia de autoconstrucción, a través de un convenio con las universidades	Municipio de Colón			UAQ ITQ Instituciones Privadas		X	
15		Diseñar un manual de gestiones y operatividad de los instrumentos de ordenamiento territorial para incentivar y controlar el desarrollo urbano	Municipio de Colón					X	
16		Elaborar y dar vigencia jurídica a un reglamento sobre desarrollo inmobiliario con criterios de sustentabilidad	Municipio de Colón					X	
17		Elaborar y dar vigencia jurídica a un reglamento de construcciones con criterios de sustentabilidad	Municipio de Colón					X	
18		Celebrar un convenio con los desarrolladores de vivienda y con los proveedores de materiales de construcción para que en las zonas existas suficiente mezcla de usos de suelo, dotación adecuada de equipamiento, infraestructura y servicios y se fomente en la construcción de zonas habitacionales, la diversidad de tipología y dimensiones y el uso de materiales tradicionales.	Municipio de Colón			Desarrolladores y Constructores			X
19		Modernización del catastro municipal	Municipio de Colón	SEGOB.					X
20		Programa de promoción y utilización de baldíos	Municipio de Colón			Desarrolladores, Constructores y Propietarios		X	
21		Adquisición de reservas territoriales para la construcción de equipamiento en la zona de estudio	Municipio de Colón						X
22		Integrar y consolidar los asentamientos humanos dispersos, incorporando los en los límites urbanos demarcados para las localidades de la zona de estudio	Municipio de Colón		SEDATU				X
23		Implementar un programa de creación y mejoramiento de la vivienda en las localidades de la zona de estudio	Municipio de Colón		SEDATU			X	
24		Ampliar la cobertura del servicio de internet al 50% de las viviendas en la zona de estudio	Municipio de Colón						X
25		Construir puentes peatonales sobre las vías regionales que cruzan las localidades de La Esperanza, Galeras y Purísima de Cubos	Municipio de Colón	CEC				X	
26	Mejorar las cameteras de acceso a las localidades de El Blanco, San Dieguito, El Paraíso, Tierra Dura, San José La Peñuela, La Esperanza, Rancho El Burral, Las Cenizas, Purísima de Cubos, La Ponderosa y Santa María Nativilas	Municipio de Colón	CEC				X		

Cuadro 57. Matriz de corresponsabilidad sectorial (Continuación)

ID	Eje	Acción	Ámbito de Corresponsabilidad				Plazos de ejecución		
			Local	Estatad	Federal	No Gubernamental	Corto	Mediano	Largo
27	Desarrollo Urbano	Construir puentes vehiculares y distribuidores viales en los cruces de: carretera estatal No. 100 y carretera estatal 200 y la carretera estatal 100 y las vías del ferrocarril	Municipal de Colón	CEC	SCT	Ferromex y Kansas City Southern de México		X	
28		Elaborar proyecto de vía lateral a la vía del ferrocarril	Municipal de Colón	CEC				X	
29		Ampliar la red de drenaje en las localidades de: Tierra Dura, San Vicente el Alto y Purísima de Cubos	Municipal de Colón	CEA	CONAGUA			X	
30		Incrementar la cobertura de red de agua potable en las nuevas áreas industriales	Municipal de Colón	CEA	CONAGUA			X	
31		Contar con un atlas de riesgo actualizado	Municipal de Colón		SEDATU			X	
32		Crear un fondo para la adquisición de reserva territorial para construir vivienda económica o reubicar viviendas en situación de riesgo	Municipal de Colón						X
33		Elaborar un estudio que evalúe la situación de los asentamientos humanos irregulares en la zona de estudio para establecer un programa interinstitucional de regularización	Municipal de Colón	SEGOB.	CORETT SEDATU	Ejidatarios, poseionarios y vecindados		X	
34		Monitorear y vigilar la proliferación de nuevos asentamientos humanos irregulares	Municipal de Colón						X
35		Establecer un programa permanente de regeneración de fachadas y espacios públicos en los centros históricos de las localidades con población mayor a 2,500 hab.	Municipal de Colón	SDUOP	INAH	Propietarios de inmuebles		X	
36		Establecer convenios de cooperación con los desarrolladores y los proveedores de vivienda masiva para fomentar la mezcla de usos de suelo, la diversidad de tipología, dimensiones y precios; así como el uso de materiales tradicionales en la construcción de la vivienda en los nuevos desarrollos	Municipal de Colón		CONAVI	Desarrolladores		X	
37	Desarrollo Económico	Rehabilitar la barda existente en la zona de estudio para implementar la capacidad de regulación de escurrimientos	Municipal de Colón	CEA	CONAGUA			X	X
38		Diseñar e implementar un programa de uso eficiente del agua en áreas agrícolas bajo sistemas de riego rodado	Municipal de Colón	CEA	CONAGUA	Productores		X	X
39		Diseñar un programa para la creación de unidades de producción agrícola bajo esquemas de alta productividad (invernaderos o nuevas técnicas de producción con bajo consumo de agua)	Municipal de Colón	CEA SEDEA	CONAGUA	Productores		X	X
40		Diseñar e implementar un programa de tecnificación de las áreas de riego agrícola que incrementa la eficiencia del riego y eleva la productividad en la superficie agrícola de la zona de estudio	Municipal de Colón	CEA SEDEA	CONAGUA	Productores		X	X
41		Implementar con escuelas de nivel superior un programa de investigación para el mejoramiento de las técnicas agrícolas que se llevan a cabo en la zona de estudio	Municipal de Colón	CEA SEDEA		UAQ		X	X
42		Impulsar a jóvenes pequeños agrícolas de la zona de estudio	Municipal de Colón	SEDEA	SEDESOL	Productores		X	
43		Crear agroparques con tecnología sustentable	Municipal de Colón	SEDESU SEDEA		Inversinistas		X	
44		Apoyar a jóvenes para la creación de futuras empresas rurales que genere la productividad de la tierra, lo que permita el relevo generacional de la tenencia de la tierra	Municipal de Colón	SEDESU SEDEA	SEDESOL	Emprendedores		X	
45		Incentivar la asignación de créditos al campo para favorecer el desarrollo del sector y evitar su ocupación del suelo de alta productividad con usos distintos al agrícola	Municipal de Colón	SEDESU SEDEA		Productores		X	
46		Celebrar convenios con instituciones educativas especializadas en servicios turísticos, a efecto de capacitar a futuros profesionistas en el ramo	Municipal de Colón	SEDESU		UAQ e Instituciones Privadas			X

Fuente: Elaboración propia, 2016.

SIGLAS:			
CEA	Comisión Estatal del Agua	SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
CEC	Comisión Estatal de Caminos	SEDEA	Secretaría de Desarrollo Agropecuario
CFE	Comisión Federal de Electricidad	SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social
CONAGUA	Comisión Nacional del Agua	SEDESU	Secretaría de Desarrollo Sustentable
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda	SDUOP	Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas
CORETT	Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra	SEGOB	Secretaría de Gobierno
FERROMEX	Ferrocarriles de México	SEMARNAT	Secretaría de Medio Ambiente Recursos y Naturales
INAH	Instituto Nacional de Antropología e Historia	SSC	Secretaría de Seguridad Ciudadana
ITQ	Instituto Tecnológico de Querétaro	UAQ	Universidad Autónoma de Querétaro
RPPC	Registro Público de la Propiedad y el Comercio	USEBEQ	Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro
SCT	Secretaría de Comunicaciones y Transportes		

VI. Nivel Instrumental

El nivel instrumental tiene por objeto establecer las disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas que permitan la ejecución, el control y la evaluación del presente Programa, a partir de mecanismos de organización y participación social; de fomento para la consolidación de los centros de población y de financiamiento y/o fiscales.

El cumplimiento del proceso de vigencia jurídica del Programa permitirá que el presente cumpla con su función reguladora del desarrollo urbano, para lo cual se proponen los siguientes instrumentos: Jurídicos, de Difusión, de Fuentes de Ingresos Tradicionales, de Ingresos Alternativos y de Seguimiento de Acciones.

VI.1 Instrumentos Jurídicos

Los instrumentos jurídicos se dividen en el procedimiento de vigencia jurídica PPDU Galeras y en la participación de la sociedad en el desarrollo urbano.

