



# La Sombra de Arteaga

PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE QUERETARO ARTEAGA

Responsable: Secretaría de Gobierno	Registrado como de Segunda Clase en la Administración de Correos de Querétaro, Qro., 10 de Septiembre de 1921.	Director: Lic. Nelson Manuel Hernández Moreno
(FUNDADO EN EL AÑO DE 1867. DECANO DEL PERIODISMO NACIONAL)		

## SUMARIO

### PODER LEGISLATIVO

- Decreto que adiciona el decreto por el que se convoca al quinto período extraordinario de sesiones de la LV Legislatura del Estado, correspondiente al primer año de su ejercicio constitucional. **5428**
- Decreto que adiciona el decreto por el que se convoca al quinto período extraordinario de sesiones de la LV Legislatura del Estado, correspondiente al primer año de su ejercicio constitucional. **5429**

### PODER EJECUTIVO

- Evolución sobre la entrega de recursos a favor de los municipios del Estado, Recursos liberados, Segundo Trimestre 2007. **5431**

### GOBIERNO MUNICIPAL

- Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2006, relativo a la celebración del contrato de permuta de una fracción del Lote 1, Manzana I, con superficie de 2,276.27 m<sup>2</sup>, propiedad particular por una fracción con superficie de 2,182.35 m<sup>2</sup> de la Calle Balcón Árabe y una fracción con superficie de 268.41 m<sup>2</sup> del Lote 4, Manzana I propiedad municipal, ambos predios del Fraccionamiento Balcones del Acueducto, Delegación Villa Cayetano Rubio; así como del predio ubicado entre el derecho de vía del ferrocarril con Circuito Calesa, con superficie de 5,006.64 m<sup>2</sup>, propiedad particular por una fracción con valor equivalente del predio propiedad municipal localizado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del Fraccionamiento Palmares III, Delegación Epigmenio González. **5434**
- Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Comercial y Servicios a Equipamiento de Educación, para el inmueble ubicado en calle Ezequiel Montes Número 198, Delegación Centro Histórico. **5441**
- Reglamento de Anuncios para el Municipio de Corregidora, Qro. **5445**
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Lagunita, Municipio de Landa de Matamoros, Qro. **5461**
- Reportes sobre el ejercicio, destino y resultados obtenidos de la aplicación de recursos vinculados a la entrega de aportaciones federales, subsidios y gasto descentralizado o reasignado mediante convenios de coordinación con la Federación correspondientes al segundo trimestre del ejercicio fiscal 2007. Municipio de Peñamiller, Qro. **5486**

Acuerdo relativo a la ampliación de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de 200 Hab/Ha y Servicios a Comercial, y Servicio de Transporte (Estacionamiento Público), para el predio ubicado en Calle Andrés Balvanera Número 18, Delegación Centro Histórico.	<b>5489</b>
Plan de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río, Qro.	<b>5494</b>
Fe de erratas del Plan de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río, Qro.	<b>5535</b>
Acuerdo relativo a la autorización para venta provisional de Lotes para la 2ª Etapa del Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Ladera" ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.	<b>5541</b>
Acuerdo por el que se autoriza el pago de área de donación correspondiente al predio ubicado en calle Orquídeas número 17 de la Colonia Las Flores, Corregidora, Querétaro.	<b>5546</b>
Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a Comercial de una fracción de 200 metros cuadrados que se desprenden de un predio identificado como parcela número 62 Z-1 P 2/4 del Ejido de Jesús María, El Marqués, Qro.	<b>5549</b>
Acuerdo relativo a las correcciones correspondientes a los importes por concepto de pago de Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización y cálculo de Fianza para garantizar las obras de urbanización de las Etapas 2, 3, 4, 5 y 6, del Fraccionamiento denominado "La Pradera", mismo que se ubicará en un inmueble identificado como el resultante de la fusión de dos predios rústicos, conocidos como "La Pradera" y "La Cantera", en el Municipio de El Marqués, Qro.	<b>5554</b>
<b>AVISOS JUDICIALES Y OFICIALES</b>	<b>5559</b>

INFORMES AL TELÉFONO 01(442) 238-50-00 EXTENSIONES 5677 Y 5682

## PODER LEGISLATIVO

**LA COMISIÓN PERMANENTE DE LA LV LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 44 FRACCIÓN II, 45 Y 46 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO ARTEAGA, 37 Y 40 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EMITE EL PRESENTE:**

**"DECRETO QUE ADICIONA EL DECRETO POR EL QUE SE CONVOCA AL QUINTO PERÍODO EXTRAORDINARIO DE SESIONES DE LA LV LEGISLATURA DEL ESTADO, CORRESPONDIENTE AL PRIMER AÑO DE SU EJERCICIO CONSTITUCIONAL"**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se adicionan los puntos XXII al XXVI al Decreto por el que se convoca al Quinto Período Extraordinario de sesiones de la LV Legislatura del Estado, correspondiente al primer año de su ejercicio constitucional, para quedar como sigue:

- XXII.** Iniciativa de Acuerdo por el que esta LV Legislatura del Estado de Querétaro, acuerda delegar y facultar a la Comisión de Gobernación, Administración Pública y Asuntos Electorales, para que ante las instituciones de los sectores públicos y privados que determine, realice las consultas necesarias, con motivo de la elección o ratificación del Magistrado Propietario del Tribunal de lo Contencioso Administrativo.
- XXIII.** Dictamen de la Iniciativa de Decreto que autoriza al Titular del Poder Ejecutivo del Estado para enajenar a título oneroso el inmueble que en él se describe.
- XXIV.** Dictamen de la Iniciativa de Ley de Protección Civil.
- XXV.** Dictamen de la Iniciativa de Ley de los Cuerpos de Bomberos del Estado de Querétaro.

**XXVI.** Dictamen de la Iniciativa de Acuerdo para exhortar al Ejecutivo Federal a informar sobre las labores de inteligencia y de seguridad nacional, en relación a los atentados del 5 y 10 de julio en gasoductos de PEMEX en los Estados de Guanajuato y Querétaro, y sobre la presunta participación del Ejército Popular Revolucionario.

#### TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Este decreto entrará en vigor el día de su aprobación por los diputados integrantes de la Comisión Permanente de la LV Legislatura del Estado, en los términos de los artículos 44 fracciones I, II y III, 45 y 46 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Remítase el presente decreto al Titular del Poder Ejecutivo, para los efectos de su publicación en el periódico oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

**ASÍ LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR DEL ESTADO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.**

**DADO EN LA SALA DE COMISIONES "EZEQUIEL MONTES" DEL RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO, A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE.**

**A T E N T A M E N T E**  
**LV LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO**  
**COMISIÓN PERMANENTE**

**DIP. MARTÍN MENDOZA VILLA**  
**PRESIDENTE**  
Rúbrica

**DIP. ANTONIO AGUILAR LANDAVERDE**  
**PRIMER SECRETARIO SUPLENTE**  
Rúbrica

## PODER LEGISLATIVO

**LA COMISIÓN PERMANENTE DE LA LV LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 44 FRACCIÓN II, 45 Y 46 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO ARTEAGA, 37 Y 40 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EMITE EL PRESENTE:**

**"DECRETO QUE ADICIONA EL DECRETO POR EL QUE SE CONVOCA AL QUINTO PERÍODO EXTRAORDINARIO DE SESIONES DE LA LV LEGISLATURA DEL ESTADO, CORRESPONDIENTE AL PRIMER AÑO DE SU EJERCICIO CONSTITUCIONAL"**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se adicionan los puntos XXVII al XXXII al Decreto por el que se convoca al Quinto Período Extraordinario de sesiones de la LV Legislatura del Estado, correspondiente al primer año de su ejercicio constitucional, para quedar como sigue:

**XXVII.** Minuta Proyecto de Decreto por el que se reforman los artículos 6, 41, 85, 99, 108, 116 y 122; se adiciona e artículo 134, y se deroga un párrafo del artículo 97 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**XXVIII.** Iniciativa de Acuerdo para recomendar a la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos que examine y apruebe la modificación del área geográfica de salarios mínimos en la que se encuentra ubicada la entidad de Querétaro Arteaga.

- XXIX.** Dictamen de la Solicitud para ratificar el convenio celebrado con la Comisión Nacional del Agua en fecha 30 de junio de 2005 y se constituya como deudor solidario de los créditos fiscales reconocidos ante CONAGUA, autorizando asimismo al Secretario de Planeación Finanzas del Estado de Querétaro, se constituya como mandatario del Municipio de San Juan del Río, Qro., para que comprometa ingresos que deriven de participaciones federales en garantía o como fuente de pago.
- XXX.** Dictamen de la Solicitud de autorización para celebrar uno o más contratos de prestación de servicios o el otorgamiento de la concesión, según sea el caso, para el proyecto de la Planta Tratadora de Aguas Residuales "San Pedro II", que generará obligaciones o plazo por un periodo de hasta 20 años y los actos que deriven de dicho contrato o concesión.
- XXXI.** Dictámenes de las Iniciativas de Decreto por las que se conceden Jubilación a los CC. Noemí Palacios Camacho, Pedro Ruiz Pérez, Miguel López Ramírez, Carlos Olvera Espinoza, María Olivia Serrano Santiago, Lucio Trejo Martínez, Pensión por Vejez a los CC. Juana Alcántara García, José Salvador García Mata, José Guadalupe Benitez Chávez, Enrique García Álvarez, Pensión por Muerte a las CC. Consuelo Baysa Colín y Eréndira Andrade Franco.
- XXXII.** Informes del Resultado de Fiscalización de Cuenta Pública del Municipio de Pinal de Amoles, Tolimán, Qro., de los Sistemas para el Desarrollo Integral de la Familia de los Municipios de Colón, Querétaro, y San Juan del Río, Tolimán, todos correspondientes al periodo comprendido del 01 de julio al 30 de septiembre de 2006.

#### **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Este decreto entrará en vigor el día de su aprobación por los diputados integrantes de la Comisión Permanente de la LV Legislatura del Estado, en los términos de los artículos 44 fracciones I, II y III, 45 y 46 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Remítase el presente decreto al Titular del Poder Ejecutivo, para los efectos de su publicación en el periódico oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

**ASÍ LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR DEL ESTADO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.**

**DADO EN LA SALA DE COMISIONES "EZEQUIEL MONTES" DEL RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO, A LOS VEINTIUNO DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SIETE.**

**A T E N T A M E N T E**  
**LV LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO**  
**COMISIÓN PERMANENTE**

**DIP. MARTÍN MENDOZA VILLA**  
**PRESIDENTE**  
Rúbrica

**DIP. ANTONIO AGUILAR LANDAVERDE**  
**PRIMER SECRETARIO SUPLENTE**  
Rúbrica

# PODER EJECUTIVO



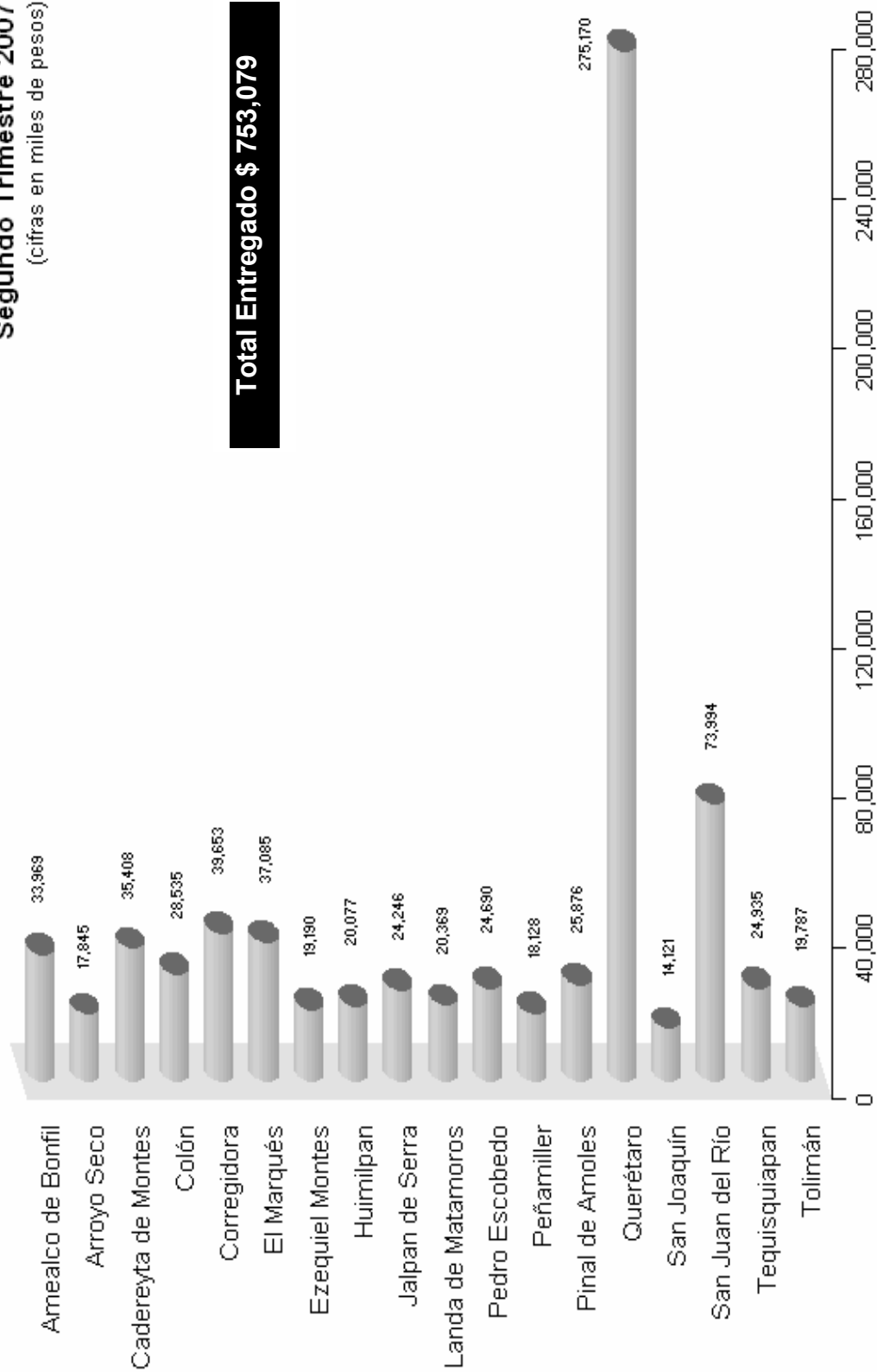
GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO  
 PODER EJECUTIVO  
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y FINANZAS

Evolución sobre la entrega de recursos a favor de los municipios del Estado  
 Recursos Liberados

Segundo Trimestre

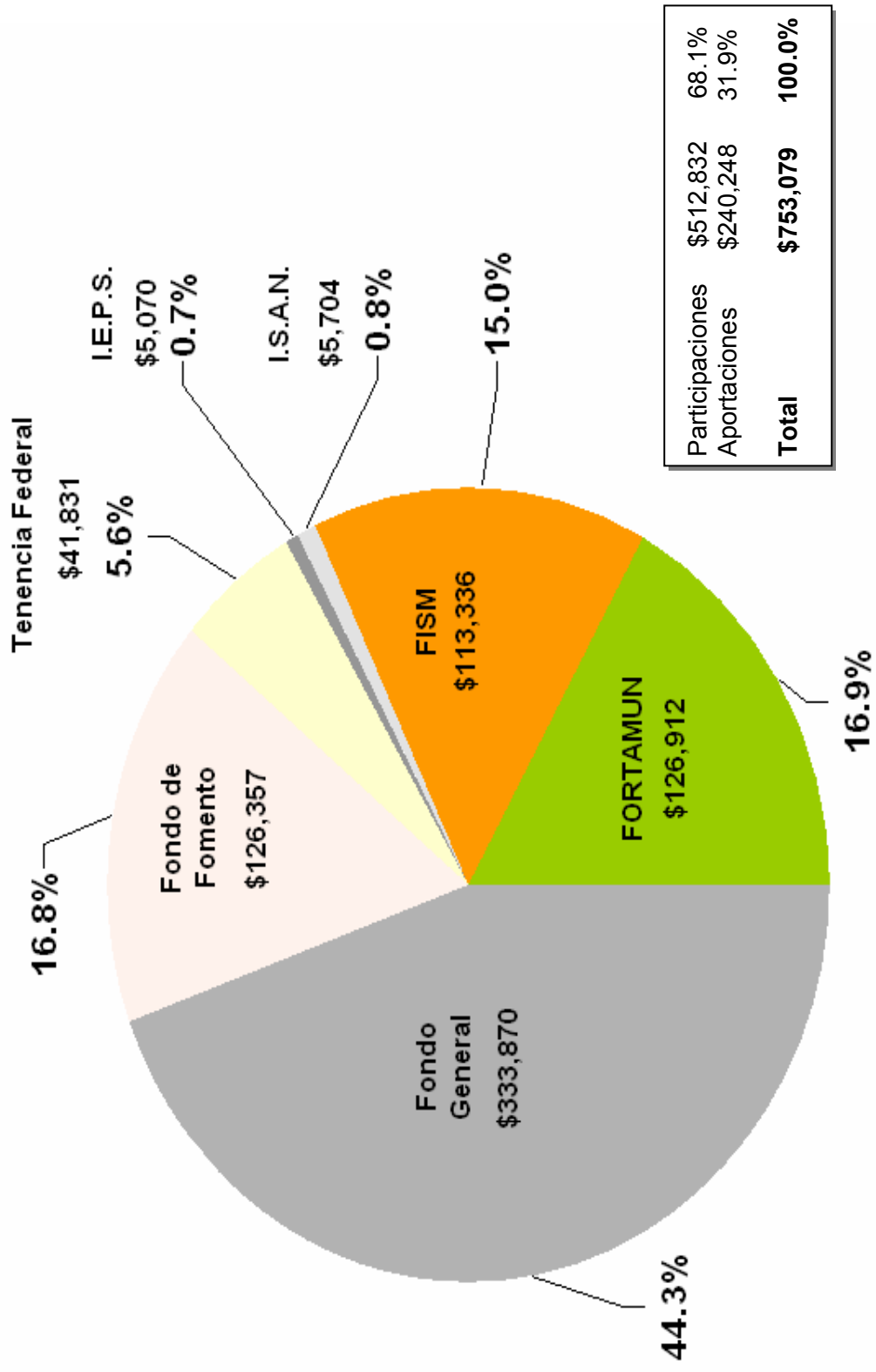
Concepto	Participaciones Federales										Ramo XXXIII: Aportaciones Federales					Total
	Fondo General	Fondo de Fomento Municipal	Tenencia Federal	Fondo I.E.P.S.	I.S.A.N.	Subtotal	Ajustes	FISM	FORTAMUN	Subtotal	Ramo XXXIII: Aportaciones Federales		Total			
											FISM	FORTAMUN				
Amealco de Bonfil	11,827,837	4,224,102	1,481,914	179,595	202,083	17,915,531	2,591,418	11,570,170	4,483,371	16,053,541	4,483,371	16,053,541	33,969,072			
Arroyo Seco	10,069,567	3,223,484	1,261,619	152,898	172,042	14,879,610	2,151,198	1,972,857	992,097	2,964,954	992,097	2,964,954	17,844,564			
Cadereyta de Montes	14,476,876	5,545,413	1,813,815	219,818	247,345	22,303,267	3,227,179	8,562,519	4,542,693	13,105,212	4,542,693	13,105,212	35,408,479			
Colón	12,111,072	4,372,191	1,517,400	183,895	206,922	18,391,480	2,660,398	6,044,130	4,099,650	10,143,780	4,099,650	10,143,780	28,535,260			
Corregidora	17,631,840	7,018,478	2,209,101	267,723	301,248	27,428,390	3,969,519	3,948,630	8,276,175	12,224,805	8,276,175	12,224,805	39,653,195			
El Marqués	15,659,221	6,105,552	1,961,952	237,770	267,544	24,232,039	3,506,572	6,520,260	6,332,562	12,852,822	6,332,562	12,852,822	37,084,861			
Ezequiel Montes	9,309,862	2,688,236	1,166,437	141,361	159,063	13,464,959	1,945,805	2,967,357	2,757,903	5,725,260	2,757,903	5,725,260	19,190,219			
Huimilpan	9,325,665	2,701,000	1,168,417	141,601	159,333	13,496,016	1,950,318	3,992,479	2,599,002	6,581,481	2,599,002	6,581,481	20,077,497			
Jaipán de Serra	12,331,499	4,485,913	1,545,020	187,242	210,690	18,760,364	2,713,857	3,736,335	1,749,051	5,485,386	1,749,051	5,485,386	24,245,750			
Landa de Matamoros	10,375,947	3,413,019	1,300,006	157,549	177,278	15,423,799	2,230,145	3,444,249	1,501,287	4,945,536	1,501,287	4,945,536	20,369,335			
Pedro Escobedo	10,548,520	3,515,873	1,321,629	160,170	180,226	15,726,418	2,274,039	4,472,196	4,490,994	8,963,190	4,490,994	8,963,190	24,689,608			
Peñamiller	9,640,691	2,937,160	1,207,897	146,385	164,715	14,096,638	2,037,595	2,680,389	1,350,561	4,030,950	1,350,561	4,030,950	18,127,788			
Pinal de Amoles	11,261,000	3,919,709	1,410,896	170,989	192,399	16,954,993	2,452,182	6,910,029	2,011,113	8,921,142	2,011,113	8,921,142	25,876,135			
Querétaro	120,905,564	51,410,970	15,148,320	1,835,835	2,065,731	191,366,420	27,704,435	25,504,068	58,299,546	83,803,614	58,299,546	83,803,614	275,170,034			
San Joaquín	8,706,225	1,930,224	1,090,807	132,196	148,749	12,008,201	1,733,513	1,506,695	606,231	2,112,926	606,231	2,112,926	14,121,127			
San Juan del Río	28,764,782	11,960,412	3,803,953	436,766	491,460	45,257,373	6,551,229	12,182,169	16,554,414	28,736,583	16,554,414	28,736,583	73,993,956			
Tequisquiapan	10,999,209	3,774,651	1,378,096	167,013	187,925	16,506,894	2,387,217	4,066,422	4,382,000	8,428,452	4,382,000	8,428,452	24,935,346			
Tolimán	9,824,926	3,130,233	1,243,498	150,700	169,570	14,618,927	2,113,370	3,265,092	1,902,954	5,168,046	1,902,954	5,168,046	19,786,973			
<b>Total</b>	<b>333,870,303</b>	<b>126,356,620</b>	<b>41,330,767</b>	<b>5,069,506</b>	<b>5,704,323</b>	<b>512,631,519</b>	<b>74,199,979</b>	<b>113,336,046</b>	<b>126,611,634</b>	<b>240,247,680</b>	<b>126,611,634</b>	<b>240,247,680</b>	<b>753,079,199</b>			

**Total de Recursos Liberados a los Municipios  
(Participaciones y Transferencias)  
Segundo Trimestre 2007**  
(cifras en miles de pesos)



# Recursos Liberados a los Municipios Segundo Trimestre 2007

(cifras en miles de pesos)



Participaciones	\$512,832	68.1%
Aportaciones	\$240,248	31.9%
<b>Total</b>	<b>\$753,079</b>	<b>100.0%</b>

# GOBIERNO MUNICIPAL

EL CIUDADANO LICENCIADO J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

## CERTIFICA

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha siete de julio de dos mil seis, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó la Modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2006, relativo a la celebración del contrato de permuta de una fracción del Lote 1, Manzana I, con superficie de 2,276.27 m<sup>2</sup>, propiedad particular por una fracción con superficie de 2,182.35 m<sup>2</sup> de la Calle Balcón Árabe y una fracción con superficie de 268.41 m<sup>2</sup> del Lote 4, Manzana I propiedad municipal, ambos predios del Fraccionamiento Balcones del Acueducto, Delegación Villa Cayetano Rubio; así como del predio ubicado entre el derecho de vía del ferrocarril con Circuito Calesa, con superficie de 5,006.64 m<sup>2</sup>, propiedad particular por una fracción con valor equivalente del predio propiedad municipal localizado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del Fraccionamiento Palmares III, Delegación Epigmenio González, el cual señala textualmente:

**“...CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 78, 79 Y 88 INCISOS B) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO ARTEAGA; 2195 Y 2199 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II, X Y XII, DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 38 FRACCIÓN II, 94 FRACCIÓN I Y IV Y 95 FRACCIÓN III DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIÓN I Y IV, 10 Y 13 DEL REGLAMENTO DE BIENES DEL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO; 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y**

## CONSIDERANDO

1. Que corresponde al H. Ayuntamiento resolver lo relativo a la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2006, relativo a la celebración del contrato de permuta de una fracción del Lote 1, Manzana I, con superficie de 2,276.27 m<sup>2</sup>, propiedad particular por una fracción con superficie de 2,182.35 m<sup>2</sup> de la Calle Balcón Árabe y una fracción con superficie de 268.41 m<sup>2</sup> del Lote 4, Manzana I propiedad municipal, ambos predios del Fraccionamiento Balcones del Acueducto, Delegación Villa Cayetano Rubio; así como del predio ubicado entre el derecho de vía del ferrocarril, con Circuito Calesa, con superficie de 5,006.64 m<sup>2</sup>, propiedad particular por una fracción con valor equivalente del predio propiedad municipal localizado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del Fraccionamiento Palmares III, Delegación Epigmenio González.

2. Con fecha 13 de junio de 2006, mediante Acuerdo de Cabildo se autorizó celebrar contrato de permuta de una fracción del Lote 1, Manzana I, con superficie de 2,276.27 m<sup>2</sup>, propiedad particular por una fracción con superficie de 2,182.35 m<sup>2</sup> de la Calle Balcón Árabe y una fracción con superficie de 268.41 m<sup>2</sup> del Lote 4, Manzana I propiedad municipal, ambos predios del Fraccionamiento Balcones del Acueducto, Delegación Villa Cayetano Rubio; así como del predio ubicado entre el derecho de vía del ferrocarril, con Circuito Calesa, con superficie de 5,006.64 m<sup>2</sup>, propiedad particular por una fracción con valor equivalente del predio propiedad municipal localizado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del Fraccionamiento Palmares III, Delegación Epigmenio González, el cual obra en el expediente 255/DAI/06, radicado en la Secretaría del Ayuntamiento.

3. Al realizar una revisión de los documentos que integran el expediente descrito en el Considerando anterior, se observó que es errónea la denominación de uno de los fraccionamientos, en el que se encuentra uno de los predios propiedad municipal, que deberá transmitirse; teniendo en el Acuerdo la denominación de “Palmares III”, Delegación Epigmenio González, siendo la correcta “Palmas III”, en dicha delegación, lo cual se corroboró al revisar el Acuerdo de Cabildo de fecha 23 de noviembre de 2004, relativo a la autorización de la licencia de urbanización y nomenclatura del Fraccionamiento de tipo residencial medio denominado “Palmas III”, Delegación Epigmenio González, dentro del cual en el Resolutivo Cuarto, se establece la obligación de transmitir el predio con superficie de 14,552.18 m<sup>2</sup>, ubicado en el Lote 5 de la Manzana Única.



4. Asimismo, mediante escritura pública número 27,433 de fecha 8 de diciembre de 2004, emitida por el Lic. Ricardo Rayas Macedo, Notario Público Titular número 13 de la demarcación notarial de Querétaro, consta el contrato de donación celebrado entre la empresa denominada "Desarrollos Residenciales Turísticos", S.A. de C.V., como donante y como donatario el Municipio de Querétaro, respecto de lo siguiente:

- a) Lote 5 de la Manzana Única del Fraccionamiento residencial medio denominado "Palmas III", con superficie de 14,552.18 m<sup>2</sup>, correspondiéndole una superficie de 10,373.07 m<sup>2</sup> por concepto de equipamiento urbano y una superficie de 4,179.11 m<sup>2</sup> al área del condominio, y
- b) Superficie de 18,376.83 m<sup>2</sup> correspondiente a la vialidad del Fraccionamiento de tipo residencial medio denominado "Palmas III".

5. Por lo que desprendiéndose de las observaciones realizadas en los Considerandos anteriores, es necesario realizar la modificación del Acuerdo de Cabildo de fecha 13 de junio de 2006, quedando dicha modificación de la siguiente forma:

**5.1 El Considerando 1 dice:**

"... 1. Que corresponde al H. Ayuntamiento resolver lo relativo a la celebración del contrato de permuta de una Fracción del Lote 1, Manzana I, con superficie de 2,276.27 m<sup>2</sup>, propiedad de los CC. Jorge Preisser Pérez, Aloys Preisser Pérez, Alejandrina Pérez Borbolla, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla por una fracción con superficie de 2,182.35 m<sup>2</sup> de la Calle Balcón Árabe y una fracción con superficie de 268.41 m<sup>2</sup> del Lote 4, Manzana I propiedad municipal, del Fraccionamiento Balcones del Acueducto, Delegación Villa Cayetano Rubio; así como del predio ubicado entre el derecho de vía del ferrocarril, con Circuito Calesa, con superficie de 5,006.64 m<sup>2</sup>, propiedad de los CC. Aloys Preisser Pérez, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla por una fracción con valor equivalente del predio propiedad municipal ubicado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del Fraccionamiento Palmares III, Delegación Epigmenio González..."

**5.2 El Considerando 1 debe decir:**

1. Que corresponde al H. Ayuntamiento resolver lo relativo a la celebración del contrato de permuta de una Fracción del Lote 1, Manzana I, con superficie de 2,276.27 m<sup>2</sup>, propiedad de los CC. Jorge Preisser Pérez, Aloys Preisser Pérez, Alejandrina Pérez Borbolla, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla por una fracción con superficie de 2,182.35 m<sup>2</sup> de la Calle Balcón Árabe y una fracción con superficie de 268.41 m<sup>2</sup> del Lote 4, Manzana I propiedad municipal, del Fraccionamiento Balcones del Acueducto, Delegación Villa Cayetano Rubio; así como del predio ubicado entre el derecho de vía del ferrocarril, con Circuito Calesa, con superficie de 5,006.64 m<sup>2</sup>, propiedad de los CC. Aloys Preisser Pérez, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla por una fracción con valor equivalente del predio propiedad municipal ubicado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del **Fraccionamiento Palmas III**, Delegación Epigmenio González.

**5.3 El Considerando 3 dice:**

"... 3. Con fecha 6 de junio de 2006, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, Estudio Técnico número 111/06, suscrito por el Lic. Vicente Suárez de Miguel, Secretario de Desarrollo Sustentable Municipal, relativo a la celebración del contrato de permuta de una Fracción del Lote 1, Manzana I, con superficie de 2,276.27 m<sup>2</sup>, propiedad particular por una fracción con superficie de 2,182.35 m<sup>2</sup> de la Calle Balcón Árabe y una fracción con superficie de 268.41 m<sup>2</sup> del Lote 4, Manzana I, propiedad municipal, ambos predios del Fraccionamiento Balcones del Acueducto, Delegación Villa Cayetano Rubio; así como del predio ubicado entre el derecho de vía del ferrocarril, con Circuito Calesa, con superficie de 5,006.64 m<sup>2</sup>, propiedad particular por una fracción con valor equivalente del predio propiedad municipal ubicado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del Fraccionamiento Palmares III, Delegación Epigmenio González, del cual se desprende lo siguiente:..."

**5.4 El Considerando 3 debe decir:**

**3.** Con fecha 6 de junio de 2006, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, Estudio Técnico número 111/06, suscrito por el Lic. Vicente Suárez de Miguel, Secretario de Desarrollo Sustentable Municipal, relativo a la celebración del contrato de permuta de una Fracción del Lote 1, Manzana I, con superficie de 2,276.27 m<sup>2</sup>, propiedad particular por una fracción con superficie de 2,182.35 m<sup>2</sup> de la Calle Balcón Árabe y una fracción con superficie de 268.41 m<sup>2</sup> del Lote 4, Manzana I, propiedad municipal, ambos predios del Fraccionamiento Balcones del Acueducto, Delegación Villa Cayetano Rubio; así como del predio ubicado entre el derecho de vía del ferrocarril, con Circuito Calesa, con superficie de 5,006.64 m<sup>2</sup>, propiedad particular por una fracción con valor equivalente del predio propiedad municipal ubicado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del **Fraccionamiento Palmas III**, Delegación Epigmenio González, del cual se desprende lo siguiente:

**5.5 El Considerando 3.12 dice:**

“... **3.12** En lo que se refiere a la propiedad particular que se vería afectada para la conexión de la vialidad por el derecho de vía del ferrocarril, con el Circuito Calesa hasta Avenida Emeterio González, corresponde a un terreno propiedad de los CC. Aloys Preisser Pérez, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla, el cual se pretende permutar por una fracción con valor equivalente, del predio municipal ubicado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del Fraccionamiento Palmares III, Delegación Epigmenio González...”.

**5.6 El Considerando 3.12 debe decir:**

**3.12** En lo que se refiere a la propiedad particular que se vería afectada para la conexión de la vialidad por el derecho de vía del ferrocarril, con el Circuito Calesa hasta Avenida Emeterio González, corresponde a un terreno propiedad de los CC. Aloys Preisser Pérez, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla, el cual se pretende permutar por una fracción con valor equivalente, del predio municipal ubicado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del **Fraccionamiento Palmas III**, Delegación Epigmenio González.

**5.7 El Considerando 3.14 dice:**

“... **3.14** Respecto al predio del que se pretende desprender una fracción para permutar por el inmueble referido en el Considerando anterior, el Municipio de Querétaro, justifica su propiedad, mediante escritura pública número 27433 de fecha 8 de diciembre de 2004, emitida por el Lic. Ricardo Rayas Macedo, Notario Público Titular número 13 de la demarcación notarial de Querétaro, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y e Comercio, en la que se hace constar la transmisión del área de donación del Fraccionamiento “Palmares III”, respecto de una superficie de 10,373.07 m<sup>2</sup> por concepto de equipamiento urbano, así como de una superficie de 4,179.11 m<sup>2</sup> correspondiente al área del Condominio Palmas II, ambos ubicados en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del Fraccionamiento Palmares III, que forman una superficie de 14,552.18 m<sup>2</sup>...”.

**5.8 El Considerando 3.14 debe decir:**

**3.14** Respecto al predio del que se pretende desprender una fracción para permutar por el inmueble referido en el Considerando anterior, el Municipio de Querétaro, justifica su propiedad, mediante escritura pública número 27433 de fecha 8 de diciembre de 2004, emitida por el Lic. Ricardo Rayas Macedo, Notario Público Titular número 13 de la demarcación notarial de Querétaro, pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en la que se hace constar la transmisión del área de donación del **Fraccionamiento “Palmas III”**, respecto de una superficie de 10,373.07 m<sup>2</sup> por concepto de equipamiento urbano, así como de una superficie de 4,179.11 m<sup>2</sup> correspondiente al área del Condominio Palmas II, ambos ubicados en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del **Fraccionamiento Palmas III**, que forman una superficie de 14,552.18 m<sup>2</sup>.

**5.9** El Considerando 3.15 dice:

“... **3.15** Se hace notar que por Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de mayo del año en curso, se autorizó la transmisión de una fracción con superficie de 305.78 m<sup>2</sup> del Lote 5 del Fraccionamiento Palmares III, como parte del pago por afectación de un predio, a favor de los CC. Jorge Preisser Pérez, Aloys Preisser Pérez, Alejandrina Pérez Borbolla, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla, por lo que se propone permutar una fracción del resto del predio, misma que se definirá su ubicación, superficie, medidas y colindancias, una vez que se cuente con los valores de los avalúos comerciales de los predios en permuta, para definir el equivalente del valor con la del área en permuta...”.

**5.10** El Considerando 3.15 debe decir:

**3.15** Se hace notar que por Acuerdo de Cabildo de fecha 16 de mayo del año en curso, se autorizó la transmisión de una fracción con superficie de 305.78 m<sup>2</sup> del Lote 5 del **Fraccionamiento Palmas III**, como parte del pago por afectación de un predio, a favor de los CC. Jorge Preisser Pérez, Aloys Preisser Pérez, Alejandrina Pérez Borbolla, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla, por lo que se propone permutar una fracción del resto del predio, misma que se definirá su ubicación, superficie, medidas y colindancias, una vez que se cuente con los valores de los avalúos comerciales de los predios en permuta, para definir el equivalente del valor con la del área en permuta.

**5.11** El Considerando 4 dice:

“... **4.** Derivado de lo mencionado en los considerandos anteriores, la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal emitió la siguiente:

**Opinión Técnica:**

En base a lo anterior la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, considera **viable** la modificación en el trazo así como el reconocimiento jurídico y nomenclatura, de la vialidad que conectará Avenida Industrialización a la altura del Puente Álamos con Avenida Emeterio González de la Delegación Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior en virtud de que la vialidad forma parte de las obras indispensables para el funcionamiento adecuado y a corto plazo, de la estructura vial, que surge como una causa de utilidad pública, debido a la demanda creciente de vialidades que satisfagan la carga vehicular, para propiciar de una manera planificada el desarrollo urbano en esa zona, con la creación de vialidades primarias, debiendo dar cumplimiento a lo siguiente:

- 1) Presentar por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, el Programa de Obras para la Primera Etapa del proyecto en el que se señalen los servicios de infraestructura, así como de la construcción de guarniciones y banquetas con las que se dotará en esta etapa a la vialidad.
- 2) Se deberán hacer las gestiones con los propietarios de las fracciones afectadas por la vialidad para transmitir al Municipio de Querétaro a título gratuito y mediante escritura pública, la fracción de vialidad que físicamente se encuentran definidas dentro de su propiedad, tal como lo dispone el Título Tercero del Código Urbano para el Estado de Querétaro así como el artículo 94 y 95 de la Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro, correspondiente al área de rodamiento y banquetas, conforme a lo siguiente:

- A. Permuta de predios ubicados en el Fraccionamiento Balcones del Acueducto, correspondientes a una fracción del Lote 1 de la Manzana I con superficie de 2,276.27 m<sup>2</sup>, propiedad de los CC. Jorge Preisser Pérez, Aloys Preisser Pérez, Alejandrina Pérez Borbolla, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla, por una fracción con superficie de 2,182.35 m<sup>2</sup> de la Calle Balcón Árabe y una fracción con superficie de 268.41 m<sup>2</sup> del Lote 4 Manzana I propiedad del Municipio de Querétaro. Lo anterior conforme a los datos referidos en los antecedentes, autorizando la modificación de la Calle Balcón Árabe de uso como vialidad a uso habitacional con densidad de población de 350 hab/ha, la cual se incorporaría al lote condominal de los particulares, así como el cambio de uso de suelo de equipamiento urbano a habitacional, para la fracción del Lote 4 Manzana I.
- B. Permuta del predio ubicado entre el derecho de vía del ferrocarril, con el Circuito Calesa propiedad de los CC. Aloys Preisser Pérez, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla, con superficie de 5,006.64 m<sup>2</sup>, por una fracción con valor equivalente, del predio municipal ubicado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del Fraccionamiento Palmares III, Delegación Epigmenio González, de la que se definirá su ubicación, superficie, medidas y colindancias, una vez que se cuente con los valores avalúos comerciales de los predios en permuta, para definir el área a permutar...”.

#### 5.12 El Considerando 4 debe decir:

4. Derivado de lo mencionado en los considerandos anteriores, la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal emitió la siguiente:

##### Opinión Técnica:

En base a lo anterior la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, considera **viable** la modificación en el trazo así como el reconocimiento jurídico y nomenclatura, de la vialidad que conectará Avenida Industrialización a la altura del Puente Álamos con Avenida Emeterio González de la Delegación Villa Cayetano Rubio.

Lo anterior en virtud de que la vialidad forma parte de las obras indispensables para el funcionamiento adecuado y a corto plazo, de la estructura vial, que surge como una causa de utilidad pública, debido a la demanda creciente de vialidades que satisfagan la carga vehicular, para propiciar de una manera planificada el desarrollo urbano en esa zona, con la creación de vialidades primarias, debiendo dar cumplimiento a lo siguiente:

- 1) Presentar por parte de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, el Programa de Obras para la Primera Etapa del proyecto en el que se señalen los servicios de infraestructura, así como de la construcción de guarniciones y banquetas con las que se dotará en esta etapa a la vialidad.
- 2) Se deberán hacer las gestiones con los propietarios de las fracciones afectadas por la vialidad para transmitir al Municipio de Querétaro a título gratuito y mediante escritura pública, la fracción de vialidad que físicamente se encuentran definidas dentro de su propiedad, tal como lo dispone el Título Tercero del Código Urbano para el Estado de Querétaro así como el artículo 94 y 95 de la Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro, correspondiente al área de rodamiento y banquetas, conforme a lo siguiente:

- A. Permuta de predios ubicados en el Fraccionamiento Balcones del Acueducto, correspondientes a una fracción del Lote 1 de la Manzana I con superficie de 2,276.27 m<sup>2</sup>, propiedad de los CC. Jorge Preisser Pérez, Aloys Preisser Pérez, Alejandrina Pérez Borbolla, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla, por una fracción con superficie de 2,182.35 m<sup>2</sup> de la Calle Balcón Árabe y una fracción con superficie de 268.41 m<sup>2</sup> del Lote 4 Manzana I propiedad del Municipio de Querétaro. Lo anterior conforme a los datos referidos en los antecedentes, autorizando la modificación de la Calle Balcón Árabe de uso como vialidad a uso habitacional con densidad de población de 350 hab/ha, la cual se incorporaría al lote condominal de los particulares, así como el cambio de uso de suelo de equipamiento urbano a habitacional, para la fracción del Lote 4 Manzana I.
- B. Permuta del predio ubicado entre el derecho de vía del ferrocarril, con el Circuito Calesa propiedad de los CC. Aloys Preisser Pérez, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla, con superficie de 5,006.64 m<sup>2</sup>, por una fracción con valor equivalente, del predio municipal ubicado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del **Fraccionamiento Palmas III**, Delegación Epigmenio González, de la que se definirá su ubicación, superficie, medidas y colindancias, una vez que se cuente con los valores avalúos comerciales de los predios en permuta, para definir el área a permutar.

**5.13** El Resolutivo Primero dice:

“... **PRIMERO.** Se autoriza la celebración del contrato de permuta de los siguientes predios:

- a) Fracción del Lote 1, Manzana I, con superficie de 2,276.27 m<sup>2</sup>, propiedad de los CC. Jorge Preisser Pérez, Aloys Preisser Pérez, Alejandrina Pérez Borbolla, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla por una fracción con superficie de 2,182.35 m<sup>2</sup> de la Calle Balcón Árabe y una fracción con superficie de 268.41 m<sup>2</sup> del Lote 4, Manzana I, propiedad municipal, del Fraccionamiento Balcones del Acueducto, Delegación Villa Cayetano Rubio, y
- b) Predio ubicado entre el derecho de vía del ferrocarril, con Circuito Calesa, con superficie de 5,006.64 m<sup>2</sup>, propiedad de los CC. Aloys Preisser Pérez, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla por una fracción con valor equivalente del predio propiedad municipal ubicado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del Fraccionamiento Palmares III, Delegación Epigmenio González.

Lo anterior en virtud de que dichos predios son necesarios para la continuación de la vialidad que conectará Avenida Industrialización con Avenida Emeterio González en la Delegación Villa Cayetano Rubio, la cual forma parte de las obras indispensables para el funcionamiento adecuado y a corto plazo de la estructura vial, que surge como una causa de utilidad pública, debido a la demanda creciente de vialidades que satisfagan la carga vehicular, para propiciar de una manera planificada el desarrollo urbano en esa zona, con la creación de vialidades primarias...”

**5.14** El Resolutivo Primero debe decir:

**PRIMERO.** Se autoriza la celebración del contrato de permuta de los siguientes predios:

- a) Fracción del Lote 1, Manzana I, con superficie de 2,276.27 m<sup>2</sup>, propiedad de los CC. Jorge Preisser Pérez, Aloys Preisser Pérez, Alejandrina Pérez Borbolla, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla por una fracción con superficie de 2,182.35 m<sup>2</sup> de la Calle Balcón Árabe y una fracción con superficie de 268.41 m<sup>2</sup> del Lote 4, Manzana I, propiedad municipal, del Fraccionamiento Balcones del Acueducto, Delegación Villa Cayetano Rubio, y
- b) Predio ubicado entre el derecho de vía del ferrocarril, con Circuito Calesa, con superficie de 5,006.64 m<sup>2</sup>, propiedad de los CC. Aloys Preisser Pérez, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla por una fracción con valor equivalente del predio propiedad municipal ubicado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del Fraccionamiento Palmas III, Delegación Epigmenio González.

Lo anterior en virtud de que dichos predios son necesarios para la continuación de la vialidad que conectará Avenida Industrialización con Avenida Emeterio González en la Delegación Villa Cayetano Rubio, la cual forma parte de las obras indispensables para el funcionamiento adecuado y a corto plazo de la estructura vial, que surge como una causa de utilidad pública, debido a la demanda creciente de vialidades que satisfagan la carga vehicular, para propiciar de una manera planificada el desarrollo urbano en esa zona, con la creación de vialidades primarias.

6. Con fecha 30 de junio de 2006, mediante oficio SAY/DAC/4510/2006, se remitió al Lic. Armando Rivera Castillejos, Presidente Municipal y Presidente de la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, copia del proyecto de acuerdo, para estudio y análisis correspondiente en dicha Comisión...”.

Por lo anterior, el H. Ayuntamiento de Querétaro, en el Punto Cuarto, Apartado I, Inciso c), del Acta, aprobó por mayoría de votos el siguiente:

## ACUERDO

“...**ÚNICO.** Se autoriza la modificación de los Considerandos 1, 3, 3.12, 3.14, 3.15, 4 y Resolutivo Primero del Acuerdo del H. Ayuntamiento de Querétaro de fecha 13 de junio de 2006, relativo a la celebración del contrato de permuta de una fracción del Lote 1, Manzana I, con superficie de 2,276.27 m<sup>2</sup>, propiedad particular por una fracción con superficie de 2,182.35 m<sup>2</sup> de la Calle Balcón Árabe y una fracción con superficie de 268.41 m<sup>2</sup> del Lote 4, Manzana I propiedad municipal, ambos predios del Fraccionamiento Balcones del Acueducto, Delegación Villa Cayetano Rubio; así como del predio ubicado entre el derecho de vía del ferrocarril, con Circuito Calesa, con superficie de 5,006.64 m<sup>2</sup>, propiedad particular por una fracción con valor equivalente del predio propiedad municipal localizado en Circuito Palma Cocotera, Lote 5 del Fraccionamiento Palmas III, Delegación Epigmenio González, para quedar conforme a lo establecido en los Considerandos 5.2, 5.4, 5.6, 5.8, 5.10, 5.12 y 5.14 respectivamente del presente Acuerdo.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo para el Municipio de Querétaro, por lo cual se instruye al Secretario de Economía y Finanzas y Tesorero Municipal, erogue las cantidades necesarias para tal efecto.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

**TERCERO.** Notifíquese lo anterior a los titulares de las Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría Administración Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección General Jurídica Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Epigmenio González y a los CC. Jorge Preisser Pérez, Aloys Preisser Pérez, Alejandrina Pérez Borbolla, Jorge Preisser Rivera y Evelia Pérez Borbolla...”.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL SIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.-----DOY FE-----**

**LIC. J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**  
Rúbrica

**UNICA PUBLICACION**

## **GOBIERNO MUNICIPAL**

**EL CIUDADANO LICENCIADO ANTONIO JUAN JOSÉ GUTIÉRREZ ÁLVAREZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIEREN LOS ARTICULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCION IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO.**

### **C E R T I F I C A**

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha seis de diciembre del dos mil cinco, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo al Cambio de Uso de Suelo de Comercial y Servicios a Equipamiento de Educación, para el inmueble ubicado en calle Ezequiel Montes Número 198, Delegación Centro Histórico, el cual señala textualmente:

**“ . . . CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISO A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 78, 79, 83 Y 88 INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO ARTEAGA; 9º FRACCIONES I, II Y III DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII Y 128 DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO, 1º FRACCIÓN II, 17 FRACCIONES I Y II, 28 FRACCIÓN II, 32, 36 Y 253 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

1. Que es competencia del H. Ayuntamiento autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo que se encuentra ubicado dentro del territorio de su jurisdicción, así como participar en la formulación, expedición y modificación de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.
2. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio y de sus siete Delegaciones, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

3. La Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro establece en sus artículos 121 a 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.
4. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.
5. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.
6. Compete al H. Ayuntamiento resolver sobre el cambio de uso de suelo de comercial y servicios a equipamiento de educación, para el inmueble ubicado en la Calle Ezequiel Montes número 198, Delegación Centro Histórico.
7. Con fecha 31 de agosto y 23 de noviembre del 2005, se recibieron en la Secretaría del Ayuntamiento escritos emitidos por la C. María Alcocer Suzán, propietaria del inmueble ubicado en la Calle Ezequiel Montes número 198, Sur, Centro Histórico, mediante los cuales manifiesta su conformidad para el cambio de uso de suelo en el inmueble señalado con anterioridad y en el que se pretende ubicar un centro integral para niños con capacidades diferentes con guarda y custodia ( sin costo, siendo servicio gratuito); los cuales obran en el expediente 214/DAI/05, radicado en la Secretaría del Ayuntamiento.
8. Mediante escritura pública número 14,123 de fecha 18 de enero de 1969, emitida por el Lic. Alejandro Maldonado Franco, Notario Público Adscrito número 7 de la demarcación notarial de Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, bajo la partida 1394, libro 78-A, sección primera, se protocoliza el contrato de compraventa realizado por el General Ramón Rodríguez Familiar como parte vendedora y la C. María Alcocer Suzán como parte compradora, de una fracción del predio ubicado en la Carretera Panamericana.
9. En fecha 04 de noviembre de 2005, la Secretaría del Ayuntamiento recibió Estudio Técnico con número de folio 199/05, expedido por el Lic. Vicente Suárez de Miguel, Secretario de Desarrollo Sustentable Municipal, relativo al cambio de uso de suelo de uso comercial y de servicios a equipamiento de educación, en el inmueble ubicado en la calle Ezequiel Montes número 198, Delegación Centro Histórico, para las instalaciones de un centro integral para niños con capacidades diferentes, desprendiéndose de su contenido lo siguiente:
  - 9.1. La solicitud de cambio de uso de suelo tiene por objeto, llevar a cabo la instalación de un centro integral para niños de capacidades diferentes con guarda y custodia, con un número de alumnado de 50 a 60 menores, en un horario de 7.00 a.m. a 7.00 p.m., por lo que no se tendría un horario fijo de ingreso, pudiendo entrar en horarios discontinuos al centro. Asimismo, informa que pretende que el estacionamiento de los vehículos se realice en un predio alternativo ubicado en la Calle Ezequiel Montes número 194, esquina con calle sin nombre, a una distancia aproximada del sitio que se encuentra el predio en estudio, propiedad de la C. María Alcocer de Sañudo.
  - 9.2. Conforme a los datos catastrales, el predio ubicado en la Calle de Ezequiel Montes número 186, cuenta con una superficie de 1,596.53m<sup>2</sup>, clave catastral 14 01 001 03 026 016, el cual fue utilizado como restaurante bar y asimismo, el lote que se propone el estacionamiento cuenta con una superficie aproximada de 360.00 m<sup>2</sup>.



- 9.3. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, instrumento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro de fecha 8 de agosto de 2000 y publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 28 de febrero de 2003, señala que el predio se encuentra en zona destinada a comercio y servicios (CS), sobre una vialidad secundaria urbana.
- 9.4. La tabla de normatividad de usos de suelo del instrumento de planeación urbana referido, determina el uso educativo en una zona destinada a uso comercial y de servicios como prohibido, sin embargo revisado el Manual de Educación y Cultura del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano expedido por la Secretaría de Desarrollo Social Federal, se encontró lo siguiente:

#### Escuela especial para atípicos

Nivel de atención	Intermedio (de 5,001 a 10,000 habitantes).
Unidad Básica de Servicio (UBS):	Aula
Superficie mínima de terreno por aula (UBS):	400.00 m <sup>2</sup>
Número recomendable de aulas:	3 a 6 aulas
Número de alumnos por UBS:	20 alumnos por cada aula
Superficie de terreno recomendable:	1,200.00 m <sup>2</sup> para tres aulas
Uso de suelo recomendable:	Habitacional, comercial y servicios
Núcleo de servicios:	Centro de barrio y localización especial condicionado en corredor urbano
Ubicación recomendable con relación a la vialidad:	Calle principal y avenida secundaria

- 9.5. Con el objeto de satisfacer los requerimientos de estacionamiento que requiere la institución ( un cajón por cada 40.00 m<sup>2</sup> construidos), el promotor presenta un predio alternativo, con el objeto de que el área libre del inmueble se pueda utilizar como parte integrante de la escuela, para actividades tales como plaza cívica, áreas verdes y recreativas.
- 9.6. Personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, llevó a cabo visita a la zona en la que se encuentra el predio para conocer sus condiciones actuales, observando lo siguiente:
- A. El inmueble tiene construcción en su interior, mismo que fue ocupado como restaurante, las cuales se encuentran en buen estado de conservación.
  - B. El acceso al predio es por la vialidad denominada Ezequiel Montes, con superficie de rodamiento a base de pavimento de asfalto en su arroyo y banquetta de concreto, la cual cuenta con la infraestructura urbana adecuada para su uso y en buen estado de conservación.
  - C. Cercano al sitio en que se ubica el predio se encuentra una parada de autobuses urbanos.

10. Derivado de lo mencionado en los considerandos anteriores, la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal emitió la siguiente:

#### Opinión Técnica:

Por lo anterior y una vez analizada la información presentada, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal considera técnicamente viable el cambio de uso de suelo de comercial y servicios a equipamiento de educación, para las instalaciones de un centro integral para niños con capacidades diferentes, en el inmueble ubicado en Calle Ezequiel Montes número 198, Delegación Centro Histórico.

Lo anterior en virtud del carácter educativo y su vinculación con servicios especiales, en base al bajo número de alumnos a atender y dado que el uso propuesto forma parte del equipamiento educativo a nivel especializado adecuado en la zona, en un sitio de fácil acceso al resto de la ciudad, debiendo cumplir con lo siguiente:

1. Dar cumplimiento a las condiciones en cuanto iluminación, ventilación y espacios adecuados para su uso, bajo la normatividad que le señale la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para lo cual deberá, presentar el proyecto arquitectónico y de instalaciones ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para su estudio y aprobación, en un período no mayor a 60 días hábiles a partir de la autorización del presente Acuerdo;
  2. Deberá presentar en un período no mayor a 30 días posteriores a la aprobación del cambio de uso de suelo, la documentación correspondiente del predio ubicado en la Calle Ezequiel Montes número 194, propuesto para garantizar la dotación de áreas de estacionamiento que requiere el inmueble, de acuerdo al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y
  3. Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, un estudio vial para su análisis, a fin de definir las condicionantes y medidas de mitigación que se deben adoptar para el acceso al predio.
11. Con fecha 01 de diciembre de 2005, mediante oficio número SAY/DAC/7638/2005, se turnó al Lic. Armando Rivera Castillejos, Presidente Municipal y Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, copia del estudio técnico con número de folio 199/05, para estudio y análisis correspondiente en dicha Comisión...”.

Por lo anterior, el H. Ayuntamiento de Querétaro, en el Punto Cuarto, Apartado III, inciso b), del Acta, aprobó por mayoría de votos el siguiente:

#### **ACUERDO**

“... **PRIMERO.** Se autoriza la modificación parcial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 08 de agosto de 2000 y publicado en el Periódico Oficial “La Sombra de Arteaga” el 28 de febrero de 2003, para los efectos que se contienen en el Resolutivo Segundo del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** Se autoriza el cambio de uso de suelo de comercial y servicios a equipamiento de educación, para el inmueble ubicado en Calle Ezequiel Montes número 198, Delegación Centro Histórico, con superficie de 1,596.53 m<sup>2</sup> para la instalación de un centro integral para niños con capacidades diferentes.

Lo anterior en virtud del carácter educativo y su vinculación con servicios especiales, en base al bajo número de alumnos a atender y dado que el uso propuesto forma parte del equipamiento educativo a nivel especializado adecuado en la zona, en un sitio de fácil acceso al resto de la ciudad.

**TERCERO.** La propietaria del predio deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- a. Dar cumplimiento a las condicionantes en cuanto iluminación, ventilación y espacios adecuados para su uso, bajo la normatividad que le señale la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para lo cual deberá presentar para su estudio y aprobación, el proyecto arquitectónico y de instalaciones ante dicha dependencia, en un plazo de 60 días hábiles a partir de la autorización del presente;
- b. Deberá presentar en un plazo de 30 días posteriores a partir de la aprobación del presente Acuerdo, la documentación correspondiente del predio ubicado en la Calle Ezequiel Montes número 194, propuesto para garantizar la dotación de áreas de estacionamiento que requiere el inmueble, de acuerdo al Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y
- c. Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, estudio vial para su análisis, a fin de definir las condicionantes y medidas de mitigación que se deben adoptar para el acceso al predio.

**CUARTO.** En caso de incumplir con cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, se tendrá por revocado el mismo.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", con costo para la interesada.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado de Querétaro, con costo a la interesada, quien deberá remitir una copia a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

**CUARTO.** Notifíquese lo anterior a los titulares de la Secretaría de Gobierno del Estado, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección Municipal de Catastro, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Delegación Centro Histórico y a la C. María Alcocer de Suzán...".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, A LOS SIETE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL CINCO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.-----DOY FE-----**

**LIC. ANTONIO JUAN JOSÉ GUTIÉRREZ ÁLVAREZ  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

Rúbrica

**UNICA PUBLICACION**

## GOBIERNO MUNICIPAL

**EL SUSCRITO CIUDADANO GERMÁN BORJA GARCÍA, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE CORREGIDORA, DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A SUS HABITANTES HACE SABER:**

**QUE EN EJERCICIO DE LA FACULTAD REGLAMENTARIA CONCEDIDA AL MUNICIPIO POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 83 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO DE ARTEAGA, 146, 147 148 Y 149 DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 55 FRACCIÓN I DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE CORREGIDORA, QRO., EL AYUNTAMIENTO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO, EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 19 DIECINUEVE DE JULIO DE 2007, DOS MIL SIETE, TUVO A BIEN APROBAR EL SIGUIENTE:**

**REGLAMENTO DE ANUNCIOS PARA EL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO.**

**TÍTULO I  
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.** El presente Reglamento es de orden público, interés social y observancia obligatoria y tiene por objeto regular la autorización, ubicación, distribución, colocación, instalación y retiro de anuncios y sus estructuras, así como su mantenimiento, modificación e iluminación en el Municipio de Corregidora.

**ARTÍCULO 2.** El presente ordenamiento regula los anuncios y estructuras que sean visibles desde la vía pública.

Este ordenamiento no será aplicable tratándose de la manifestación o difusión oral, escrita o gráfica de ideas que realicen los ciudadanos en ejercicio de las garantías individuales consagradas a su favor por los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Los anuncios que contengan derechos y obligaciones de ciudadanos, partidos políticos y agrupaciones políticas, en materia político-electoral, así como propaganda política, se sujetarán a las disposiciones contempladas en el Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales y en la Ley Electoral del Estado de Querétaro.

Los anuncios que se refieran a obras, programas y acciones gubernamentales, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro.

**ARTÍCULO 3.** Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- a) Anunciante. Persona que utiliza diversos medios y servicios de publicidad para difundir sus productos, bienes o servicios y que puede o no ser propietario del anuncio;
- b) Anuncio. Expresión gráfica o escrita que señale, promueva, muestre o difunda cualquier mensaje publicitario relacionado con la producción y venta de bienes, prestación de servicios y el ejercicio lícito de actividades profesionales, comerciales, industriales, artísticas, técnicas, cívicas, culturales, deportivas, artesanales o de folklore nacional;
- c) Carátula. Superficie de cualquier material sobre la que se adhiera, pinte, proyecte e inserte un anuncio;
- d) Contaminación visual. Fenómeno mediante el cual se ocasionan impactos negativos importantes en la percepción visual, por la distorsión o cualquier forma de alteración del entorno natural, histórico, cultural y urbano del Municipio de Corregidora.
- e) Empresa. Persona física o moral que lleva a cabo la actividad de comercialización de sus propios espacios publicitarios para exhibir, promover, difundir y publicar, productos, bienes o servicios por medio de anuncios;
- f) Imagen urbana. Es el conjunto de elementos naturales y construidos, que conforman una ciudad o un poblado y que constituyen el marco visual de los habitantes y visitantes, determinada por las características del lugar, historia, cultura, costumbres y usos de su población;
- g) Mantenimiento. Cualquier procedimiento de limpieza, reparación o reposición de partes defectuosas, deterioradas, dañadas o maltratadas de un anuncio, con el propósito de conservarlo bajo las características y condiciones en que fue autorizado; y
- h) Dirección: La Dirección de Desarrollo Urbano perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

**ARTÍCULO 4.** Corresponde la aplicación del presente ordenamiento a:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. La Secretaría de Tesorería y Finanzas;

- IV. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Corregidora; y
- V. La Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora.

Corresponde a las demás dependencias y organismos de la administración pública municipal, dentro de su respectivo ámbito de competencia, proporcionar el apoyo y la información técnica necesaria para el eficaz cumplimiento del presente ordenamiento.

**ARTÍCULO 5.** Corresponde al Ayuntamiento:

- I. Dictar las bases generales, medidas y acciones pertinentes para la autorización, ubicación, distribución, colocación e instalación de anuncios y sus estructuras en el Municipio de Corregidora; y
- II. Ejercer las demás facultades y atribuciones que le señalen el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

**ARTÍCULO 6.** Corresponde al Presidente Municipal:

- I. Vigilar el cumplimiento del presente ordenamiento;
- II. Ordenar acciones y programas relacionados con disposiciones en la materia y de cuidado a la imagen urbana; y
- III. Ejercer las demás facultades y atribuciones que le señalen el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

**ARTÍCULO 7.** Corresponde al Secretario de Tesorería y Finanzas:

- I. Realizar el cobro de contribuciones relacionadas con la expedición y refrendo de licencias, así como de los gastos que se originen por el retiro de anuncios,
- II. Realizar el cobro de las infracciones económicas que se impongan por violación al presente ordenamiento; y
- III. Ejercer las demás facultades y atribuciones que le señalen el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

**ARTÍCULO 8.** Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas:

- I. Realizar acciones relacionadas con la regularización y reubicación de anuncios;
- II. Implementar programas tendientes al cuidado de la imagen urbana; y
- III. Ejercer las demás facultades y atribuciones que le señalen el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

**ARTÍCULO 9.** Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal:

- I. Emitir dictámenes técnicos en el que se autorice o niegue la colocación, instalación y retiro de anuncios publicitarios y de sus estructuras, especificando en cada caso, las características técnicas de su negativa o afirmativa;
- II. Determinar y fijar las especificaciones técnicas para la autorización, colocación, instalación y retiro de anuncios publicitarios y sus estructuras;

- III. Especificar las dimensiones, lugares y zonas autorizadas para la colocación de anuncios y sus estructuras;
- IV. Aprobar los diseños estructurales de anuncios autosoportados y adosados que excedan de 3 m<sup>2</sup>;
- V. Expedir, negar, revocar y en su caso refrendar licencias para la colocación de anuncios;
- VI. Establecer y llevar un registro de licencias para la colocación de anuncios;
- VII. Dictaminar con base en especificaciones técnicas, sobre los efectos e impacto de la imagen urbana respecto de la colocación de anuncios y sus estructuras;
- VIII. Ordenar y ejecutar visitas de inspección o verificación para vigilar el cumplimiento del presente Reglamento;
- IX. Dictar medidas de seguridad cuando se determine que existe riesgo inminente de daño o deterioro a la salud y seguridad de las personas;
- X. Imponer las sanciones que correspondan por infracciones al presente reglamento;
- XI. Coordinarse en el ámbito de su competencia con entidades públicas y privadas para la atención de asuntos relacionados con la colocación de anuncios y sus estructuras; y
- XII. Ejercer las demás facultades y atribuciones que le señalen el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS ANUNCIOS**

**ARTÍCULO 10.** Para los efectos de este Reglamento, los anuncios se clasificarán de la siguiente manera:

**I. Por el tipo de anuncio:**

- a) Adosados: Aquellos que se colocan en un marco o estructura específicamente diseñada a las características del anuncio, teniendo ese marco o estructura contacto con edificaciones;
- b) Autosoportados: Aquellos que para su colocación requieran estar sustentados en elementos estructurales, y sus soportes no tengan contacto con edificaciones;
- c) Adheridos: Aquellos que se colocan mediante algún adherente o engomado, directamente sobre una superficie;
- d) Integrados: Aquellos que en altorrelieve, bajorrelieve o calados formen parte integral de una edificación; y
- e) Pintados: Aquellos que se hagan mediante la aplicación de pintura sobre la superficie de edificaciones.

**II. Por el lugar en que se coloquen:**

- a) Fachadas, muros, bardas, andamios, tapiales o postes;
- b) Vidrieras, escaparates, cortinas o puertas metálicas;

- c) Marquesinas o toldos; y
- d) Pisos, predios no edificados o parcialmente edificados.

**III. Por el tiempo que permanezcan expuestos:**

- a) Temporalidad mínima: Cuando se autoricen por un plazo máximo de 120 días naturales; y
- b) Temporalidad máxima: Cuando se autoricen por un plazo mayor a 120 días naturales y máximo de un año.

**IV. Por su contenido:**

- a) Denominativos: Consisten en señalar el nombre, denominación, razón social o signo distintivo de la negociación, producto, actividad, bien o servicio que se trate, o en su caso la difusión de eventos de promoción para venta, uso o consumo de productos propios;
- b) De propaganda: Cuando el mensaje publicitario consista en la difusión de marcas, productos, eventos, bienes, servicios o actividades similares, promoviendo su venta, uso o consumo, siempre y cuando dicho mensaje se encuentre en predios o inmuebles ajenos a aquél en donde se desarrollen las actividades;
- c) Institucionales: Consisten en la difusión de asuntos relacionados con acciones del Gobierno Federal, Estatal o Municipal;
- d) Sociales: Cuando se difundan asuntos de carácter cívico, cultural, religioso o de festividades artísticas; y
- e) Mixtos: Son aquellos que integran o involucran dos o más de las características señaladas en la presente fracción, o bien, cuando se anuncian dos o más cosas distintas.

**ARTÍCULO 11.** Para la colocación de anuncios con características especiales o distintas a la clasificación señalada en el presente ordenamiento, la Dirección revisará y dictaminará sobre la solicitud o petición, atendiendo a sus características, dimensiones y zonificación.

**CAPÍTULO TERCERO  
DE LAS ZONAS PARA LA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS**

**ARTÍCULO 12.** La clasificación y delimitación de zonas para la colocación de anuncios, es la siguiente:

- I. Zona de monumentos históricos: Son los perímetros utilizados para proteger y conservar los valores arqueológicos, históricos y artísticos que forman parte del patrimonio cultural edificado.

En esta zona se podrá autorizar la colocación de anuncios y toldos en la vía pública y bajo las condiciones y limitantes que se establezcan por la propia Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

- II. Zona de transición: Son los perímetros que comprenden un radio de 100 metros de protección, medido en proyección horizontal de la zona de monumentos históricos, a partir del límite exterior.

En esta zona se podrá autorizar únicamente la colocación de anuncios adosados, pintados o adheridos, siempre y cuando estos no cuenten con elementos de iluminación propios;

- III. Sobre vialidad primaria regional: Son los perímetros inmediatos a las carreteras y vialidades troncales, incluyendo edificaciones, que enlazan los centros de población con su entorno regional.

En esta zona se podrá autorizar la colocación de anuncios adosados, pintados, auto soportados, integrados y adheridos;

- IV. Sobre corredor urbano: Son los perímetros inmediatos a las vías de acceso controlado y avenidas principales de los centros de población, incluyendo edificaciones, en las que se concentran las actividades comerciales y de servicio.

En esta zona se podrá autorizar la colocación de anuncios adosados, pintados, auto soportados, integrados y adheridos;

- V. Sobre vialidad primaria urbana: Son los predios que quedan sobre aquellas vialidades que proporcionan acceso e interrelación entre las diferentes zonas que conforman los centros de población.

En esta zona se podrá autorizar la colocación de anuncios adosados, pintados, auto soportados, integrados y adheridos; y

- VI. Sobre área compatible: Son aquellos predios cuyos usos comerciales, industriales o de servicios sean compatibles con el uso predominante de la zona.

En esta zona se podrá autorizar la colocación de anuncios adosados, pintados, auto soportados, integrados y adheridos.

**ARTÍCULO 13.** Para la colocación de anuncios sobre una vialidad primaria regional, dentro de los derechos de vía de jurisdicción local o federal y en áreas aledañas a las mismas, la Dirección en su ámbito de competencia, deberá tomar en consideración lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado de Querétaro y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

## **TÍTULO II DE LOS ANUNCIOS EN PARTICULAR**

### **CAPÍTULO PRIMERO DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

**ARTÍCULO 14.** Para la colocación de anuncios se deberá cumplir con las especificaciones técnicas en cuanto a dimensiones, ubicación, características y demás condiciones señaladas en el presente ordenamiento y otras disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

El diseño estructural de cada anuncio deberá ser acorde al inmueble en que quede colocado, así como a la imagen urbana de la localidad y deberá contener un máximo de veinticinco y cinco unidades de Información, entendiéndose por esto, las palabras, gráficos, símbolos, logotipos, dibujos, números o abreviaturas, por medio de las cuales se desea transmitir el mensaje correspondiente.

**ARTÍCULO 15.** Para la colocación de anuncios, se deberán tomar en consideración las siguientes especificaciones generales:

- I. En espacios de predios no edificados o en espacios de predios en proceso de construcción, sólo se podrá colocar un tipo de anuncio;
- II. En espacios de predios edificados, se podrá autorizar la colocación de hasta dos tipos de anuncios;



- III. Tratándose de plazas comerciales, en cada establecimiento se podrá colocar un anuncio denominativo, independientemente de aquellos en que a manera de directorio se autoricen;
- IV. En establecimientos que colinden con más de una vialidad, se podrá autorizar un tipo de anuncio por cada una de ellas;
- V. Sobre fachadas, muros, bardas o tapias, los anuncios únicamente podrán ser adosados, pintados, integrados o adheridos y no se autorizarán por medio de lonas de tela o mantas;
- VI. En cortinas o puertas metálicas, únicamente podrán ser denominativos;
- VII. En toldos, únicamente podrán ser pintados; y
- VIII. En marquesinas, únicamente podrán ser pintados, adosados o integrados.

La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal dictaminará sobre el tipo, dimensiones, colores y colocación de anuncios, debiendo el anunciante o empresa adecuar las características de sus anuncios a las señaladas por tal Dirección.

**ARTÍCULO 16.** La colocación de anuncios en andamios, tapias y fachadas de obras en proceso de construcción, sólo se podrá autorizar por el tiempo de duración de la obra que conste en la licencia de construcción correspondiente.

**ARTÍCULO 17.** Los propietarios de anuncios o inmuebles donde se encuentren colocados, son responsables en todo momento de su mantenimiento y retiro, así como de las medidas de seguridad y sanciones que en su caso se impongan.

**ARTÍCULO 18.** La Dirección podrá autorizar la colocación de anuncios con elementos de iluminación, únicamente si éstos armonizan con el entorno urbano.

Para la colocación de anuncios con estas características, se deberá contar además con la opinión técnica favorable que emita la Unidad Municipal de Protección Civil.

**ARTÍCULO 19.** La Dirección podrá negar la colocación de anuncios con iluminación, cuando dichos elementos:

- I. Invadan predios colindantes, la vía pública o el espacio aéreo de la vía pública;
- II. Deslumbren a los peatones o conductores de vehículos debido a luz excesiva;
- III. Provoquen reflejos o concentraciones de luz intensos;
- IV. Afecten la arquitectura de la fachada del inmueble o del entorno urbano; o
- V. Provoquen irregularidades en el funcionamiento de las instalaciones públicas de servicio eléctrico, o presenten riesgo para la seguridad de las personas y sus bienes.

**ARTÍCULO 20.** Para la colocación de anuncios autosoportados y adosados que excedan de 3m<sup>2</sup>, se requiere de un Director Responsable de Obra nombrado por el anunciante o la empresa por lo que hará del conocimiento de la autoridad competente en la solicitud de licencia que para tal efecto se presente. Dicho Director de Responsable de Obras, tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Dirigir y vigilar el proceso técnico y operativo de los trabajos para la colocación del anuncio; y

- II. Colocar en algún lugar visible del anuncio, una placa con su nombre, número de registro ante el Colegio que corresponda, especificando número de licencia y nombre y domicilio del propietario del anuncio.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LOS ANUNCIOS ADOSADOS**

**ARTÍCULO 21.** Los anuncios adosados deberán cumplir con las siguientes especificaciones técnicas particulares:

- I. Las cajas, gabinetes o tableros se fijarán de tal manera que garanticen la estabilidad y seguridad del anuncio;
- II. Cuando su tamaño exceda de 3 m<sup>2</sup>, el diseño deberá ser elaborado por un Director Responsable de Obra; cuyo nombre deberá registrarse ante la Dirección.
- III. El área asignable a considerar en una fachada para la colocación de un anuncio adosado, será la comprendida en una zona que se encuentre libre de interferencia de ventanas, puertas, balcones, columnas, pilastras, cornisas, molduras, marcos, tableros, barandales o balaustradas y demás elementos u objetos que puedan afectar la edificación, generen o puedan generar un riesgo para la seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. Los que se encuentren en postes se autorizarán conforme al diseño y especificaciones que determine la Dirección y podrán medir hasta 0.70 metros de longitud por 0.90 metros de altura;
- V. Podrán estar parcial o totalmente iluminados, o con elementos de iluminación, únicamente cuando cumplan con las condiciones y especificaciones que señala el presente ordenamiento;
- VI. Previa justificación técnica y cuando la autoridad municipal lo considere necesario, se podrá solicitar al anunciante o empresa contar con un seguro contra daños a terceros, por cada anuncio autorizado, el cual deberá estar vigente durante el tiempo en que el anuncio esté instalado;
- VII. Los anunciantes o empresas serán responsables del buen estado de las fachadas, así como de la reparación o sustitución del objeto al cual esté adosado el anuncio, inclusive de los daños que se pudieran causar al retiro del mismo; y
- VIII. Las dimensiones máximas de los anuncios adosados estarán en función de las dimensiones del área asignable de la fachada y se determinarán de acuerdo a los factores de las siguientes tablas :

### ***Altura del área asignable:***

Con una altura de hasta 2 metros = Factor	0.50
Con una altura de hasta 3 metros = Factor	0.45
Con una altura de hasta 4 metros = Factor	0.40
Con una altura de hasta 5 metros = Factor	0.35
Con una altura de hasta 6 metros = Factor	0.30
Con una altura de hasta 10 metros = Factor	0.25
Con una altura de hasta 20 metros o más = Factor	0.20

Altura de la Fachada X Factor = ALTURA del área asignable para el anuncio

### ***Longitud del área asignable:***

Con una longitud de hasta 4 metros = Factor	0.45
---	------

- Con una longitud de hasta 6 metros = Factor 0.40
- Con una longitud de hasta 8 metros = Factor 0.35
- Con una longitud de hasta 10 metros = Factor 0.30
- Con una longitud de hasta 15 metros = Factor 0.25
- Con una longitud de hasta 30 metros = Factor 0.20
- Con una longitud de hasta 60 metros = Factor 0.18
- Con una longitud de hasta 100 metros o más = Factor 0.15

Longitud de la Fachada X Factor = LONGITUD del área asignable para el anuncio

**ARTÍCULO 22.** Tratándose de anuncios adosados en postes, la autoridad municipal podrá autorizar su colocación, dentro de un radio de 1000 metros del lugar que se anuncie y bajo las siguientes condiciones:

- I. La distancia mínima entre postes que ostenten anuncios deberá ser de 100 metros, independientemente de que los anunciantes sean diferentes;
- II. En cada poste se podrán colocar hasta 2 anuncios, y
- III. En el caso de que los postes sean propiedad de particulares u otras entidades distintas al Municipio, el solicitante deberá contar previamente con el consentimiento por escrito del propietario y presentarlo acompañando el escrito de solicitud.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LOS ANUNCIOS AUTOSOPORTADOS**

**ARTÍCULO 23.** Los anuncios autosoportados deberán hacerse de acuerdo con el diseño estructural presentado por el Director Responsable de Obra, con el cumplimiento de las especificaciones de los materiales y sistemas constructivos que permitan su conservación.

**ARTÍCULO 24.** Son elementos integrantes de un anuncio autosoportado:

- I. La base o elementos de sustentación, tales como la estructura, construcción o edificación donde se fije, coloque o instale el anuncio;
- II. La estructura de soporte;
- III. Los elementos de fijación o de sujeción;
- IV. La caja o gabinete de anuncio;
- V. La carátula;
- VI. Los elementos de iluminación;
- VII. Los elementos mecánicos, eléctricos, plásticos o hidráulicos; y
- VIII. Las instalaciones o elementos accesorios.

**ARTÍCULO 25.** Los anuncios autosoportados deberán cumplir con las siguientes especificaciones técnicas:

- I. Deberán tener dos carátulas en un solo nivel, montadas sobre una estructura que garantice su estabilidad y seguridad;
- II. Podrán tener elementos de iluminación únicamente cuando estén previamente señaladas y autorizadas en el diseño estructural y gráfico;

- III. No deberán interferir con los señalamientos viales;
- IV. La dimensión máxima de la carátula para un anuncio autosoportado de propaganda, será de 93 m<sup>2</sup>; libre de la estructura y los elementos de iluminación;
- V. Ninguno de los elementos mencionados en el artículo anterior deberá sobresalir del alineamiento oficial autorizado del predio en que se ubique;
- VI. La distancia mínima de separación entre dos anuncios autosoportados de propaganda, será como mínimo de 200 metros;
- VII. No se colocarán en un radio de 100 metros de un paso a desnivel vehicular;
- VIII. La dimensión máxima de la carátula de un anuncio autosoportado denominativo, será de 21m<sup>2</sup>; y
- IX. El anunciante o empresa deberán contar con un seguro contra daños a terceros, por cada anuncio autorizado, el cual deberá estar vigente desde el momento de la instalación hasta su retiro;

**ARTÍCULO 26.** Tratándose de predios con una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> y mayor a 90 m<sup>2</sup> parcialmente construidos o sin construir, se podrá autorizar la colocación de anuncios autosoportados bajo los siguientes lineamientos:

- I. La altura máxima será de 20 metros a partir del nivel de la banqueta más próxima hasta la parte superior de la carátula; y
- II. La base o elementos sobre vialidad primaria regional, sobre corredor urbano, sobre vialidad primaria urbana, y sobre áreas compatibles, tendrán una altura máxima de 12 metros.

**ARTÍCULO 27.** Los anuncios autosoportados que se pretendan colocar en vallas o estructuras de tambor, deberán cumplir con las siguientes especificaciones técnicas particulares:

- I. Sólo se permitirán en predios que tengan una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>;
- II. Los módulos de vallas deberán tener como dimensiones máximas de 2.50 metros de alto por 5.00 metros de ancho; y
- III. En caso de predios baldíos o de obras en proceso de construcción, deberán ponerse vallas en las colindancias y vialidades que correspondan.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LOS ANUNCIOS PINTADOS, ADHERIDOS E INTEGRADOS**

**ARTÍCULO 28.** Tratándose de anuncios pintados, la Dirección los podrá autorizar exclusivamente en bardas de predios no edificados o en las de predios destinados a usos comerciales o industriales, sin exceder el 20 % de la superficie de la barda.

**ARTÍCULO 29.** Tratándose de anuncios adheridos, la Dirección podrá autorizarlos exclusivamente de manera temporal hasta por cuatro meses.

**ARTÍCULO 30.** Los anuncios adheridos deberán colocarse con un adhesivo que permita su total y fácil retiro.

El anunciante o empresa serán responsables de la limpieza de la superficie de adhesión al retiro del anuncio, o en su caso deberán cubrir el pago que corresponda a la Tesorería y Secretaría de Finanzas Municipales de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

En caso de que no se lleve a cabo el retiro del anuncio por la persona obligada a ello, la Secretaría de Servicios Públicos Municipales se encargará de realizar esa actividad, determinando la Tesorería y Secretaría de Finanzas Municipales la multa y el pago de derechos que correspondan y conforme a las condiciones y características del anuncio.

**ARTÍCULO 31.** Tratándose de anuncios integrados, la Dirección podrá autorizar su colocación exclusivamente en las superficies lisas de las fachadas, entre la parte superior del cerramiento de la puerta y el repisón de la ventana del primer piso o el límite superior de la fachada, según sea el caso.

**ARTÍCULO 32.** El área asignable a considerar en una fachada para la colocación de anuncios pintados, adheridos o integrados, será aquella que se encuentre libre de objetos que afecten o puedan afectar la edificación, la imagen urbana que generen o puedan generar un riesgo para la seguridad de las personas y sus bienes.

La colocación misma de estos anuncios tampoco podrá conllevar la instalación de este tipo de objetos.

**TÍTULO III  
DE LOS PROCEDIMIENTOS  
CAPÍTULO PRIMERO  
DEL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS  
EN MATERIA DE ANUNCIOS**

**ARTÍCULO 33.** Para la colocación de anuncios en el Municipio se requiere de licencia expedida por la Dirección previo pago de los derechos que correspondan

Las licencias para la colocación de anuncios tendrán vigencia de hasta un año, a partir del momento en que se expidan, pudiendo ser refrendadas indefinidamente a solicitud del anunciante o empresa.

**ARTÍCULO 34.** No se requerirá de licencia para la colocación de anuncios denominativos, adosados a la fachada del establecimiento comercial o de servicios, que no excedan de 0.30 metros de alto por 0.50 metros de largo.

**ARTÍCULO 35.** Los interesados en obtener licencia para la colocación de anuncios deberán elaborar y presentar solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, que contenga o a la que se acompañe:

- I. Nombre, denominación o razón social del anunciante o empresa;
- II. Documento que acredite la personalidad del solicitante, en su caso;
- III. Domicilio para oír y recibir notificaciones;
- IV. Domicilio, clave catastral, y croquis de ubicación del predio en donde se pretenda colocar el anuncio, indicando su localización en el mismo en su caso; el tipo de anuncio, dimensiones, colores, la persona o empresa encargada de la colocación, mantenimiento y retiro del mismo;
- V. Fotografía de la fachada del inmueble donde se pretenda instalar el anuncio, en su caso;
- VI. Copia del dictamen de uso de suelo comercial y acreditación vigente de pago del impuesto predial del inmueble donde se pretende colocar el anuncio compatible con la instalación de los anuncios autosoportados;

- VII. Datos del Director Responsable de Obra y copia del proyecto arquitectónico, memorias de cálculo estructural y de instalaciones, en su caso;
- VIII. Copia del seguro contra daños a terceros, cuando así se requiera; y
- IX. Los demás datos o información que señale el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 36.** Recibida la solicitud la Dirección se encargará de analizar la misma y para tal efecto podrá llevar a cabo visitas de verificación para corroborar datos, características del lugar y demás condiciones para la expedición de la licencia.

Tratándose de anuncios adheridos, adosados, integrados y pintados, la Dirección resolverá lo conducente dentro de un plazo de 5 días hábiles; tratándose de anuncios autosoportados el plazo será de 10 días hábiles contados a partir del ingreso de la solicitud. La respuesta recaída a la solicitud planteada, deberá contar con la fundamentación y motivación suficiente.

**ARTÍCULO 37.** Una vez vencida la vigencia de la licencia para la colocación de anuncios, el anunciante o la empresa deberán solicitar ante la Dirección el refrendo respectivo, de no ocurrir esto dentro de los 10 días hábiles posteriores a la fecha de vencimiento se procederá a la clausura o retiro del anuncio con cargo al anunciante o a la empresa, según el caso.

El refrendo no se otorgará en caso de incumplimiento o daño determinado durante el año anterior.

**ARTÍCULO 38.** La Dirección no dará trámite a solicitudes que no reúnan todos los requisitos señalados en el presente reglamento.

Cuando la solicitud tenga resolución y previo pago de derechos, el solicitante contará con un plazo de 90 días naturales para recogerla. Transcurrido este plazo sin que el solicitante acuda, la Dirección dará por cancelado el trámite.

**ARTÍCULO 39.** Cuando cambien las condiciones de lugar, zona o características del anuncio, la empresa o el anunciante deberán informar a la Dirección a efecto de que resuelva sobre la viabilidad y reclasificación del anuncio, en su caso. Si el anunciante omitiere dar este aviso se le aplicarán las sanciones señaladas en el artículo 47 fracciones II y III.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LA INSPECCIÓN Y VIGILANCIA**

**ARTÍCULO 40.** Para comprobar el cumplimiento de los preceptos contenidos en el presente Reglamento, la Dirección podrá realizar en cualquier momento visitas de inspección o verificación.

**ARTÍCULO 41.** Cuando exista riesgo inminente de daño o deterioro a la salud o seguridad de las personas, la Dirección fundada y motivadamente, podrá ordenar alguna o algunas de las siguientes medidas de seguridad:

- I. La suspensión temporal, parcial o total de obras y actividades, así como de las licencias respectivas;
- II. La realización de trabajos, obras o actividades que garanticen la estabilidad y seguridad de los anuncios;
- III. El aseguramiento, aislamiento o retiro temporal en forma parcial o total, de los bienes, materiales, vehículos, utensilios, herramientas, equipo y cualquier instrumento directamente relacionado con la acción u omisión que origine la imposición de la medida;

- IV. La clausura temporal, parcial o total de los anuncios, así como de las instalaciones, maquinaria, equipos o sitios en donde se desarrollen las actividades que den lugar a los supuestos a que se refiere el primer párrafo del presente artículo;
- V. El retiro temporal, parcial o total del anuncio a costa del anunciante y con la imposición de la respectiva infracción.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LAS PROHIBICIONES E INFRACCIONES**

**ARTÍCULO 42.** Está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material, en los siguientes lugares:

- I. En las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto en el artículo referente a la zonificación del presente Reglamento y en las demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables;
- II. En un radio de 100 metros, medido en proyección horizontal, del entorno de los monumentos públicos y de los parques y sitios que el público frecuenta por su belleza natural o interés histórico o cultural, exceptuando aquellos anuncios que se instalen de forma adosada y cuya superficie y demás características cumplan con lo dispuesto por este Reglamento;
- III. En la vía pública cuando la obstruyan o invadan, cualquiera que sea la altura de los mismos, o cuando se utilicen los elementos e instalaciones de la misma, tales como pavimentos, banquetas, guarniciones, kioscos, bancas, así como basureros, casetas de ventas, registros telefónicos, buzones de correo y en general, todos aquellos elementos de utilidad u ornato de plazas, paseos, jardines, parques, calles y avenidas;
- IV. En un radio de 100 metros, medido en proyección horizontal, del entorno de escuelas, instituciones educativas de cualquier índole, centros o unidades deportivas, cuando el propósito sea anunciar bebidas alcohólicas;
- V. En equipos telefónicos que se encuentren en la vía pública, los cuales únicamente podrán contar con información relativa a su uso, reportes de mantenimiento e identificación de la empresa prestadora del servicio;
- VI. En pedestales, plataformas o árboles si están sobre la banqueta, arroyo o camellones de la vía pública;
- VII. En cerros, rocas, bordes de ríos, y demás elementos naturales independientemente de que se trate de predios de propiedad privada;
- VIII. En las fachadas laterales y de colindancia de cualquier edificación;
- IX. En puentes vehiculares o peatonales, muros de contención o taludes;
- X. En las zonas residenciales o habitacionales que no tengan compatibilidad con usos comerciales, industriales o de servicios;
- XI. En los casos en que se obstruya la visibilidad de las placas de nomenclatura de las calles, o de cualquier otro tipo de señalamiento oficial;

- XII. En las vías rápidas o de circulación continua fuera del área urbana, excepto los anuncios tipo denominativo;
- XIII. En colgantes de las fachadas, en volados o en salientes;
- XIV. En saliente, en el interior de portales públicos;
- XV. En cualquier sitio donde se pueda provocar confusión con señales de tránsito;
- XVI. En balcones, columnas, pilastras y cornisas de un inmueble para fijar placas, rótulos o anuncios permanentes;
- XVII. En las entradas o circulaciones de pórticos, pasajes y portales, así como en colgantes, salientes adosados a columnas aisladas;
- XVIII. En el piso o pavimento de las calles, avenidas y calzadas y en los camellones y glorietas;
- XIX. En las azoteas de los inmuebles;
- XX. En bienes inmuebles declarados como monumentos históricos o artísticos de conformidad con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas; y
- XXI. En cualquier lugar que a juicio de la Dirección afecte la imagen urbana y valor paisajístico.

Asimismo, se prohíbe la colocación de anuncios tipo bandera, independientemente del tamaño, material o lugar en que estos pretendan ubicarse.

**ARTÍCULO 43.** Se prohíbe también la colocación de anuncios tipo bandera, independientemente del tamaño, material o lugar en que éstos se pretendan ubicar.

**ARTÍCULO 44.** Queda prohibida la proyección de anuncios por medio de aparatos cinematográficos, electrónicos y similares en la atmósfera, muros y pantallas visibles desde la vía pública.

**ARTÍCULO 45.** Queda prohibida la instalación de anuncios que contengan palabras obscenas, altisonantes o imágenes que atenten contra la moral y las buenas costumbres.

**ARTÍCULO 46.** Son infracciones a lo establecido en el presente Reglamento:

- I. Colocar anuncios sin contar con la licencia correspondiente;
- II. Modificar la estructura de los anuncios sin licencia previa;
- III. Colocar anuncios de manera distinta a la autorizada;
- IV. Colocar anuncios en las zonas y lugares prohibidos;
- V. Colocar anuncios sujetos o adheridos al mobiliario urbano utilizado para la prestación de servicios públicos;
- VI. Colocar anuncios sujetos o adheridos a inmuebles del dominio público;
- VII. Colocar anuncios elaborados o fabricados con materiales no autorizados;
- VIII. No contar con el seguro contra daños a terceros, en los casos en que sea necesario;



- IX. Omitir los trabajos de conservación, mantenimiento, limpieza y reparación necesarios para la conservación del anuncio durante el tiempo que esté vigente la licencia;
- X. Colocar anuncios que obstruyan la visibilidad de placas de nomenclatura o de señalamientos viales;
- XI. Colocar anuncios cuyo contenido ataque los derechos de terceros, haga apología de algún delito, perturbe el orden público, la paz pública o contravenga lo dispuesto en los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XII. Colocar anuncios similares en cuanto a forma, signos o indicaciones a los señalamientos oficiales que corresponden a las autoridades federales, estatales o municipales;
- XIII. No presentar los documentos a que está obligado el Director Responsable de Obra, cuando se requiera;
- XIV. En su caso, no retirar los anuncios en la forma y plazo establecidos; y
- XV. Incurrir en cualquiera de las prohibiciones a que se refieren los artículos 42, 43, 44 y 45 del presente ordenamiento e incumplir las demás disposiciones que el mismo señala.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LAS SANCIONES Y RECURSOS**

**ARTÍCULO 47.** La Dirección sancionará las conductas que constituyan infracción al presente Reglamento, atendiendo a los procedimientos administrativos señalados en la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado y Municipios.

Las sanciones consistirán en:

- I. Amonestación con apercibimiento;
- II. Multa de 1 a 1000 días de salario mínimo general vigente en la región al momento de imponer la sanción, tratándose de asuntos relacionados con anuncios adosados, adheridos, integrados y pintados;
- III. Multa de 50 a 2000 días de salario mínimo general vigente en la región al momento de imponer la sanción, tratándose de asuntos relacionados con anuncios autosoportados;
- IV. Revocación de la licencia correspondiente;
- V. Decomiso de los bienes, materiales, productos o subproductos, utensilios, herramientas, equipo y cualquier instrumento directamente relacionado con la infracción cometida;
- VI. Clausura temporal o definitiva, parcial o total, de las instalaciones, maquinaria, equipos o de los sitios en donde se desarrollen las actividades que den lugar a la imposición de la sanción; y
- VII. Clausura y retiro parcial o total de los anuncios.

**ARTÍCULO 48.** Las resoluciones dictadas por las autoridades en la aplicación del presente reglamento, que pongan fin a un procedimiento o instancia, podrán ser impugnadas por los afectados, mediante recurso de revisión, de conformidad con la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado y Municipios.

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

**SEGUNDO.** El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en los medios de difusión precisados en el transitorio anterior.

**TERCERO.** Los anunciantes o empresa no autorizados, deberán iniciar los trámites para su regularización, en los términos del presente Reglamento, en un plazo no mayor a veinte días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del mismo.

**CUARTO.** Se instruye a la Dirección para que en un plazo de 60 días naturales elabore un programa de actualización de datos y registro de anuncios que por sus características deban ser regulados por el presente Reglamento.