VI.1.1 Procedimiento de Vigencia Jurídica

El Acta de Cabildo es el documento jurídico que el ayuntamiento de Colón elaborará para autorizar el PPDU Galeras. Una vez obtenida la aprobación de este instrumento de planeación urbana se debe publicar en versión abreviada en la Gaceta Municipal, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en un periódico de mayor circulación en la Entidad. Realizada la publicación en "La Sombra de Arteaga", el Ayuntamiento en un término no mayor a tres días hábiles, solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a fin de que surta sus efectos legales. Ello en congruencia con los artículos 47 y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

A continuación, se propone el formato de Acta del Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, en el cual se encuentra implícita la propuesta de formato de dictamen de aprobación para el municipio de Colón.

EL SUSCRITO CIUDADANO, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, CERTIFICA

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha ---- de ---- de ----, el Ayuntamiento de _____, aprobó el Acuerdo que aprueba el "**Programa Parcial de Desarrollo Urbano Galeras, Colón**", el cual señala textualmente:

_____ (escribir el número) PUNTO DE LA ORDEN DEL DÍA.-----
DICTAMEN PARA LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
GALERAS, COLÓN -----

En uso de la voz, el **C** _____, Presidente (a) de la Comisión de Desarrollo Urbano, hace mención:

AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COLÓN, QRO.
P R E S E N T E

Los suscritos, -----, ----- y el -----, integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Colón, reunidos en la Sala de Juntas del Palacio Municipal el día ----- de ----- de -----, emiten el presente dictamen:

ANTECEDENTES

1. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Galeras, Colón tiene por objeto ordenar y regular el crecimiento de los asentamientos humanos y el desarrollo de las actividades socioeconómicas, estableciendo las bases de coordinación para la realización de acciones, obras y servicios que deban realizarse dentro de los límites de aplicación del Programa del que se trate, tendientes a mejorar la calidad de vida de la población.

2.. Que los trabajos para la emisión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Galeras, Colón iniciaron sus trabajos el _____.

3.- Que por acuerdo del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro. en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha ---- de ----- de ----, en el ----- Punto del Orden del día, se turnó a esta Comisión edilicia de Desarrollo Urbano y Ecología, el asunto relativo a la Aprobación del Proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Galeras, Colón para su estudio, examen y resolución.

4.- Que habiendo existido quórum, se realizó mesa de trabajo, en fecha --- de ---- de ----, para la elaboración del Dictamen correspondiente, el cual a continuación se reproduce, siendo aprobado mediante la siguiente votación: **(número) de votos a favor**

FUNDAMENTOS LEGALES

Esta Comisión Permanente de dictamen es competente para resolver sobre la “**Aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Galeras, Colón**”, con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 115, fracción II, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 36 y 38 fracción VIII, 146 y 147 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

CONSIDERACIONES

1.- Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción V inciso a de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 1, 3, 4, 6, 9 fracción I; 12 fracción VI y 28 de la Ley General de Asentamientos Humanos, 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; los artículos 2, 3, 30 fracciones II-a y VII; 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Ayuntamiento de Colón, Qro. está facultado para ordenar y regular los asentamientos humanos en su territorio, potestad que favorece la definición de estrategias efectivas para alcanzar un crecimiento ordenado y sustentable de los centros de población.

2. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Galeras, Colón, Qro., precisa la problemática urbana de la zona, en donde se ubican importantes elementos de equipamiento regional de la Entidad (entre los que se destaca el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro) y determina las bases estratégicas del desarrollo urbano, en concordancia con lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), el Plan Querétaro 2010-2015, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI) y el Programa Estatal de Vivienda (PEVI), así como de otros instrumentos de planeación urbana de los municipios que integran la zona.

3. En el ámbito estatal, la zona de Galeras tiene un papel relevante en el Estado de Querétaro, ya que en su territorio se encuentra el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, el cual es considerado como un equipamiento de servicio regional,

Que los Objetivos Generales y Particulares del Programa Parcial son:

-
-
- Establecer las bases del ordenamiento territorial de la zona a través de la administración del desarrollo urbano y la regulación del crecimiento.
 - Consolidar el polo de desarrollo integral del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro e impulsar el desarrollo del sector agropecuario, incrementando el nivel de competitividad de la zona en los contextos regional, nacional e internacional; aprovechando la ubicación geográfica, accesibilidad y conectividad de la zona de estudio
 - Brindar una calidad de vida óptima y mejorar los niveles de bienestar de la población asentada en la zona de estudio.
 - Utilizar los recursos naturales de manera sustentable asegurando la preservación del medio físico natural y el aprovechamiento de la población de los recursos existentes.
 - Conservar las zonas de valor ambiental y preservar las condiciones del medio físico natural en equilibrio.
 - Involucrar a los distintos sectores sociales asentados en la zona de estudio en la conservación y cuidado de los recursos naturales.
 - Preservar las tierras de alta productividad agrícola.
 - Restaurar las zonas de flora y fauna afectadas por las actividades humanas, previniendo su degradación y pérdida total.
 - Conservar las zonas de recarga de acuíferos e implementar medidas para revertir el abatimiento de estos.
 - Implementar técnicas de producción y utilización de energía sustentables para disminuir los impactos al medio ambiente.
 - Prever el adecuado manejo y disposición final de residuos sólidos.
 - Implementar sistemas captación de agua de lluvia, así como de consumo racional y reutilización de agua para las actividades industriales y domésticas.
 - Vincular la estrategia urbana con las políticas de ordenamiento ecológico.

Los Objetivos para la regulación del crecimiento urbano son

- Homogeneizar las políticas de desarrollo urbano establecidas en los programas de desarrollo urbano de los distintos niveles de planeación vigentes en la zona.
- Complementar la infraestructura carretera y adecuar la existente a las necesidades de la zona.
- Consolidar los corredores urbanos y fortalecer la estructura urbana de la zona.
- Instrumentar las acciones necesarias para la conformación y consolidación del sistema de ciudades.
- Consolidar las zonas urbanas y promover la ocupación de los vacíos urbanos.
- Controlar la proliferación de asentamientos humanos irregulares, generando una oferta de suelo suficiente para la población que demanda viviendas en las localidades de la zona de estudio

-
-
- Diseñar un sistema de movilidad donde se integre el sistema de transporte público y la infraestructura vial, ciclista y peatonal.
 - Mejorar la imagen urbana y paisajística de las localidades de la zona de estudio.
 - Integrar un sistema de planeación que fortalezca la administración del desarrollo urbano.

4. Derivado del Estudio del Programa se establece que el municipio de Colón es el de mayor crecimiento de la región Semidesierto en el periodo de 1980 al 2010 y presenta el mayor crecimiento industrial. Para el planteamiento de la estrategia de desarrollo urbano se tomó como base lo establecido en el ámbito regional por el PEDUI, el cual ubica el Polo Aeropuerto (Navajas – Galeras) como un Polo de Desarrollo Integral Mixto, donde se promoverá la industria, vivienda, comercio y servicios; desarrollándose inversiones en el corto y mediano plazo. Con el mismo alcance, establece a la carretera estatal No. 100 como un Eje Estatal de Desarrollo Extensivo Agropecuario Intensivo, promoviendo el impulso al desarrollo de agropolos y de actividades agroindustriales, como consumación de los considerandos anteriores, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Galeras, Colón es el documento normativo expedido por el Municipio de Colón, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral, que integra objetivos, metas, estratégicas, normas técnicas y disposiciones encaminadas a ordenar y regular la totalidad de su territorio.

PUNTOS RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Atento a los esgrimido en las Consideraciones que integran el presente documento, esta Comisión edilicia de Desarrollo Urbano dictamina “en sentido positivo”, la “Aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón”, en aquiescencia con lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Cambio Climático, La Ley General de Equilibrio y Protección al Ambiente, la Ley de Planeación del Estado de Querétaro, la Ley Agraria, el Código Urbano del Estado de Querétaro, la Ley de Planeación del Estado de Querétaro, la Ley Estatal de Equilibrio y Protección al Ambiente y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

SEGUNDO.-El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón será obligatorio para los sectores público, social y privado.

TERCERO.- El cumplimiento de los objetivos y metas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón, se realizará conforme a las siguientes políticas:

- De Crecimiento
- De Mejoramiento
- De Conservación
- De Consolidación

CUARTO.- El Ayuntamiento de Colón, en coordinación con el Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro promoverá la compatibilización y congruencia de las acciones e inversiones públicas que en materia de desarrollo urbano se programen para el área normativa del presente Programa, con los objetivos y metas contenidas en el mismo, incluyendo los nuevos desarrollos habitacionales que se promuevan en la zona de aplicación del presente instrumento de planeación urbana.