El Pueblito Corregidora, Qro., a 2 de Julio de 2007. **ATENTAMENTE. COMISIONES UNIDAS DE GOBERNACIÓN Y DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. C. GERMÁN BORJA GARCÍA. PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN. C. REBECA MENDOZA HASSEY. REGIDORA INTEGRANTE DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN. LIC. JUAN GORRAEZ ENRILE. REGIDOR. INTEGRANTE DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN. C. CHRISTIÁN GABRIEL REDONDO LAMA. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. ARQ. RICARDO ASTUDILLO SUÁREZ. REGIDOR INTEGRANTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. LIC. JOSÉ ANTONIO NAVARRO CÁRDENAS. REGIDOR INTEGRANTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.** -----

**C. GERMAN BORJA GARCÍA, PRESIDENTE MUNICIPAL DE CORREGIDORA, QUERÉTARO; EN EJERCICIO DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 149 DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO, PROMULGO EL PRESENTE REGLAMENTO EN LA SEDE OFICIAL DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL, A LOS 19 DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2007, DOS MIL SIETE, PARA SU PUBLICACIÓN Y DEBIDA OBSERVANCIA.**

**C. GERMAN BORJA GARCÍA.**  
PRESIDENTE MUNICIPAL  
Rúbrica

**LIC. MIGUEL ÁNGEL PÉREZ HERRERA**  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
Rúbrica

# GOBIERNO MUNICIPAL



## H. AYUNTAMIENTO DE LANDA DE MATAMOROS, QRO ACTA DE CABILDO No. 11, SESIÓN ORDINARIA.

Reunidos en el Salón de Cabildos, Recinto Oficial de este H. Ayuntamiento de Landa de Matamoros, Qro. Los CC. LIC. NORBERTO JIMENEZ OTERO, Presidente Municipal Constitucional, PROF. JUAN VILLEGAS TOVAR, DAMIAN MARQUEZ CAMPUZANO, IGNACIA CHAVEZ RUBIO, OTILIO HERNANDEZ HERNANDEZ, PROFRA. MA. DEL ROSARIO ROBLES SIMENTAL, TOMAS VILLEDA GUERRERO, FABIOLA OROZCO HERNANDEZ, MARIA VIADNEY PONCE LABRA, Y HUMBERTO OLGUIN SALINAS, Regidores Propietarios de este H. Ayuntamiento, para llevar a cabo Sesión ordinaria de Cabildo, dando cumplimiento al Art. 27,31 Fracción III y 47 Fracción II, de La Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro, previo citatorio, bajo el siguiente orden del día: -----

- 1.- PASE DE LISTA-----
- 2.- DECLARACION DE QUORUM LEGAL Y APERTURA DE LA SESION.-----
- 3.- APROBACION DEL ORDEN DEL DIA.-----
- 4.- LECTURA Y APROBACION DEL ACTA ANTERIOR.-----

-

- 5.- ASUNTOS GENERALES-----
- 6- CIERRE DE LA SESION.-----

**PRIMER PUNTO:** Se inicia con el pase de lista, encontrándose presentes el C. Lic. Norberto Jiménez Otero y los 9, nueve, regidores que se citan a inicio de la presente acta.-----

**SEGUNDO PUNTO:** Se informa al C. Presidente Municipal, que se encuentra el H. Ayuntamiento en pleno, por lo que en uso de las Facultades que le confiere el Art. 31, Fracción, III de La Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro, declara Quórum legal y abierta la Sesión siendo las 16:20 horas del día 15 de enero de 2007.-----

**TERCER PUNTO:** Se somete a consideración de los integrantes de este H. Ayuntamiento, la propuesta del orden del día, de la presente sesión y que se menciona al inicio de la presente acta, la cual es aprobada por unanimidad.-----

**CUARTO PUNTO.** Se procede a la lectura del acta anterior, la cual una vez leída se pone a consideración de los presentes para alguna corrección o aclaración, por lo que al no existir comentarios al respecto, se continúa con el orden del día.-----

**QUINTO PUNTO: Asuntos Generales.**-----

1. El C. Lic. Norberto Jiménez, Presidente Municipal, presenta la propuesta de Obra Publica correspondiente al ejercicio fiscal 2007. una vez analizada y puesta a consideración, se aprueba por unanimidad. -----

### PROPUESTA DE OBRA 2007

#### RAMO XXXIII : FONDO PARA LA INFRAESTRUCTURA SOCIAL MUNICIPAL

LOCALIDAD	TIPO DE OBRA	UNIDAD	CANTIDAD	BENEF.	MONTO
<b>SO.- CENTROS DE SALUD</b>					
LA VUELTA	REHABILITACION DE CENTRO DE SALUD				80,000.00
ACATITLAN DE ZARAGOZA	TERMINACIÓN DE CENTRO DE SALUD			800	80,000.00
					<b>160,000.00</b>
<b>SC.- AGUA POTABLE</b>					
ENCINO SOLO (LA MORA)	AMPLIACION RED DE AGUA POTABLE				100,000.00
EL HUMO	AMPLIACION RED DE AGUA POTABLE				180,000.00

SAN JOSE, ACATITLAN	INTRODUCCION DE RED DE DISTRIBUCION	ML	100		90,000.00
SAN JUANITO	INTRODUCCION DE RED DE AGUA POTABLE				200,000.00
BO. SAN ESTEBAN	CONSTRUCCION DE TANQUE DE DISTRIBUCION				100,000.00
LAS MESITAS	INTRODUCCION DE RED DE AGUA POTABLE				70,000.00
EL MADROÑO	CONSTRUCCION DE TANQUE DE DISTRIBUCION				200,000.00
LA POLVAREDA	CONSTRUCCION DE TANQUE DE DISTRIBUCION				100,000.00
AGUACATE DE NEBLINAS	SISTEMA DE REBOMBEO DE AGUA P.				250,000.00
MESA DE LA CRUZ	AMPLIACION DE RED DE AGUA POTABLE				50,000.00
Bo. CHACATLAN	AMPLIACION RED DE AGUA POTABLE	ML	900		
LA SILLETA	CONSTRUCCION DE TANQUE DE DISTRIBUCION				100,000.00
SANTA INES	CONSTRUCCION DE TANQUE DE DISTRIBUCION				120,000.00
POTRERO DEL LLANO	CONSTRUCCION DEPOSITO PARA AGUA POTABLE				100,000.00
MATZACINTLA	CONSTRUCCION DEPOSITO PARA AGUA POTABLE	DEPOSITO	1	150	100,000.00
PUERTO HONDO	CONSTRUCCION SISTEMA DE REBOMBEO Y RED DE DISTRIBUCION PARA AGUA POTABLE	SISTEMA	1		200,000.00
					<b>2,010,000.00</b>
<b>SL.- INFRAESTRUCTURA DEPORTIVA</b>					
VALLE DE GUADALUPE	TECHADO DE CANCHA DE USOS MULTIPLES( 3 X 1 )	OBRA	1		150,000.00
SAN ONOFRE	CONSTRUCCION DE CANCHA DE USOS MULTIPLES	OBRA	1		150,000.00
					<b>300,000.00</b>
<b>SJ.- INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA</b>					
LA LAGUNITA	CIRCULADO PERIMETRAL EMSAD 01	OBRA	1		200,000.00
AGUA ZARCA	AREA ADMINISTRATIVA ( ESC. T.V. SEC. )				200,000.00
					<b>400,000.00</b>
<b>SG.-ELECTRIFICACIÓN URBANA (COL. POPULARES) Y RURAL</b>					
CAMARONES	AMPLIACION RED DE ENERGIA ELECTRICA	ML	200		100,000.00
PALO VERDE	AMPLIACION RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	POSTES	6	7 FAM.	180,000.00
EL CHARCO	INTRODUCCION RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	ML	1300	80	300,000.00
EL ALAMBRE	INTRODUCCION RED DE ENERGIA ELECTRICA				300,000.00
LANDA CABECERA MUNICIPAL	AMPLIACION RED DE ENERGIA ELECTRICA				65,000.00
					<b>945,000.00</b>
<b>SE.- URBANIZACION</b>					
TILACO	URBANIZACION DE CALLLES				100,000.00
LA YERBABUENA	PAVIMENTACION DE CALLE PRINCIPAL				100,000.00
LA VUELTA	CONSTRUCCION DE ANDADOR				100,000.00
EL LOBO	CONSTRUCCION DE JARDIN PRINCIPAL			800	250,000.00
LANDA (CABECERA MPAL.)	MEJORAMIENTO DE IMAGEN URBANA				800,000.00
LA YESCA	URBANIZACION DE CALLES				100,000.00
LA CAMPANA	URBANIZACION DE CALLES				150,000.00
					<b>1,600,000.00</b>
<b>SD.-ALCANTARILLADO</b>					
EL NARANJO	CONSTRUCCION DE DRENAJE				180,000.00
EL HUMO	AMPLIACION DE DRENAJE				180,000.00
					<b>360,000.00</b>
<b>UB. CAMINOS</b>					
CERRO DE SAN AGUSTIN	REHABILITACION DE CAMINO	M	200		30,000.00
NEBLINAS	REHABILITACION DE CAMINO	KM	11		250,000.00
TRES LAGUNAS	TERMINACION DE CAMINO	KM	2		450,000.00
LA AGÜITA	REHABILITACION DE CAMINO	OBRA	1	200000	200,000.00
CERRO DE LA PALMA	REHABILITACION DE CAMINO	KM	5+000	600	250,000.00

TANGOJO	REHABILITACION DE CAMINO				200,000.00
MESA DEL FORTIN	REHABILITACION DE CAMINO	KM	2+200	60	100,000.00
LAGUNITA DE SAN DIEGO	REHABILITACION DE CAMINO	KM	18		240,000.00
PUERTO DE SAN AGUSTIN	REHABILITACION DE CAMINO				150,000.00
LAS ANIMAS	REHABILITACION DE CAMINO				80,000.00
PINALITO DE LA CRUZ	REHABILITACION DE CAMINO				80,000.00
MESA DEL COROZO	REHABILITACION DE CAMINO				60,000.00
LA ALBERCA	REHABILITACION DE CAMINO				150,000.00
LAS VALLAS	REHABILITACION DE CAMINO				30,000.00
					<b>2,270,000.00</b>
<b>SS. ASISTENCIA SOCIAL Y SERVICIOS COMUNITARIOS</b>					
ENCINO SOLO	CONSTRUCCION DE CASA DE USOS MULTIPLES	OBRA	1		150,000.00
LA MARGARITA	CONSTRUCCION DE CASA DE USOS MULTIPLES		1	80	150,000.00
LA LIMA	CONSTRUCCION DE CASA DE USOS MULTIPLES				150,000.00
LA REFORMA	CONSTRUCCION DE CASA DE USOS MULTIPLES				150,000.00
JAGÜEY COLORADO	CONSTRUCCION DE CASA DE USOS MULTIPLES	OBRA	1	300	150,000.00
EL PEMOCHE	CONSTRUCCION DE CASA DE USOS MULTIPLES	OBRA	1	126	150,000.00
ARBOLEDAS	TERMINACIÓN CASA DE USOS MULTIPLES				50,000.00
EL SABINITO	CONSTRUCCION DE CASA DE USOS MULTIPLES	OBRA	1		150,000.00
PUERTO DE GUADALUPE	CONSTRUCCION DE CASA DE USOS MULTIPLES	OBRA	1		150,000.00
					<b>1,250,000.00</b>
<b>SA. SERVICIO SOCIAL COMUNITARIO</b>					
VARIAS	APOYOS VARIOS				1,118,937.00
					<b>1,118,937.00</b>
<b>U8. DESARROLLO INSTITUCIONAL</b>					
LANDA DE MATAMOROS	DESARROLLO INSTITUCIONAL				219,240.80
					<b>219,240.80</b>
<b>U9. GASTOS INDIRECTOS</b>					
LANDA DE MATAMOROS	GASTOS INDIRECTOS PARA SUPERVISIÓN				328,861.20
					<b>328,861.20</b>
<b>GRAN TOTAL:\$</b>					<b>10,962,039.00</b>

2. El Lic. Norberto Jiménez Otero, presenta ante el H. Ayuntamiento el programa de obras propuestas pendientes de ejecutar del ejercicio 2006, a ejecutar en el ejercicio 2007, correspondiente al Ramo XXX III (FISM).-----

PROGRAMA DE OBRAS PROPUESTAS Y PENDIENTES DE EJECUTAR DEL EJERCICIO 2006, A EJECUTAR EN EL EJERCICIO 2007. RAMO XXXII

LOCALIDAD	OBRA	COSTO ( \$ )
Acatitlan de Zaragoza	Circulado de centro de salud	100,000.00
Acatitlan de Zaragoza	Rehabilitación de calles	130,000.00
Santa Inés	Const. Acceso a Esc. T.V. Sec.	60,000.00
Bo. San Esteban	Const. Aula de 6x8	200,000.00
Puerto del Sabino	Terminación de Circulado	25,000.00
Puerto del Sabino	Const. Acceso a Esc. Primaria	50,000.00
La Florida	Const. Pavimento de Concreto	150,000.00
Tilaco	Reubicación de Red Eléctrica	50,000.00
Cerro de San Agustín	Rehabilitación de Olla	60,000.00
La Lagunita	Área Administrativa Esc. T:V: Sec	164,698.00
Indirectos 3%		30,756.00
Desarrollo Institución al 2%		20,504.00
<b>TOTAL: \$</b>		<b>1,040,958.00</b>

Una vez analizado lo anterior y puesto a consideración, se aprueba por unanimidad.-----

3. Se aprueba por unanimidad se investigue para ver la forma de apoyar al C. Felipe Márquez Márquez.-----
4. Se aprueba por unanimidad apoyar con la cantidad de \$ 20,000.00 cada mes (veinte mil pesos de los meses de enero a junio a la Agencia Sierra Gorda, para el programa de vivienda.-----
5. La Secretaría del H. Ayuntamiento da cuenta del dictamen que emite la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, en relación con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita, emitido al Municipio de Landa de Matamoros.-----

En uso de la voz la Regidora Ma. del Rosario Robles Simental da lectura al dictamen a través del cual proponen sea revisado y aprobado el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita y su Versión Abreviada, mismo que en este momento queda transcrito a la letra.-----

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

Asunto: Se emite dictamen.-----

Landa de Matamoros, Querétaro a 15 de Enero de 2007.-----

H. Ayuntamiento de Landa de Matamoros, Qro.-----

Presente.-----

Con fecha 12 de agosto de 2006 ante el pleno del H. Ayuntamiento y la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, fue presentado para su análisis, estudio y dictamen el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita, por parte del Arq. Álvaro Nava Rojas, Subdirector de Planeación Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro, por lo que con fundamento en lo previsto por los Artículos 27 párrafo tercero, 115 fracción IV y V de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el Artículo 85 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro de Arteaga; los Artículos 13, 14, 15, 16, 17 y 34 de la Ley General de Asentamientos Humanos, el Artículo 30 fracción II inciso d), 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro; los Artículos 1, 3, 5, 13, 16, 17, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 39 del Código Urbano del Estado de Querétaro, los Artículos 30 fracción II, IV y VII, Artículo 85, del Reglamento de Policía y Buen Gobierno del Municipio de Landa de Matamoros, Querétaro y dando cuenta de los siguientes antecedentes:-----

Los Inicios de los trabajos del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población La Lagunita, se iniciaron el día 28 de febrero del 2005, dándose aviso a la población en general, por medio de la publicación de la convocatoria de participación, efectuada en dos diarios de la entidad, teniendo como periodo de atención y recepción de sugerencias, del 28 de febrero al 30 de abril del año 2005.-----

Asimismo, se invitó a la ciudadanía en general a la participación en dos Foros - Taller de Consulta, Ciudadana, realizados los días 8 y 9 de octubre del año 2005, realizados en la localidad de La Lagunita. Aunado a lo anterior, se llevaron a cabo tres presentaciones oficiales: una para dar aviso de los inicios de los trabajos, otra para dar a conocer los avances del Plan y una presentación final para su aprobación en Sesión de Cabildo.-----

Se realizaron también 4 reuniones con la ciudadanía interesada en el proyecto del Plan; dos de ellas en diferentes puntos de la localidad de La Lagunita, otra en la localidad de Encino Solo y una tercera en Acatitlán de Zaragoza.-----

Resultado de la participación ciudadana, se registraron 39 propuestas, mismas que han sido integradas al Proyecto del Plan de Desarrollo Urbano.-----

La memoria técnica del Plan, consta de 200 hojas útiles divididas en 6 capítulos que son: antecedentes, diagnóstico, normativo, estrategias, programas, instrumentos. Consta también de 26 planos divididos en 13 planos de diagnóstico y 13 planos de estrategia.-----

El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita, fue elaborado por personal de la Subdirección de Planeación Urbana, correspondiente a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, pertenecientes a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Querétaro.-----

II.- Que una vez incluidas las observaciones y recomendaciones hechas por el H. Ayuntamiento de Landa de Matamoros en la Memoria Técnica dentro de su Nivel Programático del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita, el Arq. José Luis Covarrubias Herrera, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro, solicitó mediante oficio No. SEC/DUV/SPU/237/2006, de fecha 25 de julio, dirigido al Ing. José Merced Ponce Ponce, Presidente Municipal de Landa de Matamoros, se turnara al Cabildo del H. Ayuntamiento, el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita y su Versión Abreviada para su aprobación. -----

III) Con fecha 12 de agosto en sesión ordinaria de Cabildo, en el quinto punto del orden del día, se discutió la aprobación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita. En la misma sesión se

da lectura del documento que contiene las observaciones y recomendaciones al plan de referencia, a efecto de que fuera aprobado.

La Memoria Técnica del Instrumento de Planeación que consta de 200 hojas útiles divididas en 6 niveles, siendo los siguientes:

- I.- Antecedentes
- II.- Diagnóstico – Pronóstico
- III.- Normativo
- IV.- Estrategia
- V.- Programación
- VI.- Instrumentos

Consta también de 26 planos divididos en 13 planos de diagnóstico y 13 planos de estrategia.

- I. Antecedentes
  - 1.- Introducción
  - 2.- Fundamentación Jurídica
  - 3.- Antecedentes Históricos
  - 4.- Delimitación del área de estudio
- II. Diagnóstico – Pronóstico
  - 1.- Ámbito Regional
  - 2.- Aspectos Socioeconómicos
  - 3.- Gestión y Administración Urbana
  - 4.- Medio Físico Natural
  - 5.- Medio Físico Transformado
- III. Aspectos Normativos
  - 1.- Objetivos
  - 2.- Metas
  - 3.- Horizontes
  - 4.- Condicionantes de Planeación
  - 5.- Dosificación del Desarrollo Urbano
  - 6.- Normas para el Desarrollo Urbano
- IV. Nivel Estratégico
- V. Programación y Corresponsabilidad
- VI. Mecanismos de Instrumentación

Por lo anteriormente expuesto

CONSIDERANDO:

I.- Que esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar sobre el asunto de referencia tal como lo establece el artículo 38 fracción VIII de la Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro.

II.- Que en saber de los razonamientos expuestos en los considerandos que anteceden y una vez estudiada la competencia de esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología en el Municipio para dictaminar sobre el presente asunto, es de someterse y se somete a consideración de este H. Ayuntamiento el presente

DICTAMEN

RESOLUTIVO PRIMERO. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Landa de Matamoros, aprueba y propone a este H. Ayuntamiento apruebe el Proyecto “Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita” y su Versión Abreviada.

RESOLUTIVO SEGUNDO. Una vez aprobado el presente dictamen, se apruebe el Proyecto “Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita” y su Versión Abreviada, anexo al presente dictamen la Memoria Técnica del Plan, el cual consta de 200 hojas útiles divididas en seis capítulos, siendo estos los siguientes:

- I.- Antecedentes
- II.- Diagnóstico – Pronóstico
- III.- Normativo
- IV.- Estrategia
- V.- Programación
- VI.- Instrumentos

RESOLUTIVO TERCERO. – Se instruye al Secretario del H. Ayuntamiento, notifique al Cabildo del presente Acuerdo y solicite sea aprobado el “Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita” y su Versión Abreviada. -----

RESOLUTIVO CUARTO.- Una vez aprobado por el Cabildo el “Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita”, se deberá publicar en forma abreviada en el periódico oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en dos periódicos locales de mayor circulación en el Municipio o de la entidad; para posteriormente inscribirlo en el Registro de los Planes de Desarrollo Urbano del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que desde la fecha de su inscripción surta los efectos legales correspondientes.-----

TRANSITORIOS.-----

ARTICULO PRIMERO. - Se instruye al Secretario del H. Ayuntamiento para que notifique la presente resolución en forma personal al Titular del Poder Ejecutivo del Estado a través del Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para los fines y efectos a que haya lugar, así como solicitando sea publicado el Plan y su Versión Abreviada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.-----

ARTICULO SEGUNDO. - El presente Acuerdo deberá ser publicado en la Gaceta Municipal de Landa de Matamoros, Querétaro, por una sola vez para conocimiento general.-----

ARTICULO TERCERO. - El presente Acuerdo surte sus efectos legales el día de su aprobación-----

ARTICULO CUARTO. – Una vez aprobado el presente dictamen, remítase el expediente a la Secretaria del H. Ayuntamiento para su guarda y consulta.-----

ATENTAMENTE -----

H. AYUNTAMIENTO DE LANDA DE MATAMOROS, QUERÉTARO -----

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO -----

C. M<sup>a</sup> Del Rosario Robles Simental -----

C. Fabiola Orozco Hernández-----

Por lo que una vez leído el documento, se pone a consideración del H. Ayuntamiento la aprobación de la firma del Acta que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita y su Versión Abreviada, siendo votada y aprobada por **unanimidad**-----

Asimismo, a continuación se transcribe la **Versión Abreviada del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita**. -----

## VERSION ABREVIADA PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE LA LAGUNITA

### I.- ANTECEDENTES

El presente Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita, constituye un Instrumento Técnico Jurídico, elaborado para atender la necesidad de planear, ordenar, regular y administrar el Desarrollo Urbano, mismo que se fundamenta en el marco jurídico de las leyes federales y estatales.-----

La delimitación del área de estudio se llevó a cabo por los siguientes elementos: al norte con límites ejidales y elevaciones; al oriente con elevaciones del terreno y con la Zona Núcleo Joya del Hielo; al poniente con el límite municipal de Jalpan; al sur-poniente y sur-oriente con los límites de los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Landa y de Tilaco respectivamente, constituyendo una superficie que suma 13 - 127- 44 ha representando el 18.33% del territorio municipal. -----

Las localidades que se circunscriben dentro de la zona de estudio son las siguientes: Acatitlán de Zaragoza, El Aguacate, El Alambre, Las Ánimas, Encino Solo, Jacalilla, La Lagunita, Malpaís, La Polvareda, La Reforma, La Tinaja, Las Vallas, La Vuelta, El Carnicero, Barrio de los Pérez, Crucero a Tancoyol, El Encinito, Rancho Nuevo, La Sierrita y San José, mismas que mantienen una interacción importante con La Lagunita. Por otra parte al encontrarse la zona de estudio dentro de en la Reserva de la Biosfera Sierra Gorda, es imperante el cumplimiento del respeto al medio ambiente, en base al Programa de Manejo Reserva de la Biosfera Sierra Gorda decretado el 14 de mayo de 1997.-----

En La Lagunita existen huellas de los grupos que habitaron la región; las principales zonas en donde se han encontrado indicios son el Campo Santo y en la localidad de Encino Solo. Con el tiempo y a través del mestizaje, grupos humanos siguieron habitando en La Lagunita debido a su clima benigno y tipo de tierra. El desarrollo urbano y humano de la localidad se debe principalmente a la posición geográfica, ya que es una localidad de paso que se encuentra ubicada en el camino que conecta a varias comunidades rurales y urbanas. -----



Las vías de comunicación entre estas comunidades al parecer han existido desde el siglo XVI, "en el siglo XIX, el camino Querétaro-Tequisquiapan-Cadereyta-Pinal de Amoles-Jalpan-Landa, era, según autores, estrecha senda, camino de herradura, montañoso. Hasta 1955 seguía impracticable del todo para automóviles". Para 1960 la carretera pavimentada llegaba hasta Cadereyta, en 1967, la carretera llegaba hasta Jalpan y Xilitla y para 1969, el camino Landa-Tilaco aún estaba en construcción. -----

Otro de los factores de desarrollo de La Lagunita es su importancia comercial ya implementada desde antes de la construcción de la carretera pavimentada, aunque su proceso se aceleró en las décadas de los cincuenta y sesenta, con el avance de ésta. -----

Actualmente existen dos puntos comerciales importantes en la región: Por una parte se encuentra La Lagunita con un día de plaza que se instala los sábados y por otra parte, Agua Zarca (localidad fuera de la zona de estudio), con el domingo como día de plaza. -----

Estas dos localidades son el centro de abastecimiento de las comunidades cercanas, siendo el punto de reunión de vendedores y consumidores de tres estados principalmente: San Luis Potosí (Xilitla y Río Verde), Hidalgo (Pisa Flores) y Querétaro (Pinal de Amoles, Jalpan, Arroyo Seco y Landa).-----

La Lagunita también se ha visto afectada por el fenómeno de la migración, iniciada a partir de las décadas de los años cincuenta y sesenta, con la implementación de los programas de migración legalizada, pero posteriormente agudizada con la migración ilegal. Una gran cantidad de los habitantes de La Lagunita dejan sus hogares para ir a buscar sustento en los Estados Unidos, regresando en algunas ocasiones y en otras quedándose definitivamente a radicar en el país del norte.-----

En el aspecto de zonas arqueológicas y piezas prehispánicas que se han encontrado en la zona, son numerosos los indicios, varios de los habitantes poseen figurillas talladas en barro. -----

## II.-DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO.-----

La zona de estudio se encuentra dentro de la región hidrológica más grande e importante del Estado; la Región Hidrológica del Pánuco, que ocupa 9,273.4 km<sup>2</sup>, representando el 79% del territorio estatal. Comprende totalmente los Municipios de San Juan del Río, Tequisquiapan, Ezequiel Montes, Tolimán, Peñamiller, Cadereyta, San Joaquín, Pinal de Amoles, Arroyo Seco, Jalpan de Serra, Landa de Matamoros y parcialmente los Municipios de Amealco, Pedro Escobedo y Colón. Dentro de la Región Hidrológica se encuentran dos cuencas; la cuenca del río Tamuín que es la de mayor extensión e incluye 22 asentamientos humanos junto con la mayor parte de las vías de comunicación. La otra cuenca abarca únicamente el extremo noreste de la zona de estudio y pertenece al río Moctezuma, en donde se ubican las localidades de Acatitlán y San José.-----

Son cuatro los tipos de suelo predominantes en la zona de estudio, representados por feozems, litosoles luvisoles y vertisoles. Todos ellos se encuentran asociados con otros tipos de suelos. Debido a sus características particulares los tipos de suelo existentes en la zona de estudio presentan la siguiente aptitud para el desarrollo urbano: el Feozem Lúvico presenta una aptitud media; el Litosol presenta aptitud alta; el Luvisol no es apto para el desarrollo urbano y finalmente el vertisol presenta una aptitud media.-----

Existen solamente dos tipos de rocas en la zona de estudio; las rocas calizas y el suelo aluvial (sedimentos de roca, acarreados por la actividad del agua). Las rocas calizas son las que conforman la mayor área de la zona sumando el 73.30% correspondiéndole a las áreas montañosas.-----

El suelo rocoso del tipo aluvial conforma el 26.70% ubicándose en las zonas donde están las localidades y las vías carreteras.-----

El área de estudio presenta una rica diversidad y distribución en cuanto a vegetación encontrando los siguientes elementos:-----

Asociación de bosque de pino-encino que ocupa la menor proporción de terreno y se ubica al centro este. El Chaparral representa sólo el 2.00% de la superficie y se localiza al este de la zona. La localidad de San José se encuentra asentada en este tipo de vegetación. Los Pastizales inducidos ocupan el 6.30% del área y se concentra en dos extremos del área; la primera es la más extensa y se encuentra en la parte oeste y abarca las localidades de El Alambre, La Tinaja, La Mora, Rancho Nuevo y Encino Solo; el segundo de menor tamaño se encuentra al noreste en la localidad de la Sierrita. El Matorral submontano con vegetación secundaria, abarca el 12.80% y se distribuye por todos los sectores del área sin que exista alguna localidad dentro de este tipo de vegetación.-----

Desafortunadamente no se dispone de un listado que especifique las especies de fauna que habitan en la zona de estudio. Sin embargo, de acuerdo a la información del grupo ecológico sierra gorda, se estima que dentro de la Reserva de la Biosfera Sierra Gorda, habitan 360 especies de aves, 130 especies de mamíferos, 71 especies de reptiles y 23 especies de anfibios.-----

La temperatura media anual para el Municipio de acuerdo a la estación meteorológica La Lagunita en el periodo de 1974 a 1999 es de 20.9°C. La temperatura media del año más caluroso es de 22.3°C. La temperatura extrema por mes para el Municipio fue de 47°C el día 19 de marzo del año 1999 y de 0.1°C que se suscito el día 15 de febrero del mismo año.-----

El Estado de Querétaro cuenta con varias áreas naturales protegidas, de las que destaca la Reserva de la Biosfera Sierra Gorda; importante zona de conservación que cuenta con 383,567 ha, abarcando los municipios de Jalpan de Serra, Landa de Matamoros, Arroyo Seco, Pinal de Amoles casi en su totalidad y parte de Peñamiller.-----

La zona de estudio es un área compuesta primordialmente por elevaciones del terreno, en la cual se encuentran áreas planas y medianamente planas desagregadas en pequeñas zonas. Las zonas de 0% a 5% de pendiente, conforman 2,160.61 ha, representando un 16.46% del total de la zona. Las zonas de 5% a 15% conforman 1,538.71 ha, representando 11.72% de la zona de estudio. Las áreas más abruptas con pendientes de más del 15% conforman 9,428.12 ha y un porcentaje de 71.82%.-----

De las 13,127.44 ha. que conforman la zona de estudio, el 96.76% corresponden a suelos no aptos y tan solo el 2.46% corresponde a la aptitud media y el 0.78% ha. Cuentan con aptitud para el desarrollo urbano.-----

Según datos del XII Censo General de Población y Vivienda 2000, del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática, INEGI. El Municipio de Landa de Matamoros contaba con una población de 19,493 habitantes. En lo correspondiente a la zona de estudio su población representa el 19.83%. Para la localidad de La Lagunita se tiene un 3.23% en relación a la población total municipal. Existen 19 localidades dentro de la zona de estudio, de las cuales las de mayor población son La Lagunita, Acatitlán de Zaragoza, El Aguacate, La Reforma y La Vuelta. La población para el año 2000 en la zona de estudio es de 3,866 habitantes.-----

En lo que corresponde a la distribución de la población por sexo, a pesar ser un municipio que experimenta un alto grado de migración sobre todo de la población masculina, presenta de cierta forma un equilibrio en la composición de sus habitantes, debido a que ligeramente predomina la población femenina en la mayoría de las localidades, a excepción de las localidades de Acatitlán de Zaragoza y La Reforma con 53.11% y 54.95% respectivamente, que presentan un mayor número de habitantes mujeres.-----

Los habitantes en edad de trabajar, (población económicamente activa) representa un 23.09% respecto al total poblacional del año 2000; por otra parte, los habitantes en edad de trabajar sin trabajo (la población económicamente inactiva) representa un 42.13%.-----

Respecto a la población ocupada, en el sector primario se tiene un 49.21% del total; un 14.38% en el sector secundario y el 36.18% en el sector terciario. Lo cual indica que en el año 2000, las actividades del campo continuaban siendo la actividad en la que más gente se ocupaba, teniendo a las actividades terciarias en segundo término, quedando rezagadas las actividades en el sector industrial.-----

Para el municipio de Landa de Matamoros, se tiene un grado de marginación Alto, ocupando el segundo lugar como municipio marginado de la entidad, sólo después del municipio de Pinal de Amoles y ocupando el lugar 665 dentro de los municipios más marginados del país, de un total de 2,450 municipios, en el entendido de que cuando mas se acerca al número 1, mayor grado de marginación se tiene. El motivo de la problemática es contar con el 24% de población analfabeta de 15 años y más con respecto a su población total; un 57% de la población de 15 años y más sin primaria completa; 49% de los ocupantes en viviendas sin drenaje ni servicio sanitario exclusivo; 40% de ocupantes en viviendas sin agua entubada; 58% de las viviendas con hacinamiento; el 100% de la población en localidades menores de 5 mil habitantes; 76% de la población ocupada con ingreso de hasta 2 v.s.m.m.-----

Para el análisis del suelo urbano se realizó un levantamiento de uso de suelo en las localidades de La Lagunita y Encino Solo, que conforman el medio poblacional y de actividades económicas principales en la zona de estudio.-----

Se cuenta con un total de 464 lotes en la mancha urbana de estas localidades, siendo representativos los lotes con usos Habitacional, Baldíos y Mixtos, siendo esto normal para la zona, misma que se tiene una vocación para el comercio y los servicios, por lo que no es de extrañarse que la cantidad de lotes con usos mixtos, sean una mezcla de casa habitación con comercios muy variados. Asimismo, los lotes baldíos se encuentran presentes en gran escala, como en la mayoría de los centros de población, requiriendo esto de una estrategia para su pronta y adecuada ocupación, de forma que se vayan ocupando dichos predios y se minimice la ocupación y extensión de más áreas para el crecimiento urbano futuro.-----

Uso de Suelo	Lotes		Superficie en ha	Porcentaje
	Número	Porcentajes		
Agrícola	16	3.45	15.17	16.83
Baldío	93	20.04	15.16	16.82
Comercio	19	4.10	1.42	1.57
Equipamiento	15	3.23	6.54	7.25
Habitacional	237	51.08	30.54	33.88
Mixto	73	15.73	19.89	22.07
Pecuario	5	1.08	0.53	0.59
Servicios	6	1.29	0.89	0.99
Totales	464	100	90.14	100

Fuente: SDUOP. Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2005.

Considerando una mancha urbana de 116.15 has, de acuerdo a la cartografía de catastro y datos levantados en visita de campo, la densidad poblacional en la Lagunita es de 12 hab/ha. -----  
 La Lagunita requerirá de 19.14 ha. de suelo urbano para su crecimiento al año 2025. Es importante mencionar que el crecimiento poblacional debe ser alojado contiguo a La Lagunita, puesto que aparte de la existencia de lotes baldíos, existen lotes subutilizados, de grandes dimensiones, los cuales tendrán la política de consolidación.-----

	Actual	Corto Plazo 2009	Mediana Plazo 2015	Largo Plazo 2025
Área Urbana (ha)	116.15	119.57	125.76	139.86
Densidad (hab/ha)	12	100	100	100
Población (hab)	1,359	1,620	2,109	3,273
Incremento de población	0	261	489	1,164
Requerimiento de ha.	0	3.42	6.19	14.10

Fuente: Elaboración propia con datos del XII Censo General de Población y Vivienda 2000. SDUOP, 2005.-----

El problema de falta de abasto del agua potable, es cada vez más frecuente, convirtiéndose en una incomodidad para muchas familias, ya que en algunas partes se cobra el servicio del agua potable pero el suministro es casi inexistente, por lo que la población se ve en la necesidad de conseguir el agua en otros puntos de la zona y transportarla en tambos. Se tiene una cobertura para La Lagunita (se contempla La Lagunita, Encino Solo, El Encinito y Rancho Nuevo) en este servicio básico, del 74.89%, es decir que de cada 100 viviendas, 75 cuentan con el servicio de agua entubada.

Afortunadamente en nuestro país se cuenta con una infraestructura eléctrica de lo más idóneo para el desarrollo de las comunidades; La Lagunita no es la excepción ya que cuenta con un gran equipamiento en este rubro para su buen funcionamiento.-----

En la localidad de La Lagunita se cuenta con una red de alcantarillado en buenas condiciones, pero que nunca ha cumplido su propósito para el cual fue diseñada, debido a que no se cuenta con un vertedero para descargar las aguas residuales. El sistema de alcantarillado en La Lagunita consta de 7.5 km. En cuanto al servicio de drenaje, se tiene una cobertura del 52.67%, siendo el servicio menos implementado, ya que de cada 100 viviendas, 53 cuentan con él.-----

Cobertura de los tres servicios básicos en la Zona de Estudio por número de viviendas particulares habitadas.-----

Servicio	Cobertura
Energía Eléctrica	85.86 %
Agua Potable Entubada	35.63 %
Drenaje	42.40 %

Fuente: Elaboración propia con base en la información del INEGI.

La información del cuadro anterior se puede explicar, al tomar en cuenta que se consideraron las viviendas por existencia de servicio básico, donde la mayor cantidad de vivienda con dicha condición la concentran La Lagunita y Acatitlán de Zaragoza, es por ello que el drenaje presenta un porcentaje alto.-----

El número de viviendas particulares habitadas, según el censo del año 2000, es de 856, de las cuales la mayor parte se encuentran en las localidades de Acatitlán de Zaragoza, La Lagunita, La Vuelta, Encino Solo, La Reforma y El Aguacate. De la totalidad de viviendas particulares habitadas, el 35.63% de ellas cuentan con agua entubada; el 42.40% tienen el servicio de drenaje y el 85.86% cuentan con energía eléctrica. De esta forma, se presenta una circunstancia diferente que en otros planes de otros municipios del Estado.-----

Para los requerimientos de vivienda en la zona de estudio, se tomaron en cuenta sólo las localidades representativas de la zona de estudio, dejando de lado aquellas localidades que decrecen. De esta forma se requieren de 58 viviendas para el presente año; 61 para el corto plazo; 127 para el mediano plazo y 358 para el largo plazo, sumando 604 viviendas para el año 2025.-----

Localidad	Pob. 2000	Pob. 2005	Dif. Pob.	Viv. Req.	Pob. 2009	Dif. Pob.	Viv. Req.	Pob. 2015	Dif. Pob.	Viv. Req.	Pob. 2025	Dif. Pob.	Viv. Req.
El Aguacate	333	347	14	3	359	12	3	378	19	4	411	33	7
Encino Solo	463	465	2	0	466	1	0	468	2	1	471	3	1
La Lagunita	629	885	256	51	1,162	277	55	1,750	588	118	3,461	1711	342
La Reforma	333	350	17	3	364	14	3	386	22	5	425	39	8
Total	1,758	2,047	289	58	2,351	304	61	2,982	631	127	4,768	1786	358

Fuente: Elaboración propia basada en el XII Censo General de Población y Vivienda 2000.-----

El equipamiento urbano en la zona de estudio, existe tan sólo en siete de las 19 localidades, las que cuentan con algún tipo de elemento, y en donde se hace evidente el despunte de La Lagunita en la concentración de los servicios. Para el resto de localidades se plantea la implementación de áreas para juegos infantiles, módulos deportivos, jardines vecinales, así como escuelas de preescolar y el mejoramiento integral del equipamiento existente en cada una de ellas. A La Lagunita se le deberá dotar del equipamiento por su condición de Centro Concentrador, al que las demás localidades de la zona deberán acudir para ser atendidos en sus necesidades de abasto, salud, educación, cultura y recreación, como requerimientos más importantes de los pobladores.-----

**III.- NIVEL NORMATIVO**-----

El objetivo central del presente Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita, es el de regular, ordenar y orientar el desarrollo urbano, mediante las acciones de planeación urbana desde un punto de vista integral, para consolidar y controlar el crecimiento de los asentamientos humanos, hacia zonas aptas del territorio que se hayan determinado en el análisis de las condiciones del medio físico natural particular de La Lagunita, propiciando un mejor funcionamiento con respecto al medio ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales, generando simultáneamente nuevas opciones de desarrollo que contribuyan a mejorar las actividades socioeconómicas y culturales de las localidades que integran la zona de estudio, todo ello con la participación de la ciudadanía y la coordinación de las administraciones públicas Municipal, Estatal y Federal para elevar las condiciones de vida y nivel de bienestar de la población en general.-----

Objetivos particulares.-----

Integrar el suelo apto para el desarrollo urbano como instrumento de soporte para el ordenamiento urbano y como medio para satisfacer los requerimientos de suelo para la vivienda y el desarrollo urbano, poniendo atención sobre las zonas de preservación de la Reserva de la Biosfera Sierra Gorda.-----

Establecer una estructura urbana y la normatividad de usos y destinos del suelo que propicien en La Lagunita un ordenamiento urbano que garantice la conservación de las zonas agrícolas.-----

Desarrollar las localidades que conforman la zona de estudio, aminorando el rezago general que presentan, principalmente en cuanto a servicios básicos.-----

Consolidación de La Lagunita como un Centro Concentrador de Servicios de primer nivel.-----

Mantener, cuidar y conservar el estado ecológico de la zona de estudio, a través del cumplimiento del Programa de Manejo Reserva de la Biosfera Sierra Gorda.-----

Promover la adecuada administración urbana y una mayor participación social.-----

Generar un patrón de crecimiento de la mancha urbana acorde a los lineamientos del Programa de Manejo Reserva de la Biosfera Sierra Gorda.-----

Implementar la Infraestructura de caminos y de transporte necesaria, para la intercomunicación de las localidades.-----

Impulsar a la zona de estudio y principalmente a La Lagunita como una zona de turismo de descanso, de aventura y de cultura, buscando ser un destino alternativo a las misiones.-----

Dotar a las comunidades de la zona de estudio de los servicios básicos de agua potable, drenaje, y alcantarillado.-----

Implementar un programa de mejoramiento de vivienda.-----

Impulsar la diversificación de las actividades productivas, el empleo y el autoempleo en las localidades de la zona de estudio, principalmente en las de mayor población.-----

Suministrar cuantitativa y cualitativamente a La Lagunita de equipamiento urbano.-----

Mejoramiento integral del equipamiento existente en La Lagunita.-----

Búsqueda de fuentes alternativas de abastecimiento del Recurso Agua.-----

Estimular la educación a través de la mejora de las condiciones generales de los planteles educativos, en todos los niveles.-----

Generar un modelo de ocupación de suelo más intenso dentro de la mancha urbana.-----

Implementar mecanismos para el cuidado del agua en aquellas zonas de mayor dotación, principalmente en La Lagunita.-----

Promover la participación de la sociedad civil en el desarrollo urbano de la zona.-----

Gestionar la instalación de la planta de tratamiento de aguas residuales.-----

Dotar de caminos y paradas para el transporte foráneo y taxis a las localidades integrantes de la zona de estudio.

Metas. -----

Implementar los servicios básicos de agua potable, drenaje domiciliario y alcantarillado en las localidades de Encino Solo, Acatitlán de Zaragoza, La Reforma, El Aguacate, La Lagunita y La Vuelta, pertenecientes a la zona de estudio. Asimismo, la pavimentación o en su defecto el adoquinado de los caminos, para facilitar el traslado de la población de las localidades hacia La Lagunita; esto será para el corto plazo, año 2009.-----

Mejorar las viviendas en las seis localidades más importantes, en coordinación con las instancias de los tres niveles de gobierno, proponiendo una homogeneidad en los colores y fachadas para mejorar la imagen urbana, año 2009.-----

Organizar e instaurar actividades productivas dirigidas al comercio, a los servicios y al turismo para La Lagunita en el corto plazo, año 2009.-----

Mejorar la educación escolar en el nivel Preescolar, Primaria, Secundaria y Bachillerato, a través de la solicitud ante la Secretaría de Educación Pública (SEP), para contratar a personal docente especializado. Asimismo, solicitar la incorporación de secundarias y bachillerato al sistema escolarizado y el mejoramiento integral; todo ello para el corto plazo. -----

Mejoramiento y construcción de aulas para el nivel preescolar en el resto de localidades, sin considerar a La Lagunita, así como la implementación de módulos deportivos, jardines vecinales y juegos infantiles en cada una de las localidades de la zona de estudio, todo ello para el mediano plazo, 2015.-----

Construcción del alojamiento en la Primaria de La Lagunita, y el mejoramiento integral de Telesecundarias y Colegio de Bachilleres para el corto plazo.-----

Contar con la planta de tratamiento de aguas residuales en el corto plazo.-----

Consolidación de las zonas de vacíos urbanos en La Lagunita, dirigiendo la inversión y la ocupación para el equipamiento necesario en el corto plazo, buscando conformar zonas con usos compatibles.-----

Consolidar nuevas fuentes de abastecimiento de agua potable con la asesoría de la SEDESU, representadas por manantiales existentes en la zona para el corto plazo.-----

Impulsar la conformación de un Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal en La Lagunita, de manera que quede perfectamente consolidado y trabajando para el corto plazo, así como un Consejo de Desarrollo Municipal, con la finalidad de que se promueva, se administre y se haga cumplir el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita.-----

Incremento de las fuentes de abastecimiento de agua para La Lagunita, favoreciendo las zonas menos dotadas del servicio, para el corto plazo.-----

Impulsar la organización civil por medio de la conformación de Subcomités Sectoriales y la designación de jefes de sector y jefes de manzana en La Lagunita para el corto plazo.-----

Mejorar al corto plazo el Centro de Salud existente en La Lagunita, a través de la solicitud ante la Secretaría de Salubridad y Asistencia (SSA), por medio de la contratación de personal especializado y la

implementación de un doble turno de atención y de un turno de urgencias de 24 hrs; asimismo, se buscará el mejoramiento por medio de la implementación de mobiliario y equipo médico.

Establecimiento de zonas para acampar en las localidades de La Lagunita, Acatitlán de Zaragoza, La Vuelta y La Sierrita para el corto plazo.

Contar con un área recreativa (balneario) para el mediano plazo 2015, que cuente con áreas de descanso, cabañas, alberca, chapoteadero, vestidores y juegos infantiles, en un área localizada entre las localidades de Las Vallas y el Carnicero, (comunidades muy cercanas a La Lagunita que se encuentran a un costado de la carretera a Tilaco).

Mejoramiento de la imagen urbana a todo lo largo del boulevard en la localidad de La Lagunita, para el largo plazo; año 2025.

Implementar el equipamiento urbano en La Lagunita, representado por los siguientes elementos: Casa de la Cultura, Biblioteca Pública, Centro Social Popular, Polideportivo, y una Agencia de Correos en el mediano plazo 2015.

Para llevar a cabo los objetivos, metas y acciones planteadas en el presente Plan de Desarrollo Urbano de La Lagunita se determinaron tres horizontes de planeación, partiendo del año inmediato siendo el 2006, y quedando establecidos los períodos de la siguiente forma:

Plazo	Período
Corto	2006 - 2009
Mediano	2010 - 2015
Largo	2016 - 2025

Fuente: SDUOP 2005, Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**IV.- NIVEL ESTRATÉGICO**

**Políticas de desarrollo urbano.**

De acuerdo con la situación que presenta la zona de estudio, se plantean cuatro políticas para el desarrollo urbano, definidas de la siguiente manera: Política de Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y de Conservación.

Política de crecimiento.

Se planean dos opciones de crecimiento: como primera alternativa se considera la ocupación de los vacíos urbanos, lo cual permitirá consolidar el área urbana y evitar la subutilización de las redes de infraestructura de agua potable, energía eléctrica y drenaje existentes.