QUINTO.- El Ayuntamiento de Colón, Qro., participará de forma conjunta con los habitantes, vecinos y desarrolladores de la zona de Galeras en la revisión, vigilancia, cumplimiento y ejecución del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón.

SEXTO.- El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón de conformidad con lo dispuesto en los artículos 17, 18 y 19 de la Ley General de Asentamientos Humanos y 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro deberá publicarse en forma abreviada y por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" o en la Gaceta Municipal y en un periódico de mayor circulación en la Entidad.

SÉPTIMO.- Una vez cumplido lo dispuesto en el punto resolutivo anterior, en un término no mayor a tres días hábiles, el Ayuntamiento de Colón, Qro. deberá solicitar al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la inscripción del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón para que desde la fecha de inscripción surtan los efectos legales correspondientes.

OCTAVO. Se instruye al Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Colón, Qro., a efecto de que de cumplimiento a los acuerdos sexto y séptimo del presente.

NOVENO. Se deja sin efectos legales el Plan Subregional de Desarrollo Urbano Navajas-Galeras en la parte correspondiente a Galeras del Municipio de Colón, Qro.

DÉCIMO. No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan el Programa Subregional de Desarrollo Urbano Navajas-Galeras en la parte correspondiente al Municipio de Colón.

DÉCIMO PRIMERO. Los notarios y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos a que se refiere el transitorio anterior, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en este Programa, el Código Urbano del Estado de Querétaro y otras disposiciones jurídicas aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Notifíquese del presente acuerdo a las siguientes autoridades _____

SEGUNDO. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón se encontrará para disposición y consulta en _____

DADO EN LA CIUDAD DE _____, QRO. A LOS ---- DEL MES DE ---- DE -----.

POR LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO
Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano
Rubrica

Integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano
Rubrica

Integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano
Rubrica

VI.1.2 Participación de la Sociedad en el Desarrollo Urbano

La participación de la sociedad en el desarrollo urbano es considerada en la legislación vigente. Así, el artículo 20 de la Ley de Planeación señala que en el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Plan y los programas sectoriales, institucionales, regionales y especiales.

Las organizaciones representativas de los obreros, campesinos, pueblos y grupos populares; de las instituciones académicas, profesionales y de investigación de los organismos empresariales; y de otras agrupaciones sociales, participarán como órganos de consulta permanente en los aspectos de la planeación democrática relacionados con su actividad a través de foros de consulta popular que al efecto se convocarán. Asimismo, participarán en los mismos foros los diputados y senadores del Congreso de la Unión.

Por su parte, la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH) en el artículo 16 menciona que la legislación estatal de desarrollo urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de desarrollo urbano.

En la aprobación y modificación de los planes o programas, se distinguen como instrumentos de participación ciudadana:

- El aviso público que la autoridad estatal o municipal competente dará al inicio del proceso de planeación, la formulación del proyecto del programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones;
- Su amplia difusión;
- Las audiencias públicas donde los interesados podrán presentar por escrito los planteamientos que consideren respecto del proyecto del programa o de sus modificaciones, en los plazos y calendario establecidos;
- Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto;
- La apertura para que los interesados acudan a las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente durante el plazo que establezca la legislación estatal y/o municipal correspondiente, previo a la aprobación del programa o de sus modificaciones

En el mismo sentido, el artículo 48 de la LGAH establece que la Federación, las entidades federativas y los municipios promoverán acciones concertadas entre los sectores público, social y privado, que propicien la participación social en la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Por su parte, el artículo 49 de esta misma ley, menciona que la participación social en materia de asentamientos humanos comprenderá:

- I. La formulación, modificación, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano, en los términos de los artículos 16 y 57 de esta Ley;
- II. La determinación y control de la zonificación, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población;
- III. La construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y popular;
- IV. El financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;
- V. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;

-
-
- VI. La ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas;
 - VII. La protección del patrimonio cultural de los centros de población;
 - VIII. La preservación del ambiente en los centros de población, y
 - IX. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.

En el artículo 50 se identifica otro instrumento de participación ciudadana que consiste en la constitución de agrupaciones comunitarias que participen en el desarrollo urbano de los centros de población, bajo cualquier forma jurídica de organización, que serán promovidas por la federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias.

En el ámbito estatal, La Ley de Planeación Estatal en el artículo 10 señala que el Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo estará sustentado en los principios de corresponsabilidad, participación, equidad y legalidad, que deberán regir las relaciones entre los grupos sociales y las dependencias de gobierno en las etapas del proceso de planeación.

Asimismo, el capítulo Tercero “Del Sistema Estatal de Concertación Social” de esta misma Ley, formula que los Consejos Municipales de Participación Social, las Organizaciones Sociales Comunitarias, así como las asociaciones y organismos públicos de la sociedad civil de importancia y propuestas deben incidir en el desarrollo del Estado a nivel sectorial y regional, así como en los procesos de descentralización que se lleven a cabo.

Los Consejos Municipales de Participación Social atenderán, de acuerdo a la legislación aplicable, la estructura sectorial, territorial y de tópicos específicos e integrarán a las diversas organizaciones y agrupaciones civiles representativas de la comunidad. En el municipio se formará un Sistema de Consejos Municipales de Participación Social

En cuanto a la legislación del Estado, del Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ) considera la participación de la sociedad en el desarrollo urbano en dos sentidos: el primero en relación a la elaboración de instrumentos de planeación urbana de ámbito local y subregional y el segundo, en la realización de obras públicas.

En relación a la elaboración de los instrumentos de planeación de ámbito local, el artículo 43 del CUEQ, estipula que para la elaboración de los instrumentos de planeación urbana de ámbito municipal que prevé el Capítulo Tercero, el Ayuntamiento o el órgano que se designe para tal efecto, expedirá la convocatoria a fin de que las organizaciones sociales y ciudadanos interesados participen en la misma, mediante propuestas que serán presentadas en los foros que al efecto se realicen.

Por su parte, el artículo 45 del CUEQ establece que los Municipios podrán conformar Consejos Municipales de Desarrollo Urbano, los cuales serán creados por Acuerdo del Ayuntamiento y tendrán por objeto lograr la participación e interacción organizada de los sectores social, no gubernamental, académico, de los colegios de profesionistas, organismos empresariales, organizaciones de la sociedad civil y del sector gubernamental, con la finalidad de apoyar en la proyección, formulación y aplicación de los instrumentos municipales para el desarrollo urbano.

Respecto a la participación de la ciudadanía en la realización de las obras públicas, el Título Quinto del CUEQ, menciona que los Comités de Cooperación son órganos ciudadanos integrados por los propietarios o poseedores de los inmuebles que en caso de que, se ejecute una obra de urbanización, resulten beneficiados con la misma y que se encuentren interesados en su realización.

En el ámbito municipal la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro en el Artículo 71, especifica las competencias que tienen los Consejos, entre las que se encuentran las siguientes:

- Participar en la conformación del Comité de Planeación para el Desarrollo, según lo establecen las leyes y reglamentos;
- Analizar la problemática del sector, territorio o materia que les corresponda para proponer proyectos viables de ejecución;
- Promover la consulta e integrar a la sociedad con las dependencias y entidades en los procesos de planeación validación y evaluación;
- Establecer y desarrollar un programa permanente y periódico de información, tanto hacia el Ayuntamiento como hacia la comunidad, sobre el avance e impacto de programas, y la participación del Consejo.

Por su parte, el COPLADEQ mantendrá la asistencia de diversos organismos como los Consejos de Concertación Ciudadana, los Subcomités y el Instituto Estatal de Concertación Social. En tanto, el COPLADEM continuará con la asistencia para el desempeño de sus actividades por parte del Consejo de Desarrollo Municipal y por el Consejo Municipal de Participación Ciudadana.

VI.2 Instrumentos de Difusión

El Código Urbano del Estado de Querétaro en el artículo 48 establece que los Programas Parciales una vez elaborados y aprobados por las autoridades correspondientes, conforme a los convenios que suscriban para tal efecto, deberán publicarse por una sola ocasión y de manera abreviada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, así como en la Gaceta Municipal del Municipio en el que se localicen, cuando exista y en un periódico de mayor circulación en el Estado.

Aunado a los instrumentos contenidos en el Código Urbano del Estado, se propone que el municipio de Colón elabore una campaña coordinada de difusión utilizando medios impresos y digitales tales como:

- Ejemplares impresos de la Versión Abreviada del Programa;
- Reproducción en formato digital de la Versión Abreviada del Programa;
- Elaboración y distribución de cartas síntesis que serán entregadas en las delegaciones municipales, lugares con afluencia alta de población, en dependencias y organismos estatales y federales, además de considerar ejemplares para venta al público en las dependencias de desarrollo urbano de ambos municipio.
- Elaboración y distribución de folletos con información dirigida a inversionistas, desarrolladores inmobiliarios, promotores de nuevos asentamientos humanos, núcleos agrarios y comités ejidales, entre otros.
- Poner a disposición de la ciudadanía para consulta la versión completa y versión abreviada del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, municipio de Colón, en las oficinas encargadas del desarrollo urbano en el municipio de Colón .
- Publicar en el portal electrónico oficial del municipio el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, con la finalidad de que se encuentre disponible

La recepción de información, observaciones, comentarios y sugerencias de la ciudadanía se realizará mediante el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Colón, cuya creación se propone, y de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano con el propósito de incorporar en su momento las modificaciones al Programa.

VI.3 Fuente de Ingresos Tradicionales

Las fuentes de financiamiento alternativas están integradas entre otras, por participaciones federales y estatales, donaciones, préstamos temporales de la banca comercial y de desarrollo y aportaciones del sector privado.

Las aportaciones federales se encuentran integradas por las del Ramo 33, que son destinadas al desarrollo social, aplicándose en las localidades comprendidas dentro de la zona de Galeras.

Las participaciones estatales provenientes del fondo, podrán ser utilizadas en diagnósticos de los distintos sectores, urbano, social, económico entre otros, así como en la elaboración de anteproyectos y proyectos ejecutivos de acciones estratégicas.

A continuación, se exponen los programas de orden federal a los que el Municipio de Colón podrá acceder para la ejecución de obras en el ámbito de: 1) Prevención y Mitigación de Riesgos, 2) Saneamiento y Rehabilitación Urbana, 3) Manejo integral de residuos sólidos; 4) Conservación Patrimonial y 5) Regularización de la Tenencia de la Tierra.

1) *Prevención y Mitigación de Riesgos*

La elaboración y actualización del Atlas de Riesgo Municipal de Colón, respectivamente; se realizarán de acuerdo a los lineamientos del Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED), dicha acción, permitirá contar con un instrumento de actualización permanente que conforme un “sistema integral de información sobre los fenómenos naturales perturbadores y sus daños esperados, resultado de un análisis espacial y temporal sobre la interacción entre los peligros, la vulnerabilidad y el grado de exposición de los sistemas aplicables”¹. Para ello, la Dirección encargada de esta materia, podrá acceder a los recursos del Fondo Federal para la Prevención de Desastres Naturales (FOPEDREN), subsidio cuyas disposiciones están sujetas a las Reglas de Operación del Fondo y cuya finalidad es la de financiar proyectos preventivos enfocados a la reducción de riesgos, que contribuyan a evitar o disminuir los daños originados por la presencia de Fenómenos Naturales Perturbadores.

A efecto de poder acceder a los recursos del Fondo será necesaria la celebración de un convenio marco de coordinación entre el Gobierno del Estado y la Secretaría de Gobernación; ya que dichos municipios a través de éste, entregará al CENAPRED la solicitud, el proyecto preventivo (considerando un programa de actividades, plazos y costos) y los requisitos señalados en las Reglas de Operación. Una vez, aprobado el proyecto preventivo, los municipios deberán presentar informes trimestrales hasta su total conclusión, de acuerdo al formato dispuesto para este fin. Asimismo, deberá reportar la información de seguimiento y los indicadores de desempeño y publicar la información técnica de los proyectos, obras y acciones apoyados, incluyendo los resultados alcanzados, así como los avances físicos financieros.

Con el financiamiento del Programa de Prevención de Riesgos en los Asentamientos Humanos de carácter federal, se pretendería la ejecución de algunas obras de prevención y mitigación que se deriven del atlas de riesgo municipal o del Proyecto Ejecutivo de obras de protección ante inundaciones y que contribuyan a reducir la vulnerabilidad de los asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo ante amenazas naturales. Para ello, se tendría un monto de financiamiento de hasta \$5 millones, y la aportación máxima federal sería del 60%, mientras que la aportación mínima municipal sería del 40%.²

2) *Saneamiento y rehabilitación urbana*

¹ Reglas de Operación del Fondo para la Prevención de Desastres, 2010

² Monto de financiamiento y porcentajes de aportación sujetos a las Reglas de operación del Programa

Para el saneamiento de los cuerpos de agua se podrá celebrar un convenio con los municipios involucrados, la Comisión Nacional de Agua (CNA), la Comisión Estatal del Agua (CEA) y los sectores, privados y social interesados con el propósito de realizar obras de desazolve de bordos y plantas de tratamiento, a través del Programa de Tratamiento de Aguas Residuales de la CNA.

3) Manejo integral de residuos sólidos

Para lograr el manejo integral de los residuos sólidos producidos por la zona de estudio, se podrá celebrar un convenio con el municipio de Colón, así como con la Secretaría de Desarrollo Sustentable y otras instituciones como la Red Queretana de Manejo de Residuos A.C, el Instituto Nacional de Ecología y Cambio Climático y la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).

Para acceder al apoyo, el municipio de Colón gestionará los recursos y proyectos a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SEDESU), la cual emitirá su opinión favorable al proyecto, asimismo, se deberá contar con la rúbrica de la Delegación Federal de SEMARNAT en el Estado. Se podrán asignar recursos económicos para apoyar la construcción de infraestructura destinada a la recolección, transporte, acopio, tratamiento o disposición final de residuos, así como al saneamiento y clausura de tiraderos a cielo abierto o su rehabilitación para operar como relleno sanitario; mientras que para proyectos destinados al aprovechamiento de recursos se deberá incluir el modelo de aprovechamiento por parte de los municipios.

1) Conservación Patrimonial

Con la finalidad de realizar acciones de imagen urbana, rehabilitación de sitios y edificios históricos, parques y plazas en la zona de estudio, los municipios que la integran podrá tener acceso al Programa BANOBRAS-FAIS, el cual es un esquema financiero multianual que permite anticipar los recursos del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social Municipal (FAIS) hasta un 25% por cada año de gestión de los Gobiernos Municipales, preferentemente, aquellos municipios de las entidades con mayor nivel de marginación y con nulo o limitado acceso al crédito bancario.

Los financiamientos que se obtengan con el respaldo de los recursos del FAIS, deberán destinarse para la ejecución de proyectos en infraestructura básica con un alto impacto social, señalados en el Artículo 33 de la Ley de Coordinación Fiscal.

El monto del crédito podrá ser hasta por el 25% de los recursos que recibe de FAIS el municipio, por cada año de gestión. La tasa de interés será fija y se determina en función de la calificación que obtenga la estructura del crédito. El plazo del crédito se extenderá hasta el último mes efectivo en que reciba recursos del FAIS las gestiones municipales vigentes. La fuente de pago son los recursos del FAIS asignados para cada municipio.

El Municipio podrá ejercer el crédito hasta en dos disposiciones, en un plazo no mayor de seis meses. Los pagos podrán ser mensuales o trimestrales, y serán programados con el mismo calendario con que se reciben los recursos del FAIS en cada entidad. La amortización de los créditos se hace a través de un Fideicomiso Irrevocable de Administración y Pago, al cual se canalizan los recursos del FAIS para tal propósito.

6) Regularización de la Tenencia de la Tierra.

En términos jurídicos y sociales se considera que el principio de seguridad jurídica se encuentra íntimamente relacionado con el principio de legalidad, de manera que la existencia de uno hace posible la existencia del otro. Por tanto, la seguridad jurídica es un valor de importancia básica, ya

que la certeza de saber que el orden vigente ha de ser mantenido, da al ser humano la posibilidad de desarrollar su actividad³.

En el Municipio, la falta de certeza jurídica en la propiedad de la tierra es un fenómeno que afecta a la población que habita en localidades cuyo crecimiento demográfico y/o económico ha originado el crecimiento urbano sobre terrenos ejidales, comunales o federales, quedando pendiente la regularización de éstos asentamientos.