Otra alternativa consistió en la creación de nuevas áreas urbanizables para crecimiento del centro de población; ubicándolas en La Lagunita y Encino Solo, con la intención de dar continuidad a la mancha urbana entre ambas localidades, y con el propósito de no permitir que se genere un gran vacío urbano, además de contribuir simultáneamente al aprovechamiento de los equipamientos urbanos y la infraestructura existente, ya que en La Lagunita, es donde se espera el mayor crecimiento de la población.

En lo que corresponde a las localidades de Acatitlán de Zaragoza, El Aguacate, La Reforma y La Vuelta, se consideró de igual manera establecer nuevas áreas de crecimiento continuas a cada una de sus manchas urbanas, con la finalidad de conducir ordenadamente el ensanchamiento de cada comunidad, lo cual permitirá minimizar el impacto negativo, en las áreas de valor ecológico.

Política de mejoramiento.

La política de mejoramiento tendrá aplicación principalmente en las comunidades que presentan mayores requerimientos de obras de urbanización, sobre todo en La Lagunita y Encino Solo, además se atenderá primordialmente los déficit de servicios de infraestructura y equipamiento en todas las localidades de la zona de estudio, así como el mejoramiento de la imagen urbana del Boulevard de La Lagunita, con el propósito de establecer una imagen armónica en el tramo comprendido de la carretera federal no. 120 que atraviesa con la mancha urbana de La Lagunita.

Se plantea también la ampliación de la cobertura de las redes de los servicios básicos de infraestructura (agua, drenaje y energía eléctrica) en todas las localidades de la zona de estudio.

Mejoramiento del equipamiento de educación y cultura, así como de recreación y deporte en la zona de estudio.

Dotación del equipamiento de comercio y abasto en La Lagunita, para fortalecer las actividades comerciales y reafirmar el papel como centro concentrador de servicios de ámbito micro regional.

Mejoramiento de las condiciones de la vivienda, enfocado a atender fundamentalmente a las zonas con viviendas de mala calidad de las localidades de la zona de estudio.

Mejoramiento, rehabilitación y mantenimiento de los caminos y vialidades existentes.

Política de consolidación.

Se tiene planeado consolidar las zonas que presentan una cantidad considerable de lotes baldíos; principalmente en la parte norponiente de la mancha urbana de La Lagunita, buscando alcanzar en el largo plazo una densidad de 100 hab/ha en toda la localidad, con el objetivo de consolidar una adecuada utilización del suelo.-----

**Política de conservación.**-----

La política de conservación se aplicará a toda la zona no urbanizable, siendo todos aquellos elementos del medio natural que presentan características dignas de preservarse, conforme a lo indicado en el Programa de Manejo Reserva de la Biosfera Sierra Gorda, dentro de su componente de conservación, en donde se establece que, para aquellas superficies con gran valor biológico y con una variedad significativa de ecosistemas, su protección y conservación será fundamental; para tal efecto se consideró proteger las superficies de bosque de encino que se ubican en mayor grado hacia el suroriente y nororiente y en menor grado en dirección norponiente de la zona de estudio, así como los suelos de agricultura de temporal que se encuentran ubicados en la parte norte, sur y suroriente, con una presencia significativa dentro del límite normativo, y por último aquellas superficies con potencial ecológico tales como los matorrales y pastizales ubicados en mayor cantidad hacia el norponiente, cuyas particularidades físico-naturales deberán dedicarse a su conservación. -----

Por otro lado en lo referente al patrimonio cultural edificado se considera importante conservar el inmueble de la iglesia de La Lagunita, con la finalidad de preservar la construcción más emblemática de la comunidad.----

**Estrategia.**-----

Dentro del análisis aplicado a la zona de estudio, en lo referente a las proyecciones de población se consideró utilizar la tasa de crecimiento más alta, en donde se observó que la localidad de La Lagunita - Encino Solo es la que experimentará un mayor crecimiento poblacional en relación al resto de las comunidades, lo cual nos indica que se espera alrededor de 1,914 personas más al largo plazo, un 59.20% del crecimiento poblacional de toda la zona. De acuerdo a esto, sus necesidades de suelo urbanizable suman un total de 23.71 ha, representando un porcentaje del 52.39% del total requerido para la zona de estudio; es decir, se requerirá poco más de la mitad del requerimiento total de hectáreas.-----

De acuerdo a lo descrito con anterioridad y en función de la problemática detectada, se establecen las siguientes estrategias con el fin de solucionar las necesidades y demandas que presenta la zona de estudio.-

**Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico.**-----

Esta estrategia urbana radica principalmente en el respeto a las áreas ecológicas, representadas por una gran parte del territorio de la zona de estudio, de acuerdo al Programa de Manejo Reserva de la Biosfera Sierra Gorda, en donde se establece la necesidad de implementar el control de la presión que ejercen los asentamientos humanos en el medio ambiente, sobre todo aquellos que se encuentran ubicados de forma dispersa.-----

En este sentido el crecimiento que se ha planteado dentro del límite de estudio, está dirigido a la utilización de los terrenos adyacentes a la mancha urbana actual de cada una de las localidades más significativas, en donde se valoró repercutir lo menos posible en las características naturales de la zona, en función del uso de suelo y vegetación, lo cual permitió identificar las particulares ecológicas, agrícolas y forestales más relevantes dentro del perímetro normativo.-----

Cabe señalar que la zona de estudio presenta un serio problema de contaminación, principalmente por la proliferación de los tiraderos clandestinos de basura que se encuentran a pie de carretera, particularmente en las inmediaciones de la localidad de La Vuelta en dirección a Xilitla, para lo cual se requiere una mayor atención del servicio de recolección de los desechos sólidos, que permita evitar en lo posible la propagación de tiraderos de basura a cielo abierto, y la canalización de los desechos al relleno sanitario que se encuentra ubicado cerca de la cabecera municipal, aunado a lo anterior se plantea la implementación de patrullajes en coordinación con el Grupo Ecológico Sierra Gorda y las instancias municipales correspondientes ya sea de desarrollo urbano y ecología ó la policía municipal; esto es con el objeto de monitorear la situación de dichos elementos que deterioran y contaminan el medio ambiente y la imagen de la zona de estudio.-----

Una problemática identificada en La Lagunita tiene que ver con la conducción de las aguas residuales sin previo tratamiento, hacia los escurrimientos naturales del terreno, ocasionando un impacto negativo en el medio ambiente, y que por lo tanto se requerirá de la implementación de una planta de tratamiento que permita minimizar los contaminantes de esta índole. -----

Los desechos líquidos vertidos por las localidades de Encino Solo, El Aguacate, y La Vuelta, por su tamaño de población requieren de atención especial, para lo cual se necesita un colector que canalice los desperdicios líquidos hacia la planta de tratamiento, cuya implementación urge.-----

**Estrategia en función del desarrollo económico.**-----

El centro de población de La Lagunita tiene características económicas importantes que lo ubican como centro de influencia micro regional, en donde no solamente las localidades cercanas del mismo municipio acuden a cubrir sus demandas comerciales y de servicios, sino que también algunas localidades del Estado de San Luis Potosí mantienen una interacción con este centro urbano.-----

Por otra parte la vocación económica de la Lagunita, se coloca en el sector terciario (comercios y servicios), el cual se ve fortalecido por la ubicación geográfica que guarda esta localidad en relación a la cabecera municipal, al anteponerse de manera inmediata, en dirección Xilitla-Jalpan lo que permite que un sector de la población que habita en esta parte del municipio se beneficie de tal situación, y que por lo tanto bajo esta premisa, se tendrá que fortalecer a este sector productivo, logrando potenciar los comercios y servicios compatibles con este centro urbano, atendiendo a la demanda de los habitantes de la micro región.-----

Otro sector que puede ser aprovechado es el turismo de bajo impacto como lo establece el Programa de Manejo Reserva de la Biosfera Sierra Gorda, ya que la zona de estudio ofrece escenarios naturales que permiten la realización de caminatas, así como la práctica de campismo, lo cual se ve fortalecido por la disponibilidad futura de cuartos para hospedaje ubicados en La Lagunita; al potenciar este sector se incrementará de manera significativa la disposición de habitaciones para hospedaje, y es en este sentido que el turismo tradicional ó el ecoturismo representan una alternativa, para allegarse de recursos económicos que permitan mejorar las condiciones de vida de los pobladores de la zona normativa. -----

En congruencia con lo anterior se consideró establecer un espacio destinado para fomentar de manera especial a este sector, con la finalidad de que aquellos proyectos como la creación del balneario y cabañas se logren materializar dentro de una superficie ubicada en las inmediaciones de las localidades de Las Vallas y El Carnicero, en donde se pueda ofrecer un servicio que genere recursos económicos y empleos en La Lagunita. -----

Lo anterior se plantea con la finalidad de consolidar a La Lagunita como una opción alterna a otras ofertas turísticas tales como las misiones, las zonas de fósiles, los manantiales y ríos que se encuentran en la Sierra Gorda. -----

Estrategia de desarrollo urbano.-----

En lo que corresponde a las áreas para crecimiento como ya se mencionó líneas atrás, no existen suelos aptos para el desarrollo urbano; por lo tanto se considera la ocupación de los vacíos urbanos que se encuentran ubicados el sur oriente de La Lagunita como primera alternativa para los requerimientos de suelo urbanizable, con la finalidad de aprovechar de manera significativa la disponibilidad de la infraestructura. -----

En segunda opción se consideró la creación de superficies para uso habitacional o de equipamiento, ubicadas en las inmediaciones de las localidades de La Lagunita y Enciso Solo, contando con amplia posibilidad de extender las redes de los servicios básicos y vialidades hacia dichas zonas, además de contribuir a no generar un vacío urbano entre ambas comunidades. -----

Para las localidades más representativas como son Acatitlán de Zaragoza, El Aguacate, La Reforma y La Vuelta, se pensó de igual manera desarrollar superficies de crecimiento contiguas a cada una de las manchas urbanas de las comunidades con la finalidad de controlar su crecimiento en función de lo requerido al largo plazo.-----

Otro aspecto que se plantea importante, es la consolidación de un corredor urbano a lo largo del Boulevard de La Lagunita, con la intención de que sea una zona de comercios y servicios, con lo cual se posibilitará posicionar a este centro urbano como una segunda opción después de Jalpan en el abasto en general y en la prestación de servicios a la población de la micro región. Se consideró además la delimitación de un centro de barrio en La Lagunita, en donde se ubican equipamientos, educativos, de salud, de recreación y administrativos, lo cual permitirá una mayor convivencia y desarrollo de la población, así como una mayor implementación y consolidación del equipamiento urbano. -----

Por otra parte se considera importante el mejoramiento de los servicios públicos en el mediano plazo en las localidades de La Lagunita, Acatitlán de Zaragoza, El Aguacate, La Reforma y La Vuelta; para el resto de las comunidades integrantes de la zona de estudio se plantea al largo plazo. -----

De igual manera se considera de gran importancia el mejoramiento de las principales calles y caminos, así como el trabajo en el abatimiento del déficit en los servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica de las comunidades más pequeñas.-----

En la zona sur poniente y nor poniente se encuentran grandes extensiones de áreas agrícolas de alta productividad, las cuales son las más importantes de La Lagunita, por lo que se tomó la decisión de conservarlas y no ubicar áreas de crecimiento en esos terrenos.-----

**Zonificación secundaria.**-----



El ordenamiento y regulación de los usos de suelo en el centro de población de La Lagunita, se encuentra plasmado en la zonificación secundaria que a continuación se define:-----

Simbología	Zona Secundaria	Superficie	
		(ha)	%
<b>Área Urbana y Área Urbanizable</b>			
H1	Habitacional hasta 100 hab/ha	97-48-45	0,74
HRCS	Habitacional rural con comercio y servicios	140-21-57	1,07
CUR	Corredor urbano	22,22-52	0,17
CB	Centro de barrio	5,52-14	0,04
EI	Equipamiento institucional	8,43-47	0,06
ER	Equipamiento regional	1,28-77	0,01
EE	Equipamiento especial	0,72-84	0,01
EIN	Equipamiento para infraestructura	2,06-26	0,02
<b>Área No Urbanizable</b>			
PEF	Protección ecológica forestal	6,860,99-93	52,26
PEPE	Protección ecológica protección especial	2,607,77-78	19,87
AE	Actividades extractivas	11,93-59	0,09
TC	Turístico campestre	19,16-77	0,15
PAT	Protección agrícola de temporal	3,348,12-27	25,50
PEUM	Protección Ecológica Usos Múltiples	1,47-64	0,01
Total zona de estudio		13,127,44-00	100,00

Fuente: SDUOP, 2005 Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Las normas de control para cada uno de los usos del suelo establecidos se definen a continuación.-----  
 Área urbana y Área urbanizable.-----

Zonas Habitacionales. La clasificación de zonas habitacionales se estableció en función de la densidad de población, a fin de que sea un valioso instrumento, tanto para regular las compatibilidades de uso como para lograr el aprovechamiento óptimo de las redes de infraestructura.-----

Para regular la intensidad de uso de suelo se tienen como normas el coeficiente máximo de ocupación del suelo (COS) y el coeficiente máximo de utilización del suelo (CUS).-----

El COS se refiere al porcentaje de la superficie de un predio que puede ser ocupado con construcción y se considera adecuado que no exceda el 60% de la superficie del mismo.-----

El CUS es la superficie de construcción máxima que será permitida en un predio y se representa en el número de veces que puede ser construida la superficie de un predio, en términos generales se considera idóneo que éste no exceda de una vez.-----

Para determinar la superficie máxima que se puede construir en un terreno y el número de niveles en que se logran, se despejan las fórmulas siguientes:-----

$COS = SO / ST$  -----

$CUS = SC / ST$  -----

$SC = CUS \times ST$  -----

$N = SC / SO$  -----

En donde:-----

COS = Coeficiente de Ocupación del Suelo.-----

CUS = Coeficiente de Utilización del Suelo.-----

SO = Superficie Máxima de Ocupación del Suelo.-----

SC = Superficie Máxima de Construcción en m<sup>2</sup>.-----

ST = Superficie del Terreno.-----

N = Numero de Niveles Promedio.-----

Habitacional hasta 100 hab/ha. (Clave H1) Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad muy baja de 20 viv/ha.-----

Superficie mínima del lote: 320 m<sup>2</sup>.-----

Frente mínimo del lote: 15 m-----  
 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.50-----  
 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.50-----  
 Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS-----  
 Restricción frontal: 5 m-----  
 Restricción lateral: Sin restricción-----  
 Restricción posterior: 3 m-----

Zonas de Usos Mixtos. Estas zonas se establecieron a fin de lograr diversas mezclas de usos compatibles que permitan la localización de fuentes de empleo contiguos a las viviendas o complementarios de servicios con comercios para evitar desplazamientos innecesarios.-----

Habitacional Rural con Comercio y Servicios. (Clave HRCS) Zonas que conforman los asentamientos rurales, predominantemente habitacionales mezcladas con comercio, servicios y equipamiento de nivel básico. Para estas se recomienda una densidad baja de aproximadamente 100 Hab/Ha. Los predios con frente a la vialidad regional que pasa por el poblado dejarán un área jardinada al frente de dos metros. Los giros comerciales y de servicios tendrán una restricción de nueve metros a partir del derecho de vía para estacionamiento.-----

Corredor Urbano. (Clave CUR) Espacio de la ciudad que se desarrolla paralelo a los ejes viales donde se alojan comercios y servicios especializados predominantemente, estas zonas sirven a grandes áreas de un centro de población.-----

Superficie mínima del lote: 500 m<sup>2</sup>-----  
 Frente mínimo del lote: 20 m-----  
 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.80-----  
 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 3.20-----  
 Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS-----  
 Restricción frontal: 10 m, de los cuales el 20% será área jardinada y el resto se utilizará como estacionamiento.-----

Restricción lateral: Sin restricción-----  
 Restricción posterior: 5 m-----

Centro de Barrio. (Clave CB) Espacio o zona urbana que concentra predominantemente elementos comerciales y de servicios básicos, cuya área de influencia es el barrio.-----

Superficie mínima del lote: 200 m<sup>2</sup>-----  
 Frente mínimo del lote: 10 m-----  
 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.80-----  
 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.60-----  
 Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS-----  
 Restricción frontal: 5 m-----  
 Restricción lateral: Sin restricción-----  
 Restricción posterior: 3 m-----

Equipamiento. Estas zonas se definieron con la intención de agrupar en ciertos espacios actividades afines.--

Equipamiento Institucional. (Clave EI) Zonas destinadas a albergar los diversos equipamientos de las instituciones públicas (Educación, Cultura, Salud, Asistencia pública, Recreación y deporte, Comunicaciones y transporte, Servicios urbanos y Administración pública), cuya normatividad estará definida por las instituciones que brindan los servicios. Las claves para los diferentes tipos de equipamientos institucionales es la siguiente: Educación y Cultura (EI-E), Recreación y Deporte (EI-R), Salud y Asistencia (EI-S), Administración Pública (EI-A), Comunicaciones y Transportes (EI-C) y Comercio y Abasto (EI-CA).-----

Equipamiento Regional. (Clave ER) Zonas destinadas a albergar los equipamientos de alcance regional (Aeropuertos civiles y militares, Terminales de autobuses foráneos, Terminales de carga y Estaciones de ferrocarril).-----

Equipamiento Especial. (Clave EE) Zonas destinadas a albergar los equipamientos como Gasolineras, Estaciones de carburación, Depósitos de desechos industriales, Rellenos sanitarios, Instalaciones militares y cuarteles, Panteones, Centros de readaptación social y Grandes instalaciones para espectáculos deportivos.-

Equipamiento para Infraestructura. (Clave EIN) Zonas destinadas a albergar los equipamientos necesarios para que funcione adecuadamente la infraestructura de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc.----

Área no urbanizable: Son las que por sus características físico-naturales deberán dedicarse a la conservación en los términos del artículo 71 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.-----

Protección Ecológica Forestal. (Clave PEF) Zonas que contienen especies forestales que por sus características se considera deseable que tengan un aprovechamiento forestal racional.-----

Protección Ecológica Protección Especial. (Clave PEPE) Zonas que por sus características de flora y/o fauna son consideradas por las autoridades locales para su conservación y protección.-----

Actividades Extractivas. (Clave AE) Zonas cuyo aprovechamiento predominante es la explotación de los materiales y minerales del subsuelo para su posterior transformación en insumos industriales y de la construcción.-----

Turístico Campestre 30 hab/ha. (Clave TC) Zonas predominantemente habitacionales ubicadas fuera de las áreas urbana, urbanizable y de provisiones, reservas, usos y destinos, que pretende aprovechar las características naturales y paisajísticas de algún sitio, con una densidad muy baja de 6 viv/ha.-----

Superficie mínima del lote: 1,250 m<sup>2</sup>-----

Frente mínimo del lote: 25 m-----

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.20-----

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.80-----

Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS-----

Restricción frontal: 10 m-----

Restricción lateral 5 m-----

Restricción posterior 5 m-----

Protección Agrícola de Temporal. (Clave PAT) Zonas rústicas dedicadas a la agricultura de temporal, que por sus características es deseable que conserven su uso actual.-----

Protección Ecológica Usos Múltiples. (Clave PEUM) Zonas rústicas ocupadas por equipamientos educativos, de investigación, recreativos, etc. Así como almacenamientos de productos peligrosos y equipamiento especial, con muy baja intensidad de uso del suelo, desarrollado en forma de corredor a los lados de los ejes carreteros.-----

Superficie mínima del lote: 10,000 m<sup>2</sup>-----

Frente mínimo del lote: 100 m-----

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.05-----

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.10-----

Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS-----

Restricción frontal: 10 m-----

Restricción lateral: 10 m-----

Restricción posterior: 10 m-----

#### COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

A efecto de establecer las mezclas más adecuadas de usos del suelo en las diferentes zonas en que se podrá dividir el territorio estatal se preparó la Tabla de Compatibilidad de Usos. En ella se establecen los usos permitidos, condicionados y prohibidos.-----

Para efecto de la tabla, los usos permitidos son los fines públicos o privados que, de acuerdo a los tipos de zona son predominantes o compatibles y, podrán darse a los predios siguiendo un trámite normal ante las autoridades competentes en la administración de los usos del suelo.-----

Los usos condicionados son los fines públicos o privados que, de acuerdo a los tipos de zona, estarán sujetos al cumplimiento de normas de control adicionales que permitan avalar su ubicación.-----

Finalmente, los usos prohibidos son aquellos fines públicos o privados que presentan incompatibilidad con algún tipo de zona por lo que no tienen cabida en ella, y por lo tanto no serán autorizados por la autoridad competente en la administración de los usos del suelo.-----

Incorporación de superficie urbanizable por etapas.

Localidad	Superficie urbanizable (ha)			Total
	2005-2009	2010-2015	2016-2025	
La Lagunita	3.42	6.19	14.10	23.71
Acatitlán de Zaragoza	0.71	1.14	2.13	3.98
El aguacate	0.32	0.52	0.96	1.80
La Reforma	0.44	0.72	1.35	2.51
La Vuelta	2.12	3.67	7.74	13.53
<b>Total Zona de Estudio</b>	<b>7.01</b>	<b>12.24</b>	<b>26.28</b>	<b>45.53</b>

Fuente: SDUOP 2005. Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda.

#### V.- PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD-----

El presente Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita propone a fin de abatir los rezagos y déficit en materia de infraestructura, equipamiento urbano, vialidad, transporte público, vivienda,

imagen urbana, además de otros aspectos, que permitan a la población del área de estudio alcanzar mayores niveles de bienestar y calidad de vida, así como lograr un desarrollo urbano más equilibrado y ordenado.

Programa urbano	No. de acción	Ubicación.	Acción específica	Unidad de medida	Cantidad	Costo en pesos	Plazo de ejecución			Responsable				Origen del recurso	
							Corto plazo 2009	Mediano plazo 2015	Largo Plazo 2025	Federal	Estatal	Municipal	Iniciativa privada		
Infraestructura Urbana	1	La Lagunita	Construcción Planta de Tratamiento de Aguas Residuales	Planta	1	5,000,000	2007				X	X	X		Federación, Estado, Municipio y Club de Migrantes
	2	La Lagunita	Ampliación de las Redes de Infraestructura Urbana: Agua Potable y Drenaje	ML	N/C	N/C		2010			X	X	X		Federación, Estado, Municipio y Club de Migrantes
	3	La Lagunita	Mejoramiento de las Redes de Infraestructura Urbana: Agua Potable, Drenaje y Energía Eléctrica	ML	N/C	N/C	2009				X	X	X		Federación, Estado, Municipio y Club de Migrantes
	4	Acatitlán de Zaragoza, El Aguacate, La Reforma y La Vuelta	Mejoramiento de las Redes de Infraestructura Urbana: Agua Potable, Drenaje y Energía Eléctrica	ML	N/C	N/C		2010			X	X	X		Federación, Estado y Municipio
	5	EL Alambre, Las Animas, Jacalilla, Malpais, La Polvareda, La Tinaja, Las Vallas, El Carnicero, Barrio de los Pérez, Crucero a Tancoyol, El Encinito, Rancho Nuevo, La Sierrita y San José.	Mejoramiento de las Redes de Infraestructura Urbana: Agua Potable, Drenaje y Energía Eléctrica	ML	N/C	N/C		2015				X	X	X	
Equipamiento Urbano	6	La Lagunita	Construcción de Mercado Público	M <sup>2</sup>	1,800	2,000,000	2007				X	X	X		Federación, Estado, Municipio y Club de Migrantes
	7	La Lagunita	Mejoramiento Integral del Centro de Salud	Unidad	N/C	3,000,000	2007				X	X	X		Federación, Estado y Municipio.
	8	La Lagunita	Construcción Centro de Desarrollo Comunitario	M <sup>2</sup>	2,400	8,000,000		2014			X	X	X		Federación, Estado, Municipio y Club de Migrantes
	9	La Lagunita	Construcción de Albergue. (Al interior de la Primaria)	M <sup>2</sup>	1,000	2,000,000		2012			X	X	X		Federación, Estado, Municipio y Club de Migrantes
	10	La Lagunita	Mejoramiento Integral de la Secundaria	M <sup>2</sup>	N/C	350,000	2007				X	X	X		Federación, Estado, Municipio y Club de Migrantes

Nota: N/C No Cuantificado.

Programa urbano	No. de acción	Ubicación.	Acción específica	Unidad de medida	Cantidad	Costo en pesos	Plazo de ejecución			Responsable				Origen del recurso	
							Corto plazo 2009	Mediano plazo 2015	Largo plazo 2025	Federal	Estatal	Municipal	Iniciativa privada		
Equipamiento Urbano	11	La Lagunita	Mejoramiento Integral del Colegio de Bachilleres	N/C	N/C	1000,000	2009				X	X	X	Federación, Estado, Municipio y Club de Migrantes	
	12	La Lagunita	Construcción de Jardín y Plaza Pública	M <sup>2</sup>	6,326	2,500,000	2008				X	X	X	Federación, Estado, Municipio y Club de Migrantes	
	13	La Lagunita	Construcción de la Nueva Delegación	M <sup>2</sup>	2,000	N/C	2008				X	X	X	Federación, Estado, Municipio y Club de Migrantes	
	14	La Lagunita	Construcción de Módulo Deportivo	M <sup>2</sup>	21,989	3,500,000		2010			X	X	X	Federación, Estado, Municipio y Club de Migrantes	
	15	La Lagunita	Construcción de Terminal de Autobuses	M <sup>2</sup>	12,800	3,500,000			2022		X	X	X	X	Federación, Estado, Municipio, Iniciativa Privada y Club de Migrantes
	16	La Lagunita	Mejoramiento de Lienzo Charro	Unidad	1	500,000			2018			X	X		Municipio y Club de Migrantes
Vialidad	17	La Lagunita y Encino Solo	Pavimentación de Calles	M <sup>2</sup>	N/C	N/C		2011			X	X	X	Federación, Estado, Municipio y Club de Migrantes	
	18	Acatitlán de Zaragoza	Mejoramiento de Camino de Acceso	M <sup>2</sup>	N/C	N/C		2010			X	X	X	Federación, Estado y Municipio	
	19	El Aguacate	Mejoramiento de Camino de Acceso	M <sup>2</sup>	N/C	N/C		2010			X	X	X	Federación, Estado y Municipio	
	20	La Reforma	Mejoramiento de Camino de Acceso	M <sup>2</sup>	N/C	N/C		2010			X	X	X	Federación, Estado y Municipio	
	21	La Vuelta	Mejoramiento de Camino de Acceso	M <sup>2</sup>	N/C	N/C	2009				X	X	X	Federación, Estado y Municipio	
	22	EL Alambre, Las Animas, Jacalilla, Malpaís, La Polvareda, La Tinaja, Las Vallas, El Carnicero, Barrio de los Pérez, Crucero a Tancoyol, El Encinito, Rancho Nuevo, La Sierrita y San José.	Mejoramiento de Calles y Caminos	M <sup>2</sup>	N/C	N/C			2016			X	X	X	Federación, Estado y Municipio
	23	La Lagunita	Construcción de Vialidad Peatonal y Ciclista	M <sup>2</sup>	N/C	N/C			2017			X	X		Estado, Municipio y Club de Migrantes

Nota: N/C No Cuantificado.

Programa urbano	No. de acción	Ubicación.	Acción específica	Unidad de medida	Cantidad	Costo en pesos	Plazo de ejecución			Responsable				Origen del recurso	
							Corto plazo 2009	Mediano plazo 2015	Largo Plazo 2025	Federal	Estatal	Municipal	Iniciativa privada		
Transporte Público	24	La Lagunita	Construcción de Paradas de Autobús	Unidad	3	250,000		2012				X	X		Estado y Municipio
	25	La Lagunita	Habilitación Base de Taxis	Unidad	1	50,000	2008					X	X		Municipio
Vivienda	26	Zona de Estudio	Construcción y Mejoramiento de la Vivienda	Programa	1	1,000,000		2011			X	X	X		Federación, Estado y Municipio
Imagen Urbana	27	La Lagunita	Programa de Imagen Urbana en el Boulevard	Programa	1	1,000,000	2009				X	X	X		Federación, Estado, Municipio y Club de Migrantes
	28	Avenida Encino Solo	Mejoramiento de Imagen Urbana	Programa	N/C	750,000		2014			X	X	X		Federación, Estado, Municipio y Club de Migrantes
Actividades Económicas	29	Las Vallas-El Carnicero	Construcción de Balneario	M <sup>2</sup>	N/C	2,000,000						X	X	X	Estado, Municipio, Iniciativa Privada y Club de Migrantes
Actividades Económicas	30	Las Vallas-El Carnicero	Construcción de Cabañas de Descanso	M <sup>2</sup>	N/C	2,000,000						X	X	X	Estado, Municipio, Iniciativa Privada y Club de Migrantes
Servicios Urbanos	31	La Lagunita	Construcción Módulo para Oficinas de Atención a los Servicios (CEA, CFE, etc)	M <sup>2</sup>	1000	750,000		2011			X	X	X		Federación, Estado y Municipio
	32	La Lagunita	Adquisición de Vehículo para la Recolección de Desechos Sólidos	Unidad	1	800,000	2007				X	X	X		Federación, Estado y Municipio
	33	La Lagunita	Adquisición de Vehículo para Ambulancia	Unidad	1	350,000	2007				X	X	X		Federación, Estado y Municipio
Suelo Urbano	34	La Lagunita	Adquisición de Suelo para Equipamiento Urbano	Ha	2	50,000	2009					X	X		Estado y Municipio
	35	La Lagunita	Adquisición de Suelo para Vivienda (Reserva)	Ha	2	50,000		2013				X	X		Estado y Municipio
Administración de Desarrollo Urbano	36	La Lagunita	Creación del Consejo de Desarrollo Urbano	Agencia	1	300,000	2007					X	X		Estado y Municipio
	37	La Lagunita	Implementación y difusión del Programa para el Fomento de la Cultura del Agua de la CEA	Programa	1	50,000	2007					X	X		Estado y Municipio
	38	La Lagunita	Difusión del PDUCP	Paquete	1	30,000	2006					X	X		Estado y Municipio
Riesgos y vulnerabilidad	39	La Lagunita	Plan de contingencia de Gasera, Gasolinera y Polvorín.	Plan	3	50,000	2007							x	Propietarios

Nota: N/C No Cuantificado.

## VI. INSTRUMENTOS

### Instrumentos jurídicos.

Dentro del apartado correspondiente a las Bases Jurídicas del presente trabajo, se esbozaron las leyes que demarcan a los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población, con la finalidad de dejar claro cuáles son los aspectos que debe contener y qué problemas se persigue atender con dicho instrumento de planeación urbana.

Uno de los requisitos imprescindibles para la elaboración del Plan es, la Consulta Pública; como quedó establecido en las Bases Jurídicas, para dar seguimiento al proceso de planeación democrática, integral, abierta, inclusiva y sistemática. En virtud de lo cual, las autoridades tienen la obligación de participar con la sociedad civil.

Una vez realizado el proceso de consulta pública, se somete a la aprobación del Cabildo el presente Instrumento Técnico - Jurídico para, posteriormente ser publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", así como en dos periódicos de mayor circulación de la entidad. Y para finalizar el proceso, deberá ser inscrito en el Registro de los Planes de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; cuya vigencia jurídica será a partir de esa fecha de inscripción; tal y como lo establece el artículo 34 del Código Urbano para el Estado de Querétaro y con las restricciones señaladas en los artículos 35, 36 y 37.

### Instrumentos administrativos y de capacitación.

El propósito principal de los instrumentos administrativos, es diseñar organismos responsables, ya sea con la adecuación de los que ya existen ó mediante la propuesta de nuevos instrumentos que sean capaces de involucrar también a las autoridades de las diversas entidades de la administración pública, las cuales deberán acordar los procedimientos que faciliten la planeación del desarrollo urbano y sobre todo la simplificación de los trámites correspondientes en la materia, que permitan ejercer un mayor control, orden y seguimiento de las acciones de planeación urbana que se plasmaron en el presente instrumento jurídico, para reforzar lo que sea necesario, y lograr corregir los desvíos que pudieran generarse.

Es necesaria también la capacitación de los recursos humanos encargados del desarrollo urbano en el municipio, así como a delegados y profesores de las instancias educativas de La Lagunita, con la finalidad de crear en la localidad, el personal especializado en las tareas de planeación, que puedan tener conocimiento de las acciones del presente Plan para llevar una adecuada vigilancia del desarrollo urbano, además se requiere contar con áreas técnicas y administrativas dentro de La Lagunita, de manera que le permita a las autoridades responsables el logro de los objetivos de ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos de una manera eficiente y eficaz, de acuerdo a lo planteado en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita.

Dentro del proceso de planeación se tiene la necesidad de crear y reglamentar el Consejo de Desarrollo Urbano, conforme se establece en el Código Urbano para el Estado de Querétaro. Capítulo III, Art. 13, Fracción IX, con el objetivo de aplicar una política de planeación democrática que coadyuvé al logro de los objetivos del PDUCP de La Lagunita. En este apartado se describen las características fundamentales que deberá tener el Consejo de Desarrollo Urbano, mismo que podrá ser modificado y ajustado conforme se acuerde por los miembros que lo integren.

### Consejo de Desarrollo Urbano.

El Consejo es un órgano consultivo de participación ciudadana que tiene por objeto apoyar y coadyuvar con las autoridades municipales en la conducción, orientación y evaluación de las políticas, estrategias, planes, programas y acciones de desarrollo urbano aplicables.

Las funciones principales del Consejo de Desarrollo Urbano serán:

Integrar a la sociedad con las dependencias en el proceso de planeación participativa.

Contribuir al proceso de Planeación-Programación de las acciones de gobierno, a través de sus propuestas y proyectos sectoriales.

Impulsar en el municipio el desarrollo urbano sustentable en forma ordenada, equilibrada, equitativa y participativa conforme a los ordenamientos respectivos.

Promover y coordinar la participación ciudadana en la elaboración, revisión, seguimiento y evaluación de los planes, programas, proyectos y obras de desarrollo urbano.

Difundir ampliamente y llevar a cabo el seguimiento del PDUCP de La Lagunita, detectando rechazos y desviaciones.

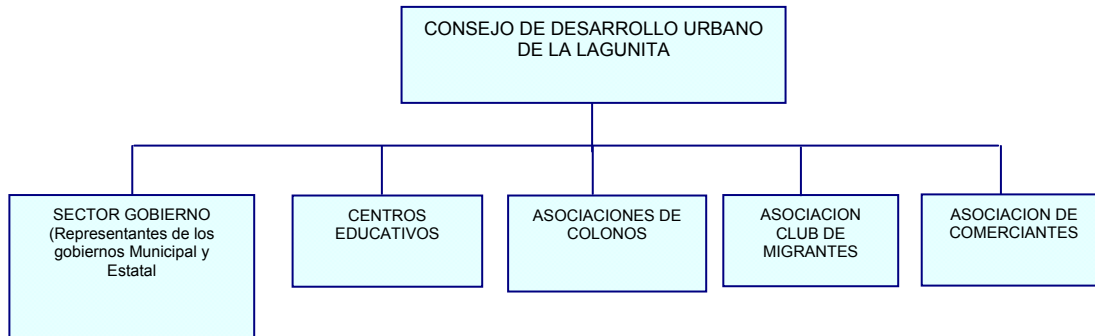
Convocar a la ciudadanía a la participación en la conducción, orientación y evaluación de la política de desarrollo urbano expresada en los planes vigentes en el Municipio, cuando menos dos veces al año, o en

más ocasiones si la situación lo requiere para la elaboración, revisión y seguimiento de los planes, programas y obras de desarrollo urbano.

Recibir y canalizar al H. Ayuntamiento en forma permanente las opiniones, demandas y propuestas que formule la comunidad, respecto a sus necesidades de suelo, equipamiento, infraestructura, vivienda, vialidad, transporte, medio ambiente y servicios urbanos e incorporarlas al proceso de planeación del desarrollo urbano.

Promover la participación de las dependencias federales y estatales, así como las personas físicas y privadas en todo aquello que contribuya al desarrollo urbano.

Se describe a continuación la estructura propuesta de los sectores involucrados en la conformación del "Consejo de Desarrollo Urbano":



Adicionalmente, debido a que el municipio de Landa de Matamoros no cuenta con un consejo municipal de desarrollo urbano, se considera necesaria la creación de los subcomités sectoriales representados por la ciudadanía, con la finalidad de establecer instrumentos internos de revisión y evaluación de las acciones de planeación de desarrollo urbano en La Lagunita, de manera que se pueda abordar la problemática de la zona de estudio en sus diferentes rubros (Desarrollo Urbano y Ecología, Vivienda y Servicios Públicos, Desarrollo Económico, Desarrollo Humano, Turismo, Comercio y Servicios, Recreación y Deporte, Educación y Salud, Seguridad Pública y Vialidad y Transporte), para que en conjunto con la SDUOP se canalicen las peticiones pertinentes y se tomen las decisiones más viables mediante el consenso, que permita dar solución a la problemática en cuestión. Asimismo, entregando sus puntos de vista al Club de Migrantes, asociación que podrá participar en dicho proceso interactuando con las autoridades municipales y estatales, quedando constituidos los subcomités de la siguiente manera:

Subcomités Sectoriales en La Lagunita:

Subcomité de Desarrollo Urbano y Ecología

Subcomité de Vivienda y Servicios Públicos

Subcomité de Desarrollo Económico

Subcomité de Desarrollo Humano

Subcomité de Turismo

Subcomité de Comercio y Servicios

Subcomité de Recreación y Deporte

Subcomité de Educación y Salud

Subcomité de Seguridad Pública

Subcomité de Vialidad y Transporte

Instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros son de gran ayuda, fundamentalmente en la obtención de recursos para el desarrollo urbano de La Lagunita, para lo cual, la Ley General de Asentamientos Humanos, en el Capítulo II, Art. 7 Fracción V, faculta al municipio para promover mecanismos de financiamiento con la participación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes, del gobierno estatal y municipal, así como de las instituciones de crédito y de los diversos grupos sociales.

Fuentes de ingresos tradicionales.



Con fundamento en lo anterior se parte de la necesidad de considerar a la institución de crédito "BANOBRAS" para establecer canales de financiamiento para el desarrollo urbano en los diferentes rubros que esta institución de crédito contempla, los cuales se presentan de la siguiente manera:-----

*Agua, Alcantarillado y Saneamiento:* Se tiene financiamiento para la construcción, operación, mantenimiento y administración.-----

*Infraestructura Vial:* Se financia para la construcción y conservación de la infraestructura vial, regulación y control del tránsito y transporte, recursos financieros, humanos, técnicos y de equipo en las áreas responsables del sistema de transporte.-----

*Vivienda:* Se otorgan préstamos para programas de financiamiento habitacional conjuntamente con el gobierno, la iniciativa privada y el sector social.-----

*Energía Eléctrica:* Para la implementación de alumbrado público, el bombeo de agua municipal y la iluminación de inmuebles públicos.-----

*Infraestructura Carretera:* Modernización en la infraestructura carretera para el desarrollo económico y social de la comunidad.-----

*Imagen Urbana:* Para el mejoramiento en el contexto del medio ambiente urbano, conformado por la totalidad de elementos como son: calles, plazas, edificios, parques, etc., en interacción con el movimiento cotidiano de la población.-----

*Turismo:* Para restaurar los daños ocasionados por el rompimiento de sistemas ecológicos y contaminación del medio ambiente; sobreexplotación de fauna y flora del lugar; atención inmediata a los municipios para poder consolidar, mejorar e impulsar las actividades artísticas.-----

*Servicios:* Fondo de Inversión en Infraestructura (FINFRA).- El Gobierno Federal a través de BANOBRAS - FINFRA, busca maximizar los recursos del sector público federal al mezclarlos con inversión privada en el desarrollo de infraestructura básica.-----

Fuentes de financiamientos alternativas.-----

Por otra parte, se plantea que los recursos que se recaudan por impuestos en La Lagunita, se canalicen al Programa Iniciativa Ciudadana 3x1 en donde se reinviertan como fondo municipal dentro de la parte proporcional que este programa establece, logrando conseguir el monto federal de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), mismo que será complementado por las aportaciones del Club de Migrantes (25%) y de los gobiernos estatal y municipal (50%), con la finalidad de acumular el monto requerido según el tipo de proyecto a realizar, en función de las características que este programa determina.-----

Fuente de financiamiento de organizaciones internacionales.-----

Otra alternativa de allegarse recursos consiste en que el gobierno municipal y los principales actores locales de la zona de estudio, cuando requieran de apoyo para un proyecto específico, pueden estudiar la opción de acercarse a instituciones importantes como es el Banco Mundial, La Comisión Económica para América Latina (CEPAL) y la Organización de las Naciones Unidas (ONU), las cuales promueven el mejoramiento de la calidad de vida, ofreciendo soporte técnico, subsidios y financiamientos económicos; asimismo, se pueden obtener recursos de organizaciones civiles y/o gobiernos de los países desarrollados, que ofrezcan financiamiento, cooperación y capacitación a los países no desarrollados.-----

Instrumentos de fomento para la edificación en lotes baldíos.-----

Como instrumento de planeación, se establecen dentro del Código Urbano para el Estado de Querétaro en el capítulo VI, Art. 43, 44, 45 y 47 los lineamientos para el aprovechamiento de los predios baldíos en términos del interés público. A través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en coordinación con las autoridades municipales competentes, las cuales formularán el programa respectivo y lo someterán a la aprobación del Gobernador del Estado.-----

Se declarará de utilidad pública el programa y las acciones de Estado y Municipio tendientes a ordenar, regular y aprovechar los predios baldíos para satisfacer las necesidades del suelo urbano, así como para la conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población.-----

El Programa de Aprovechamiento de predios baldíos deberá contener:-----

La descripción detallada del problema de los lotes baldíos existentes en el centro de población;-----

Las áreas de los lotes baldíos factibles de asentamientos humanos.-----

Los predios baldíos susceptibles de aprovechamiento para:-----

Parques públicos y áreas verdes;-----

Vivienda;-----

Áreas de recreación e instalaciones deportivas;-----

Centros hospitalarios y clínicas;-----

Escuelas y otros considerados de utilidad pública.-----

Corresponde al Ayuntamiento de manera concurrente y coordinada, establecer las acciones y aplicar los mecanismos financieros necesarios para la adquisición de predios, incluyendo baldíos en las áreas urbanas y urbanizables, y constituir con ellos una reserva de suelo para el desarrollo urbano que permita regular el precio en el mercado inmobiliario, evitando la especulación y acaparamiento de terrenos, siendo objetivo primordial la satisfacción de las necesidades colectivas de la población de La Lagunita. -----

Instrumentos de evaluación y seguimiento.-----

Como parte de la evaluación a la que deberá someterse periódicamente el Plan, se tendrán reuniones trimestrales, entre las autoridades participantes que son la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Querétaro y el H. Ayuntamiento. -----

El objetivo será la revisión de las actividades para el logro de los objetivos, de manera puntual y eficaz. Asimismo, el H. Ayuntamiento de manera idónea, tendrá sus instrumentos internos de evaluación para que al momento de la reunión trimestral, se presenten los resultados de la misma y así, de manera conjunta y coordinada, las autoridades participantes tomen los acuerdos y definan las acciones a seguir para el logro de las metas aquí plasmadas.-----

Este procedimiento permitirá además de la evaluación, el correcto y adecuado seguimiento de las acciones del Plan, además es necesario tener en consideración, que los planes de desarrollo urbano, al ser instrumentos de ejecución y contar con objetivos, también deben establecer plazos para el cumplimiento y alcance de las metas. -----

En virtud de lo cual, es imprescindible realizar el ejercicio de evaluación y seguimiento con obligatoriedad y puntualidad. Para finalizar, los resultados deberán ser comunicados a la sociedad anualmente, para que de esa manera, sigan conociendo la realidad y la problemática del centro de población, así como las respuestas que se han dado, siendo así partícipes del proceso en general. Dicha comunicación a la sociedad, podrá realizarse a través del Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" además, de la divulgación del Plan y cartas urbanas que contengan la información más relevante, en la coordinación de desarrollo urbano municipal, delegación de La Lagunita, y centros educativos (primarias, secundarias y Cobaq).-----

En necesario establecer un sistema de seguimiento de los cambios de uso de suelo que son autorizados por el cabildo, así como de las acciones de mayor incidencia en materia de desarrollo urbano que sean aprobadas, con el objetivo de tener una estructura actualizada de los cambios que se efectúen en el centro de población.-----

En uso de la voz, el C. Lic. Norberto Jiménez Otero, Presidente Municipal, solicita al Secretario del H. Ayuntamiento, ponga a consideración de los integrantes del H. Ayuntamiento, el Dictamen de referencia. ----

En cumplimiento a lo ordenado con anterioridad, el C. Prof. Gabino Landa Rubio, Secretario del H. Ayuntamiento, manifiesta que está a consideración el Dictamen; preguntando si alguno de los integrantes del H. Ayuntamiento desea hacer uso de la voz.- Acto seguido se informa al Presidente Municipal, que no se han registrado oradores para este punto.-----

En uso de la voz, el Presidente Municipal, solicita al Secretario del H. Ayuntamiento, someta a votación nominal el Dictamen referido con anterioridad.-----

En cumplimiento a lo ordenado por el C. Presidente Municipal y en uso de la voz el Secretario del H. Ayuntamiento, somete a votación nominal de los miembros de este H. Ayuntamiento el Dictamen que emite la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología; resultando que se aprueba por UNANIMIDAD, por lo que se emite el siguiente Acuerdo: -----

#### ----- ACUERDO -----

**PRIMERO.-** Con fundamento legal en los artículos 27 párrafo tercero, 115 fracción IV y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el artículo 85 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga: los artículos 13, 14, 15, 16, 17 y 34 de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículo 30 fracción II, Inciso D), 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro; los artículos 13, 14, 15, 16, 17, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 39 del Código Urbano del Estado de Querétaro y artículo 30 del Reglamento Interior del Municipio de Landa de Matamoros, por UNANIMIDAD, se aprueba el "Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de La Lagunita" y su Versión Abreviada, que fuera presentado a este Cabildo por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología así como su Versión Abreviada, que consta dentro de la presente Acta.-----

**SEGUNDO.-** Se instruye al Secretario del H. Ayuntamiento, para que notifique la presente Resolución de forma personal al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, a través del Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y al Secretario de Obras Públicas Municipales. El Plan Aprobado se deberá publicar en forma

abreviada en el periódico oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en dos periódicos locales de mayor circulación en el Municipio o de la entidad; para posteriormente inscribirlo en el Registro de los Planes de Desarrollo Urbano del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que desde la fecha de su inscripción surta los efectos legales correspondientes.-----

**TERCERO.-** El presente Acuerdo deberá publicarse por una sola vez, en le Gaceta Municipal de Landa de Matamoros, Qro., para su conocimiento.-----

**CUARTO.-** El presente Acuerdo surte sus efectos legales el mismo día de su aprobación.-----

**QUINTO.-** Una vez aprobado el presente Dictamen, remítase el expediente a la Secretaría del Ayuntamiento para su guarda y consulta.-----

6. Se aprueba por unanimidad que a los policías que se les de uniforme sean entregados en comodato.-----

7. Se aprueba por unanimidad apoyar al comité de fiestas de Santa Inés con la cantidad de \$ 65 000.00 (Sesenta y Cinco Mil Pesos 00/100 MN).-----

No habiendo otro asunto que tratar y en uso de las Facultades que le confiere el Artículo 31 Fracción III de la Ley para La Organización del Municipio Libre en el Estado de Querétaro, el C. Lic. Norberto Jiménez Otero, Presidente Municipal Constitucional declara clausurada la Sesión siendo las 19:45 horas del mismo día, mes y año de su inicio.-----

**C. LIC. NORBERTO JIMENEZ OTERO**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**

Rúbrica

**REGIDORES**

**PROFR. JUAN VILLEGAS TOVAR**

Rúbrica

**C. DAMIAN MARQUEZ CAMPUZANO**

**C. OTILIO HERNANDEZ HERNÁNDEZ**

Rúbrica

**PROFRA. MA. DEL ROSARIO ROBLES SIMENTAL**

Rúbrica

**C. TOMAS VILLEDA GUERRERO**

Rúbrica

**C. PROFRA. IGNACIA CHAVEZ RUBIO**

Rúbrica

**FABIOLA OROZCO HERNANDEZ**

Rúbrica

**C. MARIA VIADNEY PONCE LABRA**

Rúbrica

**C. HUMBERTO OLGUIN SALINAS**

Rúbrica

**PROFR. GABINO LANDA RUBIO**  
**SECRETARIO GENERAL**

Rúbrica





FORMATO ÚNICO SOBRE APLICACIONES DE RECURSOS FEDERALES  
(dólares en pesos y porcentajes sin incluir decimales)

EREGIOFISCAL 2007  
PERIODO QUE SE REVISTA SEMESTRALMENTE  
ENTIDAD FEDERATIVA: QUERÉTARO DE ARTEAGA

Folio Revisado	Detalle del gasto (Denominación o descripción)	Municipio	Localidad	Número de Proyecto	Grupo Sector Sectorial	Dependencia Institución o Entidad Ejecutora del Proyecto	Beneficiarios	Dependencia Federal que coordina el Programa o Convenio	Monto de recursos presupuestados			Requisitos Financieros Acumulados al Trimestre		Meta		Información complementaria y explicación de variaciones			
									Total Anual	Acumulado al Trimestre	Avance %	Generados	Ejercidos	Unidad de Medida	Programada Anual		Acumulada al Trimestre	Avance %	
									1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
									\$ 30,663	\$ 171,122	\$ 171,122	\$ 334,008	94%	\$ 0	\$ 0	36	0	50%	
									\$ 38,160	\$ 171,122	\$ 171,122	\$ 373,109	93%	\$ 0	\$ 0	ACCIÓN	24	0	50% ESTE 30%
5702		QUERÉTARO		63	GOBIERNO JUSTICIA POOLCA MUNICIPAL	PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ENTIDAD DE QUERÉTARO													
									\$ 162,95	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 54,897	95%	\$ 0	\$ 0	ACCIÓN	02	0	50%
5705		QUERÉTARO		64	GOBIERNO JUSTICIA POOLCA MUNICIPAL	PREVIDENCIA MUNICIPAL DE ENTIDAD DE QUERÉTARO													

Rúbrica

# GOBIERNO MUNICIPAL

EL CIUDADANO LICENCIADO ANTONIO JUAN JOSÉ GUTIÉRREZ ÁLVAREZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO,

## CERTIFICA

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha doce de septiembre de dos mil seis, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la ampliación de Uso de Suelo de Habitacional con densidad de 200 Hab/Ha y Servicios a Comercial, y Servicio de Transporte (Estacionamiento Público), para el predio ubicado en Calle Andrés Balvanera Número 18, Delegación Centro Histórico, el cual señala textualmente:

“...CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 78, 79, 83 Y 88 INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO ARTEAGA; 9º FRACCIONES I, II Y III DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D), 38 FRACCIÓN VIII Y 128 DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º FRACCIÓN II, 17 FRACCIONES I Y II, 28 FRACCIÓN II, 32, 36 Y 253 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

## CONSIDERANDO

1. Que es competencia del H. Ayuntamiento autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo que se encuentra ubicado dentro del territorio de su jurisdicción, así como participar en la formulación, expedición y modificación de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 115 fracción V, incisos a) y d) , de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual a la letra dice: “...V.- Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales...”.