De acuerdo a la revisión de la legislación vigente, se puede observar genéricamente tres procedimientos legales para incorporar la tierra ejidal, comunal o federal al desarrollo urbano.

El primero de ellos, se relaciona con el procedimiento vía expropiación que realiza el ámbito federal en colaboración con la Entidad, los municipios y las asociaciones de colonos de estos asentamientos; el segundo procedimiento refiere a la adquisición de dominio pleno vía la aprobación de las asambleas ejidales y contrato de compra-venta de un privado y el tercer procedimiento es el que se lleva a través de juicios agrarios en los Tribunales de la misma materia.

Para el primer procedimiento, la normatividad vigente en el ámbito federal, específicamente, la Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH) señala en el capítulo VI que la Federación, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), suscribirá acuerdos de coordinación con las entidades de la Administración Pública Federal, entidades federativas y los municipios y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado en los que se especifique los mecanismos para articular la regularización de la tenencia de la tierra urbana con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos (art. 41 frac. V).

Con base en estos convenios, la Secretaría promoverá la transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para el desarrollo urbano y la vivienda, a favor de las entidades de la Administración Pública Federal, de las entidades federativas, de los municipios y de los promotores privados, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables (art. 42 frac.I).

En el ámbito estatal, la Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro (LRAHIEQ) establece los supuestos para la regularización en la Entidad de los mismos; regulariza el procedimiento para ello y fija las bases de coordinación entre las autoridades que intervienen en su aplicación. Asimismo, designa a la Comisión Estatal para la regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares como la autoridad competente para:

- i.- Llevar un registro estatal de asentamientos humanos irregulares
- iii.- Constituirse como un órgano de consulta de las autoridades municipales en la aplicación de la Ley
- iv.-Coadyuvar en la coordinación de los trabajos entre autoridades estatales, municipales y federales para la aplicación de la Ley
- vi.- Solicitar al Gobernador del Estado, en su ámbito de competencia, el inicio del procedimiento de expropiación en los casos que así se requiera, para el logro de los objetivos establecidos en la presente Ley
- vii.- Solicitar al Gobernador del Estado, la aplicación de los programas de obras y apoyos financieros gubernamentales que se determinen para apoyo a la construcción de infraestructura urbana en los asentamientos
- viii.- Recibir del propietario del terreno en que se encuentra el asentamiento, los poderes necesarios para escriturar los predios a favor de los colonos en lo individual y en su caso, transmitir las superficies que correspondan al municipio, en ambos supuestos, previa declaratoria que haga el ayuntamiento respectivo

³ Idea retomada del texto "Los Derechos Humanos y la Seguridad Jurídica" cuyo autor es del Dr. Ramón Reyes Vera, disponible en: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/derhum/cont/37/pr/pr24.pdf>

ix.- Coordinar en forma general, los trabajos de ordenamiento urbano a que se refiere esta Ley (artículo 23)

De manera adicional, el artículo 20 de la LRAHIEQ faculta a los Ayuntamientos para:

- i) Recibir la solicitud que da inicio al procedimiento y abrirá el expediente que corresponda, procediendo a revisar la documentación que contenga la solicitud, requiriendo, en su caso la información pertinente y realizando las acciones que puedan faltar
- ii) Coordinarse con las instancias federales, estatales y municipales para solicitar la información conducente y acordar las acciones que sean necesarias para la aplicación de esta Ley
- iii) Elaborar y presentar al Ayuntamiento un dictamen que proponga o no la regularización del asentamiento, debiendo anexar el expediente que lo respalde
- iv) Vigilar el cumplimiento de los acuerdos de regularización e informar al Ayuntamiento
- v) Llevar el Registro Municipal de los Asentamientos Humanos Irregulares

En relación a los requisitos para la incorporación de terrenos ejidales, comunales y de la propiedad federal al desarrollo urbano, se aprecia que el artículo 43 LGAH establece que la incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al desarrollo urbano y la vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser necesaria para la ejecución de un programa de desarrollo urbano
- II. Las áreas o predios que se incorporen comprenderán preferentemente terrenos que no estén dedicados a actividades productivas
- III. El planteamiento de esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda y
- IV. Los demás que determine la SEDATU conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y que se deriven de convenios o acuerdos

Asimismo, el artículo 45 de la LGAH señala que la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. Deberá derivarse como acción de mejoramiento urbano, conforme al programa de desarrollo urbano aplicable
- II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión
- III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

Por su parte, la Ley Agraria (LA) en el artículo 87 establece que cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso, la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos.

De igual forma, el artículo 89 del mismo ordenamiento, señala que toda enajenación de terrenos ejidales ubicados en las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, a favor de personas ajenas al ejido, se deberá respetar el derecho de preferencia de los gobiernos de los estados y municipios establecido en la LGAH.

De manera complementaria, el artículo 93 de la LA señala en las fracciones II y V que los bienes ejidales y comunales podrán ser expropiados por: la realización de acciones para el ordenamiento urbano y ecológico, así como la creación y ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo; la regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural

En el ámbito estatal, el artículo 3 LRAHIEQ señala que los asentamientos humanos irregulares susceptibles de regularización serán aquellos que cumplan con los siguientes requisitos:

- i. Acreditar fehacientemente quién es el propietario del predio donde se encuentra ubicado
- ii. Que el origen de su conformación, no sea la de un fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro
- iii. Tener una ocupación real mayor al cuarenta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente pueda ser aceptado con un porcentaje menor
- iv. Contar con un informe técnico, expedido por la dependencia encargada del desarrollo urbano del municipio que corresponde, en el que se indique la situación del uso del suelo y la factibilidad de éste para que se ubique el asentamiento humano a regularizar, documento que deberá contener los argumentos técnicos y jurídicos que funden y motiven dicha factibilidad
- v. Que no se encuentre ubicado en zonas de riesgo o zonas no aptas para desarrollo urbano
- vi. Que cuente o sea susceptible de contar con uso de suelo habitacional
- vii. Que la ocupación del asentamiento humano a regularizar tenga una antigüedad mínima de tres años, lo que deberá demostrarse fehacientemente
- viii. Que el asentamiento humano a regularizar, tenga una asociación con personalidad jurídica, que los represente en el trámite y seguimiento de la regularización
- ix. Contar con al menos dos servicios públicos con cobertura para todo el asentamiento humano irregular. En el caso de no ser así, la autoridad correspondiente podrá diferir el cumplimiento de este requisito, si considera viable la dotación de servicios
- x. Que exista la factibilidad material, financiera y presupuestaria por parte de las autoridades competentes, para coadyuvar en la dotación de servicios básicos e infraestructura
- xi. Que la superficie del predio origen que lo conforma, se encuentre libre de procesos judiciales, procedimientos administrativos o gravámenes que afecte o puedan afectar el derecho de posesión o de propiedad del mismo

Por su parte, el artículo 5 de la LRAIEQ señala cinco fases para el procedimiento de regularización de un asentamiento humano irregular:

- I) Solicitud de inicio de procedimiento
- II) Integración del expediente técnico jurídico y presentación al ayuntamiento para que emita el acuerdo correspondiente
- III) Emisión del acuerdo que autorice la regularización o determine la improcedencia de la misma
- IV) Ejecución del acuerdo de Cabildo que autorice la regularización
- V) Expedición del acuerdo que declare el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de regularización.

De manera adicional, el artículo 6 de dicha legislación menciona que la duración del procedimiento, hasta la declaratoria de regularización o de no regularización del asentamiento no podrá exceder de ocho meses a partir de que se tenga por recibida la solicitud de inicio del mismo

con todos sus elementos. Declarada procedente la regularización, el plazo para ejecutar todos los actos que la misma contenga, no podrá exceder de tres años, contados a partir de su expedición.

Para el cumplimiento de esta legislación, la federación tiene el Programa de Apoyo a los Vecindados en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares (PASPRAH), cuyo objetivo es el de contribuir a incrementar el valor del patrimonio de los hogares que habitan en asentamientos humanos irregulares, otorgarles seguridad jurídica e integrarlos al desarrollo urbano.

El programa se aplica a nivel nacional en los polígonos ubicados en las localidades de al menos 2,500 habitantes; así como en las demarcaciones del Programa Nacional para la Prevención Social de la Violencia y la Delincuencia, en los cuales la instancia Ejecutora cuente con facultad de regularización de la tenencia de la tierra. También se podrá intervenir en los polígonos con asentamientos irregulares que se encuentren inmersos en los Perímetros de Contención urbana definidos por la SEDATU-CONAVI).

Para el segundo procedimiento de incorporación de tierra ejidal o comunal al desarrollo urbano, se observa que el artículo 27 fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para las actividades productivas.

La Ley Agraria establece los procedimientos por los cuales los ejidatarios podrán transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población, asimismo fija los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio pleno sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas, se respetará el derecho de preferencia que prevé la Ley. La Asamblea general es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal con la organización y funciones que la ley señale; siendo de su competencia exclusiva entre otros asuntos, la autorización a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas.

Cuando la asamblea resuelva terminar el régimen ejidal, el acuerdo respectivo será publicado en el Diario Oficial de la Federación y en un periódico de mayor circulación en la localidad en que se ubique el ejido. Previa liquidación de las obligaciones subsistentes del ejido, las tierras ejidales, con excepción de las que constituyan el área necesaria para el asentamiento humano serán asignadas en pleno dominio a los ejidatarios de acuerdo a los derechos que les correspondan. La tierra asignada por este concepto a cada ejidatario no podrá rebasar los límites señalados a la pequeña propiedad (art. 49).

Asimismo, el artículo 82 de la Ley Agraria establece que para que los ejidatarios asuman el dominio pleno sobre sus parcelas solicitarán al Registro Agrario Nacional (RAN) que las tierras de que se trate sean dadas de baja en dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio. A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el RAN, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común. Aunado a lo anterior, el artículo 86 establece que la primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante y deberá hacerse cuando menor al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.

Finalmente, el tercer procedimiento considera el juicio agrario a través de los tribunales unitarios y de los tribunales superiores agrarios, los cuales de acuerdo al artículo 18 de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios (LOTA) serán competentes para conocer:

- i. De las controversias por límites de terrenos entre dos o más núcleos de población ejidal o comunal y de éstos con pequeños propietarios, sociedades o asociaciones;

-
-
- ii. De la restitución de tierras, bosques y aguas a los núcleos de población o a sus integrantes, contra actos de autoridades administrativos o jurisdiccionales, fuera de juicio o contra actos particulares;
 - iii. Del reconocimiento del régimen comunal
 - iv. De los juicios de nulidad contra resoluciones dictadas por las autoridades agrarias que alteren, modifiquen o extingan un derecho o determinen la existencia de una obligación
 - v. De los conflictos relacionados con la tenencia de las tierras ejidales o comunales
 - vi. De las controversias en materia agraria entre ejidatarios, comuneros, poseionarios o avecindados entre sí; así como las que se susciten entre éstos y los órganos del núcleo de población
 - vii. De controversias relativas a la sucesión de derechos ejidales y comunales
 - viii. De las nulidades previstas en las fracciones VII y IX del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia agraria, así como los resultantes de actos o contratos que contravengan a las leyes agrarias
 - ix. De las omisiones en que incurra la Procuraduría Agraria y que deparen perjuicio a ejidatarios, comuneros, sucesores de ejidatarios o comuneros, ejidos, comunidades, pequeños propietarios, avecindados o jornaleros agrícolas, a fin de proveer lo necesario para que sean eficaz e inmediatamente subsanadas
 - x. De los negocios de jurisdicción voluntaria en materia agraria
 - xi. De las controversias relativas a los contratos de asociación o aprovechamiento de tierras ejidales, a que se refiere el artículo 45 de la Ley Agraria
 - xii. De la reversión a que se refiere el artículo 97 de la Ley Agraria
 - xiii. De la ejecución de los convenios a que se refiere la fracción VI del artículo 185 de la Ley Agraria, así como de la ejecución de laudos arbitrales en materia agraria, previa determinación de que se encuentren apegados a las disposiciones legales aplicables
 - xiv. De los demás asuntos que determinen las leyes

De acuerdo al Capítulo II de la Ley Agraria, el actor puede presentar su demanda por escrito o por simple comparecencia; en este caso se solicitará a la Procuraduría Agraria coadyuve en su formulación por escrito de manera concisa, apegándose a los principios de objetividad e imparcialidad. Recibida la demanda se emplazará al demandado para que comparezca a contestarla a más tardar durante la audiencia. En el emplazamiento se expresará la causa de la demanda, la fecha y hora de la audiencia, la que se deberá tener lugar dentro de un plazo no menor a cinco ni mayor a diez días, contado a partir de la fecha en que se practique el emplazamiento, y en la que se desahogarán las pruebas salvo las que no puedan ser inmediatamente desahogadas.

El emplazamiento se efectuará al demandado por medio del secretario o actuario del tribunal en el domicilio del demandado, su finca, su oficina o principal asiento de negocios o el lugar en que labore y en su parcela u otro lugar que frecuente (Art. 171 fracciones I y II)

El tribunal abrirá la audiencia y en ella se observarán entre otras prevenciones:

- i) La exposición oral de sus pretensiones por orden, el actor su demanda y el demandado su contestación, ofreciendo las pruebas que estimen para su defensa y presentando a los testigos y peritos que pretendan ser oídos y
- v) En cualquier estado de la audiencia y en todo caso antes de pronunciar el fallo, el tribunal exhortará a las partes a una composición amigable. Si se logrará la avenencia, se dará por terminado el juicio y se suscribirá el convenio respectivo, el que una vez calificado y en su caso, aprobado por el tribunal tendrá carácter de sentencia. En caso contrario, el tribunal oír los

alegatos de las partes concediendo el tiempo necesario para cada una y en seguida pronunciará su fallo en presencia de ellas de una manera clara y sencilla.

VI.4 Instrumentos Alternativos

Los préstamos de la banca comercial y de desarrollo podrán utilizarse en inversiones de largo plazo en activos fijos, para la adquisición de terrenos, maquinaria y equipos para llevar acciones urbanas.

Entre las instituciones de financiamiento para el desarrollo de obras se encuentran el Banco Interamericano de Desarrollo, Banco Mundial, Banco Nacional de Comercio Exterior, Banco de América Latina, Nacional Financiera, y Financiera Rural.

Por lo que respecta a las fuentes de la banca comercial, el financiamiento podrá obtenerse bajo la modalidad de crédito comercial, préstamos directos, préstamos prendarios, cartas de crédito o arrendamiento financiero; considerando que buena parte de este tipo de financiamiento será adquirido por el sector privado, además de las aportaciones directas de este sector y en menor medida por colaboración social de los diversos agentes.

Aunque estas fuentes de ingresos son viables, se considera más conveniente buscar el incremento de recursos directos del Municipio, mediante la recaudación de mayores ingresos dentro de su alcance administrativo y legal; así como de los recursos aportados por el Estado y la Federación.

Fondo para el Desarrollo Urbano

Una fuente de financiamiento para constituir el Fondo para el Desarrollo Urbano, la puede constituir la asignación de un porcentaje o de la totalidad del monto recaudado por el impuesto predial, para lo cual será necesario reformar el Capítulo primero de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. En dicho fondo, los municipios que integran la zona de estudio serían los fideicomitentes y transmitirán a una instancia fiduciaria la titularidad de los recursos provenientes del dicho impuesto, para la adquisición y urbanización de reservas territoriales destinadas al desarrollo urbano, siendo la población con un nivel de ingreso menor a 2 veces el salario mínimo mensual los fideicomisarios.

Derecho de preferencia

El Código consigna que las autoridades estatales y municipales tienen el derecho de preferencia para adquirir los terrenos señalados como provisiones (artículos 93 al 99). Por su parte, la Ley Agraria establece que los gobiernos de los estados y los ayuntamientos tienen derecho de preferencia cuando los ejidatarios enajenen sus tierras, previa adquisición del dominio pleno.

Para hacer efectivo este derecho, se propone reforzar los mecanismos previstos en la ley, en particular modernizando el registro público de la propiedad y vinculándolo con el registro de los planes y programas de desarrollo urbano. Ello aseguraría que los propietarios o en su caso las autoridades administrativas y los jueces notifiquen a los gobiernos estatales y municipales las determinaciones de enajenar, sus características y condiciones, en particular montos de las operaciones y las limitaciones de cualquier índole a la propiedad, a efecto de que los interesados puedan ejercer en forma ágil el derecho de preferencia.