Asimismo, la **Ley General de Asentamientos Humanos**, en su artículo 9, fracciones I, II y III, determina como atribuciones de los municipios en el ámbito de su jurisdicción:

- I. **Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano**, de centros de población y los demás que de estos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;
- II. **Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población.**
- III. **Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano**, de centros de población y los demás que de estos deriven;

La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga en su artículo 88 incisos a) y d), establece que: Los Municipios, en los términos de las Leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- a) **Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;**

- d) **Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo**, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Conforme a lo establecido en el artículo 30 fracción II incisos a) y d) de Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro, los Ayuntamientos son competentes para:

II.- En los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- a) **Aprobar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;**  
d) **Autorizar y vigilar la utilización del suelo**, en el ámbito de su competencia.

Por último el **Código Urbano para el Estado de Querétaro** en su artículo 17 fracción II, establece que los Ayuntamientos, tendrán la siguiente facultad:

II.- **Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales de acuerdo a los planes y programas de Desarrollo Urbano Municipal**, declaratorias de uso, destino y reservas territoriales debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la propiedad que corresponda, así como otras leyes o Reglamentos aplicables.

2. El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacional expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio y de sus siete Delegaciones, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.

3. La Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro establece en sus artículos 121 a 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.

4. Las modificaciones a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro y Código Municipal de Querétaro.

5. Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

6. Compete al H. Ayuntamiento resolver sobre la ampliación de uso de suelo de habitacional con densidad de 200 hab/ha y servicios a comercial y servicio de transporte (estacionamiento público), para el predio ubicado en Calle Andrés Balvanera número 18, Delegación Centro Histórico.

7. Con fecha 31 de julio de 2006, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, escrito emitido por la C. Ma. Guadalupe Ramírez García, mediante el cual solicita cambio de uso de suelo para el servicio de estacionamiento público, del inmueble ubicado en Calle Andrés Balvanera número 18, Colonia Centro; mismo que obra en el expediente número 356/DAI/06, radicado en la Secretaría del Ayuntamiento.

8. Mediante escritura pública número 11,761 de fecha 7 de junio de 1966, emitida por el Lic. Alberto Fernández Riveroll, Notario Público Titular número 7 de la demarcación notarial de Querétaro, se protocoliza la adquisición del predio objeto del presente Acuerdo a favor de la C. Ma. Guadalupe Ramírez García.



**9.** En fecha 4 de septiembre de 2006, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento estudio técnico con número de folio 200/06, expedido por el Lic. Vicente Suárez de Miguel, Secretario de Desarrollo Sustentable Municipal, relativo a la ampliación de uso de suelo de habitacional y servicios con densidad de 200 hab/ha a comercial y servicio de transporte (estacionamiento público), para el predio ubicado en Calle Andrés Balvanera número 18, Delegación Centro Histórico, del cual se desprende lo siguiente:

**9.1.** De acuerdo a los datos de la Dirección Municipal de Catastro, el predio se identifica con clave catastral 14 01 001 04 014 025, cuenta con una superficie actual de 665.00 m<sup>2</sup> y se encuentra ubicado en Calle de Andrés Balvanera número 18, Colonia Centro, Delegación Centro Histórico.

**9.2.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, instrumento técnico jurídico de planeación urbana, aprobado por Acuerdo de Cabildo del H. Ayuntamiento de Querétaro de fecha 8 de agosto de 2000 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" el día 28 de febrero de 2003, señala que el inmueble se encuentra localizado dentro del perímetro del centro urbano de la ciudad, en una zona destinada a uso habitacional con densidad de población de 200 hab/ha y servicios (H2S), sobre vialidad secundaria.

Asimismo, considera al predio dentro del perímetro de la zona de monumentos históricos de la ciudad.

**9.3.** En base a lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado emitió el dictamen de uso de suelo número 2004-656 de fecha 9 de febrero de 2004, en el que dictamina factible el uso de suelo para cuatro locales comerciales y/o servicios en el predio.

**9.4.** De revisión de la tabla de normatividad de usos de suelo del plan parcial de desarrollo urbano mencionado, se considera que el establecimiento de estacionamientos públicos es prohibido en el centro urbano de la ciudad.

No obstante lo anterior, los edificios ubicados en la zona y los espacios públicos en las vialidades colindantes, son insuficientes para dotar del servicio a los excedentes de estacionamiento que se requieren por la diversidad de actividades comerciales y de servicios como lo es la zona centro, lo que hace necesario la apertura de espacios para complementar el servicio.

**9.5.** La zona en que se encuentra el predio tiene un carácter urbano, con una estructura en la que se ubican usos de suelo comerciales, de servicios, de salud, educativos y habitacionales entremezclados, con la concentración de actividades comerciales en las Calle de Ezequiel Montes y Vicente Guerrero, en donde se ubican zonas con locales comerciales y servicios de equipamiento urbano, propiciando que no se cuente con espacio para satisfacer los requerimientos de dotación de estacionamiento para sus actividades.

**9.6.** En base a lo referido se genera una alta demanda de estacionamiento público afectando tanto el flujo vehicular como a la sección vial de las Calle Ezequiel Montes y calles aledañas, aunada a la mezcla con el paso de transporte público y las diversas paradas de autobuses de pasajeros que se propician en la zona.

**9.7** Habiendo realizado visita de inspección al sitio por personal técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para conocer el estado actual del predio en estudio, se encontró lo siguiente:

- A. El acceso al predio es por la Calle Andrés Balvanera, pretendiendo instalar el estacionamiento público en la parte posterior del inmueble, donde se tiene un área libre de construcción, con una fracción con techumbre a base de una estructura metálica, para una capacidad de 28 vehículos aproximadamente, y
- B. Al frente del predio se cuenta con un área de locales comerciales, con acceso peatonal directo de la Calle de Andrés Balvanera.

10. Derivado de lo mencionado en los considerandos anteriores, la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal emitió la siguiente:

**Opinión Técnica:**

Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal considera viable la ampliación de uso de suelo de comercial y servicios a comercial y servicio de transporte en la modalidad de estacionamiento, para el predio ubicado en la Calle Andrés Balvanera número 18, Delegación Centro Histórico, con el objeto de ubicar un estacionamiento público anexo a los locales comerciales existentes.

Lo anterior en virtud de que el uso pretendido es complemento de los servicios de apoyo para las actividades culturales, comerciales y de servicios de la zona, dado el déficit de servicio de estacionamiento público propiciado por la instalación de comercios en la Zona Centro y que cuenta con condiciones adecuadas para su uso, sin perder el carácter comercial y de servicios asignado para el predio, debiendo dar cumplimiento a lo siguiente:

- A. Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, los proyectos y la documentación para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto,
- B. Condicionado para el estacionamiento de transporte vehicular particular no mayor de tres toneladas, evitando sobrecupo en su interior;
- C. Dar solución al acceso al estacionamiento, para lo cual deberá presentar un estudio de impacto vial para su evaluación, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes que se señalen en el correspondiente dictamen de impacto vial;
- D. Colocar señalización para el sentido de la circulación y marcar de manera adecuada los cajones de estacionamiento, asignando espacio para estacionamiento de vehículos para discapacitados;
- E. Dar cumplimiento a las disposiciones y requisitos que señala el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, como son la colocación de una caseta de vigilancia, sanitarios, etc., asimismo, las áreas cubiertas deberán cumplir con los requisitos estructurales y arquitectónicos que señala el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro;
- F. En el caso de pretender hacer modificaciones en el inmueble, deberán realizarse bajo la normatividad que le señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia (I.N.A.H.), al encontrarse el predio dentro de la zona de monumentos históricos de la ciudad;
- G. Garantizar la dotación de los cajones de estacionamiento de los locales comerciales existentes en el predio, y

- H. Corresponde a la Tesorería Municipal fijar las tarifas que deberán cobrarse por la prestación del servicio de estacionamiento al público, de conformidad con los lineamientos del presente estudio.

11. Con fecha 6 de septiembre de 2006, mediante oficio número SAY/DAC/6294/06, se turnó al Lic. Armando Rivera Castillejos, Presidente Municipal y Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, copia del estudio técnico con número de folio 200/06, para el estudio y análisis correspondiente en dicha Comisión...”.

Por lo anterior, el H. Ayuntamiento de Querétaro, en el Punto Cuarto, Apartado I, Inciso 16), del Acta, aprobó por unanimidad de votos el siguiente:

### ACUERDO

“... **PRIMERO.** Se autoriza la modificación parcial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Centro Histórico, aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 8 de agosto de 2000 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el 28 de febrero de 2003, para los efectos que se contienen en el Resolutivo Segundo del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** Se autoriza la ampliación de uso de suelo de habitacional con densidad de 200 habitantes por hectárea y servicios a uso comercial y servicio de transporte (estacionamiento público), para el predio ubicado en Calle Andrés Balvanera número 18, Delegación Centro Histórico, con superficie de 665.00 m<sup>2</sup>.

Lo anterior en virtud de que el uso pretendido es complemento de los servicios de apoyo para las actividades culturales, comerciales y de servicios de la zona, dado el déficit de servicio de estacionamiento público por la instalación de comercios en la Zona Centro, además de que cuenta con condiciones adecuadas para su uso, sin perder el carácter comercial y de servicios asignado para el predio.

**TERCERO.** La propietaria del predio deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- A. Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, los proyectos y la documentación para la obtención del dictamen de uso de suelo, licencias y permisos de construcción y demás que requiera para la realización de su proyecto,
- B. Condicionado para el estacionamiento de transporte vehicular particular no mayor de tres toneladas, evitando sobrecupo en su interior;
- C. Dar solución al acceso al estacionamiento, para lo cual deberá presentar un estudio de impacto vial para su evaluación, debiendo dar cumplimiento a las condicionantes que se señalen en el correspondiente dictamen de impacto vial;
- D. Colocar señalización para el sentido de la circulación y marcar de manera adecuada los cajones de estacionamiento, asignando espacio para estacionamiento de vehículos para discapacitados;
- E. Dar cumplimiento a las disposiciones y requisitos que señala el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, como son la colocación de una caseta de vigilancia, sanitarios, y asimismo, las áreas cubiertas deberán cumplir con los requisitos estructurales y arquitectónicos que señala el Reglamento antes mencionado;
- F. En el caso de pretender hacer modificaciones en el inmueble, deberán realizarse bajo la normatividad que le señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia (I.N.A.H.), al encontrarse el predio dentro de la zona de monumentos históricos de la ciudad, y
- G. Garantizar la dotación de los cajones de estacionamiento de los locales comerciales existentes en el predio.

**CUARTO.** Corresponde a la Secretaría de Economía y Finanzas y Tesorería Municipal, conforme al artículo 8 del Reglamento de Estacionamientos para el Municipio de Querétaro, el expedir las licencias de funcionamiento, fijar las tarifas que deberán cobrarse por la prestación del servicio al público, así como el horario de funcionamiento, lo anterior de conformidad con los dictámenes técnicos que al efecto se realicen.

**QUINTO.** En caso de incumplir con cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, se tendrá por revocado el mismo.

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

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo para la promovente, para lo cual tendrá un plazo de diez días hábiles contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado de Querétaro, con costo a la promovente, quien deberá remitir una copia a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

**CUARTO.** Notifíquese lo anterior a los titulares de la Secretaría de Gobierno del Estado, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Economía y Finanzas y Tesorería Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Centro Histórico y a la C. Ma. Guadalupe Ramírez García....”.

**SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL TRECE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL SEIS, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.----- DOY FE -----**

**LIC. ANTONIO JUAN JOSÉ GUTIÉRREZ ÁLVAREZ**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**  
 Rúbrica

**UNICA PUBLICACION**

**GOBIERNO MUNICIPAL**

DEPENDENCIA:	<b>SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO</b>
SECCIÓN:	<b>ADMINISTRATIVA</b>
RAMO:	<b>CORRESPONDENCIA</b>
N° DE OFICIO:	<b>SHA/0894/07</b>

EL QUE SUSCRIBE C. LIC. JORGE JAVIER LANDEROS CERVANTES, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE SAN JUAN DEL RÍO, QUERÉTARO, CON FUNDAMENTO EN LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 47 DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO.-----

**C E R T I F I C A :-----**

QUE MEDIANTE SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 09 DE MAYO DE 2007, EN EL SEXTO PUNTO INCISO C DEL ORDEN DEL DÍA, SE TUVO A BIEN EMITIR EL SIGUIENTE ACUERDO:-----

**C).- DICTAMEN QUE EMITEN LAS COMISIONES UNIDAS DE GOBERNACIÓN Y DESARROLLO URBANO, EN RELACIÓN CON EL OFICIO SEDUOP-M/026/2007 QUE SUSCRIBE EL ARQ. ÁNGEL MARTÍN TEJADA SINECIO, SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS MUNICIPAL, MEDIANTE EL CUAL SOLICITA SE SOMETA A CONSIDERACIÓN DEL H. AYUNTAMIENTO, LA APROBACIÓN DEL “PROYECTO DE**

**ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO.”, PARA SU APROBACIÓN.**-----

**ACUERDO**-----

**PRIMERO.-** CON FUNDAMENTO LEGAL EN LOS ARTÍCULOS 73 FRACCIÓN XXIX-C, 115 FRACCIÓN II Y V INCISO A) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 78, 79, 83, Y 88 INCISO A) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO ARTEAGA; 9, 13, 15, 16 Y 17 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIONES I, II Y VII, 38 FRACCIONES I Y VIII, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 Y 149 DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 6, 7, 8, 9, 10, 13, 33, 34, 35 Y 39 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 36, 42, 92, 105 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL RÍO, QUERÉTARO; 3 FRACCIÓN II, 64, 65, 66 FRACCIÓN II, 67 FRACCIÓN I DEL REGLAMENTO DE POLICÍA Y GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN JUAN DEL RÍO Y POR UNANIMIDAD, CON DOCE VOTOS A FAVOR Y DOS AUSENCIAS JUSTIFICADAS; **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITEN LAS COMISIONES UNIDAS DE GOBERNACIÓN Y DESARROLLO URBANO, POR LO CUAL SE AUTORIZA “LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO.” Y QUE FUERA SOLICITADO POR EL ARQ. ÁNGEL MARTÍN TEJADA SINECIO, SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS MUNICIPAL; MISMO QUE SE INSERTA EN ESTE MOMENTO A LA LETRA, A PARTIR DE SUS CONSIDERANDOS, RESOLUTIVOS Y TRANSITORIOS:**-----

**“CONSIDERANDO**-----

I.- Que estas Comisiones Unidas de Gobernación y Desarrollo Urbano, son competentes para conocer, estudiar y dictaminar, sobre el oficio SDUOP-M/026/07 que presenta el Arq. Ángel Martín Tejada Sinecio, Secretario de Desarrollo y Obras Públicas Municipal, mediante el cual solicita autorización del H. Ayuntamiento, el **PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO**” tal y como lo establece el Artículo 31 fracción I, del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de San Juan del Río, Qro., que a la letra dice: **“Artículo 31.- Las Comisiones permanentes señaladas en el Artículo que antecede, tendrán las atribuciones que se expresan a continuación: I.- Recibir y Dictaminar sobre los asuntos que le sean turnados, de acuerdo a la naturaleza y fines que persigue la comisión respectiva, realizando el estudio, análisis y propuestas de solución a los problemas planteados...”** y las demás disposiciones establecidas en la Legislación vigente respectiva.-----

II.- Que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico es un instrumento de administración urbana que rige las políticas públicas y acciones encaminadas a mejorar las condiciones de habitabilidad, seguridad, imagen urbana y competitividad del centro económico, político, social y cultural de la ciudad. Con este instrumento se complementa el esquema de planeación municipal en su ámbito sectorial relativo al Desarrollo Urbano. En él se expresan los objetivos de otros sectores en su dimensión territorial, que se traducen para efectos operativos, en normas y procedimientos para la gestión del uso de suelo e imagen urbana y estrategias para la instrumentación considerando la participación ciudadana y las alternativas viables de financiamiento.-----

III.- Que ante la necesidad de actualizar el Plan de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río, aprobado en fecha 3 de Marzo de 2006, en ese mismo Año se iniciaron los trabajos del proyecto de actualización del plan mencionado contando con la participación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, de las comisiones Técnicas y Ejecutivas integradas por la Asociación de Industriales, la CANACINTRA, Colegio de Arquitectos, Ingenieros Civiles, La Universidad Autónoma de Querétaro campus San Juan del Río, así como representantes del Municipio, el cronista de la ciudad, el patronato del Centro Histórico y la Dirección de Tránsito Municipal, contando con la participación con los propietarios de los inmuebles y comerciantes del centro histórico.-----

IV.- Que se convocó a un foro de consulta ciudadana el 30 de Agosto de 2006, donde se recibieron las propuestas y comentarios de los asistentes.-----

V.- Que estos trabajos de actualización se encuentran concluidos, y que en ellos se contó con la participación del personal técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y obras Públicas de Gobierno del Estado, así como la comisión técnica del Consejo Municipal de Desarrollo del Municipio de San Juan del Río, Qro.-----

VI.- Que finalmente en fecha 7 de Diciembre de 2006, se aprobó por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de San Juan del Río, Qro., el PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO., por unanimidad de los 25 consejeros presentes.-----

VII.- En atención a los razonamientos expuestos en los considerandos que anteceden y una vez estudiada la competencia de estas Comisiones Unidas de Gobernación y Desarrollo Urbano para dictaminar sobre el presente asunto, de conformidad con lo establecido en los artículos 36 y 42 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de San Juan del Río, Querétaro, es de someterse y se somete a consideración de este Honorable Ayuntamiento, el presente-

**DICTAMEN**-----

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Estas Comisiones Unidas de Gobernación y Desarrollo Urbano, son competentes para conocer y resolver sobre la solicitud del Arq. Ángel Martín Tejada Sinecio, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras

Públicas Municipal, referente a **LA APROBACIÓN DEL “PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO.”**-----  
**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Las Comisiones Unidas de Gobernación y Desarrollo Urbano aprueban y proponen a este H. Ayuntamiento se apruebe el **“PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO.”**, el cual se transcribe en su versión abreviada que a la letra dice:-----

## 1. ANTECEDENTES

La ciudad de San Juan del Río ha sido desde sus orígenes, un espacio donde han transitado, personas, productos e ideas. En los últimos años, las condiciones del mundo globalizado, las características geográficas y ubicación de la ciudad así como las particulares necesidades de sus habitantes, han provocado transformaciones en la ciudad que tienden a modificar su carácter histórico, a degradar la calidad de vida de las personas y a transformar las tradiciones, costumbres y el paisaje urbano.

### Diagnóstico-pronóstico.

Según la clasificación establecida en el Sistema Urbano Nacional, San Juan del Río es una ciudad de rango 6, posee más de 100 mil habitantes y presenta tendencias de crecimiento y concentración demográfica altas, debido a la atracción que ejerce sobre la región a la que pertenece, por concentrar servicios de carácter local, y debido también a las facilidades de comunicación que ofrece para los procesos económicos en general. De acuerdo con la regionalización definida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado, San Juan del Río comparte la región sur con los municipios de Ezequiel Montes, Tequisquiapan, Pedro Escobedo y Amealco de Bonfil. En San Juan del Río se ubica la zona industrial segunda en importancia, luego de Querétaro y, el municipio conforma con Tequisquiapan, el inicio de un corredor turístico que ofrece productos variados para el turismo cultural, ecoturismo y turismo de aventura, y que culmina en la Región Sierra Gorda (Secretaría de Desarrollo Sustentable, Gobierno del Estado de Querétaro. Anuario Económico 2005. Querétaro 2005. Pag. 21 a 23.

En el contexto estatal y regional, el municipio mantiene relación social y económica con la Ciudad de México y su zona metropolitana, así como con Pachuca, Toluca y sobre todo con Querétaro. Es receptora de migración proveniente principalmente de la ciudad de México, de la Ciudad de Querétaro y de las localidades del municipio. La ubicación respecto de la carretera federal No.57 México-Querétaro y la red ferroviaria nacional, son factores que facilitan el intercambio de productos dentro del territorio nacional y en la ruta a los mercados externos.

### Ubicación geográfica del municipio y la ciudad.

La Ciudad de San Juan del Río, cabecera del municipio del mismo nombre, se localiza en el centro del país y se comunica con la capital del Estado de Querétaro y con la capital del país, mediante la Carretera Federal No. 57 México-Querétaro. Desde su surgimiento y a través su evolución histórica el desarrollo ha estado ligado a esta situación; de acuerdo con lo resultados del XII Censo General de Población y Vivienda, concentra al 6.22% de la población estatal y 55.37% de la población municipal. Se localiza a los 20° 21´ de latitud norte, 99°59´ de longitud oeste y 1920 metros de altitud (INEGI. Cuaderno Estadístico Municipal. San Juan del Río, Instituto Nacional de Geografía e Historia, Aguascalientes 2001.

Fuente: Elaborado por la Consultoría, con información del Instituto Nacional de Antropología e Historia, SDUOP, Gobierno del Estado. Plan de Desarrollo Urbano de San Juan del Río y Levantamiento de Uso del Suelo Municipal 2005.

### Antecedentes históricos.

En la cima del cerro de La Cruz, se encuentra una plataforma de 100 por 200 metros sobre la cual se construyó el centro cívico-ceremonial más antiguo de la región (500 A.C.). En los primeros cuatro siglos de nuestra era, los pobladores de esta región sufrieron la influencia de Teotihuacan, y con su caída, hacia los años 400 y 800 D.C., aparecieron numerosos poblados independientes, incluido el de San Juan del Río. Del año 800 a 1,100 de nuestra era, la inestabilidad de los grupos agrícolas del norte ocasionó un reacomodo de los habitantes, y los núcleos urbanos se volvieron más compactos a influencia de Tula, y a su caída, hubo una sustitución de la agricultura por la caza y la recolección, diversos grupos lucharon por la apropiación del territorio y crearon una situación de inestabilidad que prevaleció hasta la llegada de los españoles.

Una vez consumada la conquista de Tenochtitlan en 1521, salió un grupo de otomíes a poblar tierra de chichimecas, hacia la parte sur de donde ahora está la ciudad. A este sitio se le llamaba Yztacchichi Mecapam, que quiere decir chichimecos blancos o tierra blanca de chichimecos. San Juan del Río fue refundada, también por otomíes aliados de los españoles, quienes al mando de Don Nicolás de San Luis Montañés, llegaron al sitio pacíficamente el día 24 de junio de 1531, festividad de San Juan Bautista. (Ayala, E. Rafael. San Juan del Río Geografía e Historia. Gobierno del estado de Querétaro, Querétaro, tercera reimpresión, 2006. Pág. 31.) De no ser por haberse descubierto las minas de Zacatecas en 1547 y de Guanajuato en 1554, el desarrollo del pueblo se hubiera realizado más lentamente, siendo San Juan del Río paso obligado del camino de Tierra Adentro, a la Ciudad de México.

En 1580, se ordenó que los carros y cuadrillas que iban de paso, fueran inspeccionados en San Juan del Río, y en 1582, el pueblo ya estaba convenientemente poblado; las crónicas de la época, subrayan que no tenía buena traza, y ya en esta época estaba construida con cal y canto la primera iglesia que tuvo el pueblo, en el lugar que hoy ocupa la iglesia del Sagrado Corazón de Jesús.

Se cree que el pueblo se desarrolló sobre el Camino Real, México-Zacatecas que estaba trazado sobre la red de caminos prehispánicos, que se ramificaba, por las crecientes del Río, siendo el más frecuente el que dio origen a la actual calle Juárez, a la que se le fueron sumando otras perpendiculares, dejando espacio para el establecimiento de las funciones religiosas, cementerio incluido, solares para los principales del pueblo, y seguramente para los poderes civiles.

Durante el siglo XVII, la afluencia de viajeros, hizo que el pueblo fuera prosperando, y se registra entonces una gran actividad constructiva en atención a las necesidades más graves de la población flotante y la radicada aquí. Otro elemento urbano que comenzó su desarrollo en el siglo XVII, fueron los obrajes, donde se hacían jergas, telas corrientes de lana y de algodón, y sobre todo manta. A comienzos del siglo XVIII, la bonanza económica trajo consigo una intensa labor constructiva y muchos de los templos y conventos son remodelados o reconstruidos desde sus cimientos, actividad que se extendió hasta el siglo XIX, quedando paralizadas por la Guerra de Independencia y como ocurrió en todo el país, la inestabilidad política generada por la lucha entre facciones, generó atraso económico. Durante el Porfiriato, la política de paz y progreso, tuvo efectos positivos en la actividad constructiva en San Juan del Río, prosperando nuevamente las actividades manufactureras y agropecuarias. El censo de la ciudad, según el padrón de 1890, es de 6,480 habitantes.

Los deseos de progreso que trajo consigo la Revolución, dieron fruto en una temprana época en San Juan del Río, pues se hicieron algunas reformas, de las cuales la más importante al entorno urbano fue el trazo y apertura hacia el norte de la calle Hidalgo. Durante la primera mitad del siglo XX, San Juan del Río, continuó su proceso de desarrollo, cuyo ritmo sería interrumpido, dada su cercanía a la Ciudad de México, al trazo de la Carretera Federal No. 57, y a las intenciones del gobierno estatal de descentralizar la industria de la capital queretana, se comenzó el proceso de industrialización de la ciudad. La atracción de población por la oferta de trabajo registró una tasa de crecimiento de 9.05 entre los años de 1980 y 1990, intensificándose la necesidad de la creciente población de servicios, abasto, entretenimiento y equipamiento, y siendo la zona de estudio el centro neurálgico de la ciudad, comenzó a resentir la presión sobre el suelo que subió su valor, y comenzaron a proliferar comercios en lo que antes fueron viviendas, anuncios y letreros, además de la intensificación de los vehículos de motor.

#### **Límite de la zona de monumentos históricos.**

En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río, elaborado en 1996, se describen dos polígonos, el primero corresponde al perímetro decretado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de diciembre de 1986, correspondiente al Centro Histórico de San Juan del Río y que se transcribe a continuación:

PERÍMETRO ÚNICO.- partiendo del punto identificado con el numeral (1), situado en el cruce de los ejes del Río San Juan del lado Norte del Puente de Piedra y de la calle del Panteón número 1; continúa por el eje de la calle del Panteón número 1 hasta entroncar con el eje de la calle Netzahualcóyotl (2), siguiendo por el eje de la calle Netzahualcóyotl y su continuación en el callejón de San Rafael hasta cruzar con el eje de la calle Corregidora (3); prosiguiendo por el eje de la calle Corregidora hasta entroncar con el eje de la calle 20 de Noviembre (4); continuando por el eje de la calle 20 de Noviembre hasta cruzar con el eje de la avenida Miguel Hidalgo Norte (5) siguiendo por el eje de la calle Miguel Hidalgo Norte hasta entroncar con el eje de la calle Rafael A. Díaz, hasta cruzar con el eje de la calle Francisco Javier Mina (7); continuando por el eje de la calle Francisco Javier Mina a entroncar con el eje de la avenida Heroico Colegio Militar (8), siguiendo por el eje de la calle 5 de Mayo hasta entroncar con el eje de la calle Vicente Rivapalacios (10); continuando por el eje de la calle Vicente Rivapalacios hasta cruzar con el eje de la calle Aquiles Serdán (11), siguiendo por el eje de la calle Vicente Rivapalacios hasta entroncar con el eje de la calle Pino

Suárez Norte (12); prosiguiendo por el eje de la calle Pino Suárez Norte y su continuación el eje de la calle Pino Suárez Sur hasta cruzar con los ejes de las calles Guillermo Prieto, 2 de Abril y Callejón 2 de Abril (13); prosiguiendo por el eje del Callejón 2 de Abril hasta entroncar con el eje de la calle Melchor Ocampo (14); hasta cruzar con el eje de la calle Fernando de Tapia (15), siguiendo por el eje de la calle Fernando de Tapia hasta entroncar con el eje de la calle Ignacio Allende (16); prosiguiendo por el eje de la calle Ignacio Allende hasta cruzar con el eje de la calle Hermenegildo Galeana (17), continuando por el eje de la calle Hermenegildo Galeana hasta entroncar con el eje del Río San Juan (18); siguiendo por el eje del Río San Juan hasta cruzar con el lado Sur del Puente de Piedra (19); prosiguiendo con una línea quebrada que se envuelve al Puente de Piedra hasta entroncar con el eje de Río San Juan, del lado Norte del Puente de Piedra, siendo el punto (1); de la zona, cerrándose así este perímetro." Rodeando a este polígono, se ha determinado el Polígono de Transición.

### Estructura urbana del Centro Histórico.

La traza urbana se define como mixta, es decir, es la combinación de la traza regular con la irregular. La traza regular se forma con las manzanas cuadradas o rectangulares, en donde la plaza ocupa una de las manzanas centrales; por su parte, la traza irregular no corresponde a ninguna intención previa de diseño, siendo resultado del crecimiento espontáneo, adaptado libremente a la topografía. Al interior del polígono de Zona de Monumentos, la traza regular se encuentra al poniente, entre las calles Zaragoza, Juárez Poniente, Hidalgo y Matamoros. El resto del polígono de estudio tiene traza irregular.

### Superficie urbana actual.

La superficie total del área de estudio es de 342.95 hectáreas, de las cuales sólo un 9.97% corresponde a usos no urbanos, con predios dedicados al cultivo al sur, norponiente y surponiente. El uso que mayor porcentaje ocupa es el habitacional con el 37.47%, seguido un 22.66% correspondiente al espacio público y a un 10.99% propio del uso mixto habitacional con comercio y servicios. De esta área, los usos urbanos a los que se refieren menores porcentajes, son el industrial y la infraestructura con el 0.28% y el 0.01%, respectivamente. El polígono de la Zona de Monumentos Históricas, equivale al 33.34% del total de la zona de estudio, y el uso que mayor porcentaje ocupa (calculado con respecto de sí mismo), es el habitacional con el 42.10%, seguido por el espacio público con el 25.46%, y por el uso mixto habitacional con comercio y servicios (16.34%), que se incrementó con respecto del total de la zona de estudio, con casi 6 puntos porcentuales, lo que se traduce en que en esta zona hay mayor densidad de inmuebles destinados a este uso, que ha desplazado a la vivienda, ahora transformada en comercios y servicios. Aquí el total de la superficie corresponde a usos urbanos.

### Usos del suelo en la zona de estudio.

Usos del suelo	Polígono de Zona de Monumentos			Polígono de transición			Zona de estudio	
	Superficie (ha)	Porcentaje con respecto de la Zona de Monumentos (%)	Porcentaje con respecto del total de la zona de estudio (%)	Superficie (ha)	Porcentaje con respecto del polígono de transición (%)	Porcentaje con respecto del total de la zona de estudio (%)	Superficie (ha)	Porcentaje total de uso en zona de estudio (%)
Baldíos	4.56	3.99	1.33	28.31	12.38	8.25	32.87	9.58
Uso mixto habitacional, comercial y de servicios	18.69	16.34	5.45	19.01	8.32	5.54	37.70	10.99
Equipamiento	13.51	11.81	3.94	17.49	7.65	5.10	31.00	9.04
Habitacional	48.14	42.10	14.04	80.38	35.16	23.44	128.52	37.47
Industrial	0.20	0.17	0.06	0.75	0.33	0.22	0.95	0.28
Infraestructura	0.00	0.00	0.00	0.02	0.01	0.01	0.02	0.01
Espacio público	29.11	25.47	8.48	48.60	21.26	14.17	77.71	22.66
Agrícola	0.14	0.12	0.04	34.04	14.89	9.93	34.18	9.97
<b>Total</b>	<b>114.35</b>	<b>100.00</b>	<b>33.34</b>	<b>228.60</b>	<b>100.00</b>	<b>66.66</b>	<b>342.95</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Elaboración propia, agosto de 2006, con base a levantamiento de uso de suelo, SDUOP 2005.

En el Polígono de Transición, al que corresponde el 66.66% del total de la zona de estudio, nuevamente el uso habitacional tiene el porcentaje más alto con el 35.16%, seguido muy de cerca por el espacio público al que corresponde un 21.26%; para este caso, el uso habitacional con comercio y servicios disminuyó casi a la mitad, con respecto del polígono de Zona de Monumentos, con un 8.32%, hecho que reafirma la idea anterior sobre la concentración de estos en el polígono de la Zona de Monumentos.



Para la Zona de Monumentos existe una densidad de hasta 50 hab/ha, en el 66.63%, destacándose las superficies ubicadas en el centro y en el surponiente de dicho polígono; la densidad de 51 a 100 hab/ha, se ubica al nororiente, al centro y al surponiente, significando el 25.44%. Al norte, norponiente, oriente, centro y poniente, se ubican áreas dispersas con densidad de 101 a 200 hab/ha, que representan el 5.83% de la Zona de Monumentos; y por último la densidad de más de 201 hab/ha, al poniente y sur, ocupando un 2.10% de ese polígono. Para la zona de transición, la densidad hasta 50 hab/ha representa el 77.16% dominando el total de esta superficie, ocupando las densidades de 51 a 100 hab/ha, de 101 a 200 hab/ha y de más de 200 hab/ha, superficies contiguas y entremezcladas al poniente, al norte, oriente y suroriente de dicha superficie. Observando conjuntamente ambos polígonos, la densidad de hasta 50 hab/ha, coincide con un corredor de usos mixtos comercio y servicios, formado por las Avenidas Juárez e Hidalgo, y al norte, sur y surponiente donde existen numerosos vacíos urbanos. La densidad de más de 201 hab/ha corresponde en su mayoría a fraccionamientos (Esmeralda, Villas Corregidora, Villas Las Fuentes y Las Alamedas); las densidades de 50 a 100 hab/ha y de 101 a 200 hab/ha, corresponden también a algunos fraccionamientos contemporáneos, así como a algunas zonas de traza histórica donde el tamaño de los lotes va de 130 a 519 m<sup>2</sup>, como el Barrio del Calvario, ubicadas principalmente al centro, oriente y poniente de toda la zona de estudio.

#### Densidad habitacional en la zona de estudio.

Densidades de población	Polígono Zona de Monumentos (%)	Polígono de transición (%)	Zona de estudio (%)
Hasta 50 hab/ha	66.63	77.16	73.65
De 51 a 100 hab/ha	25.44	10.17	15.26
De 101 a 200 hab/ha	5.83	9.32	8.16
De más de 201 hab/ha	2.10	3.35	2.93
Total	100.00	100.00	100.00

Fuente. Elaboración propia, agosto de 2006, con base a levantamiento de uso de suelo, SDUOP 2005.

En lo concerniente al tipo de propiedad en toda la zona de estudio, el 0.74% del total del polígono de estudio, corresponde a propiedad federal, conformada principalmente por lugares de culto religioso, oficina de telégrafos, correo y oficinas de gobierno; la propiedad estatal, está constituida por elementos de equipamiento educativo, cultural, de asistencia social, y de servicios urbanos, y corresponde al 1.99%. La propiedad municipal corresponde al 1.76%, y corresponde a elementos de equipamiento educativo, cultural y de servicios urbanos, los restantes 70.31% y 25.46%, corresponden a propiedad privada y a espacio público respectivamente.

#### Tipo de propiedad en la zona de estudio.

Tipo de propiedad	Superficie (ha)	Porcentaje (%)
Federal	0.84	0.74
Estatal	1.99	1.74
Municipal	2.01	1.76
Privada	80.40	70.31
Espacio Público	29.11	25.45
Total	114.35	100.00

Fuente. Elaboración propia, agosto de 2006, con base a levantamiento de uso de suelo, SDUOP 2005.

En cuanto al valor del suelo en la Zona de Monumentos, existe aquí, un rango por precio de \$300.00 a \$3,000.00 metro cuadrado de terreno urbano, correspondiendo los precios más altos (\$3,000.00) a la calle Hidalgo, entre Juárez y 20 de Noviembre, seguida por la calle Morelos y la parte central de la calle Juárez, entre Guerrero y Zaragoza, donde el suelo alcanza un valor de \$2,000.00 por metro cuadrado. Los valores del suelo se van distribuyendo sobre esta disposición, siendo que entre más alejado esté un predio de aquí, su valor es menor. Los valores menores son los correspondientes a zonas aun sin urbanizar, al norte de la calle Netzahualcóyotl (\$300.00 y \$400.00 por metro cuadrado), el extremo poniente de la calle Juárez y el Barrio del Calvario con \$800.00 y \$1,000.00 para la calle Juárez entre Zaragoza y Corregidora, además de unas áreas al norponiente, \$1,200.00 para la calle Ezequiel Montes en todo su recorrido, \$1,300.00 para las calles que rodean a la calle Juárez en todo su recorrido y al extremo poniente de la zona de estudio (Barrio del Espíritu Santo), y \$1,500.00 por metro cuadrado para las zonas restantes al norte, sur y oriente del mismo perímetro. Para la zona de transición, el rango de valores es más cerrado, siendo éste de los \$300.00 a los \$1,500; el valor más alto se ubica sobre las vialidades ubicadas al norte de este polígono, como son 20 de Noviembre, San Marcos, Hidalgo Norte, Manuel J. Campos y Heroico Colegio Militar. A los alrededores de dichas vialidades al norponiente, norte, poniente y nororiente el valor del suelo es de \$1,000.00 a \$1,200.00, mientras que en el resto del polígono de estudio predomina un valor de \$800.00 por metro cuadrado.

**Infraestructura.**

**Agua potable.** La captación se realiza por medio de pozos profundos que extraen el líquido del acuífero denominado San Juan del Río, que se encuentra en estado de sobreexplotación. En la zona de estudio, como fuente de abastecimiento, únicamente se encuentra ubicado el pozo número 6 con un gasto de 83 L.P.S., al poniente de la Zona de Monumentos, sobre la calle Casuarinas (existe otro al sur de la misma, de uso agropecuario). El almacenamiento y rebombeo del agua que sirve a esta zona se ubica al oriente, junto al pozo número 6, y tiene una capacidad de 1,500.00 M<sup>3</sup>. El sistema potabilizador está basado en clorificadores.

**Alcantarillado.** En la zona de estudio el sistema de drenaje sanitario esta conformado por el Subcolector Centro, con dos tuberías paralelas de asbesto-cemento de 8 y 10 pulgadas de diámetro respectivamente, con dirección sur-norte, sobre la calle José María Pino Suárez, continuando sobre la Avenida Juárez, y siguiendo por las calles Riva Palacio y Pino Suárez en la misma dirección. El sistema se complementa con tuberías de menos diámetro que descargan sobre el colector descrito, siendo las principales las que existen en la Avenida Hidalgo y las calles Zaragoza, Niños Héroes y Guerrero. El agua colectada se junta con la de los Colectores 20 de Noviembre-Hidalgo y Avenida Hidalgo-Pablo Cabrera, en un punto situado al norte, fuera de la zona de estudio, y es conducida al Colector Marginal, que es paralelo al Río San Juan. Existe en la zona de estudio, otra red de drenaje importante de 8 pulgadas de diámetro ubicada sobre la calle Netzahualcóyotl, que descarga sobre el citado Colector Marginal, en un punto cercano al Puente de la Historia. Fuera de la zona de estudio, una gran parte de la zona urbana descarga más al norte, rumbo a San Pedro Ahuacatlán, donde se ubica la planta de tratamiento, fuera de funcionamiento en la actualidad.

El drenaje pluvial, no existe como tal, pues no hay instaladas bocas de tormenta o alcantarillas con el fin de captar el agua de lluvia (salvo algunas aisladas por toda la zona de estudio ubicadas en los pozos de visita de la red de drenaje), y el desagüe de la superficie en estudio se hace de manera superficial por gravedad, hecho que se logra por la pendiente natural que el terreno tiene hacia el Río San Juan. Al menos en la zona de estudio, se sufre de situaciones de anegamiento provocadas por precipitaciones de cierta intensidad, existiendo numerosos puntos en donde se presenta este conflicto, afectando la conservación de pavimentos (los alrededores de la Plaza Fundadores, entre las calles Mariano Matamoros, Mariano Abasolo, 15 de Mayo, Independencia, Ruiz Ulloqui, Juan Aldama y 16 de Septiembre, la Avenida Juárez, entre las calles de Zaragoza y Guerrero, donde se han implementado depresiones a ambos costados del arrollo para facilitar el drenado).

**Electrificación.** La Comisión Federal de Electricidad ofrece una cobertura del 100% en la zona de estudio en cuanto a dotación de infraestructura para la distribución de energía eléctrica. El suministro de energía eléctrica en la zona de estudio se realiza por medio de cableado aéreo soportado por postes de concreto, y se reportan 1,497 contratos. La capacidad de carga de la línea es de 5,200 Kw; la subestación que dota de energía a la zona está ubicada en la Avenida Universidad fuera del polígono de estudio; el servicio presenta variaciones de voltaje en los Barrios del Espíritu Santo y en el Barrio del Calvario. El cableado aéreo, soportado por postes de concreto constituye un elemento de agresión a la imagen urbana y al patrimonio edificado, en toda la zona de estudio, siendo esto más perceptible en la Zona de Monumentos, pues la calidad del espacio público se demerita por la existencia de cableado antiguo y en desuso, que ha permanecido instalado en los paramentos y sobre los mismos postes, sin ser retirado, conjuntamente con cables nuevos.

**Pavimentos.** Existe una gran variedad de pavimentos en la zona de estudio, como pueden ser: adocreto, asfalto, mosaico, cantera, concreto, empedrado, pórfido, y también existen superficies que tienen la combinación de dos de éstos o que no tienen ningún pavimento. Las calles Juárez, Allende, Heroico Colegio Militar, 20 de Noviembre, Ayuntamiento y el Callejón del Olvido, están recubiertas con asfalto. Las calles del Barrio de El Calvario presentan empedrado y adocreto, lo mismo que las privadas que están ubicadas al poniente de la Zona de Monumentos. La calle Galeana tiene pavimento de pórfido y las áreas peatonales de la calle Juárez, mosaico de pasta. El resto de los arroyos de la zona son de adoquín de cantera, mientras que las banquetas presentan una gran variedad de mezclas de estos mismos materiales, no existiendo unidad en ellas en ninguna parte de la zona de estudio.

**Vialidad.**

Vialidades Primarias: Son los ejes viales básicos de las zonas urbanas. Su función es la de conectar los principales sectores de la ciudad; se pueden cruzar con otras vialidades al mismo nivel y conectar vialidades secundarias. Son vialidades primarias en la zona de estudio la Avenida Juárez, la Avenida Hidalgo, la Avenida Panamericana, las calles Morelos, Mariano Matamoros, José María Arteaga, 20 de Noviembre, Mariano Matamoros, Fernando de Tapia, Felipe Ángeles y Francisco Villa.