La Ley General de Asentamientos Humanos y el Código Urbano vigente establecen un derecho de preferencia en favor de las entidades federativas y los municipios –en igualdad de condiciones y de acuerdo a las leyes federales y locales correspondientes– para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso. Para lo anterior, en el art. 93 del

Código Urbano vigente, se establece que los propietarios de los predios o en su caso los notarios o jueces y las autoridades administrativas, notifiquen a la entidad federativa y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo no mayor a treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia, si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.

El derecho de preferencia contemplado en el Código Urbano vigente será un instrumento valioso para el control de la especulación y el crecimiento ordenado de las zonas urbanizables. También tiene como ventaja que asegura la adecuada integración del patrimonio inmobiliario para el desarrollo de los destinos para equipamiento urbano, así como de las reservas de crecimiento, particularmente tratándose de oferta de suelo para habitantes de escasos recursos.

Una limitante del derecho de preferencia contemplado en el CUEQ vigente corresponde a la carencia de recursos presupuestales oportunos y suficientes para ejercer dicho derecho.

Adquisición de Reserva Territorial

En materia de reservas territoriales, la Ley General de Asentamientos Humanos establece en su artículo 63 que las autoridades estatales o municipales podrán celebrar convenios de concertación con los sectores privado y social para establecer programas, realizar acciones e instrumentar mecanismos financieros para la adquisición de predios en áreas urbanas y urbanizables y constituir con ellos reservas que se destinarán preferentemente para satisfacer las necesidades de suelo de la población de escasos recursos y la realización de obras de equipamiento social.

En el mismo sentido, pero sólo para el ámbito del sector público, el Código Urbano vigente establece que el Poder ejecutivo del Estado en coordinación con otras autoridades en la materia podrá adquirir o expropiar terrenos ejidales o comunales, en coordinación con las autoridades agrarias que correspondan, de acuerdo a lo previsto en la Ley Agraria y en la Ley General de Asentamientos Humanos a favor de las entidades y dependencias federales, estatales y de los Municipios.

Asimismo, la LGAH establece que podrá utilizarse la expropiación para adquirir los inmuebles necesarios para satisfacer las necesidades en materia de desarrollo urbano. Desde luego, esta atribución está limitada por el interés y capacidad económica y de gestión de los gobiernos estatal y municipales, ya que cualquier expropiación lleva necesariamente aparejada una indemnización y prácticamente en todos los casos, un complicado procedimiento administrativo y de negociación con los propietarios afectados.

VI.5 Instrumentos de seguimiento, evaluación y retroalimentación de la planeación urbana

El seguimiento, evaluación y retroalimentación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón deberá tener congruencia con la ejecución de acciones y obras de los tres ámbitos de gobierno, haciendo énfasis en las correspondientes al Municipio, así como con los objetivos y metas planteados; evaluando los plazos, instituciones y organismos responsables.

La evaluación es el recurso para medir en forma continua y periódica el logro de la estrategia y de las metas planteadas en el Programa; para ello, se deberá determinar indicadores de impacto y eficiencia que permitan evaluar el grado de alcance de los programas, proyectos, obras y acciones; así como disponer de información para la toma de decisiones que permita hacer las modificaciones requeridas y superar las limitantes de su instrumentación. Estos indicadores se citan tres párrafos más adelante y la autoridad encargada de las labores de evaluación es la Dirección de Desarrollo Urbano para el municipio de Colón (estas designaciones pueden variar según cada trienio, en cuyo caso la responsabilidad recaería en las áreas de desarrollo urbano correspondientes).

Con el sistema de evaluación, los administradores públicos y la población pueden contar con una herramienta para darle seguimiento y verificar el uso eficiente de los recursos públicos disponibles; los indicadores de impacto se deberán referir al beneficio de programas, proyectos, obras y acciones en la población, así como a los indicadores de eficiencia, los que deberán relacionar el ejercicio de recursos con respecto al avance en metas, así como las metas propuestas y las realmente alcanzadas.

A ello se añade que en los actos de vigilancia social se cuenta la operación de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, a la cual los ciudadanos pueden denunciar cualquier hecho, acto u omisión que cause o pueda causar daños al desarrollo urbano o al medio ambiente.

Se deberá diseñar formatos que incluyan indicadores de impacto y población beneficiada, con el propósito de medir por año y periodo lo programado y lo ejecutado con respecto a la población beneficiada; asimismo, se deberán considerar las metas propuestas por el presente documento y las alcanzadas por periodo y año en cuanto a avance físico; y por último, se deberá medir el avance presupuestal por programa y acción. Además, se sugiere la creación de un Sistema Informático para la evaluación del Programa.

Con relación al fomento al desarrollo urbano, se deberá considerar la elaboración de un Esquema Específico de Utilización del Suelo en el Polígono de actuación de Galeras, que tienen como objetivo fundamental ordenar el territorio municipal.

En específico se formulan los siguientes indicadores:

- El control del desarrollo urbano evaluará de acuerdo a los siguientes del municipio de Colón:
 - a. Número de cambios de uso de suelo por año (los aprobados en sesión de Cabildo, los que tienen vigencia jurídica); considerándose variables como número de solicitudes recibidas, número de solicitudes rechazadas, número de solicitudes aprobadas destacándose aquellas que expresen cambio de uso de suelo no urbano a urbano, así como sus superficies, y su inserción en un registro único en un sistema de información geográfica. Debe considerarse, evitar cambios de uso del suelo indiscriminados para zonas de reserva para crecimiento futuro (se refiere únicamente a los de suelo no urbanizable a suelo urbanizable). Los efectos y consecuencias de dichas modificaciones acarrear problemáticas serias que trastocan las estrategias municipales de desarrollo y hacen inviable una política de ordenamiento territorial, además de impactar con grandes costos y cargas a las autoridades locales encargadas de la prestación de servicios públicos.
 - b. Número de solicitudes de fraccionamientos recibidos, número de fraccionamientos autorizados por Cabildo, fraccionamientos con plena vigencia jurídica (Incluye fraccionamientos distintos a los habitacionales), número de fraccionamientos rechazados, las características de cada uno, en cuanto a clasificación y superficie y su inserción en un registro único en sistema de información geográfica.
 - c. Número de asentamientos humanos identificados por año y de ser posible sus características en cuanto a superficie, origen, situación legal, ocupación, avance en introducción de infraestructura básica y su inserción en un registro único en un sistema de información geográfica.
- En cuestión de desarrollo social e igualdad de oportunidades:
 - a. Registrar el monto de inversión destinado al mejoramiento o construcción de equipamientos por localidad, así como la inversión municipal total en este rubro.
 - b. Registrar el monto de inversión destinada al mejoramiento o construcción de redes de agua potable, redes de drenaje (o sistemas alternativos para la dotación, tanto de agua potable como de drenaje), electricidad, y mejoramiento y construcción de vialidades por localidad, así como el monto total invertido en estos mismos rubros.

-
-
- c. Registrar el monto de inversión en programas de mejoramiento y ampliación de vivienda precaria por localidad, así se trate de recursos municipales, estatales o federales.
 - Con relación al medio ambiente:
 - a. Superficie agrícola de temporal o de riego sembrada al año, en hectáreas y su inserción en un registro único en sistema de información geográfica para este fin.
 - b. Monto de inversión destinado a introducir tecnología agrícola en la superficie con esta actividad, ya sea de temporal o de riego, en pesos al año por hectáreas, y su inserción en un registro único en sistema de información geográfica para este fin.
 - c. Monto anual invertido en acciones para las Áreas Naturales Protegidas decretadas.
 - d. Superficies restauradas (reforestadas, restitución y mejoramiento de suelo, obras para evitar erosión, etc.) en hectáreas por año, y su inserción en un registro único en sistema de información geográfica para este fin.
 - e. Cantidad de toneladas de residuos sólidos separados en orgánica e inorgánica anualmente.
 - f. Toneladas anuales de residuos sólidos recolectados, así como toneladas de residuos sólidos dispuestos en el relleno sanitario.
 - g. Inversión anual destinada a obras de saneamiento (plantas de tratamiento, desazolve, celdas de disposición final, entre otros).
 - h. Monto de inversión destinada a proyectos con ecotécnicas.
 - Para fomentar el turismo:
 - a. Monto de inversión destinado a conservación de áreas patrimoniales.
 - b. Número de licencias de operación de giros relacionados con servicios turísticos por año.
 - c. Monto de inversión destinado a la capacitación de prestadores de servicios turísticos.
 - d. Número de licencias de construcción autorizadas con destino para usos y servicios turísticos.
 - e. Inversión estimada en el reciclaje de edificios y mejoramiento y construcción de edificios destinados al hospedaje.
 - f. Inversión estimada en el mejoramiento o construcción de servicios turísticos y relacionados con los mismos.