Vialidades Secundarias de Primer Orden: Ocupa el siguiente nivel o jerarquía; esta vialidad tiene como función ramificar la vialidad primaria para establecer y conectar zonas o barrios de la ciudad, es una vía alimentadora, sus recorridos son más cortos. Normalmente las vialidades secundarias alimentan zonas habitacionales y comerciales, por lo que es importante que den servicio de estacionamiento sobre las mismas. Es el caso de las siguientes calles: Ayuntamiento, Corregidora, Álvaro Obregón, Ignacio López Rayón, San Marcos, Pablo Cabrera, Belisario Domínguez, y Castillo de Chapultepec.

Vialidades Secundarias de Segundo Orden: También pueden llamarse vialidades locales, y, para el caso de la zona de estudio son todas las calles restantes, que distribuyen los flujos hacia las vialidades secundarias, aunque en la estructura de la zona de estudio, también se conectan con las vialidades primarias. Los puntos que se destacan en cuanto a los mayores volúmenes de tránsito en hora máxima demanda, son los de las intersecciones entre Avenida Juárez Oriente, Carretera Panamericana y Calle Francisco Villa; entre Avenida Juárez Oriente y Castillo de Chapultepec, Avenida Juárez y Avenida Hidalgo, todas las anteriores con más de 2,000 Veh/h. Otras intersecciones remarcadas son las ubicadas entre las calles Francisco Villa, Castillo de Chapultepec y Gómez Farías; entre la Avenida Juárez y Corregidora y la situada entre calle Morelos, 5 de Mayo y Riva Palacio. La necesidad de estacionarse genera otra problemática, debido a la insuficiencia de espacios privados para ese fin. La longitud total de las calles transitables del Centro Histórico es de 17.62 Km; de ésta longitud 125 metros de vía pública son empleados indebidamente por negocios particulares, que “apartan el espacio enfrente al negocio”, o en definitiva se asientan en el carril de estacionamiento. Aproximadamente, en un 3% de toda la longitud, no existen señalamientos sobre las calles donde es posible realizar el estacionamiento. De lo anterior resulta que el número de los cajones de estacionamiento que pueden ser utilizados en la vía pública del Centro Histórico de San Juan del Río son de 1,986. (Romero N. José Antonio. CONCYTEQ, Centro Queretano de Recursos Naturales.- Inventario de Estacionamientos en la Vía Pública. San Juan del Río. Qro. 2005.)

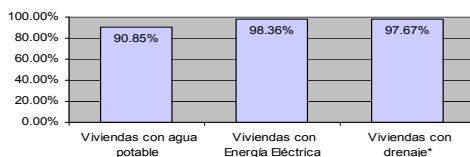
### Transporte.

El sistema de transporte público urbano de San Juan del Río está operado por 8 empresas: CTM/FTEQ, Diligencias de San Juan del Río, Ejidal, ALUCSA, CNC, Transportes Solares Banthi, Ejido San Juan y Delfines de San Juan. Existen en la actualidad 44 rutas para toda la zona urbana, su longitud varía de entre 9 y 28 kilómetros de longitud, y 38 de ellas, pasan por algún punto de la zona de estudio. Siendo el Centro Histórico el punto de la ciudad donde se concentran gran número de actividades, presentan itinerarios repetidos, cuando menos en algunas calles, hecho que ocasiona conflictos viales, por la aglomeración de unidades en las paradas de autobús, destacándose sobre las demás las ubicadas en la calle Juárez, donde los congestionamientos de tránsito son frecuentes en los puntos donde grupos de autobuses esperan sitio para cargar o descargar pasaje; esto es causa de detrimento de la imagen urbana, además de ser factor importante del deterioro del medio ambiente debido a la emisión de gases de motor, y de ruido.

### Vivienda.

El 6.41% de las viviendas tienen techos de material no perdurable, y el 3.11%, muros de materiales ligeros, naturales y precarios; en su mayoría las viviendas precarias se ubican al este de la zona de estudio. En cuanto a la amplitud y suficiencia de los espacios, el 6% de las viviendas son de las denominadas “cuarto redondo”, es decir, aquellas que cuentan con solo un espacio donde se realizan todas las funciones: dormitorio, cocina y sala de estar. De forma contraria el 68.28% cuentan con más de dos y hasta cinco habitaciones, incluyendo la cocina. Considerando 3.99 ocupantes por vivienda, una vivienda con tres, cuatro o cinco habitaciones, ofrece las condiciones espaciales adecuadas para la comodidad de sus ocupantes. Asimismo, el 80.98% cuenta con un espacio exclusivo para cocina y el 91.82% con baño exclusivo para la vivienda, el resto son casos en los que el sanitario es compartido por dos o más familias. Siendo poco representativo el porcentaje de viviendas precarias, se deduce que el estado de las viviendas no es una desventaja, más, están presentes la desocupación, cambio de uso y abandono.

**Gráfica No.1 Servicios en la vivienda.**

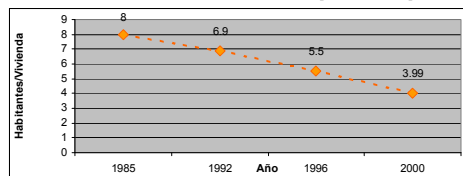


\* Se refiere a aquellas que descargan en la red de drenaje municipal.

Fuente: Tabla No. 7.

La intensidad de ocupación del territorio presenta valores bajos, predominando la superficie con intensidad de hasta 50 habitantes por hectárea, por lo que es conveniente aumentar la densidad de habitantes por vivienda para optimizar el uso de la infraestructura, ya que en la zona de estudio se encuentran abastecidos la infraestructura urbana básica, el equipamiento y los servicios urbanos.

**Gráfica No.2 Promedio de Ocupantes por Vivienda**



Fuente: Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico 1996, e INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000.

Tomando como base los datos históricos reflejados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de 1996; al ser comparados con los resultados del último censo, se observa una disminución importante en los últimos quince años en el número de ocupantes por vivienda, que se explica por las transformaciones en la estructura familiar que se exponen en el apartado de Aspectos Sociales, relativo a aspectos sociales; así como la compleja problemática de cambios de uso de suelo y conversión multidimensional y urbana que se exponen a lo largo del diagnóstico de este plan. Predominan los predios con dimensiones superiores a 200m<sup>2</sup>, en las Calles 16 de Septiembre, Cuauhtémoc, Corregidora, Juárez, y en general el sector en torno a estas vialidades; con el valor comercial del suelo más alto de la ciudad, se deduce que habitan aquí familias con un poder adquisitivo alto. Los porcentajes de viviendas con satisfactores como electrodomésticos, televisión, computadora, entre otros, demuestran lo anterior; así como la existencia de sólo 26 viviendas sin ningún bien. Es de destacar el porcentaje de viviendas que poseen automóvil, que representa el 48.64% de los hogares, y que, considerando que las familias comúnmente cuentan con más de un vehículo, explica las razones de los congestionamientos vehiculares en los que más de 1,754 automóviles, propiedad de los habitantes del Centro Histórico, sumados a los movilizados por el comercio y los servicios, superan a diario la capacidad de las vialidades, provocando las dificultades viales a las que ya se ha hecho referencia.

#### **Equipamiento urbano.**

Existen en la zona de estudio importantes elementos de equipamiento urbano, concentrados principalmente en los alrededores de la presidencia municipal.

**Educación.** Para los elementos jardín de niños, primaria, secundaria general y secundaria técnica, no existe déficit, dado que en la zona de estudio existe una alta densidad de ellos, y que únicamente deben de prestar el servicio a la población cercana.

**Cultura.** Los elementos del Subsistema Cultura ubicados en la zona de estudio son presentan déficit; éstos son: Biblioteca Pública Juan Wenceslao Sánchez de la Barquera, ubicada en el centro cultural Yztacchichi Mecapam, el museo local, de ese mismo centro cultural, el Museo de la Muerte, y la casa de la cultura.

**Salud.** En la zona de estudio está ubicado el centro de salud urbano dependiente de la SESEQ, además de elementos particulares.

**Asistencia Pública.** El único elemento existente es la Casa Hogar de las madres Vicentinas, ubicado en el Barrio del Calvario.

**Recreación.** La mayoría de plazas públicas y espacios abiertos de la ciudad están ubicados en la zona de estudio, siendo importantes elementos urbanos y de identidad cultural. Funciona como plaza cívica el Jardín Independencia, para juegos infantiles el parque Héroes de Nacoziari, para jardín vecinal la plaza de Santo Domingo, el jardín de La Familia y la plaza de Los Fundadores; como parque urbano se considera el espacio habilitado como tal en las riberas del Río San Juan, cercano al Puente de la Historia. Según el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL, todos estos elementos presentan un déficit considerable.

**Deportes.** En la zona de estudio únicamente existen dos módulos deportivos que tendrían que satisfacer las necesidades de los habitantes de la zona de estudio; este elemento presenta un déficit considerable.

**Comercio.** Los dos mercados existentes al norte de la zona de estudio generan a su alrededor una importante actividad comercial, satisfaciendo la necesidad de toda la cabecera municipal, estos son: el mercado Reforma y el tianguis 5 de Mayo.

**Comunicaciones.** Los dos elementos de este subsistema que existen en la zona de estudio son la sucursal de correos, en la calle Hidalgo y la oficina comercial de TELMEX, en la calle Juan Aldama.

**Transportes.** El único elemento de este Subsistema, es una central de autobuses suburbanos, cercana a la zona comercial del mercado Reforma y del tianguis 5 de Mayo.

**Administración Pública.** Gran número de elementos del Subsistema Administración Pública están concentrados en la zona de estudio y dado que dan servicio a la población municipal se consideró para su análisis a dicha población. Se destacan las instalaciones de la presidencia municipal.

**Servicios Urbanos.** Los elementos del Subsistema Servicios Urbanos, ubicados en la zona de estudio, son dos de los tres panteones municipales, y la comandancia de policía, los primeros ubicados en el Polígono de Transición y la última en la Zona de Monumentos.

### **Patrimonio Arquitectónico.**

Aproximadamente el 20%, de los edificios pertenecientes a la arquitectura habitacional, se encuentran en mal estado de conservación o en estado de deterioro avanzado, han perdido sus cubiertas, se encuentran sin uso y con riesgo a perder su fachada. Aproximadamente la mitad han sido intervenidos, reintegrado cubiertas, puertas, ventanas, y no conservan el partido arquitectónico original, además de que el uso de estos inmuebles en las calles de 16 de Septiembre, Juárez e Hidalgo, en su mayoría es comercial; situación que los hace vulnerables por la necesidad de adaptar el espacio a los requerimientos del giro de que se trate. Un 30% de las casas-habitación han sido conservadas en la mayoría de sus características originales, tienen un nuevo uso y mantenimiento constante. La arquitectura religiosa se encuentra en buen estado de conservación, desde su partido arquitectónico, sus características generales, además de tener mantenimiento constante.

### **Tipologías arquitectónicas**

De acuerdo a los objetivos del plan, se presenta el diagnóstico de las tipologías predominantes en la Zona de Monumentos de San Juan del Río, para determinar las características constructivas y de estilo de las edificaciones principales y la forma en que se afecta la imagen urbana en su totalidad por efecto de sus cualidades y estado actual, de manera tanto positiva como negativa, en los diferentes casos individuales.

#### **a). Arquitectura religiosa relevante.**

La mayor parte de la arquitectura religiosa en San Juan del Río surge durante el virreinato, y adquirió sus características privativas en el siglo XVIII, cuando se remodelaron los templos ya existentes y se construyeron algunos otros, incrementando también los ornamentos, retablos, pinturas y mobiliario de los interiores. Los ejemplos más relevantes por su escala y significación se encuentran en los ejes urbanos de las avenidas Juárez e Hidalgo. Esta arquitectura utiliza básicamente piedra como material de construcción, tezontle rojo o gris para muros y bóvedas, cantera gris, café o rojiza para portadas, cornisas y esculturas. En época posterior, en los interiores se utilizó una cantera más clara para la construcción de altares; toda la piedra está asentada con mezcla de cal y arena. Existen en el caso del Beaterio de Nuestra Señora de los Dolores, ripio de tezontle y cantera como acabado final. Todos estos materiales son abundantes en la región, no así la madera que se utilizó poco. El partido arquitectónico y patrón constructivo, varió dependiendo del origen de los constructores, estableciéndose dos diferencias: la arquitectura producida por el clero regular, y la producida por el clero secular. Para el caso del clero regular, los ejemplos son el templo, capilla, convento y hospital de San Juan de Dios, el Templo y convento de Santo Domingo, y el beaterio de Nuestra Señora de los Dolores, y sus características generales corresponden a las reglas constructivas definidas para cada una de las órdenes monásticas que todavía en el siglo XVIII (como época durante la cual se consolidaron todos estos ejemplos de patrimonio construido) presentaban cierta uniformidad en toda la Nueva España. En la arquitectura producida por el clero secular, se presenta una gran variedad de características, dominando las naves de un solo cuerpo, por sobre los ejemplos de las naves de tres cuerpos (templo del Sagrado Corazón, o templo de los naturales) o los de planta de cruz latina (la Parroquia es el único ejemplo en toda la zona de estudio).

Fuente: Elaborado por la Consultoría con Información del INAH y Levantamiento de Uso de Suelo SDUOP 2005.

### c). Arquitectura habitacional.

**Arquitectura habitacional relevante.** Se han agrupado aquí las edificaciones que por su escala, monumentalidad, disposición en el tejido urbano, calidad artística-arquitectónica, antecedentes históricos o por su función o simbolismo tienen un valor que las destaca del resto de la arquitectura existente, confiriéndoles un papel importante en el conjunto, contienen además, características ornamentales y estilísticas de gran valor. Muchas de éstas están ubicadas junto a plazas o espacios abiertos, y se integran a ellas, correspondiendo al entorno de la arquitectura religiosa monumental. Todas las edificaciones identificadas de este tipo se encuentran en el Catalogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del INAH.

**Arquitectura habitacional tradicional.** Es la que complementa a la arquitectura relevante y al contexto edificado. Tiene algunos elementos decorativos y de estilo de la arquitectura relevante pero con características más modestas. Constituye una edificación de transición entre la arquitectura relevante y la vernácula. En esta tipificación se engloba a la arquitectura producida entre los siglos XVIII y los albores del siglo XX, que aunque pertenece a épocas muy diversas, presenta elementos estilísticos que la hacen identificable en el tiempo, con menor o mayor calidad; en general presenta una sola planta, rematada con una cornisa, sus vanos tienen en los casos más elaborados una cornisa y marcos de cantera, y algunos otros detalles ornamentales; su partido arquitectónico puede ser zaguán, patio de una hasta cuatro crujías, o bien puede carecer de patio y presentar habitaciones en línea, con un espacio destinado a los servicios en la parte posterior. Gran parte de los inmuebles catalogados restantes pertenecen a esta categoría.

**Arquitectura Vernácula.** Edificación modesta, sencilla, fundamentalmente nativa del medio rural, o se le encuentra también en el entorno de zonas urbanas como transición entre la ciudad y el campo. Como testimonio de la cultura popular, conserva materiales y sistemas constructivos regionales de gran adecuación al medio, por lo que constituye un patrimonio enorme y de vital importancia, que debe ser protegido y conservado.

### c) Arquitectura Civil.

Pertenecen a este tipo de edificaciones las levantadas para ser sede de los poderes civiles, las obras públicas como los acueductos, fuentes, y otras destinadas para el esparcimiento o la industria, como las plazas de toros, o los obrajes. De entre los ejemplos mas notables en San Juan del Río se destacan, el Puente de la Historia, cuyas características se han descrito en otros apartados de este trabajo, las Casas Consistoriales y el Panteón de la Santa Veracruz, donde funciona en la actualidad el Museo de la Muerte.

**Elementos de la arquitectura del Centro Histórico de San Juan del Río.** Si consideramos que la tipología es el conjunto de características que le dan a un edificio una clasificación concreta, respondiendo a un tiempo y espacio definidos como la disposición de espacios, la relación de vanos con macizos, alturas, elementos arquitectónicos, y que estos elementos definen la tipología de la arquitectura de una ciudad en un contexto determinado, se encuentra que, además de las ya citadas sobre el partido arquitectónico de la arquitectura religiosa y domestica, San Juan del Río presenta los siguientes elementos tipológicos destacados: Marcos en puertas y ventanas en línea recta rematada por una cornisa, el dintel se presenta en proporción 1: 1.25 con relación a las jambas; Cornisa lineal en el remate del pretil, forjando una moldura esbelta a lo largo de la fachada; arquitectura doméstica en una sola planta; salida de agua pluvial de azoteas por gárgolas de cantera con extensión de lámina o canaleta empotrada en al interior de un hueco en muro para desagüe; la utilización de veneras como elemento ornamental y elementos antropomorfos en la arquitectura doméstica del siglo XVIII, en dovelas acasetonadas de los dinteles; nichos, como parte de las estaciones del vía crucis de distintas congregaciones religiosas en la ciudad; uso de guardamalletas, repisas, cornisas y modillones en los vanos de la arquitectura barroca y consolas, repisas, modillones, remates, medallones en los vanos de la arquitectura decimonónica y ecléctica; las techumbres son planas, a base de viguería de madera que soporta una capa de terrado entre dos capas de ladrillo, para los ejemplos de arquitectura doméstica;

Fuente: Elaboración propia con investigación de campo

Para la Zona de Monumentos Históricos, el estado actual de los inmuebles catalogados refleja un proceso de destrucción y deterioro, al encontrarse que, en cuanto a las alteraciones y transformaciones, el 2.66% de los inmuebles ha sido transformados en su partido arquitectónico, el 0.41%, también ha sido alterado en su partido arquitectónico, pero además presenta agregados; el 6.15%, presenta alteraciones irreversibles, aunque conserva su partido arquitectónico, en la misma situación está el 7.99% de los inmuebles, sólo que estos presentan además agregados. El 25.41% presenta alteraciones reversibles, y el 21.72% posee las mismas condiciones, pero con agregados; en cuanto a los inmuebles que han conservado sus características originales son el 35.25%, pero el 12.09 del total, tiene agregados, y el 0.41% presenta alteraciones menores.

En cuanto a su estado físico de conservación, se encontró que el 29.71% del total de los inmuebles catalogados se encuentra en buen estado de conservación, el 37.50% tiene regular estado de conservación y el 27.05% presenta mal estado de conservación. Existen además inmuebles que han sido demolidos en su interior, que representan el 1.23% y otros que están en proceso de desaparecer por estar en muy mal estado de conservación y que representan el 4.51%.

Fuente: Elaboración propia con investigación de campo.

### **Medio físico natural.**

El entorno natural donde se asienta la ciudad de San Juan del Río, de acuerdo con la composición geológica, corresponde a las unidades del cuaternario aluvial en la mayor parte del polígono de estudio y, del terciario superior, en una pequeña porción territorial al sur en el cerro del Calvario y el límite de la calle Galeana que colinda con el Río San Juan. El tipo de suelo predominante es el feozem lúvico, que se caracteriza por un contenido adecuado de nutrientes y materia orgánica, que lo hacen apto para la agricultura y las actividades pecuarias; es un suelo fácilmente erosionable y poco apto para la construcción debido a su escasa firmeza.

Dentro del área de estudio, se identifican dos unidades de paisaje: al poniente la geomorfología se caracteriza por ser una planicie de sedimentación reciente de aluviones con tefra, volcanoclásticos y tobas que infrayacen subsuperficialmente como depósitos lacustres; mientras que al oriente predomina la unidad de paisaje denominada rampa de piedemonte acumulativa, ésta presenta dos variantes, los lomeríos suaves y las planicies prolongadas; los lomeríos se ubican al sureste en el barrio de El Calvario y al poniente en el acceso por el puente de la Historia; ofreciendo esas pendientes ligeras, alcanzadas por la urbanización en época posterior al siglo XIX. La planicie prolongada fue el sitio elegido de origen para fundar la ciudad y la mayor parte de la Zona de Monumentos se ubica sobre ella. En la actualidad la planicie limita la evacuación de las aguas pluviales, ya que no existe drenaje específico. Las áreas con pendiente drenan en dirección a la zona plana, presentando situaciones de inundación y saturación pluvial en las calles 16 de septiembre, Miguel Hidalgo y Juárez.

La hidrología superficial es dominada por el Río San Juan, proveniente de la laguna de Huapango que dio origen a la presa del mismo nombre, y que a su paso por la ciudad presenta indicadores de contaminación como turbiedad, olores fétidos y sólidos suspendidos. Las descargas domésticas que liberan su contenido en forma directa al río en algunas zonas de la ciudad y aguas arriba, aportan una importante carga orgánica, sin embargo el verdadero problema son las descargas de origen industrial, ya que la primera forma de contaminación se depura en forma natural y contribuye al ciclo de vida para el resto de las actividades agropecuarias en torno a la rivera. Siendo un espacio recreativo de relevancia, las márgenes del río convocan a población local y visitantes y la presencia de contaminantes en las aguas significa un riesgo para la salud y una amenaza para un elemento natural de especial relevancia para la identidad local.

Fuente: Investigación de campo, agosto de 2006.

El clima predominante en la zona de estudio es el templado seco BS1 kw(w) con temperatura media anual que oscila entre los 12° y 18°C., con lluvias en verano, siendo los meses de mayor lluvia agosto y septiembre y los de mayor soleamiento mayo y julio. El clima es muy valorado por la población por su calidez y, al igual que el agua templada, goza de gran aprecio cuando se trata de enumerar las ventajas de la ciudad por sus habitantes.

El medio ambiente natural dentro de la zona de estudio ha sido modificado por el crecimiento urbano, alterándose la vegetación, el suelo y en consecuencia el paisaje original; incluso en la ladera del río, donde domina la vegetación inducida. Se observan claros síntomas de degradación ambiental, además de las condiciones del agua del río, el manejo inadecuado de los desechos sólidos, la concentración de CO<sub>2</sub> producto de la combustión de combustibles fósiles en los automóviles y camiones, así como contaminación visual por saturación de estímulos en anuncios y letreros y deterioro de paisaje urbano; así como la contaminación por ruido proveniente de vehículos y establecimientos comerciales con publicidad sonora; son elementos degradantes del ambiente natural y urbano, presentando un incremento acelerado. En relación a los residuos sólidos se observa una escasa cultura ambiental, expresada en la gran cantidad de basura existente en la vía pública, por el desacato de los horarios del servicio público de limpia, ya que la población saca a la vía pública sus desechos. Cabe mencionar que la generación de basura urbana en el municipio es de 230 toneladas diarias (Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable-Gobierno de Estado de Querétaro. <http://queretaro.gob.mx/sedesu/deseco/esteco/perfeco/municipios/sanjuan.htm>, 14 de Septiembre del 2006) para una producción per cápita de 1.28 kg/hab por día; valor equivalente al promedio nacional.

**Aspectos socioeconómicos del Centro Histórico**

**Aspectos sociales.** Para determinar la cantidad de población en el Centro Histórico, abarcando los dos polígonos, se toman en cuenta el número de predios existentes con uso habitacional, multiplicado por el promedio de ocupantes por vivienda que se registran para cada unidad Geográfica, de las 5 establecidas para esta parte de la ciudad por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Datos que son contrastados con la información oficial. De este análisis se obtienen los resultados siguientes:

**Población que Radica en el Centro Histórico por AGEB.**

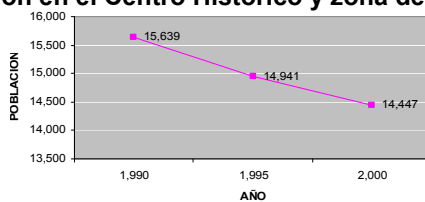
Área Geográfica	Población por AGEB año 2000 (Hab)	Población polígono de transición (Hab)	Viviendas Zona de Monumentos (viv)	Promedio ocupantes por vivienda (hab/viv)	Población zona de monumentos (Hab)
063-2	1702	695	261	3.86	1007
077-4	3528	1465	512	4.03	2063
037-A	4428	3450	260	3.76	978
064-7	1134	177	312	3.88	1211
053-9	3655	2566	193	4.43	855
	14447	8333	1538	3.99	6114

Fuentes: Elaborado por la Consultoría con Información verificada en campo del XII Censo General de Población y Vivienda y Levantamiento de Uso de Suelo (SDUOP 2005).

A partir de los resultados históricos por Área Geográfica, de los Censos de 1995, Censo 1995 y Censo 2000 de las Áreas Geográficas que inciden en el Centro Histórico, se observa una tendencia decreciente que se demuestra por la reducción del número de ocupantes por vivienda y el número de predios distinto al habitacional que aumentan de forma visible al recorrer las calles. En el polígono de 114.35 hectáreas que conforman el área de monumentos, actualmente radican 6,114 personas, lo que representa al 5.29% de la población urbana. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de 1996, registra una población asentada en el polígono de la Zona de Monumentos de 18,972 habitantes en 3,449 viviendas y con un promedio de 5.5 ocupantes por vivienda. Realizando un comparativo se observa una importante disminución de la población en el Centro Histórico debido a dos factores: el primero de carácter metodológico debido a que para el plan anterior el cálculo de la población se realizó con base en la densidad de ocupación de 166 hab/ha, resultando en un número de viviendas alto, incluso superior al que actualmente se tiene (Idém), el segundo factor es el evidente cambio de uso de suelo de vivienda por comercio y servicios y el abandono de las viviendas en el Centro Histórico, así como las variaciones en la conformación familiar, donde las familias tradicionales de más de cinco miembros, se reducen cuando los hijos forman nuevos hogares y se asientan en los sitios de reciente urbanización, disminuyendo así el número de ocupantes por vivienda.

De acuerdo con este comparativo, la población en la zona se monumentos se habría reducido en un 67.61%, cifra que hay que tomar con reservas debido a la imprecisión metodológica citada. La tendencia negativa en el crecimiento demográfico del Centro Histórico se demuestra verificando los datos por área geográfico-estadística básica (AGEB) cuya extensión geográfica no ha variado durante los censos 1990 y 2000, y el conteo de 1995; se demuestra que para un polígono en el que está contenida una superficie equivalente a la zona de estudio en sus dos polígonos, y coincidente en un 85%; la población se ha reducido en un 7.62%, de 15,639 a 14,447 habitantes, en el periodo que va de 1990 al 2000, según se observa en la gráfica siguiente.

**Gráfica No.3 Evolución de la población en el Centro Histórico y zona de transición según registros por AGEB**



Fuente: INEGI: XI y XII Censos General de Población y Vivienda (Registro por AGEB) y Censo de Población y Vivienda 1995.

Con la misma metodología se calcula la población del polígono de transición, resultando que en 1,859 viviendas habitan 7,417 personas, a razón de 3.99 ocupantes por vivienda. De esta forma la zona de estudio en sus dos polígonos suma una población de 13,531 habitantes. La disminución de la población que habita el Centro Histórico es un claro indicador de la vulnerabilidad del espacio urbano y del patrimonio edificado, ya que al aumentar los valores de suelo se genera la división de los predios y edificaciones, la desocupación o el abandono. La otra opción a la que



con mayor frecuencia se recurre, el cambio de uso de habitacional a comercial e instalaciones de usos diversos, van igualmente modificando y en ocasiones deteriorando los inmuebles, con alto impacto en la imagen urbana y su contribución al congestionamiento vial, al mismo tiempo es una medida en que los propietarios se ven beneficiados económicamente.

En cuanto a la ocupación permanente por habitar en él, la mayor cantidad de población se ubica en el cuadrante formado por las calles Juárez e Hidalgo en el sector noreste de la zona de estudio, donde predomina el uso de suelo habitacional. En esta zona el número de ocupantes por vivienda es de 3.76 y 3.88, de acuerdo con la información por AGEB reflejada en la tabla anterior, correspondiendo a los valores de las áreas 037-A y 064-7. Estos valores demuestran la desocupación de las viviendas por la reducción del número de sus ocupantes por el cambio de las estructuras familiares, en familias jóvenes de pocos miembros y familias de mayor edad donde los hijos han dejado el hogar. Con estos mismos criterios, se deduce que en el barrio de El Calvario, incluido en el área 053-9, donde el promedio de ocupantes por vivienda es de 4.43 y el más alto de la zona de estudio, las viviendas están habitadas por familias conformadas en décadas anteriores, donde los hijos aún habitan en la casa paterna.

Entre los riesgos de esta forma de utilización de la ciudad, en la que durante la noche grandes áreas permanecen prácticamente deshabitadas, destaca la inseguridad; al ser blanco fácil para la delincuencia, con incidencia de delitos como robo, daños en propiedad pública y privada, asalto, riñas y algunas formas de violencia, situación que al mismo tiempo amenaza la tranquilidad de las pocas personas que habitan

### Aspectos económicos

Como una hipótesis de trabajo, se identifica a la actividad económica dentro del Centro Histórico como representativo del sector terciario, siendo éste el de mayor relevancia para la economía local, por ser el generador del mayor porcentaje de empleos en la ciudad; al mismo tiempo que es un factor de deterioro ambiental y patrimonial. En este apartado se analizan los diferentes componentes de dicha actividad, sus implicaciones en el funcionamiento de la ciudad y su contribución para la conservación o deterioro del patrimonio edificado y la imagen urbana.

#### Comparativo de Actividad Económica del Centro Histórico Respecto del Total del Municipio en el Sector Terciario.

Sector	Unidades Económicas en el Municipio (No.)	Empleos Generados en el Sector (No.)	Unidades Económicas en el Centro Histórico (No.)	Empleos generados en Centro Histórico (No.)	Porcentaje de Unidades Respecto del Sector %	Porcentaje de Empleos Respecto del Total Municipal %
Comercio y Servicios	5,835	19,897	1,096	4,143	18.78%	20.82%

Fuente: INEGI. Censos Económicos 2004 y Levantamiento de Uso de Suelo SDUOP, 2005.

Del levantamiento de uso de suelo, se obtiene que existen 418 predios con uso como comercio y servicios, 264 de uso mixto, con habitación, comercio y servicios, frecuentemente ocupando un mismo espacio en combinaciones distintas. Sea comercio en primer nivel y servicios o habitación en segundo nivel, o servicios en planta baja y habitación en la segunda, entre otras. Con esta multiocupación espacial existen 1,096 unidades económicas, además de las oficinas públicas, las cuales generan, en promedio, 3.78 empleos (Promedio obtenido mediante la aplicación de encuesta a una muestra estratificada de 22 establecimientos que representan al 2% del total de unidades económicas. El mismo, valor de acuerdo con los Censos Económicos 2004, es de 3.41 empleos por unidad económica.), por cada unidad económica, por lo que se deduce que esta actividad convoca diariamente a 4,143 personas, lo que significa el 20% de los 21,128 empleos, que para la zona urbana se clasifican dentro del sector terciario y excluyendo a los servicios gubernamentales. El comercio representa al 16.72 % del PIB municipal. Si tomamos en cuenta que el total de unidades económicas del comercio en el municipio es de 3,338 y los servicios 2,497, generando 9,555 y 10,342 empleos respectivamente, cada sector; significa entonces que el comercio y servicios en el Centro Histórico concentran al 18.76% de las unidades económicas del municipio y en consecuencia el 20.82% de empleos del sector.

Sin duda el comercio y los servicios presentes en el Centro Histórico tienen un impacto positivo en la economía local generando 8.23% de los empleos de todo el municipio. También ofrecen a la población los satisfactores necesarios y conforman los servicios tanto para el mercado local como para el foráneo, incluidos los servicios turísticos. Al mismo tiempo, la creciente actividad económica en el Centro Histórico demanda igual infraestructura urbana y las condiciones de las vialidades, las redes de agua potable, del drenaje y eléctricas, tienen una capacidad límite, que en muchos casos ha sido ya rebasada. Al mismo tiempo los agentes económicos, hacen uso del espacio urbano tanto en su dimensión horizontal, con exhibición de mercancías en banquetas y calles para maniobras de carga y descarga, como vertical con los anuncios, letreros, toldos y demás agregados a las fachadas con detrimento de la movilidad peatonal y vehicular, contaminación atmosférica, auditiva y visual; riesgos por el manejo de sustancias peligrosas y deterioro de las edificaciones y la imagen urbana.

### Aspectos de Administración Urbana.

Haciendo uso de su facultad reglamentaria, el municipio ha elaborado hasta ahora los reglamentos en materia urbana de: Policía y Gobierno Municipal Reglamento Municipal de Protección Civil, Reglamento Municipal de Ecología y Reglamento de Anuncios y Letreros del Municipio de San Juan del Río (Municipio de San Juan del Río.- Secretaría del H. Ayuntamiento. 2006). Pero es necesario complementar el esquema de reglamentación urbana en los temas de uso de la vía pública, uso del suelo, protección de la imagen urbana, entre otros. La aplicación de los mismos puede aumentar los ingresos por el cobro de derechos, mismos que podrán generar los recursos para fortalecer la estructura administrativa de la Dirección de Desarrollo Urbano.

La gestión urbana en San Juan del Río se lleva a cabo a través de la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología Municipales. A la Dirección de Desarrollo Urbano está adscrita el área encargada de la gestión del Centro Histórico que aborda los problemas específicos de esta zona. Entre las responsabilidades de la oficina de manejo del centro histórico se ubica la de fungir como ventanilla de recepción de los trámites que establece el Instituto Nacional de Antropología e Historia para los diversos procesos relacionados con el manejo del Patrimonio Cultural Edificado. De esta forma, el primer acercamiento de los particulares es ante la autoridad municipal, quien orienta e informa al usuario al respecto; sin embargo, como este organismo federal no cuenta con una oficina local formalmente establecida, los trámites suelen entorpecerse ante la confusión de los particulares, debido a que se percibe como una fragmentación de la autoridad.

### Diagnóstico-Pronóstico integrado

Con el diagnóstico presentado, se sintetiza la problemática y sus manifestaciones en el patrimonio edificado, la estructura y el ambiente urbanos; así como las posibilidades de recuperación, revitalización y rescate de la zona histórica para el disfrute y enriquecimiento de la población y su capitalización mediante la promoción turística en apoyo al desarrollo local; esta problemática se engloba en los siguientes cuatro temas centrales, señalando también la respuesta esperada o área de oportunidad.

#### Conflictos identificados en la zona de estudio.

Problema	Respuesta
Deterioro de la estructura urbana y del Patrimonio Cultural Edificado	Rescate del Patrimonio Cultural Edificado
Indefinición y ocupación del espacio público.	Recuperación del espacio público
Degradación ambiental	Mejoramiento ambiental
Concentración espacial y congestión vial.	Restitución de la movilidad urbana
Reducción de la habitación e incremento de comercio y servicios (terciarización)	Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad

### Escenario Tendencial

En caso de no tomar medidas para modificar la tendencia de los problemas actuales, el futuro de la ciudad se presentaría poco alentador. El resultado general sería un espacio social, económico, cultural y ambientalmente degradado; con el abandono de las viviendas y la falta de alternativas para su ocupación con otros usos, el centro histórico se convertiría en un sitio despoblado donde proliferarían fácilmente la delincuencia e inseguridad. La población en general dejaría de acudir a él por las dificultades para desplazarse y los riesgos que la inseguridad representaría. En un periodo mayor, los habitantes y prestadores de servicios encontrarían insostenibles las situaciones de incomodidad y terminarían por buscar otro espacio donde asentarse, dando como resultado un sector urbano devaluado donde prevalecerían la inseguridad, la violencia y el deterioro. La falta de claridad en los procesos y criterios de conservación, así como la insuficiente firmeza en la aplicación de medidas regulatorias y correctivas en las construcciones, modificación o alteraciones a las mismas, que hasta ahora prevalecen; tendrían un impacto tan acelerado, que en corto plazo la fisonomía urbana se alteraría perdiéndose los rasgos que diferencian a la ciudad y con un alto deterioro a las edificaciones históricas. La continuidad de la indiferencia ante el Patrimonio Cultural y Edificado y las situaciones de su deterioro y de la imagen urbana tendrían como resultado también la pérdida de la memoria de la ciudad, la prescripción de las tradiciones, las prácticas festivas y celebraciones que identifican a la ciudad y que conectan a las personas con sus antecesores. En un territorio donde no se sienten identificados, los ciudadanos se muestran indiferentes ante las acciones públicas que requieren de su participación y que son convocadas por el gobierno.

## Escenario Deseable (Imagen Objetivo)

En el futuro lo deseable para el Centro Histórico, en el panorama más alentador, es lograr que sea el espacio más significativo, ordenado, armónico y disfrutable dentro de la ciudad. Este panorama se habrá logrado luego de ordenar los usos de suelo, de tal forma que se propicie el uso habitacional y se evite la concentración de servicios; aplicar instrumentos de administración para recuperar el espacio público, ordenar anuncios y letreros con la participación comprometida de los prestadores de servicios; involucrar a la ciudadanía en prácticas sustentables para el mejoramiento de la calidad ambiental de la ciudad; consolidar la infraestructura básica, especialmente la infraestructura vial para que, sin perder la escala humana y la relevancia de la movilidad peatonal, se facilite el desplazamiento de automóviles y transportes colectivos. Para el Patrimonio Cultural y Edificado, principal protagonista del Centro Histórico, el mejor futuro es aquel en el que sea mejorado, rescatando los edificios que ahora están deteriorados o abandonados, para que formen parte de la vida de las personas como marco de su actividad cotidiana, como un patrimonio invaluable que perdure en el tiempo, al cobijo de la población que ha tomado conciencia de su valor, y que siente orgullo por la historia de su ciudad y sus testimonios. Los sanjuanenses desean tener un Centro Histórico digno, disfrutable, dinámico, ordenado, limpio, con una imagen agradable, donde se desarrollen de forma ordenada actividades políticas, religiosas, culturales, recreativas, de habitación y se ofrezcan servicios turísticos, comerciales y donde la infraestructura, los servicios y las actividades productivas sean respetuosos del entorno natural. Un Centro Histórico del que todos se sientan parte, donde convivan armónicamente la historia y el progreso con la participación de la población y el sector público en sus tres ámbitos.

## 2. Nivel Normativo

### Condicionantes de otros niveles de planeación

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río.** Es un instrumento de la planeación sectorial que complementa el sistema municipal de desarrollo urbano, derivado del Plan Municipal de Desarrollo y que define acciones que corresponde ejecutar a la administración municipal y que habrán de reflejarse en los programas operativos de las áreas administrativas, mismos que integran la planeación institucional.

**Plan Nacional de Desarrollo.** Divide la estrategia de desarrollo en cuatro vertientes: Desarrollo Social y Humano, Orden y Respeto, Crecimiento con Calidad y Compromisos con la Nación. Los objetivos Rectores y Estrategias en relación con el Desarrollo Social y Humano aplicables a todo el territorio nacional y por ende al municipio de San Juan del Río. Estas tareas deben estar apoyadas no sólo en proyectos en los que se disponga de inversión federal, sino además con fondos privados, que permitan instrumentar programas integrales que abarquen estados, municipios, regiones y localidades, para asegurar que un mayor número de mexicanos, principalmente niños, jóvenes, productores primarios y promotores rurales cuenten con mayor información y sensibilidad ambiental para propiciar el cambio de valores y actitudes respecto a su medio natural." (Presidencia de la República, Plan Nacional de Desarrollo.- México D.F. 2000, Pág. 18, 45, 46 www.pnd.)

**Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2000-2006.** Derivado del Plan Nacional de Desarrollo en su vertiente sectorial, este plan establece los objetivos que a continuación se destacan: Diseñar, proyectar, promover y articular en el contexto del pacto federal una política de estado de ordenación del territorio y de acción urbana regional; diseñar, proyectar, promover, normar y coordinar en el contexto del pacto federal una política nacional de desarrollo urbano y regional e impulsar proyectos estratégicos con visión integral en regiones, zonas metropolitanas y ciudades; diseñar, promover, normar y articular en el contexto del pacto federal una política nacional de suelo y reservas territoriales.

**Programa Nacional de Turismo.** El Programa Nacional de Turismo es un instrumento de trabajo derivado de ejercicios de consenso entre empresarios, prestadores de servicios turísticos, sociedad civil y académicos. Los ejes rectores del programa, en los que se sustentan los proyectos prioritarios que ejecutará la Secretaría de Turismo son: Hacer del turismo una prioridad nacional; tener turistas totalmente satisfechos; mantener destinos sustentables; contar con empresas competitivas.

**Programa Estatal de Desarrollo Urbano.** Se plantea la creación de polos de desarrollo que se distribuyan en las diferentes zonas de acuerdo a su potencial para el desarrollo urbano, económico y social, para generar ciudades alternas a la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro además de continuar con la concentración de equipamiento básico en los Centros Estratégicos Concentradores de Servicios. (Gobierno del Estado de Querétaro. Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2000-2006. SDUOP Querétaro 2006.) La estrategia por regiones define para la Región Sur, a la que corresponde el municipio de San Juan del Río, promover el asentamiento de empresas que requieran mano de obra calificada y con vocación

exportadora, particularmente del ramo de alimentos y bebidas y la agroindustria; consolidar las actividades comerciales y de servicios para satisfacer la demanda; impulsar la explotación de otros minerales no metálicos como la cantera en Pedro Escobedo, el sillar en Amealco de Bonfil y el ópalo en San Juan del Río y Tequisquiapan. (Ibidem.) Retomando la estrategia del Plan Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio en la conformación del Sistema Urbano Nacional, se define un Sistema Urbano Estatal en el cuál en el rango 3 se coloca la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro y en el rango 6 se ubica la futura conurbación de San Juan del Río con Tequisquiapan.

En la estrategia de polos de desarrollo, se define el Polo de Desarrollo Turístico en San Juan del Río que persigue la consolidación y el reconocimiento del turismo como una actividad económica prioritaria para el desarrollo sostenible de San Juan del Río, se pretende incrementar sustancialmente el turismo como un sector relevante generador de empleo y divisas. (Ibidem). La elaboración de este plan es una acción encaminada a la ejecución de esta estrategia.

**Plan Maestro de Vialidad del Centro de Población de San Juan del Río.** Identifica que la zona centro requiere un sistema de gestión vial que considere la conformación de su red vial estratégica con dispositivos que faciliten la progresión del tránsito, la reubicación de paradas en vialidades primarias y colectoras, la implantación de un sistema de señalización vial con elementos verticales y horizontales fijos pintados y sugiere también los luminosos, fosforescentes o eléctricos, que; en congruencia con este plan habrán de limitarse a las zonas donde no causen agresión a la imagen urbana. Se define además normas para el diseño de vialidades, rectificación e implantación de drenaje pluvial y se recomienda sujetar las vías de circulación a las normas específicas que forman la sección instrumental del plan.

**Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Juan del Río.** Define diferentes modelos de crecimiento para la ciudad y tres tipos de políticas para el desarrollo urbano siendo las de: crecimiento, mejoramiento y conservación.

La política de conservación se sugiere para los elementos que contienen algún valor histórico, artístico o cultural, así como a los elementos del medio natural que presentan características dignas de preservarse y se aplica al polígono de la zona de monumentos: Conservación de la Zona Arqueológica "Cerro de la Cruz"; conservación de la arquitectura tradicional e histórica en la Zona de Monumentos Históricos de la cabecera municipal y las haciendas ubicadas en el Centro de Población. Establece también la necesidad de fomentar las actividades turísticas y ecoturísticas, para contar con otra alternativa económica de ingresos para la población. Además se brindará el apoyo necesario a las actividades comerciales y de servicios y al sector primario, principalmente a las agrícolas, para conservar las grandes extensiones de cultivo de alta productividad que existen y que generan una fuente de empleo para los habitantes del centro de población de San Juan del Río. Dentro de la estrategia de Desarrollo Urbano destaca la relativa a Imagen urbana y Patrimonio Cultural y Edificado, de las que derivan las estrategias para el Patrimonio Cultural y Edificado, que se dividen en tres vertientes: Actualización del Marco Jurídico y Administrativo; Creación de mecanismos jurídicos a nivel municipal que busquen la conservación del Patrimonio Cultural y Edificado de la localidad de San Juan del Río; realización de acuerdos y convenios entre las tres instancias de gobierno federal, estatal y municipal, para la vigilancia y protección de la Zona de Monumentos Históricos de San Juan del Río.

Para llevar a cabo el rescate y conservación del patrimonio se proponen las siguientes estrategias: Mejoramiento general y regulación de la imagen urbana; análisis de la arquitectura tradicional buscando que la obra nueva se vincule armónicamente al conjunto; se recomienda fomentar la realización de estudios profundos en los sitios arqueológicos como el Cerro de la Cruz, donde existan vestigios de la época prehispánica; es de especial importancia la preservación de la traza e Imagen Urbana que caracterizan a la población y deberá detenerse cualquier acción que represente la pérdida de la continuidad urbana; fomentar la continuidad y seguimiento de las acciones de restauración en inmuebles de valor; difusión del Patrimonio Histórico Cultural; Convenir con Gobierno del Estado para la Investigación de la Cultura Regional y fomentar el Turismo Cultural en las localidades; difusión de las acciones de conservación, bajo una apropiada asesoría técnica y bajo la normatividad vigente de los organismos competentes; fomento a la educación y difusión del Patrimonio Cultural Edificado entre la población local; y fomentar la participación social a través de organismos civiles tales como patronatos, asociaciones civiles y religiosas, instituciones educativas, comités de obra, comités de fiesta, involucrados en la conservación y promoción del Patrimonio Cultural y Edificado.

#### **Normas de otros sectores**

Se mencionan a continuación las normas en materia ambiental, de equipamiento urbano y las normas internacionales relacionadas con la conservación del patrimonio, derivadas de acuerdos que han sido convalidados por nuestro país y por tanto existe compromiso para su cumplimiento.

**Normas en materia Ambiental.** De especial relevancia son las Normas Oficiales Mexicanas en materia ambiental, así como las Normas de Equipamiento de la Secretaría de Desarrollo Social, dado que ambas enmarcan las decisiones del municipio en la materia respectiva. De las primeras, aplican para este plan aquellas que establecen los parámetros permisibles para descargas de aguas residuales la NOM-001-SEMARNAT-1996 y NOM-002-SEMARNAT-1996 que definen los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales y a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, respectivamente. Las NOM-034-SEMARNAT-1993 a NOM-038-SEMARNAT-1993, que define los métodos de medición para determinar la concentración de diversos contaminantes en el aire ambiente y los procedimientos para la calibración de los equipos de medición. La NOM-077-SEMARNAT-1995 respecto del procedimiento de medición para la verificación de los niveles de emisión de la opacidad del humo proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diesel como combustible. La NOM-052-SEMARNAT-1993 a NOM-058-SEMARNAT-1993 referente a residuos peligrosos, sólidos municipales y biológico infecciosos, entre otras en la misma materia.

**Normas de Equipamiento de la SEDESOL.** Las Normas de Equipamiento de la Secretaría de Desarrollo Social establecen las condiciones y características que deben tener los equipamientos en función del tamaño de la localidad, su radio de influencia, características de la infraestructura y equipamiento que cada uno requiere y los sistemas en que se insertan y complementan, divididos dichos equipamientos en subsistemas: educativo, cultural, recreativo y deportivo, comercio y abasto, salud y asistencia social, comunicaciones y transportes y administración pública y servicios urbanos. Estas normas se utilizan como un parámetro en este plan, para evaluar el nivel de servicio del equipamiento existente, para dimensionar la concentración de servicios en el Centro Histórico y sus implicaciones en las dificultades de movilidad, así como para determinar la demanda futura, tomando como base las proyecciones demográficas y de demanda de suelo.

**Normas de carácter Internacional.**

Se relacionan a continuación los principales instrumentos de carácter internacional, y que han sido adoptados por nuestro país, por lo que son un referente importante en materia de conservación de sitios, monumentos históricos, ciudades y barrios: Carta de Atenas de 1931 y Carta de Atenas del urbanismo de febrero de 1933; recomendación N° 365, relativa a la defensa y valoración de los sitios (urbanos y rurales) y de los complejos histórico - artísticos (1963); Carta de Venecia, mayo 1964; Normas de Quito, 1967; Carta del Restauo, 1972; Convención para la protección del patrimonio mundial cultural y natural. Paris, 1972; Carta de Macchu Picchu, 1979; Manifiesto de Santiago de Compostela 1999, y la Carta de Cracovia 2000.

**Objetivos Generales y Específicos**

**Objetivo general.** Definir los usos de suelo, las políticas y estrategias para garantizar la conservación de la estructura urbana que sustenta el patrimonio cultural y edificado, para mejorar las condiciones de vida de la población que lo habita, el nivel de servicio de los visitantes y personas que laboran en él, en armonía con la actividad económica que ahí se desarrolla y que beneficia a la población de todo el municipio.

**Objetivos Específicos:** Ordenar el uso del suelo y definir los instrumentos para asegurar su aplicación, a fin de permitir la revitalización estructural y económica de los edificios históricos y de la estructura urbana en su conjunto; identificar las acciones de mejoramiento, consolidación y reubicación de la infraestructura y el equipamiento para elevar la competitividad del Centro Histórico y mejorar las condiciones del espacio público; definir las políticas y estrategias para conservar la vivienda y fomentar el uso habitacional en el Centro Histórico, aumentando la comodidad y los beneficios de vivir en la zona; promover la recuperación del uso original de los inmuebles cuya ubicación y condiciones lo permitan, y asignar usos y destinos a los edificios con valor histórico, que posibiliten su puesta en valor; precisar las estrategias y acciones en materia de vialidad y transporte que ayuden a descongestionar la concentración vehicular; en congruencia con las medidas sugeridas para la ciudad en el Plan de Vialidad y Transporte ya existente; potenciar la vocación turística de la ciudad mediante la recuperación del espacio público, el mejoramiento de la imagen urbana, la calidad ambiental y consolidación de los servicios; definir los criterios para la conservación y rescate de la imagen urbana tradicional y diseñar los instrumentos que apoyen el logro de este objetivo; especificar las acciones de carácter urbano que tienen un importante impacto en el medio ambiente y que requieren de un estudio específico; determinar las acciones a emprender en el corto y mediano plazos para reducir y mitigar los riesgos de tipo natural y eliminar los de origen antropogénico para lograr un territorio seguro; identificar las estrategias para promover acciones de conservación y rescate del Patrimonio Cultural y Edificado; diseñar los mecanismos para la participación de la comunidad en el rescate, conservación, apreciación y promoción de los valores de la cultura local, expresada en la arquitectura, las costumbres, las tradiciones y el paisaje natural y edificado que conforman la imagen de la ciudad; proponer e identificar las acciones para consolidar la estructura orgánica, para una administración urbana profesional y participativa; y generar directrices que guíen el diseño de normas e instrumentos administrativos para la gestión del desarrollo urbano en el Centro Histórico.

## Metas

Para asegurar el alcance de los objetivos planteados, estos se traducen a programas y acciones concretas que sean cuantificables y además permitan monitorear los alcances parciales. Derivado de los propios objetivos, relacionados con las políticas y líneas estratégicas, se definen las metas y las etapas dentro del horizonte de planeación propuesto en que han de alcanzarse metas parciales. En congruencia con el Sistema Nacional de Planeación, los horizontes de planeación para el largo plazo se visualizan en el año 2025, para el mediano plazo el año 2012 y para el corto plazo, congruente con los periodos de la administración municipal se establece un tiempo de tres años, a concluir en el año 2009. Los alcances a lograr para cada horizonte de planeación se presentan por medio de porcentajes debido a que se trata, en la mayoría de los casos, de acciones intangibles, o bien se indica el porcentaje de 100% en la columna del horizonte de planeación en el que la meta estaría concluida.

## Imagen Objetivo

Tomando en cuenta las condiciones actuales, las aspiraciones de la ciudadanía y las posibilidades de la administración pública, la aplicación de este plan tiene como objetivo de largo plazo lograr un Centro Histórico digno, representativo de la cultura y de los valores locales, un espacio limpio, ordenado en el que todos los ciudadanos y visitantes puedan transitarlo como una experiencia recreativa. Un espacio que refleje en su estructura física su relevancia, social e histórica, al mismo tiempo que se perciba dinámico, congruente con las condiciones de la vida moderna, con una imagen escénica en sus calles principales que permanezca en la memoria de las personas, una imagen que perdure en la memoria de sus habitantes por su armonía y belleza. Se logrará un Centro Histórico donde se desarrollen de forma ordenada y sustentable actividades económicas, políticas, religiosas, culturales y recreativas; funciones de las que han de formar parte en sus diferentes tiempos y espacios todos los ciudadanos, participando de forma directa o mediante la representatividad de instituciones y asociaciones en coparticipación del sector público en sus tres ámbitos.

Los sanjuanenses desean un Centro Histórico del que se sientan parte, y del cual sentir orgullo al compartirlo con los visitantes, donde convivan armónicamente la historia, presente en su estructura física, las celebraciones y la memoria y el respeto por la misma por parte de sus habitantes y, el progreso, manifiesto en la flexibilidad de la misma y la participación de los prestadores de servicios para dinamizar la economía de la ciudad, acatando las normas de conservación y ordenamiento para el espacio público del que formen parte.

El Centro Histórico se vivirá con comodidad de desplazamiento, con la certidumbre de llegar a sus proximidades en automóvil y estacionarlo sin limitaciones ni contratiempos o mediante el uso de un transporte público puntual, eficiente y seguro. Ya en este destino el desplazamiento será caminando, cruzando cómodamente por calles con claros pasos peatonales y banquetas con pavimentos uniformes, sin encharcamientos en tiempo de lluvias, por banquetas con dimensiones suficientes y libres de obstrucciones. La población acudirá a este sector para realizar compras, pasar un tiempo de recreo, acudir a alguna actividad cultural o religiosa, haciendo uso de una infraestructura urbana moderna, con escala humana; donde tengan prioridad el desplazamiento peatonal, la interacción humana, el intercambio conveniente de productos y servicios con la comercialización de productos locales y la prestación de servicios profesionales en un ambiente saludable y placentero.

En el mediano plazo los espacios abiertos en la Plaza de Armas, plaza Fundadores, plaza de la Familia, calle Juárez, y jardín Leona Vicario contarán con mobiliario urbano uniformizado y suficiente, en el contexto inmediato a estos espacios abiertos se habrán ordenado la apariencia y volumetría de fachadas adyacentes, la vegetación y los pavimentos, teniendo un carácter que las identifique. La calle Juárez se habrá rehabilitado ordenando los usos de suelo, permaneciendo aquellos que ofrecen productos al menudeo, preferentemente de producción local y servicios profesionales relevantes, servicios turísticos y de esparcimiento, entre otros. Estarán ausentes en ella las oficinas públicas que generaban concentración vehicular, los comercios de gran escala y los que motivaban el tránsito de vehículos de carga. Al igual que la calle 16 de septiembre, habrán sido objeto de acciones de mejoramiento de la imagen, liberando los paramentos de las fachadas de agregados y contando ahora con orden y armonía en los anuncios y letreros. Estas calles habrán de conformar un paseo escénico de alto valor estético y económico, donde cualquier ciudadano pueda vivir el espacio público, desde un tránsito cotidiano o en los servicios recreativos, gastronómicos y turísticos que se habrán intensificado.

En toda la zona comercial se habrán ordenado anuncios y letreros y se habrán retirado agregados que alteraban la fisonomía, los intercambios comerciales se realizan en forma ordenada, alternándose con la habitación, de tal forma que el espacio urbano es transitado de forma segura en cualquier horario. Las áreas habitacionales tradicionales habrán recuperado su uniformidad, como resultado del interés de sus pobladores en mantener limpio el exterior,

pintadas y mantenidas las fachadas de su vivienda. Se habrá aumentado la intensidad de ocupación del territorio y de esta forma la infraestructura básica ya rehabilitada será usada de forma óptima, ya que las viviendas que antes estaban deshabitadas y abandonadas recuperaron su valor y fueron restauradas.

**Políticas, líneas estratégicas, acciones y metas.**

Ámbito	Política	Línea estratégica	Acciones	Meta	Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo
					Porcentaje de alcance (%)		
Ambiental	Mejoramiento ambiental	Promoción de una cultura ambiental	Mejoramiento de la calidad del ambiente urbano mediante el cuidado de los recursos naturales (agua, aire, suelo y vegetación) Sanear el río San Juan para que se consolide como espacio recreativo y simbólico	Reducción de la concentración de CO <sub>2</sub> (%)	10	25	50
				Eliminación del desperdicio de agua. (%)	30	50	100
				Reducción de volúmenes de basura (%)	10	20	30
				Incremento de la vegetación urbana. (%)	10	20	30
				Proyecto de Rescate integral del río San Juan	100		
				Complementar zonas recreativas y espacios abiertos en torno a la rivera.		100	
Social y urbano	Mejoramiento de la estructura urbana	Ordenamiento territorial y mejoramiento de la imagen urbana	Mejorar la infraestructura básica.	Sustitución de redes de saneamiento y agua potable inoperantes	50	100	
				Rectificar niveles de pavimentos.	30	60	100
			Desconcentrar servicios y equipamientos no requeridos por los habitantes del Centro Histórico.	Reubicación de oficinas administrativas y escuelas	20	50	100
			Reubicación de giros comerciales y de servicios incompatibles.		30	60	100
			Ordenar los usos de suelo con visión de desconcentración.	Definición de usos de suelo por predio.	20	40	100
			Poner en práctica el reglamento de uso de suelo e imagen urbana.	Aplicación del reglamento de imagen urbana	100		
			Consolidar la estructura administrativa del desarrollo urbano	Consolidación del departamento de gestión del Centro Histórico	100		
				Coordinación permanente con INAH	100		
			Mejorar la imagen urbana con la participación público-privada	Obras y acciones de mejoramiento de imagen urbana.	20	50	100
		Programa permanente de mantenimiento a fachadas.	30	60	100		
		Liberación de agregados en fachadas	50	100			
		Ordenamiento de anuncios y letreros	50	100			
	Fomentar la permanencia del uso habitacional	Conservación del patrimonio edificado	Conservar la vivienda y mejorar las condiciones de vida.	Permanencia del uso de suelo habitacional	10	20	30
				Habilitar construcciones degradadas y subutilizadas como vivienda.	50	100	
			Reactivar el Patronato del Centro Histórico y reorientar su quehacer	Participación constante del Patronato del Centro Histórico	50	100	
			Mantener la coordinación interinstitucional para el mejoramiento urbano	Permanencia y consolidación plural y participativa de la Agencia de Desarrollo Hábitat	100		
				Coordinación del Centro Histórico da seguimiento a acciones ciudadanas	100		
			Involucrar constantemente a la ciudadanía	Convocatoria a foros públicos para participar de las grandes transformaciones del Centro Histórico	x	x	x
Poner en valor el patrimonio edificado para motivar su restauración y conservación			Difusión constante de los valores de la cultura local	x	x	x	
			Restauración y reutilización de edificaciones de propiedad municipal	50	100		
Económico	Restauración de la movilidad	Reestructuración de la infraestructura vial	Restituir la movilidad vial y comodidad para desplazamiento peatonal	Mejoramiento del nivel de servicio de vialidades	50	100	
				Sustitución de pavimentos	50	100	
			Promover, mejorar y ordenar el transporte colectivo	Rectificación de rutas de transporte	50	100	
				Implementación de transporte escolar multinstitucional.	100		
			Ampliar y consolidar la infraestructura vial	Mejoramientos de pavimentos y liberación del espacio de circulación vehicular	50	100	
				Estudios de factibilidad socioeconómica y ambiental para vialidades alternativas	100		
	Mejoramiento del espacio público	Dignificación y ordenamiento del espacio público	Liberación de la ocupación de la vía pública.	Ordenamiento del comercio informal.	100		
				Liberación de vía pública ocupada por comercio establecido	100		
			Mejoramiento de la infraestructura y los servicios públicos.	Estudio para restitución de niveles de pavimentos que habiliten drenaje pluvial abierto	100		
			Motivar la participación permanente de comerciantes y prestadores de servicios en el mejoramiento del espacio común.	Mecanismos de consulta permanentes	100	x	x
				Institucionalización de la participación ciudadana	100	x	x
			Facilitar la diversificación de los servicios turísticos	Incentivar la apertura de establecimientos comerciales y de servicios al turismo	x	x	x
	Acciones de mejoramiento de la imagen urbana en espacios públicos de mayor afluencia local y externa	x	x	x			

Los equipamientos educativos, deportivos y para la salud atenderán solamente a la población que habita el Centro Histórico, ya que se habrán aplicado medidas de matriculación exclusiva para habitantes dentro del radio de influencia inmediata de las escuelas, desplazándose a pie los niños para la escuela; y se habrá consolidado la infraestructura para la salud y deportiva fuera de esta zona de la ciudad. Con estas medidas la carga vehicular habrá disminuido notablemente, desapareciendo el congestionamiento vial en las llamadas "horas pico" coincidentes con los horarios de entrada y salida de las escuelas.

### 3. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

Las políticas públicas, entendidas como la adopción de una alternativa de solución y el establecimiento de los medios que permiten alcanzar un objetivo propuesto, materializan el alcance de las metas que derivan también de estrategias y estas en programas de acción de una autoridad, dotada de poder político y de legitimidad gubernamental, contando con la participación y anuencia de la ciudadanía; afectando a un sector de la sociedad o bien a un espacio geográfico determinado.

**Políticas para el Medio Ambiente.** Las políticas para el medio ambiente están dirigidas a mejorar la calidad del medio físico y mitigar los impactos negativos de la urbanización y para el aprovechamiento sustentable de los recursos suelo, agua y riqueza biótica. Se aplicará la política de protección a los recursos naturales que se consumen en la vida urbana. Para el agua, se habrá de promover la optimización del recurso, evitando el desperdicio, mediante la rehabilitación de las redes de distribución y la implementación de campañas permanentes para concientizar a la ciudadanía de la carencia del agua y el valor del uso racional. Para proteger el suelo de agentes contaminantes dados por los desechos urbanos y tóxicos derivados de actividades productivas, se aplicarán las políticas de protección y conservación, para ello se habrán de implementar medidas de vigilancia y control, en coordinación con la oficina municipal de ecología, para asegurar el manejo adecuado de desechos tóxicos y evitar que contaminen el suelo. La política de protección se aplica para mejorar la calidad del aire, resultante del ordenamiento de usos de suelo, reubicando aquellos giros con riesgo de emisiones fugitivas y, principalmente con las medidas de restauración de la movilidad en la que se eviten los congestionamientos viales, siendo estos la principal causa de la degradación de la calidad del aire. La preservación de la vegetación en la vía pública y los macizos arbóreos en los corazones de manzana y áreas ya consolidadas son medidas que ya contempla la actuación de la Dirección de Ecología, y para la redensificación de la ocupación, el criterio será el de optimizar las edificaciones existentes sin que la optimización de la infraestructura urbana implique el sacrificio de las áreas verdes existentes. La política de restauración ambiental se aplicará al río San Juan, ya que, pese a las acciones de regeneración de las que ha sido objeto, actualmente aún presenta síntomas de degradación evidentes en la turbiedad y mal olor de las aguas, provocada por las descargas sanitarias que aún persisten. Para ello se habrá de realizar un proyecto integral que contemple además de las medidas de saneamiento y remediación ambiental, el diseño de espacios recreativos y las acciones permanentes de conservación natural y de las instalaciones necesarias para su operación.

**Políticas para la Actividad Económica.** Las políticas a aplicar a las actividades económicas es la de mejoramiento de las condiciones urbanas mediante el ordenamiento de usos de suelo, reestructuración vial y mejoramiento de la imagen urbana. Los lineamientos para ordenar la distribución de las actividades productivas toman como eje la descentralización de usos comerciales, los equipamientos y especialmente los servicios administrativos y gubernamentales. Los giros comerciales para los que se promueva la reubicación, son todos aquellos clasificados como de alta intensidad, que requieren la movilización de vehículos de capacidad mayor a tres toneladas y distribuyen sus productos constantemente con el apoyo de un vehículo, y los que generan situaciones de incompatibilidad con sus colindantes o generen algún tipo de riesgo ambiental. Los equipamientos que convocan a diario un gran número de usuarios que, en su mayoría se desplazan en automóvil, son los que requieren ser reubicados. En el corto plazo se limitará la instalación de nuevas instituciones educativas de cualquier nivel en la zona de monumentos. Las oficinas públicas federales y estatales se habrán de trasladar a otros sitios fuera de la zona de monumentos y se preservarán dentro de esa zona las oficinas del gobierno municipal que tienen un valor simbólico relevante; el resto igualmente habrán de reubicarse. La política de aprovechamiento se aplicará toda la infraestructura urbana que se encuentra en buenas condiciones y de la cual se sirven las unidades económicas ubicadas en las áreas que, de forma espontánea se han desarrollado como corredores de comercio y servicios, las cuales además requieren de la aplicación de políticas de mejoramiento de la imagen urbana y el ordenamiento del uso de suelo. En ellas se promoverá la diversificación de servicios para el beneficio de la población local y los visitantes, el respeto al espacio público, tanto en banquetas como en los paramentos de fachadas que conforman las visuales del entorno urbano.

**Políticas para el contexto social.** Las políticas aplicables al contexto social, relacionadas con las del medio natural y el contexto económico que den como resultado el mejoramiento del espacio urbano para elevar los niveles de



comodidad de la vida y el trabajo en el Centro Histórico. La política de mayor relevancia en este contexto es la de conservación de todas las edificaciones con valor histórico, como parte de la memoria de la ciudad, así como la conservación del uso de suelo habitacional para revertir la tendencia al despoblamiento que actualmente se presenta. La política de conservación se aplica para el uso de suelo habitacional, así como el aprovechamiento, traducido a la redensificación, entendida esta como el incremento del número de habitantes por vivienda y por ende la cantidad de población por hectárea, sin que esto signifique necesariamente el incremento del coeficiente de ocupación y reutilización del suelo. Para mejorar las condiciones de habitabilidad y aumentar los niveles de comodidad para la vivienda, de eficiencia para el comercio y los servicios y de atractividad para la promoción turística, es necesaria la aplicación simultánea de acciones de diversos sectores cuyos efectos conjugados, tendrían resultados favorables en ese sentido. Las políticas protagónicas, son todas aquellas relacionadas con la conservación y mejoramiento de la estructura urbana, el uso de suelo habitacional y la conservación del Patrimonio Cultural y Edificado de la ciudad. La descentralización de los equipamientos es una medida con impacto positivo en todos los ámbitos; en lo social, al mejorar la movilidad, y por ende la comodidad para habitarlo; en lo económico por la reducción de los tiempos de traslado y la eficiencia de los recursos y en lo ambiental por la reducción de emisiones a la atmósfera que ya se han citado, el menor consumo de recursos y la reducción de desechos. Las políticas para el mejoramiento de los servicios públicos, están relacionados con la desconcentración administrativa y la consolidación de la infraestructura turística. Con impacto en el ámbito social también se establece la política de conservación de las tradiciones, festividades y todas aquellas celebraciones que exaltan las prácticas religiosas, y populares que caracterizan a la ciudad. Esto mediante la difusión, fomento y dignificación de los espacios públicos donde se llevan a cabo; la promoción externa mediante festivales y eventos de carácter regional que motiven la visita a la ciudad por parte del turismo.

### Estrategia

Una vez planteados los objetivos deseados, se diseña la manera de llegar a ellos, lo que denominamos estrategia, siendo ésta la forma en que se abordará un problema y las tácticas para alcanzar un futuro deseado. Retomando los conceptos vertidos al inicio de este capítulo relativo a la conceptualización de las políticas, su origen y relación con las estrategias de ordenamiento de usos de suelo, se desglosan a continuación las líneas estratégicas, como una forma de adoptar soluciones a los grandes problemas y lograr los objetivos.

La tabla siguiente sintetiza la información presentada en el subcapítulo anterior, relacionando la síntesis del diagnóstico-pronóstico con políticas y estrategias.

#### Líneas Estratégicas

Problema	Política	Línea estratégica
Degradación ambiental	Mejoramiento ambiental	Promoción de una cultura ambiental Desarrollo urbano para la conservación ambiental.
Deterioro de la estructura urbana y del Patrimonio Cultural Edificado	Conservación del Patrimonio Cultural Edificado	Ordenamiento territorial y mejoramiento de la imagen urbana Mejoramiento de la estructura urbana
Concentración espacial y congestión vial	Restauración de la movilidad	Mejoramiento de la infraestructura vial y el transporte
Indefinición y ocupación del espacio público	Recuperación del espacio público.	Dignificación y ordenamiento del espacio público
Desplazamiento del uso habitacional	Redensificación, mediante el incremento de población sin aumentar el COS.	Promoción de la vivienda en el Centro Histórico

**Promoción de una cultura ambiental.** La estrategia en materia ambiental pretende la sustentabilidad, que es posible en la medida que se conserven y mejoren los recursos naturales agua, suelo, aire y recursos bióticos; para ello es indispensable la participación de la ciudadanía con el objeto de que en el mediano y largo plazos, las condiciones ambientales hayan mejorado y sean el resultado de un estilo de vida con conciencia ambiental, es decir, fundamentado en una actuación cotidiana con consumo responsable, consciente del origen y destino final de los satisfactores de la vida diaria. Para lograr este objetivo el sector público y social habrán de promover la difusión de información ambiental, el impulso de actos y celebraciones que exalten los valores ambientales y culturales locales, organizando programas de participación constante en hogares, empresas, oficinas y principalmente en instituciones educativas; a fin de consolidar una cultura ambiental sostenida. La valoración del entorno natural, como elemento fundamental de la identidad local, que junto con el patrimonio edificado y los elementos intangibles de la cultura, conforman al Patrimonio Cultural y Edificado y sustentan el sentido de pertenencia de la población, es importante también debido a que el patrimonio natural y cultural son susceptibles a convertirse en patrimonio económico en la medida en que la ciudad pueda insertarse en el mercado turístico actual, donde el ecoturismo, turismo cultural y de aventura tienen cada vez más demanda. El rescate del Río San Juan mediante acciones de regeneración ambiental y consolidación de un espacio recreativo y para el esparcimiento es una medida prioritaria que habrá de partir de la elaboración de un plan maestro con un enfoque ambiental y urbanístico. La relevancia de

este proyecto deriva del valor simbólico y ambiental que la corriente aporta a la ciudad y habrá de contemplar el control de las descargas domésticas e industriales, saneamiento de la corriente, remediación de suelos contaminados en el cauce, reforestación, habilitación de espacios recreativos, dotación de mobiliario y equipamiento para el aprovechamiento

**Desarrollo urbano para la conservación ambiental.** La forma en que la urbanización contribuye al deterioro ambiental es diversa; para el caso que nos ocupa, tienen relevancia la concentración vehicular, el aumento en los volúmenes de desechos sólidos y aguas residuales, la demanda de recursos naturales para servicios urbanos y el impacto al suelo que ha sido deforestado y esterilizado con pavimentación que impide la permeabilidad y contribuye a aumentar la temperatura de la ciudad. La concentración de CO<sub>2</sub> en la atmósfera, relacionada directamente con el calentamiento global, se origina en la combustión de hidrocarburos en los vehículos automotores. En este sentido, la ordenación del espacio urbano contribuye a reducir los niveles de la contaminación al reducir los viajes. Agilizar la movilidad vehicular y desmotivar el uso del automóvil para reducir las emisiones a la atmósfera, son soluciones que implican también la reestructuración de la infraestructura vial y del transporte colectivo. La crisis del agua, afecta a toda la población, además de las medidas técnicas para abastecer el servicio público, y optimizar el agua extraída del subsuelo, es necesario rehabilitar las redes de distribución y ordenar el espacio urbano con la asignación homogénea de espacios verdes y abiertos, la construcción de pavimentos permeables, tanto en zonas públicas como privadas, a fin de facilitar la recarga de los acuíferos y de esta forma compensar el grave abatimiento de los niveles freáticos que se tiene en la zona. Preservar la separación de aguas residuales y corrientes pluviales es una medida necesaria para poder controlar el volumen para saneamiento en la planta de tratamiento. Evitando la mezcla se garantiza el abastecimiento de aguas de mejor calidad a las corrientes subsecuentes, ríos Moctezuma y Tula. Ante la condición de desalojo pluvial superficial en el mismo arroyo de las calles, las alteraciones en los niveles de pavimentos -destacando la calle Benito Juárez- han entorpecido los flujos, generándose en la actualidad inundaciones menores y encharcamientos que afectan al tráfico vehicular y peatonal en época de lluvias. Para solucionar esta situación es importante preservar la condición del desalojo de las aguas de lluvia, rectificando los niveles del pavimento para facilitar el escurrimiento, así como en el corto plazo y como una medida de enmienda, la construcción de un drenaje pluvial que conecte la zona centro, entre la calle 16 de Septiembre y el cauce del río San Juan.

**Ordenamiento territorial y mejoramiento de la imagen urbana.** Si bien la zona de estudio para efectos de este plan tiene límites bien definidos, hay que considerar que las medidas para solucionar los problemas que en él se viven pueden y deben ser abordados con acciones que se ubiquen geográficamente en otros puntos de la ciudad. Siendo la concentración de funciones la razón de gran parte de las interacciones ineficiente entre las mismas, su solución implica el desarrollo de nuevas áreas dentro de la ciudad a las cuales pueda dirigirse la descentralización, de esta forma se evite la simultaneidad incompatible de actividades en el Centro Histórico y mediante el ordenamiento del territorio en toda la zona urbana se logre la distribución equilibrada de las múltiples funciones que en ella existen. La estructura urbana en el Centro Histórico y el ordenamiento de los usos de suelo tiene entonces como principal visión la desconcentración del comercio, servicios y equipamientos. La herramienta a utilizar para resolver la concentración es el ordenamiento de usos de suelo promoviendo la reubicación de comercio al mayoreo y de escala mayor cuando para movilizar los insumos o productos se requiera del uso de unidades mayores a una tonelada. La restricción para la apertura de nuevas instituciones educativas y reubicación fuera del Centro Histórico de las privadas en primer término y las públicas de niveles medio superior y superior como segunda medida, así como la matriculación escolar exclusiva para habitantes de la zona, son estrategias relevantes para el ordenamiento territorial. Los detalles en el ordenamiento, con la asignación específica de usos de suelo, se abordan en el subcapítulo 3.2.3 relativo a zonificación. En materia de imagen urbana, son estratégicos la conformación de los paseos escénicos en Avenida Juárez, 16 de Septiembre, y 2 de Abril. De igual forma la actualización y aplicación del reglamento de anuncios y letreros, las obras de recuperación de imagen urbana que incluyan homogenización de perfiles, liberación de agregados, mantenimiento de aplanados, rectificación de vanos, uniformación de cromática, y de pavimentos, rectificación de cableado o bien ocultamiento en paseos escénicos. En orden de prioridades se ubica en primer término la definición de instrumentos jurídicos para ordenar el uso de suelo, la imagen urbana y los anuncios y letreros; la elaboración de proyectos ejecutivos y el inicio de obras partiendo de las calles Juárez, en su intersección con 16 de Septiembre e Hidalgo, en dirección al poniente y al oriente; 16 de septiembre e Hidalgo y continuar siguiendo un orden partiendo de los ejes citados en dirección al polígono de transición.

**Mejoramiento de la estructura urbana.** En respuesta a una necesidad de recuperar y conservar el patrimonio edificado, amenazado constantemente por los cambios de uso de suelo que motiva la intensa actividad económica

resulta una acción estratégica la aplicación puntual de los reglamentos vigentes en materia de construcciones y anuncios y letreros así como el de uso del suelo e imagen urbana derivado de este plan. Para mediar entre el cumplimiento estricto de las normas establecidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y la necesidad de simplificación administrativa para que los trámites no se perciban como una razón que propicie la falta de mantenimiento y el abandono de los inmuebles patrimoniales; se hace necesaria la reactivación de una unidad de gestión dentro de la coordinación del Centro Histórico exclusiva para la revisión de expedientes que serán turnado al INAH, de tal forma que los ciudadanos o sus representantes reciban asesoría para la integración del mismo y apoyo en el seguimiento del trámite. Las acciones puntuales de restauración de inmuebles se aplicarán en primer término a los edificios públicos de mayor relevancia arquitectónica y político-social, y será necesaria su promoción intensa, a fin de que el resultado de las inversiones realizadas sea apreciado por toda la población y de esta forma se motive la participación privada en el mismo sentido. De igual forma se habrán de aplicar dichas inversiones en edificaciones que por sus condiciones de deterioro requieren de la intervención inmediata, como es el caso del Portal del Diezmo, donde primeramente se requiere la intervención jurídica y previsión de recurso para resolver el conflicto de indefinición de la propiedad. Para la conservación de la arquitectura de contexto, o tradicional histórica es fundamental motivar la participación ciudadana, para el mejoramiento y conservación de las fachadas en las zonas con uso predominante como habitación.

**Mejoramiento de la infraestructura vial y el transporte.** Para facilitar la movilidad en la ciudad, es necesaria la coincidencia de estrategias de diferentes ámbitos, tal como se ha mencionado ya en párrafos anteriores. Además del ordenamiento de los usos de suelo con criterios de desconcentración, para lograr una estructura urbana equilibrada y ágilmente comunicada, la reestructuración del transporte público y la modernización de la infraestructura vial, respetuosa de las condiciones históricas y culturales que le dieron origen. Para restituir las condiciones de comodidad de desplazamiento es indispensable la rehabilitación y uniformación de pavimentos, la aplicación de un programa permanente de bacheo y la coordinación interinstitucional (Teléfonos de México, Junta de Agua Potable y Alcantarillado Municipal, Comisión Federal de Electricidad) para intervención en arroyos y banquetas. De especial relevancia resulta la modernización y regeneración urbana integral, de la Avenida Juárez, desde el Puente de la Historia hasta Belisario Domínguez, destacando acciones de uso del espacio público, iluminación escénica en fachadas desde la calle Corregidora hasta Vicente Guerrero, así como a lo largo de 16 de septiembre, entre Matamoros y Juárez. También se propone como una acción estratégica la dignificación y conformación como un paseo a la calle 2 de abril, para dotar de un acceso digno al barrio tradicional del Calvario y Museo de la Muerte. En toda la zona de estudio se habrá de uniformizar los pavimentos en arroyo y banquetas integración de arriates, recuperación del espacio público en calles peatonales y restitución de empedrado, así como sustitución de pavimentos que se encuentran en mal estado en las calles Abasolo y Matamoros, entre otros.

**Recuperación del espacio Público.** Con el ordenamiento de usos de suelo, y la consecuente desconcentración se lograrán mayores niveles de comodidad de desplazamiento, para satisfacer necesidades de abastecimiento y servicios dentro del Centro Histórico y de esta forma el uso del espacio público seguro y confortable al adquirir productos o servicios, se convierte en una actividad recreativa. El punto de partida para la liberación del espacio público será la elaboración de un estudio del comercio informal que dimensione el fenómeno, determine sus causas y efectos, distinga los que deben ser restringidos de aquellos que pueden ser reubicados, al mismo tiempo que defina las áreas dentro de la ciudad, más aptas para el alojamiento de esta actividad, reconociendo que está estrechamente ligada a los flujos peatonales, y que es una forma más de relación social entre los habitantes, y que está históricamente arraigada. Como estrategias para recuperar el espacio público se identifican también la restricción para exhibición de mercancías al exterior por parte de comercios establecidos, la reubicación de mobiliario urbano y liberación de automóviles restringiendo el estacionamiento en calles con dimensiones restringidas y patrimonio relevante, como el caso de 16 de Septiembre y Zaragoza, Abasolo y Cuauhtémoc.

**Redensificación sin incremento de la ocupación del suelo.** De la misma forma que el problema de la reducción de la habitación y el consecuente cambio de uso de suelo se origina en otros sectores o ámbitos de la vida urbana, distintos a la gestión de la vivienda o aparentemente aislados del desarrollo urbano; la respuesta igualmente, se ubica en diferentes sectores y áreas de la administración municipal. Si las causas del cambio de uso de suelo de habitacional a comercio y servicios están relacionadas con las condiciones de la estructura urbana, que ofrece condiciones de comodidad inferiores a otras zonas de la ciudad, pero con costos mas altos, por ejemplo en el mantenimiento o alquiler de inmuebles; en la medida que se mejoren los servicios, la infraestructura, el espacio urbano y la calidad ambiental, resultará más cómodo y atractivo vivir en el Centro Histórico, los propietarios de inmuebles históricos tendrán interés en su conservación y en habitar en ellos. De manera más puntual, la promoción de la vivienda es factible en los predios vacantes del Polígono de Transición, y en los espacios ubicados en la zona de monumentos que ya cuentan con una edificación contemporánea, cuya intensidad de ocupación podrá incrementarse siempre que no se excedan los coeficientes de ocupación y reutilización del suelo establecidos

en el reglamento que deriva de este Plan. De especial relevancia es preservar las áreas verdes y espacios abiertos existentes en zonas vacantes y corazones de manzanas a fin de proteger el equilibrio microclimático y conservar el perfil urbano caracterizado por uniformidad de las edificaciones con alternancia de vegetación arbórea. También es importante garantizar que la promoción de la vivienda no propicie la división de las propiedades en inmuebles históricos o su deterioro, razón por la cuál la estrategia de redensificación se dirige principalmente al polígono de transición y a los predios que poseen una edificación carente de valor histórico.

### **Estructura Urbana**

La estructura urbana toma en cuenta el esquema planteado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, en el cual se marca un centro urbano en las manzanas circunscritas en las calles Matamoros y José María Morelos al Norte, Benito Juárez al sur, Francisco Javier Mina al oriente y Cuauhtémoc al poniente. En la parte central se ubican las funciones comercial, política y religiosa y en torno a ellas se distribuye la función comercial en menor concentración, alternada con la habitación, para cerrar con una distribución perimetral de vivienda y segmentos menores dedicados al comercio y los servicios. De menor jerarquía que el centro urbano, se ubican dos centros de barrio, previstos ya en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población al oriente entre las calles Valentín Gómez Farías, Rivapalacio y Constituyentes, y al poniente entre las calles Manzano, Blvd. Paso de los Guzmán a ambos lados del río. Estos dos centros de barrio son útiles para equilibrar y la movilidad y la distribución de los espacios con gran convocatoria pública.

### **Estructura Vial**

La jerarquización de las vialidades en: primarias y secundarias, como un primer criterio de ordenamiento, tiene por objeto desconcentrar la carga vehicular con una circulación perimetral en torno a la zona de monumentos. Para este fin se propone la consolidación de las calles Corregidora, 20 de noviembre, 5 de mayo y Belisario Domínguez, en sentido oriente poniente, congruente con el Plan Maestro de Vialidad, se otorga la misma jerarquía a las calles José María Morelos y Mariano Matamoros. Estas medidas se agregan a la modernización y la regeneración de calle Juárez, para conformar la estructura vial primaria de la zona de estudio, conectadas con el esquema urbano definido por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Al interior del circuito descrito, la jerarquía de las vialidades se reduce, y se prioriza en él el tráfico de automóviles particulares. De esta forma se diferencian el transporte privado del público y de carga, así como el tráfico ligero del pesado. Siendo el transporte público causa de las limitaciones de movilidad, al mismo tiempo que su mejoramiento y consolidación son una solución para desmotivar el uso del automóvil y de esa forma aligerar la carga de tráfico que presenta no sólo en el Centro Histórico, sino también en otras zonas de la ciudad. La estrategia para el mejoramiento del transporte público contempla la reestructuración de las rutas, bajo la política de desconcentración, éste circula únicamente por las vialidades primarias y de forma perimetral al corazón de la ciudad, representado por la Plaza Independencia y el Plaza Fundadores. La avenida Benito Juárez al ser mucho más que un eje vial, se habrá de transformar también en un paseo escénico donde los monumentos restaurados y bien conservados, alternados con una vegetación abundante y adecuada, en la que los usos de suelo predominantes sean el comercio de productos locales y tradicionales, los servicios turísticos, lúdicos y recreativos y junto con los equipamientos recreativos y culturales integren un paseo de gran relevancia, con escala humana, de tal forma que el mayor disfrute del paseo sea para los peatones. Es necesario elaborar un proyecto integral de reestructuración de la avenida, que abarque además del ordenamiento de usos de suelo, materia de este plan, la modificación de los niveles, ya que con el asfalto, las múltiples reparaciones y reencarpetado que, por el intenso tráfico son frecuentes; han dado como resultado el aumento del nivel y entorpecimiento del drenaje pluvial que corre libremente por el arroyo en toda la zona, inundando las calles transversales. La uniformación de la sección de la calle, recuperación de las banquetas, diferenciación de la circulación peatonal, previsión de áreas que puedan ser aprovechadas por los prestadores de servicios, la elevación del nivel en cruces peatonales, dando relevancia a la circulación peatonal, entre otras medidas, son acciones necesarias para consolidar a esta vialidad con el valor e importancia que a través del tiempo ha tenido. El fomento de otras modalidades de transporte colectivo es una estrategia fundamental para mejorar la movilidad en la ciudad. Siendo el traslado de escolares la principal razón de los viajes en la ciudad, es indispensable la búsqueda de alternativas como la matriculación en las escuelas públicas solamente para los habitantes de la misma zona urbana, de tal forma que su traslado no requiera ningún tipo de transporte. Otra medida de utilidad será la implementación de rutas de transporte escolar que atiendan por zonas urbanas a la mayor cantidad de escuelas, y la implementación del transporte escolar obligatorio para aquellas escuelas de mayor población estudiantil. Para facilitar la movilidad, disminuyendo la cantidad de vehículos, medida que también contribuye al mejoramiento ambiental, es primordial promover y priorizar el transporte colectivo en todas sus modalidades. La reestructuración de las rutas de transporte público, el mejoramiento del servicio para motivar su uso en sustitución del automóvil privado es una medida que requiere de la participación de la ciudadanía, la autoridad municipal y del compromiso de los concesionarios. Es importante diversificar la oferta del transporte colectivo para abarcar el mercado de quienes

poseen un automóvil, cuyas necesidades de traslado y poder adquisitivo son distintas al común de la población usuaria. De gran relevancia es obligar el uso del transporte escolar colectivo, ya que el porcentaje mayor de viajes se originan con este motivo. Se requiere creatividad y flexibilidad para innovar en esquemas de transporte escolar comunitarios, con la organización de los padres de familia, además de la forma tradicional de un autobús por cada escuela que recorre una ruta definida; es importante considerar rutas escolares que abarquen a todas las instituciones educativas de niveles semejantes dentro de ciertas zonas desplazándose hacia las colonias donde habitan los escolares. Si bien es necesario ampliar la oferta de espacios para estacionamiento; habilitar los espacios vacantes es una alternativa viable, y para este fin el uso de los corazones de manzana en los que no existe vegetación y actualmente son usados como talleres, traspatio, bodegas y se ubican en las áreas de mayor congestión. Es importante no sacrificar las áreas arboladas presentes en algunos corazones de manzana, ya que contribuyen a regular el clima, conforman el perfil urbano y pueden ser aprovechados para ampliar el espacio abierto para la sección posterior de las construcciones donde es posible intensificar el uso como vivienda.

### Zonificación Primaria

La territorialización de los problemas sectoriales, da como resultado la zonificación del territorio que será la base para la aplicación de líneas estratégicas. La zonificación primaria se define como resultado del diagnóstico, ubicando zonas homogéneas donde coincidan fenómenos comunes, dados por compartir rasgos. La fisiografía determina tres zonas dentro del área de estudio, definidas por los diferentes rangos de pendientes: la planicie prolongada, con pendientes entre el 1 y el 5%, sobre la que surge el poblado en el siglo XVI, en la que se concentran la mayor parte de los monumentos arquitectónicos; los lomeríos con pendientes que oscilan entre el 5 y el 10%, ubicadas en dirección oriente y poniente de la primera zona, donde se han desarrollado edificaciones modestas en épocas recientes; y la tercera zona, definida por el cerro del Calvario donde hay pendientes mayores al 10%. En esta primera diferenciación se fundamenta la zonificación primaria que a su vez se divide en zonas homogéneas al confrontar otros rasgos del medio transformado. La superposición de otros rasgos del territorio, definidos por la presencia humana, las relaciones sociales y las actividades productivas a través del tiempo van conformando dichas zonas. En ellas se distinguen características semejantes como: densidad de ocupación, valor histórico y jerarquía de las edificaciones con valor patrimonial, uso de suelo, nivel de conservación o degradación del espacio público, condiciones de la infraestructura, entre otras.

La tabla siguiente esquematiza las superposiciones mencionadas e ilustra la forma en que fueron determinadas las zonas homogéneas, cuya delimitación se observa en el plano denominado zonificación primaria.

**Zonificación Primaria**

Clave	Zona	Superposición	Densidad	Uso de suelo	Contexto Histórico	Tendencia	Política
NM	Núcleo Multifuncional	Arquitectura Relevante con Equipamiento usos mixtos y	H05	Habitacional Comercio, servicios y equipamiento	Relevante	Concentración y degradación	Mejoramiento y conservación
MR	Eje de uso mixto concentración de monumentos	Arquitectura Relevante con Comercio y Servicios	H05	Habitacional comercio, servicios y equipamiento	Relevante	Acelerada transformación del patrimonio y degradación	Mejoramiento y conservación
MD	Mixto con diversidad de edificaciones	Arquitectura Tradicional con Comercio y Servicios	H3	Habitacional	Tradicional Contemporánea	Transformación y deterioro de construcciones históricas destacables	Mejoramiento
HD	Habitacional tradicional histórico	Arquitectura Tradicional con Habitación	H2	Habitacional	Tradicional y vernácula	Cambio de uso a comercial, abandono, transformación y deterioro de imagen urbana	Conservación
HC	Habitacional siglo XX	Contexto actual Habitación	H2	Habitacional	Contemporánea	Abandono por dificultades de movilidad y encarecimiento	Mejoramiento
HM	Habitacional siglo XX mixto	Contexto actual Habitación comercio y servicios	H2	Habitacional comercio y servicios	Contemporánea	Creimiento desordenado, contrastante con imagen tradicional	Mejoramiento
CS	Comercio y servicios	Contexto Comercio y servicios		Comercio y servicios	Contemporánea	Abandono, devaluación del suelo	Aprovechamiento
E	Equipamiento	Contexto Equipamiento		Equipamiento	Contemporánea	Concentración	Aprovechamiento

Cuando en un mismo espacio existen de forma simultánea dos o más usos de suelo, estando presente el habitacional, se denomina uso mixto. Para diferenciar la jerarquía de acuerdo con los valores estéticos del patrimonio edificado, se establecen tres categorías: relevante, tradicional y vernácula, se agrega también la

clasificación denominada y contemporánea para referirse a aquellas que no poseen valor histórico. En la denominación de las zonas se tomó en cuenta que; cuando en un mismo polígono existen edificaciones clasificadas en dos o más de las categorías descritas, existe diversidad y se utiliza el término diverso para la denominación de las zonas y el término mixto para referirse cuando en la misma zona o predio existen dos o más usos de suelo. Se describen a continuación cada una de las zonas homogéneas.

**Núcleo Multifuncional.** En torno a la plaza central, denominada Plaza de la Independencia, y de la Plaza Fundadores, ocurren funciones diversas de forma simultánea; es el espacio a donde acuden todos los habitantes de la ciudad, la parroquia dedicada a la Virgen de Guadalupe y el templo de San Juan Bautista representan el núcleo espiritual de la ciudad; al mismo tiempo que el origen de asentamiento, el lugar de congregación política y los espacios que lo rodean ofrecen una diversidad de productos y servicios útiles a las necesidades de visitantes y de la población local. Es el núcleo urbano de mayor heterogeneidad y del que deben sentirse parte todos los sanjuanenses.

**Eje de uso mixto concentración de monumentos.-** Esta zona se originó con uso habitacional. Se distingue del resto de otras zonas por concentrar todas las funciones de la ciudad como son: habitación, asistencia social, abastecimiento, administración, etc. La infraestructura está satisfecha y en ella se concentran gran cantidad de equipamientos, estos factores determinan dificultades de movilidad por la gran concentración vehicular, la insuficiencia de espacios de estacionamiento y la falta de cultura vial, acompañada del uso indiscriminado del automóvil por parte de la población. Es el espacio urbano que presenta mayor degradación ambiental y deterioro de la infraestructura. La dinámica de transformación es intensa, derivada a la actividad económica que aquí se desarrolla y esa situación degrada la imagen urbana de la ciudad y amenaza al patrimonio edificado por exponerlo a las transformaciones para adaptar los espacios a las necesidades del comercio, los agregados en fachadas y la división y fragmentación de inmuebles originales. Su ubicación es en forma lineal en torno a las intersecciones de las calles Miguel Hidalgo y Benito Juárez con una vocación expansiva hacia 16 de septiembre.

**Uso mixto con diversidad de edificaciones.** Es la zona de la ciudad donde en un mismo espacio coinciden la vivienda con el comercio o los servicios y dentro del polígono existen edificaciones de diferentes épocas y con valores estéticos diferenciados. Es la situación prevaeciente al noreste de la ciudad, entre las calles de Ezequiel Montes, Francisco Javier Mina, Vicente Guerrero y José María Morelos, en las cuales se alternan edificaciones tradicionales clasificadas como destacadas y las contemporáneas de construcción reciente. Los usos de suelo son mixtos, predominando el comercio de pequeña escala en misceláneas, tiendas de ropa, deportes, artículos para el hogar, abarrotes, servicios profesionales de todo tipo. El tiempo de la ocupación de esta zona se ubica en los orígenes del asentamiento como zona habitacional en la ruta que unía el antiguo barrio del Calvario con la parroquia y centro urbano, por lo que concentra un gran número de edificaciones catalogadas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. Debido a su vocación comercial, que determina el uso de suelo mixto, las edificaciones se han ido transformando y desapareciendo las originales, dando lugar a la diversidad de épocas y estilos.

**Habitacional Tradicional Histórico.** Las áreas donde predominan las construcciones tradicionales, edificadas antes de 1900 destinadas originalmente a ser habitación y que en su mayoría conservan el mismo uso son las que se clasifican en esta categoría, dando espacio a las zonas homogéneas ubicadas entre las calles de Corregidora y Cuauhtémoc, además de Mariano Matamoros a Zaragoza y 27 de Septiembre, así como a las ubicadas en los ejes de las calles Hermenegildo Galeana y Luis Montañez y el barrio del Calvario en las calles Ocampo y el Andador 2 de abril hasta Mariano Jiménez. Estas zonas se caracterizan por la fisonomía tradicional uniforme y poco alterada, con alto valor paisajístico y de conjunto, al mismo tiempo se presenta un fenómeno de despoblamiento, por lo que es necesario revertir la tendencia preservando las condiciones de comodidad ofreciendo circunstancias para su adaptación a las condiciones de la vida moderna.

**Habitacional siglo XX.** Estas zonas se distribuyen perimetralmente de forma concéntrica en torno a las anteriormente descritas, su ocupación se dio en su mayoría durante el siglo XX y forman la zona de transición entre el Centro Histórico propiamente dicho y la urbanización reciente. En ellas la infraestructura básica está cubierta, presentando necesidad de mantenimiento y es en este segmento del Centro Histórico donde has capacidad para aumentar la densidad de construcciones y por ende, de población

**Habitacional siglo XX mixto.** Es el área urbana perimetral al Centro Histórico, desarrollada en épocas recientes que incluye comercio y servicios de pequeña escala, surgidas de forma espontánea favorecida por la ubicación en torno a vialidades relevantes. El fomento de la mixtura en estas áreas es útil para evitar la concentración en el eje

mixto con concentración de y el núcleo multifuncional y ofrecer espacios habitacionales modernos con buenos niveles de servicios para apoyar la preservación de la habitación en toda la zona de estudio.

**Comercio y Servicios.** Así se denominan las zonas ubicadas en el polígono de transición, que se consolidaron con ese uso de suelo durante el siglo pasado y, cuyo fomento y mejoramiento son útiles para desconcentrar la multifuncionalidad y la gran convocatoria que presentan las zonas de uso mixto relevante, el núcleo multifuncional y la zona de uso mixto diverso. Su distribución ocurre al noreste entre Álvaro Obregón y 20 de Noviembre, al este entre Francisco Villa y Benito Juárez oriente, al sur ente Pino Suárez y la carretera Panamericana, en la avenida Miguel Hidalgo y al surponiente sobre la salida a Querétaro.

**Equipamiento.** Son las superficies que ocupan las edificaciones que tienen como fin proporcionar un servicios público, sea éste de carácter educativo, cultural, asistencia social, para la salud, deportivo, recreativo, para el comercio o abasto, las comunicaciones, la administración pública o los servicios urbanos. De forma espontánea este uso de suelo se ha concentrado en el Centro Histórico y se identifica como una de las principales causas de congestión vial por ser causa de la mayoría de los viajes en automóvil que la población realiza. Para su ordenamiento se propone la conservación de aquellos equipamientos que dan servicio a la población del Centro Histórico, la Administración Pública Municipal en las oficinas que resulten emblemáticas, excluyendo a todas aquellas que ofrecen servicios que convocan diariamente una concentración de población intensa.

### Zonificación Secundaria

Derivado de la zonificación anterior y definiendo con mayor precisión el uso de suelo propuesto para cada una de las zonas y predios de la zona de estudio, orientados hacia el logro de la imagen objetivo señalada, se describe a continuación el catálogo de usos de suelo que habrán de promoverse en el Centro Histórico. Cada uno de los usos, a excepción del H3 Habitacional hasta 300 hab/ha y Espacios verdes y abiertos, admiten las variables Ay B, la primera para los predios que contienen un inmueble histórico y los segundos para los predios vacantes y construcciones contemporáneas.

**Mixto habitacional hasta 50 hab/ha comercio y servicios A.** Ubicado dentro de la zona homogénea denominada eje de uso mixto con concentración de comercio y servicios, se propone para los predios con frente sobre las calles Juárez, desde la Universidad Autónoma de Querétaro hasta la iglesia del Beaterio, 27 de Septiembre, Hidalgo y Vicente Guerrero que poseen construcciones con valor patrimonial. Congruente con la orientación de uso que esta sección de la ciudad ha seguido, se propone un uso de suelo mixto, fomentando el comercio y los servicios de pequeña escala, cuyos insumos y productos no requieran para su traslado de vehículos mayores a una tonelada y no representen un riesgo para la seguridad y comodidad de la población.

**Mixto habitacional hasta 50 hab/ha comercio y servicios B.** Con los mismos criterios, ubicación y extensión que el uso de suelo mixto habitacional hasta 50 hab/ha A, aplicando para los predios con construcciones no catalogadas o sin valor patrimonial. A diferencia de la clasificación anterior, los usos de suelo permitidos en esta zona serán más dinámicos y se señalan en la tabla 28, permitiéndose los que impliquen modificación al interior de las edificaciones, siempre que se guarden las normas de imagen urbana señaladas en el reglamento que acompaña a este plan.

**Mixto de aprovechamiento especial hasta 50 hab/ha A.** Se propone para los predios ubicados en las zonas homogéneas denominadas núcleo multifuncional y eje de uso mixto con concentración de monumentos y para todos los predios con frente sobre las calles Juárez que poseen una edificación incluida en el catálogo de monumentos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, desde el templo del Beaterio hasta la calle 2 de abril y la calle 16 de septiembre, desde su intersección con Juárez hasta Mariano Matamoros. En la definición de su uso se considera la vocación natural de comercio y servicios, limitándose aquellos giros que no resulten agresivos y no representen una amenaza para la conservación del patrimonio edificado y para la seguridad y comodidad de la población. Debido a la monumentalidad y belleza de las edificaciones dispuestas en este eje que otorga belleza escénica al paisaje urbano, se fomentarán usos de suelo que integren una zona recreativa en las que la población pueda disfrutar de la prolongación del espacio interior fusionado de manera ordenada con el exterior como un espacio lúdico colectivo para el esparcimiento de la población local y los visitantes.

**Mixto de aprovechamiento especial hasta 50 hab/ha B.** Se propone este uso dispuesto en las mismas zonas y extensión que el mixto de aprovechamiento espacial, hasta 50 hab/ha A, pero para los predios cuya construcción no posee valor patrimonial. Los usos de suelo permitidos, además de los designados para la zona A del mismo nombre, serán los que se especifiquen en la tabla 28 y de acuerdo con las normas de imagen urbana que se señalan en Reglamento para el Uso de Suelo e Imagen Urbana que acompaña a este plan.

**Mixto habitacional hasta 100 hab/ha comercio y servicios A.** La ubicación de este uso de suelo coincide con la zona homogénea denominada de uso mixto con diversidad de edificaciones coincidiendo con las edificaciones incluidas en el catalogo de sitios y monumentos del Instituto Nacional de Antropología e Historia. En esta zona se preservan los comercios y servicios de pequeña y mediana escala, mezclado con uso habitacional de mayor densidad, la cual se incrementa con la ocupación más intensa del territorio, existiendo predios de menores proporciones.

**Mixto habitacional hasta 100 hab/ha comercio y servicios B.** Con la misma ubicación y condiciones de uso que la clasificación anterior. El uso mixto habitacional hasta 100 hab/ha con comercio y servicios se aplica para los predios con construcciones carentes de valor patrimonial.

**Mixto habitacional hasta 200 hab/ha comercio y servicios B.** Ubicado al norponiente de la zona de estudio dentro del Polígono de Transición, este uso de suelo se aplica a las zonas de urbanización reciente que poseen amplitud en las vialidades para facilitar el acceso de la población al comercio y los servicios que ahí se fomenten. Al igual que el resto de las zonas comerciales y de servicios ubicadas en el mismo polígono, tiene como función contribuir a la desconcentración en la Zona de Monumentos.

**Habitacional hasta 100 hab/ha A.** En las zona homogénea denominada habitacional tradicional histórica, donde hay mayor concentración de arquitectura doméstica de épocas anteriores al siglo XX y para los predios con edificaciones de valor patrimonial. Su ubicación es en las calles Abasolo, Aldama y 27 de septiembre entre Cuauhtémoc y 16 de septiembre; Luis Montañez y Hermenegildo Galeana; Ocampo y Privada 2 de abril. En esta área es deseable preservar el uso de suelo habitacional y de esta forma evitar la desocupación, el deterioro, posible abandono y pérdida de las edificaciones. Para aumentar la densidad de ocupación en estas zonas se promoverá la rehabilitación de las viviendas, el aprovechamiento de las estructuras de traspatio y espacios en desuso, e impidiendo el incremento de la intensidad de construcción.

**Habitacional hasta 100 hab/ha B.** Este uso de suelo coincide en ubicación y en criterios de uso con la habitacional hasta 100 hab/ha A, con la diferencia de que se aplica a los predios donde no existen construcciones incluidas en el catálogo de sitios y monumentos con valor histórico establecido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. Estas zonas son las de mayor vulnerabilidad en relación a la posibilidad de cambio de uso de suelo ya que se trata de una zona con tendencia a cambio de uso de suelo de habitación a comercio y servicios; tendencia que justamente se pretende revertir con el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y con la restricción de uso para comercio y servicios especializados. En estos predios se fomentarán las obras de ampliación y consolidación de espacios existentes para adecuarlos al uso confortable de las viviendas a fin de que puedan ser habitadas por un número mayor de ocupantes. El lote promedio para esta densidad es de 320 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 15 mt

**Tabla No. 10. Normatividad de usos de suelo.**



HABITACIONAL HASTA 100 hab/ha A		HABITACIONAL HASTA 100 hab/ha B		HABITACIONAL HASTA 200 hab./ha.		HABITACIONAL HASTA 200 hab./ha.		HABITACIONAL HASTA 300 hab./ha.		MIXTO HABITACIONAL HASTA 50 hab/ha/ COMERCIO Y SERVICIOS A		MIXTO HABITACIONAL HASTA 50 hab/ha/ COMERCIO Y SERVICIOS B		MIXTO APROVECHAMIENTO ESPECIAL HASTA 50 hab/ha A		MIXTO APROVECHAMIENTO ESPECIAL HASTA 50 hab/ha B		HABITACIONAL HASTA 100 hab/ha/ COMERCIO Y SERVICIOS A		HABITACIONAL HASTA 100 hab/ha/ COMERCIO Y SERVICIOS B		HABITACIONAL HASTA 200 hab/ha/ COMERCIO Y SERVICIOS		CENTRO DE BARRIO		COMERCIO Y SERVICIOS		EQUIPAMIENTO		EQUIPAMIENTO		ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS	
H1 A	H1 B	H2 A	H2 B	H3	HCS A	HCS B	HE A	HE B	H1CS A	H1CS B	H2CS A	CB	CS	EA	EB	EVA	NORMATIVIDAD DE USOS DEL SUELO																
																		♦ PERMITIDO															
																		O CONDICIONADO															
																		X PROHIBIDO															
♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	VIVIENDA															
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	Habitacional Unifamiliar															
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	Habitacional Dúplex															
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	Habitacional Triplex															
O	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	Habitacional Plurifamiliar															
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	Comercio Básico hasta 40 m²															
O	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	Comercio Básico hasta 500 m²															
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	Comercio Básico de más de 500 m²															
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	Compraventa de Hielo															
X	X	O	O	♦	♦	♦	O	♦	♦	♦	♦	O	♦	X	X	X	Venta de Granos, Semillas, Forrajes, Chiles o Molinos de Nixtamal																
X	X	O	O	O	♦	♦	X	X	♦	♦	♦	O	♦	X	X	X	Compraventa de Material para Reciclar																
X	X	O	O	O	O	O	X	X	O	♦	♦	O	♦	X	X	X	Ventas de productos de importación																
X	X	O	O	O	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	O	♦	X	X	X	Venta de Plantas de Ornato hasta 500 m²																
X	O	O	O	O	X	♦	X	O	♦	♦	♦	O	♦	X	X	X	Venta de Plantas de Ornato más de 500 m²																
X	O	O	O	O	X	♦	X	X	O	O	O	O	♦	X	X	X	Venta de Carnes, Pollo y Peces frescos																
X	O	O	O	O	X	♦	X	X	O	♦	O	O	♦	X	X	X	Tortillerías																
X	X	X	X	X	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	O	♦	X	X	X	Torterías, Taquerías y Antojerías																
X	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	♦	O	♦	X	X	X	Venta de Accesorios para Todo tipo de Deportes																
X	X	X	X	♦	♦	♦	O	♦	♦	♦	♦	O	♦	X	X	X	Centros Comerciales hasta 2,500 m²																
X	X	X	X	O	O	O	X	O	O	O	O	O	O	X	X	X	Centros Comerciales hasta 5,000 m²																
X	X	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X	Centros Comerciales hasta 10,000 m²																
X	X	X	X	X	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X	Venta de Materiales para la Construcción hasta 500 m²																
X	X	X	X	X	♦	♦	X	O	♦	♦	♦	X	♦	X	X	X	Venta de Materiales para la Construcción de más de 500 m²																
X	X	X	X	X	♦	♦	O	O	♦	♦	♦	O	♦	X	X	X	Venta y Renta de vehículos																
X	X	X	X	X	♦	♦	X	X	O	♦	O	X	♦	X	X	X	Venta de Motocicletas																
X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X	Venta de Llantas sin Taller de Refacción																
X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	O	X	X	X	X	Refacciones para Vehículos hasta 40 m²																
X	X	X	X	X	O	O	X	X	O	O	O	X	♦	X	X	X	Refacciones para Vehículos de más de 40 m²																
X	X	X	X	X	O	O	X	X	O	O	O	O	♦	X	X	X	Venta de Lubricantes, Aditivos y similares																
X	X	O	O	O	♦	♦	X	X	♦	♦	♦	O	♦	X	X	X	Refacciones y Accesorios para la Industria y el Comercio hasta 40 m²																
X	O	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	♦	O	X	X	X	Refacciones y Accesorios para la Industria y el Comercio hasta 500 m²																
X	X	X	X	X	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X	Renta de Vehículos y Maquinaria																
X	O	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X	Taller Automotriz hasta 500 m²																
X	X	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X	Taller Automotriz de más de 500 m²																

0	0	0	0	0	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	0	◆	X	X	X	Taller Reparación Maquinaria y Electrod. 40 m <sup>2</sup>
X	X	0	0	0	◆	◆	X	X	◆	◆	◆	0	◆	X	X	X	Taller Reparación Maquinaria y Electrod. más de 40 m <sup>2</sup>
X	X	0	0	0	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	X	Talleres Menores hasta 40 m <sup>2</sup>
X	X	0	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	X	Limpieza y Estética Personal hasta 40 m <sup>2</sup>
X	X	X	X	0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	X	Limpieza y Estética Personal de más de 40 m <sup>2</sup>
0	0	0	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	X	Servicios de Internet y Alquiler de Computadoras
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	X	Servicios de Limpieza y Mantenimiento de Edificios
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	0	◆	X	X	X	Alquiler de Artículos en General, Mudanzas y Paquetería
0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	Cafeterías, Fuentes de Sodas y Alimentos hasta 40 m <sup>2</sup>
0	0	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	Restaurantes s/Venta de Bebidas Alcohólicas (excepto vino y cerveza)
X	X	X	X	X	0	0	◆	◆	0	0	0	◆	0	X	X	X	Restaurantes con Venta de Bebidas Alcohólicas
X	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	X	Mercado o Tianguis hasta 10,000 m <sup>2</sup>
X	X	0	0	0	0	0	X	X	0	0	0	0	0	X	X	X	Mercado o Tianguis de más de 10,000 m <sup>2</sup>
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Rastras, Frigoríficos y Obradores
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	Antenas, Mástiles y Torres de más de 30 m de Altura
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	Agencia de Correos, Telégrafos y Teléfonos
0	0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	Centrales de Correos y Telégrafos
X	X	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	Centrales Telefónicas con Servicio al Público
X	X	X	X	0	◆	◆	X	X	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	Centrales Telefónicas sin Servicio al Público
X	X	X	X	X	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	X	Estación de Radio o tv con Auditorio
X	X	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	0	◆	X	X	X	Estación de Radio o tv sin Auditorio
X	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	◆	0	◆	◆	X	Centrales de Comunicación
X	0	0	0	0	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	0	◆	◆	◆	X	Estudios Cinematográficos
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	Servicio de Internet y Correo Electrónico
X	X	X	X	X	◆	◆	X	X	◆	◆	◆	0	◆	X	X	X	Terminales de Autotransporte Urbano
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Servicio de Báscula
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Servicio de Alquiler de Grúas
0	0	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	X	Estaciones de Taxis
X	X	◆	◆	◆	◆	◆	X	0	◆	◆	◆	◆	◆	X	◆	◆	Estacionamientos Privados o Públicos
X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X	◆	Encierro y Mantenimiento de Vehículos
X	X	X	X	X	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	X	Auditorios, Teatros, Cines, Salas de Concierto o Cinetecas
X	X	X	X	X	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	X	Centros de Convenciones y Centros Culturales
X	X	X	X	X	X	X	0	0	X	X	X	X	X	0	0	0	Teatros al Aire Libre, Ferias o Circos Temporales
X	X	X	X	X	0	0	0	0	0	0	0	◆	0	X	X	X	Cantinas, Bares, Cervecerías, Pulquerías
X	X	X	X	X	0	0	0	0	0	0	0	X	0	X	X	0	Centros Nocturnos y Discotecas
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Autocinemas
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	X	Salones para Fiestas Infantiles
0	0	0	0	0	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	X	◆	X	0	X	Clubes Sociales, Salones para Banquetes, de Fiestas y de Baile
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	Centros Comunitarios
0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Clubes de Golf o Clubes Campestres sin Vivienda
◆	◆	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Clubes de Golf o Clubes Campestres con Vivienda
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Parques para Remolques, Campismo y/o Cabañas
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	0	◆	X	◆	X	Canchas Deportivas a Descubierta hasta 1 Cancha
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	◆	◆	◆	0	◆	X	◆	X	Canchas Deportivas a Descubierta más de 1 Cancha
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	X	◆	◆	Pistas de Patinaje y Albercas
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	0	◆	X	◆	◆	Canchas Deportivas Techadas hasta 5 Canchas
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	Salas de Gimnasia, Danza, Boliche y Billar
0	0	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	0	Juegos Electrónicos
X	X	X	X	X	◆	◆	0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	◆	Alojamiento Temporal Restringido
X	X	X	X	X	X	X	0	◆	X	X	X	◆	X	X	X	◆	Alojamiento Temporal Mixto

X	X	X	X	X	0	0	X	0	0	0	0	X	0	X	◆	X	Centrales o Estaciones de Policía
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	X	Estaciones y Central de Bomberos
X	X	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	◆	◆	◆	◆	◆	X	◆	X	Puestos de Socorro o Central de Ambulancias
X	X	X	X	X	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	X	◆	X	Oficinas Públicas y Privadas hasta 1,000 m <sup>2</sup>
X	X	X	X	X	◆	◆	X	X	◆	◆	◆	◆	◆	X	◆	X	Oficinas Públicas y Privadas de 1,000 a 10,000 m <sup>2</sup>
X	X	X	X	X	X	X	◆	◆	X	X	X	X	X	0	◆	X	Representaciones Oficiales y Embajadas Extranjeras
X	X	X	X	X	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	0	◆	0	X	X	Tribunales y Juzgados
X	X	X	X	X	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	0	◆	X	Sucursales Bancarias, Casas de Bolsa y Casas de Cambio
X	X	X	X	X	X	X	0	0	◆	◆	◆	0	◆	X	X	X	Talleres Menores de Productos Artesanales no Contaminantes hasta 100 m <sup>2</sup>
X	X	X	X	X	◆	◆	X	X	◆	◆	◆	0	◆	X	X	X	Taller de Imprenta, Serigrafía y Rótulos
X	X	X	X	X	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	0	◆	X	X	X	Talleres de Oficios y Labores no contaminantes
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Microindustria
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Industria Ligera
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Industria Mediana
0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	◆	◆	◆	X	◆	◆	◆	X	Guarderías, Jardines de Niños y Escuelas de Educación Especial
0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	◆	◆	◆	X	◆	◆	◆	X	Primarias y Academias hasta 500 m <sup>2</sup>
0	0	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	◆	◆	◆	X	◆	◆	◆	X	Escuelas y Academias de más de 500 m <sup>2</sup>
X	0	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	◆	◆	◆	0	◆	◆	◆	X	Secundaria General y Secundaria Técnica
X	X	0	0	◆	◆	◆	X	X	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	Preparatorias, Vocacionales, Bachilleratos Técnicos y Escuelas de Capacitación
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	X	◆	◆	X	Politécnicos, Tecnológicos, Universidades y Escuelas Normales
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	X	◆	◆	X	Centros de Estudios de Posgrado
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	X	◆	◆	X	Centros y Laboratorios de Investigación
0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	0	X	Jardines Botánicos y Observatorios
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	X	Galerías de Arte, Centros de Exposiciones Temporales, Museos y Planetarios
0	0	0	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	◆	0	◆	X	Archivos, Centros Procesadores de Información y Centros de Información
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	◆	X	Bibliotecas y Hemerotecas
◆	◆	◆	◆	◆	0	0	X	X	0	0	0	X	0	X	X	X	Templos o Lugares para el Culto
0	0	0	0	0	0	0	X	X	0	0	0	X	0	X	X	X	Instalaciones Religiosas, Seminarios o Conventos
X	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	Consultorios y Laboratorios hasta 40 m <sup>2</sup>
X	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	Consultorios y Laboratorios de más de 40 m <sup>2</sup>
X	◆	◆	◆	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	◆	◆	X	Centros de Salud, Clínicas de Emergencia y Clínica Dental
X	X	X	X	0	0	0	X	X	0	0	0	0	0	◆	◆	X	Hospital de Urgencias, de Especialidades, General y Centro Médico
X	X	X	X	0	0	0	X	X	0	0	0	0	0	◆	◆	X	Centro de Tratamiento de Enfermedades Crónicas
X	◆	◆	◆	0	0	0	X	X	0	0	0	0	0	0	0	X	Instalaciones de Asistencia
0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	0	◆	X	X	X	Clínicas y Estéticas Caninas hasta 40 m <sup>2</sup>
0	0	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	0	◆	X	X	X	Clínicas y Estéticas Caninas de más de 40 m <sup>2</sup>
X	0	0	0	0	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	0	◆	X	X	X	Centros Antirrábicos de Cuarentena y Hospitales Veterinarios
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Central de Abastos y Bodegas de Productos Perecederos
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Bodegas de Acopio y Transferencia de Productos no Perecederos
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Terminales de Autobuses Foráneos
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Estación de Ferrocarril
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	0	Senderos o Miradores
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	0	Plazas y Explanadas

◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	0	EQUIP. PARA INFRAESTRUCTURA	Jardines y Parques de Barrio	
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	0		Parques Urbano	
X	X	X	X	X	X	X	0	0	X	X	X	X	X	X	X	0		Parque Metropolitano	
◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	0		Cuerpos de Agua	
X	X	X	X	X	0	0	X	X	0	0	0	0	0	X	X	X		Gasolineras	
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Cementerios, Crematorios y Mausoleos	
◆	◆	◆	◆	0	◆	◆	X	X	◆	◆	◆	X	◆	X	X	X		Agencias Funerarias con o sin Sala de Velación	
0	0	0	0	0	0	0	X	X	0	0	0	X	0	X	X	X		Tanques o Depósitos de Almacenamiento de agua	
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Subestaciones Eléctricas	
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Plantas de Tratamiento	
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Pozos	
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Estaciones de Bombeo y Cárcamos	
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Estaciones de Transferencia de Basura	
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆		Plantas Potabilizadoras	
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0		AGROPECUARIO	Huertos, Arboles Frutales y Viñedos
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			Potreros, Pastos, Criaderos, Granjas y Usos Pecuarios Mixtos
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0			Bosques
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	Estanques, Canales, Diques, Represas o Presas		
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	Instalaciones para el Cultivo Piscícola		

**Habitacional hasta 200 hab/ha A.** La ubicación de este uso de suelo es en forma periférica al eje central del corazón económico, religioso y político de la ciudad, distribuido principalmente en torno al polígono de transición, corresponde a la zona urbanizada en el siglo XIX y XX, aplica en los predios con presencia de edificaciones con valor patrimonial. A fin de lograr esa densidad de ocupación, el promedio de la superficie del predio es de 135 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 9 mt.

**Habitacional hasta 200 hab/ha B.** La ubicación de este uso de suelo coincide para con el habitacional hasta 200 hab/ha A en los predios predominantes, aquellos vacantes o donde existen edificaciones que no poseen valor patrimonial y de reciente construcción. Es en estas superficies de la zona de estudio donde se incidirá directamente en el aumento de la densidad global de la habitación en la zona de estudio.

**Habitacional hasta 300 hab/ha.** Se refiere a los predios donde se ubican las viviendas populares y su presencia es en el polígono de transición. Para lograr una mayor ocupación y utilización del espacio la superficie mínima del predio es de 90 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 6 mt. y hasta 3 niveles de construcción.

**Comercio y servicios.** La disposición del suelo para este uso se ubica de forma periférica al polígono de la Zona de Monumentos con el fin de atender las necesidades de abasto de la población que habita principalmente en el polígono de transición cuya densidad de ocupación es la mayor. De esta forma se pretende que dicha población no tenga necesidad de desplazarse hacia las calles Juárez, 16 de septiembre, Hidalgo y el resto del área comercial dentro de la zona de estudio para abastecer sus productos, evitándose así el congestionamiento.

**Equipamiento.** El uso de suelo con esta clasificación se refiere al suelo previsto para las edificaciones que alojan servicios e instalaciones de carácter público donde se presta un servicio educativo, cultural, deportivo, recreativo, de abasto, para la salud o la prestación de un servicio público municipal. La disposición de estos espacios tiene sigue el criterio de desconcentración, buscando disminuir la cantidad de vehículos que a diario convocan estos edificios. Este uso es restringido para las instituciones educativas públicas de niveles básicos, el resto, de otros niveles y principalmente las privadas habrán de reubicarse y especialmente se habrá de impedir el alojamiento de más equipamientos de estas características en la zona de monumentos.

**Espacios verdes y abiertos.** Es el uso de suelo establecido para las plazas, jardines y zonas abiertas con potencial de uso para esparcimiento, congregación grupal, celebraciones, festividades y demás usos relacionados con las prácticas culturales locales, por lo que la preservación de este uso de suelo la su dignificación de los espacios son necesarias para la preservación de los valores culturales en beneficio del fortalecimiento de la identidad. También se aplica en la superficie colindante con la corriente del río San Juan, a fin de resaltar los elementos naturales que la conforman y mejorar sus condiciones para la regeneración ambiental y aprovechamiento como zona recreativa. Este uso de suelo tiene condiciones específicas por lo que el tratamiento que reciba habrá de precisarse mediante un instrumento de planeación ambiental y diseño urbano de mayor detalle.

### Vivienda

La redensificación del uso habitacional se fundamenta en la designación de densidades de ocupación diferenciadas, teniendo los valores más bajos de hasta 50 hab/ha en el eje central de las calles Juárez, Hidalgo y 16 de septiembre, donde por el predominio de uso de suelo comercial y de servicios, la cantidad de viviendas es menor; se incrementan las densidades con una disposición envolvente en torno a este polígono con un promedio de 100 hab/ha, seguido y ubicado en forma externa al polígono anterior, una densidad promedio de hasta 200 hab/ha y solamente pequeños polígonos ubicados en el polígono de la zona de transición con una densidad de hasta 300 hab/ha, coincidentes con áreas ya urbanizadas donde existe ya vivienda de interés social o multifamiliares. Con la propuesta de redensificación se pretende en el largo plazo un incremento de la población en la zona de estudio del 144.45 %, tomando en cuenta que para el año 2000 habitaban en el polígono de la zona de monumentos y su zona de transición 14,447 personas y para el año 2025, con la aplicación de las estrategias de ordenamiento, rehabilitación de la infraestructura, desconcentración y redensificación, sería habitado por 35,310 personas. En el cuadro siguiente se presenta el análisis de la redensificación, para ello se considera la superficie de predios resultante de disminuir el 30% que se aplica para vialidades al total de la superficie designada para cada uso en el plano de zonificación secundaria, esa área se divide entre la superficie mínima del predio para determinar el número de predios presumibles para cada densidad, la cual se multiplica por 4, que es el promedio redondeado de ocupantes por vivienda que actualmente se tiene.

#### Proyección de la Capacidad de Habitación

Uso de Suelo	Superficie Total (m <sup>2</sup> )	Superficie de Predios (m <sup>2</sup> )	Superficie (ha)	Superficie Mínima del Predio (m <sup>2</sup> )	No. de Predios	Capacidad de Habitantes
Mixto habitacional hasta 50 hab/ha CS	122,666.24	85,866.37	12.26	720	119	476
Mixto de aprovechamiento especial hasta 50 hab/ha	118,927.53	83,249.27	11.89	720	116	464
Mixto habitacional hasta 100 hab/ha CS	147,954.96	103,568.47		350	296	1,184
Mixto habitacional hasta 200 hab/ha CS	48,405.93	33,884.15	4.84	135	251	1,004
Habitacional hasta 100 hab/ha	263,414.41	184,390.09	26.34	350	527	2,108
Habitacional hasta 200 hab/ha	1,358,823.71	951,176.60	135.88	135	7,046	28,184
Habitacional hasta 300 hab/ha	60,817.82	42,572.47	6.08	90	473	1,892
					Total	35,312

Fuente: Cálculo de la consultoría derivado de plano de zonificación secundaria

Las estrategias aplicadas en materia ambiental, de desconcentración de equipamientos, mejoramiento vial, ordenamiento de los usos de suelo y mejoramiento de la infraestructura y los servicios urbanos; son medidas que tendrán un impacto positivo directo en la restitución de la comodidad para habitar en la zona que derive en las intensidad de ocupación propuesta. Es necesario emplear los estímulos que prevé la Ley sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas para la aplicación de descuentos en el importe del impuesto predial a propietarios que mantengan en buen estado la edificación, con el fin de que dicho ahorro se aplique al mantenimiento y conservación del edificio. En las zonas habitacionales tradicionales donde se concentran aún un gran número de edificaciones catalogadas, ubicadas entre las calles Cuauhtémoc, 27 de Septiembre, Zaragoza y Abasolo; así como el conjunto tradicional que conforman las viviendas históricas de las calles Galeana, Luis Montañés e Ignacio Allende y el paisaje formado por el barrio del Calvario, son los tres sectores donde se aplicarán estrategias para preservar el uso de suelo habitacional, conservar la imagen urbana y mejorar las condiciones de habitabilidad con la coincidencia de las estrategias de otros sectores. Además de las medidas anteriores es necesario aumentar la densidad de ocupación del territorio para aprovechar al máximo una infraestructura urbana que está en buenas condiciones, para este fin, la estrategia consiste en promover el incremento en la intensidad de ocupación de las edificaciones, la revitalización de espacios interiores en desuso para ser habilitados como vivienda, utilización de traspatios y corazones de manzanaza para el mejoramiento ambiental con el incremento de la vegetación y la creación de zonas verdes de uso colectivo, promoviendo la figura de la propiedad en condominio. Otra medida útil para preservar el uso habitacional en el Centro Histórico es en las construcciones que tienen uso mixto, habitacional con comercio y servicios; habilitar la parte posterior de las edificaciones como vivienda, haciendo uso también de

opciones como los proyectos condominales, preservando las áreas verdes, la vegetación existente, dignificando el espacio que comúnmente se encuentra abandonado. Es también una alternativa para ofrecer un espacio abierto del que carecen las viviendas de este sector de la ciudad y que es necesario tanto para el esparcimiento de infantes como la convivencia vecinal de la población en general, ya que comúnmente no existe en los departamentos de segundo nivel sobre los comercios o servicios la opción de jardín o patio. El financiamiento para conservación de las viviendas tradicionales, que comúnmente se encuentran deterioradas o abandonadas por la problemática económica que implica la depreciación del valor, cuando éstas no se encuentran en zonas comercial y de servicios; puede llevarse a cabo con los recursos que generan las obras de regeneración urbana en zonas de mayor plusvalía, en las que es posible aplicar a prestadores de servicios y comerciantes un impuesto o contraprestación por el beneficio que reciben mediante la inversión pública. De esta forma se equilibra la inversión en la ciudad y es también una manera de contribuir para reducir las desigualdades sociales. En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, se habrá de evitar la instalación en el Centro Histórico de nuevas instituciones religiosas y espacios de culto que, de la misma forma, generen concentración humana y vehicular. Habilitar edificios de alto valor histórico y arquitectónico de propiedad pública como equipamientos culturales, posibilita su conservación y el disfrute de la población del patrimonio edificado, poniéndolos en valor. Los edificios históricos ocupados actualmente con instituciones públicas cuyo quehacer tiene contacto permanente con la población, como la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la Junta de Agua Potable y Alcantarillado municipal y algunas otras dependencias estatales y federales, habrán de reubicarse fuera de la zona de monumentos y habilitar esos espacios para la cultura con usos como museo, biblioteca, galerías y salas de exposiciones.

### **Equipamiento**

La desconcentración es la línea estratégica para resolver la situación de congestión e incide directamente en el equipamiento, dado que la concentración de éste en el polígono de estudio, principalmente de carácter educativo. Como primera etapa se habrán de reubicar las oficinas de la administración municipal que prestan servicios a toda la población del municipio y a las que diariamente acuden cantidades considerables de personas, como es el caso de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Dirección de Policía y Tránsito, Junta de Agua Potable y Alcantarillado Municipal, las oficinas federales del Sistema de Administración Tributaria, Agencia del Ministerio Público, Comisión Federal de Electricidad y Teléfonos de México. En esta línea, será prioritario en primer término impedir la instalación de nuevos centros escolares y en segundo, reubicar instituciones educativas privadas, ya que convocan a diario un gran número de vehículos. Como punto de partida para el logro de esta estrategia, es útil comenzar con aquellos equipamientos que no cuentan con edificios propios y los obtienen por alquiler. Se promoverá la reubicación desmotivando la permanencia mediante cargas fiscales. Al igual que los educativos, los equipamientos para la salud, los deportivos, el comercio y abasto y los espacios religiosos, convocan grandes concentraciones que a su vez generan congestión vial, por lo que se promoverá su reubicación, permaneciendo únicamente aquellos que satisfagan la demanda de la población residente en la misma zona. Para el caso de equipamiento para la salud es necesario reubicar el centro de salud de carácter público que se ubica sobre la calle Juárez, pudiendo permanecer los consultorios y sanatorios privados cuya afluencia es menor. En el caso del equipamiento para el comercio y abasto es necesaria la permanencia del mercado público, pero habrá de limitarse la instalación de comercios de gran escala o venta al mayoreo y especialmente del comercio informal con invasión del espacio público.

### **Fisonomía urbana y mobiliario urbano**

Las estrategias en materia de fisonomía urbana y mobiliario urbano, son: ordenamiento de anuncios y letreros, unificación de imagen en plazas y espacios públicos, rescate de la imagen tradicional en zonas de uso habitacional con arquitectura tradicional histórica. Liberación del espacio público, creación de plaza y restricción de vehículos en privada 2 de abril, como acceso al barrio tradicional y Museo de la Muerte, creación de paseos arbolados y la conformación de un paseo escénico en la Calle Juárez, que contemple la reestructuración vial, liberación de la vía pública por comercio informal, habilitación de andadores y cruces peatonales, rehabilitación y conservación de fachadas, diseño paisajístico de integración del medio natural y construido. Unificar el mobiliario, proyecto integral de imagen urbana de acuerdo a las zonas homogéneas descritas, teniendo como prioridad el núcleo multifuncional y la zona de uso mixto con edificaciones relevantes.

## Servicios Urbanos

Para mejorar los servicios urbanos en la zona de estudio, además de las medidas descritas en materia de mejoramiento de la calidad ambiental, infraestructura vial y vivienda, la eficiencia de la administración de los servicios públicos se habrá de aplicar en el área de limpia, para ordenar las rutas y horarios de recolección de residuos, al mismo tiempo que se realicen campañas educativas tendientes a lograr que los habitantes respeten esas disposiciones e incorporen prácticas de sustentabilidad como el consumo responsable y la separación de residuos que faciliten el reciclaje y de esta forma reducir los residuos, medida conveniente en términos económicos y ambientales. En relación al servicio de alumbrado y, aunado a las acciones que se describen en el nivel programático de este documento, la restitución e intensificación de la habitación, que genera el tránsito de personas en cualquier hora del día o la noche, evita que las zonas centrales se vuelvan inseguras y por ende expuestas al vandalismo, siendo este la principal razón del deterioro de las luminarias y en general el sistema de alumbrado público junto con el mobiliario urbano. Paralelamente se propone la promoción entre la población de vigilancia para con los bienes públicos, para que mediante la denuncia y el reporte de anomalías, contribuyan con el sector público a mejorar los servicios. En materia de seguridad pública, relacionada con la estrategia para mejorar el alumbrado público, temas que se interfieren dado que un alumbrado eficiente aumenta los niveles de seguridad y de forma inversa, cuando proliferan la delincuencia y el vandalismo, el alumbrado se ve afectado. Con esta apreciación es útil aumentar la vigilancia en la zona inmediata al mercado municipal, los alrededores del río San Juan y las calles Prolongación 2 de abril donde el alumbrado es menos eficiente y está más expuesto a actos vandálicos. Asimismo, la ubicación actual de la actual cárcel municipal resulta poco adecuada debido a las limitaciones del espacio en que se aloja y las situaciones de riesgo que pudiera generar exponiendo a la población de las viviendas cercanas y la los infantes de la escuela colindante. Por esos motivos se propone su reubicación fuera de la zona urbana y el reciclaje del edificio para un equipamiento de carácter asistencial. Dentro de los servicios de Administración Pública, las estrategias se aplican en el área de la gestión urbana y consiste en la simplificación administrativa para los trámites de alineamiento y número oficial, licencias de construcción, dictamen de uso de suelo, apertura de establecimientos y demás procesos relacionados. Además de motivar el cumplimiento de las normas en la materia, la simplificación administrativa e instauración de la ventanilla única de gestión, tiene efectos positivos en la economía, al facilitar el establecimiento de nuevas unidades económicas.

## Patrimonio Arquitectónico

Las estrategias para el patrimonio arquitectónico están relacionadas con los demás ámbitos; siendo éste la consecuencia de la aplicación coincidente y exitosa de soluciones en otros sectores. Es así como el ordenamientos de usos de suelo redundan en la conservación del patrimonio edificado al reglamentarse los usos de suelo e impedir los giros que amenazan la estructura física de las edificaciones; el mejoramiento de la imagen urbana necesariamente implica la modificación de las condiciones exteriores de las edificaciones al retirar los agregados, ordenar anuncios y letreros, mejorar aplanados y pintura, uniformizar alturas y paramentos. Las acciones de rescate del patrimonio aplican para dos modalidades: los edificios de carácter público y los de propiedad privada. Para las edificaciones de carácter público, es necesario emprender acciones de restauración en los inmuebles de mayor relevancia por su uso, priorizando aquellos que sean más visitados y donde las acciones resulten de mayor contundencia; de igual forma resulta prioritario considerar como primera etapa el mantenimiento y conservación permanentes de aquellos edificios con alto grado de deterioro o que se encuentren en riesgo de desplome o pérdida de algunos de sus elementos. En segundo término se habrán de considerar aquellos que, si bien en la actualidad presentan buen estado de conservación, son necesarias acciones de mantenimiento periódicas para garantizar su conservación. Para los edificios de propiedad privada, corresponde a la administración municipal promover la participación ciudadana para el mejoramiento de las fachadas, la aplicación de incentivos fiscales para el rescate y conservación de los inmuebles históricos y gestionar la participación del capital privado para el mismo fin. Derivado del programa de reubicación de equipamientos e instituciones que contribuyen a la concentración y congestión vial se propone un nuevo uso para aquellos inmuebles relevantes que resultaran vacantes, como el caso del edificio que actualmente ocupa la oficina de la Junta de Agua Potable y Alcantarillado Municipal y Portal del Diezmo una vez que se resuelva en conflicto jurídico; por lo que previamente serán necesarias acciones de restauración, adaptación y conservación. La propuesta de nuevo uso a dichas edificaciones se define en el nivel programático de este documento. Como una medida prioritaria, se determina la gestión del proceso jurídico indefinido en que se encuentra la propiedad denominada Portal del Diezmo, por tratarse de un valioso ejemplo de arquitectura que debe ser rescatado y es deseable que el municipio retome el proceso de adquisición que actualmente se encuentra indefinido. Dada la escala del edificio, su relevancia histórica y arquitectónica, se propone su uso como un equipamiento cultural, denominado Centro Cultural en el que exista un museo, galería, sala de exposiciones, biblioteca y demás espacios complementarios a este uso.

### **Estrategia de concertación social.**

Debido a las limitaciones culturales de nuestra sociedad, la motivación de la participación ha de partir de la aplicación de medidas para informar a la ciudadanía y motivar su participación. Para ello se habrá de incorporar a los temas de comunicación social permanente la promoción del plan, de los valores de la cultura local y la importancia de conservar el patrimonio edificado. Como acción subsiguiente se habrá de formalizar e institucionalizar la participación ciudadana asignándole un espacio digno, en el que se lleven a cabo foros, discusiones, consultas y toda clase de actos que involucren la participación directa o mediante la representatividad. Se asigna para este fin el edificio donde actualmente se ubica la JAPAM, oficina que conviene reubicar fuera del polígono de la Zona de Monumentos, para reducir a la carga vehicular los viajes relacionados con la gestión del servicio público de agua y alcantarillado. La conservación del patrimonio edificado y por ende el mejoramiento de la imagen urbana son acciones que necesariamente requieren de la participación de la ciudadanía en sus roles de propietarios de inmuebles, arrendatarios, comerciantes o prestadores de servicios y será necesario realizar eventos y celebrar convenios con los diferentes sectores. La participación ciudadana directa, encuentra limitaciones en la medida en que el número de habitantes involucrados se incrementa, razón por la que se aplican las alternativas de representatividad, asociaciones gremiales, y participación institucional. Para el funcionamiento de estas formas de participación se requiere de la organización social o bien de la participación activa de la sociedad organizada.

### **Estrategia Económica.**

Para las edificaciones relevantes por sus características arquitectónicas, se promoverá su utilización para servicios turísticos, culturales y sociales, evitando aquellos cuyo uso implique, la transformación del inmueble, la aplicación de agregados o cualquier otra acción que modifique las condiciones del edificio o ponga en riesgo su conservación. De igual forma se evitarán usos que implique a la población la necesidad de desplazamiento en automóvil y la concentración de personas, para, de esta forma evitar el congestionamiento. El mejoramiento de las condiciones de movilidad es una estrategia que igualmente contribuirá para que la actividad comercial se realice de forma cómoda y ordenada, así como la recuperación del espacio público, el ordenamiento de anuncios y letreros y la conformación de un paseo escénico con servicios lúdicos, recreativos y turísticos. Es importante también considerar la instalación de sistemas electrónicos de pago de impuestos municipales en sitios en que sea deseable su consolidación como comerciales y de servicios y la creación de un fondo mixto integrado con recursos públicos y de los prestadores de servicios para el financiamiento de promoción turística.

### **Etapas de desarrollo**

Las etapas de desarrollo, congruentes con los horizontes de planeación indicados en el subcapítulo 2.3. relativo a las metas, son: corto plazo el año 2009, coincidiendo con el periodo gubernamental de la administración municipal; el mediano plazo para el año 2012 y el largo plazo el año 2025.

**Acciones a corto Plazo.** En el corto plazo se proponen las acciones que habrá de ejecutar la actual administración municipal, para aquellas acciones emergentes y las que tengan un efecto contundente en la población, de tal forma que con ello se contribuya a poner en valor el Patrimonio Cultural Edificado y se motive la participación de la ciudadanía en el mismo sentido. Es importante llevar a cabo las primeras acciones de ordenamiento y rehabilitación de la imagen urbana en el núcleo multifuncional, por su relevancia simbólica y en la zona de uso mixto y de edificaciones relevantes por ser los segmentos de mayor impacto debido a la cantidad de habitantes que diariamente transitan en estas áreas. Es indispensable la manifestación expresa del Gobierno Municipal del interés por la conservación del Patrimonio Cultural y Edificado y del Centro Histórico, mediante la incorporación en los Planes de Gobierno de un apartado relativo a ello; mediante la previsión en el presupuesto anual de un fondo destinado a proyectos y obras para el mejoramiento de los espacios públicos ubicados en el Centro Histórico o incluso el rescate del Río San Juan; mediante la dignificación, de los edificios propiedad del municipio que están en esta zona, y la promoción de acciones de investigación, promoción y difusión del Patrimonio Cultural y Edificado en general. También deberá de promover la formación de grupos ciudadanos, para que organizados aseguren la continuidad de las acciones relativas al su cuidado, todas éstas son medidas que se habrán de realizar en el corto plazo, como acciones derivadas de la aplicación de este plan. Se distinguen acciones permanentes que habrán de tener efectos duraderos en el largo plazo, pero que su arranque es impostergable, como las acciones educativas para difundir los valores del patrimonio, que involucran a los diferentes sectores y actores urbanos, las campañas de participación social, de mejoramiento ambiental, limpieza- cultural vial etc. También se considera prioritario actuar sobre áreas que están en transición, expuestas a transformaciones que ponen en riesgo al patrimonio, como es el caso de las calles 27 de Septiembre y Cuauhtémoc, donde los inmuebles abandonados están en riesgo de desplome y para evitar el cambio de uso de suelo, la transformación desfavorable como mayor deterioro y abandono, es



necesario emprender acciones para motivar la permanencia del uso de suelo habitacional. Los inmuebles que están inalterados pero en mal estado de conservación son prioridad para las acciones de rescate del patrimonio, ya que de no haber alguna intervención, están en riesgo de desplomarse en el corto plazo. Con esta situación se encuentran edificios en toda la zona de monumentos, destacan a algunas viviendas sobre la calle Cuauhtémoc.

**Acciones a mediano plazo.** Debido a los amplios alcances de la mayoría de las acciones programadas, es necesario considerar las posibilidades de la administración municipal y previendo las tendencias programar acciones de continuidad a las de corto plazo, para el mediano, además de atender las situaciones que, de acuerdo con el pronóstico elaborado, serán