El registro de los indicadores arriba mencionado deberá comenzarse cuanto antes, para lograr tener un registro histórico y poder así realizar comparaciones de su dinámica a través de los años, mediante su recopilación e integración en una base de datos, así como en un sistema de información geográfica, obteniéndose en cada periodo analizado, decisiones que permitan optimizar las medidas tomadas por el Municipio. Esto permitirá, en caso que los indicadores muestren tendencias desfavorables o negativas, implementar acciones correctivas, a fin de modificar dichas tendencias y alcanzar congruencia entre la inversión destinada a obras y acciones que den cumplimiento a las metas y objetivos que se quieren alcanzar.

A pesar de la zona de estudio no pertenece de manera oficial a la Zona Metropolitana de Querétaro, es innegable que su totalidad se halla inmersa en los fenómenos urbanos como especulación del suelo, crecimiento acelerado, integración de superficies agrícolas al desarrollo urbano y otros, por ello, se retoman a continuación, como parte integral de los mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación de la planeación urbana los temas incluidos en el proyecto de Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro (POZMQ), en donde se hace énfasis en la renovación intrínseca de la planeación urbana, para hacerla más eficiente y sobre más todo operativa, transcribiéndose los atributos que ésta debiera tener:

- a. Ser de carácter multisectorial, integrando y articulando los aportes de todos los sectores de la administración pública (agua, drenaje, transportes, comunicaciones, desarrollo económico, desarrollo agrícola, preservación ambiental, entre otros) para constituirse en la dimensión territorial de los programas gubernamentales de desarrollo;

-
-
- b. Insertar sus propuestas de ordenamiento y acondicionamiento del territorio (Programas de desarrollo socioeconómico, tales como la orientación de la expansión periférica y la reestructuración urbana, entre otros) en propuestas más amplias de desarrollo, justificándolas;
 - c. Tener carácter estratégico o de planteamientos esenciales, estableciendo orientaciones generales a mediano y largo plazo que den respuesta a cuestiones críticas (Como la orientación de la expansión periférica y la reestructuración urbana, entre otros) de las que dependa 'hacer ciudad';
 - d. Ser flexible, para ajustarse permanentemente a las cambiantes circunstancias, en contraste con la rígida planeación tradicional, centrada en la regulación;
 - e. Traducirse en la formulación, evaluación y realización de proyectos urbanos estratégicos que la concreten, estableciendo el qué, cuánto, cuándo y cómo hacer de forma coordinada y concertada entre los diversos agentes urbanos involucrados;
 - f. Ser clara, para facilitar y encauzar el debate sistemático de sus propuestas;
 - g. Sustentarse en consensos construidos por la ciudadanía, sobre la base de una amplia y efectiva participación ciudadana, que no consulta, comprometiendo a los gobiernos y a la sociedad organizada en su realización;
 - h. Debe acotar en forma clara el papel del Estado en contraposición del mercado y la sociedad organizada.

Con relación al seguimiento, en particular debe vigilarse el cumplimiento de las disposiciones del desarrollo urbano, debiendo adoptar las medidas de seguridad, así como el de imponer las sanciones administrativas que procedan, independientemente de la rigurosa persecución de los ilícitos. Las acciones sobre el uso, aprovechamiento y disposición del suelo urbano en las localidades deben ajustarse a la planeación establecida, así como las acciones, obras y servicios públicos subordinarse a sus planteamientos en espacio, condiciones y tiempo.

Debe aplicarse y dar seguimiento a las reformas que en materia penal sean imputables, a quienes trasgredan la ley en particular, especialmente a los servidores públicos, una vez que se compruebe que éstos no aplicaron la ley o la aplicaron de manera laxa con criterios discrecionales, para lo cual se debe aplicar las sanciones contempladas en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos al Servicio del Estado de Querétaro y Municipios, tales como la amonestación, la suspensión de funciones, la separación del cargo, la imposición de multas; independientemente de la responsabilidad civil y penal en que se incurra.

La autoridad debe dar seguimiento a efecto de que los particulares cumplan con el marco normativo y que aquéllos que violen las leyes se hagan acreedores de sanciones administrativas, civiles y penales que vayan desde la imposición de multas, arresto administrativo e inicio de procedimiento penal; así como de clausuras o suspensiones, temporales o definitivas, parciales o totales de las obras, instalaciones que no cumplan con el marco normativo vigente, entre otros.

Igualmente deben incorporarse en nuestras leyes, castigos a las autoridades y funcionarios auxiliares en la materia, tales como registradores, valuadores, peritos y notarios. Para asegurar el cumplimiento de las leyes, es conveniente reforzar los mecanismos de contraloría social, denuncia ciudadana y efectiva rendición de informes y cuentas públicas.

Con relación a la retroalimentación, los actos de vigilancia social deben ser entendidos como las acciones de denuncia ante la autoridad municipal competente y ante su omisión, deberán ser promovidas ante la instancia de vigilancia y contraloría de la Legislatura Estatal.

Por último, el papel que desempeñen los diferentes órganos de planeación para el desarrollo integral del Municipio, tales como los Comités de Planeación para el Desarrollo Municipal, serán fundamentales para retroalimentar las acciones y orientaciones del desarrollo urbano.

Por otro lado, es evidente que el programa requiere de mecanismos que deben concebirse para operar durante periodos largos necesarios para que los proyectos maduren, permanezcan al margen de los periodos de las administraciones gubernamentales, garanticen el manejo solvente y

transparente de recursos de los inversionistas, así como que posean altos grados de flexibilidad para realizar una variada gama de acciones.

Bibliografía

- Ayuntamiento del Municipio de Colón (2015). Plan de Desarrollo Municipal 2015-2018
- ----- (2012). Proyecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local para el municipio de Colón
- ----- (2015). Plan de Desarrollo Municipal 2015-2018 Fideicomiso de Desarrollo para la Región Centro Occidente (2012). Programa de Desarrollo de la Región Centro Occidente.
- Gobierno del Estado de Querétaro (2012). Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI)
- ----- (2012). Programa Estatal de Vivienda (PEVI)
- ----- (2011). Anuario Económico del Estado de Querétaro
- ----- (2010). Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016 - 2021
- ----- (2009). Programa de Ordenamiento Ecológico Regional
- Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos (2012). Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018
- ----- (2014). Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018
- ----- (2014). Programa Nacional de Vivienda 2014-2018
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) 2012. Anuario Estadístico del Estado de Querétaro
- -----2010. Censo de Población y Vivienda
- -----2010. Base de datos del Cuestionario Ampliado del Censo de Población y Vivienda
- -----2007. Censo Agropecuario
- -----2000. Censo de Población y Vivienda
- -----1990. Censo de Población y Vivienda
- -----1980. Censo de Población y Vivienda

**CERTIFICADA PARA PUBLICACIÓN EN LA GACETA, A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE MAYO DE DOS MIL DIECISÉIS, EN LA CIUDAD DE COLÓN, QRO.-----
----- DOY FE-----**

**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICA**





PRESIDENCIA MUNICIPAL
COLÓN, QRO.

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

ADMINISTRACIÓN 2015-2018

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

L.A. CRUZ NAYELI MONRROY AGUIRRE
SÍNDICO MUNICIPAL

DR. JOSÉ EDUARDO PONCE RAMÍREZ
SÍNDICO MUNICIPAL

C. JUAN CARLOS CUETO JIMÉNEZ
REGIDOR

C. ANA KAREN RESÉNDIZ SOTO
REGIDORA

C. LILIANA REYES CORCHADO
REGIDORA

C. LUIS ALBERTO DE LEÓN SÁNCHEZ
REGIDOR

C. ADRIANA LARA REYES
REGIDORA

C. ELSA FERRUZCA MORA
REGIDORA

C. CARLOS EDUARDO CAMACHO CEDILLO
REGIDOR

LIC. DANIEL LÓPEZ CASTILLO
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO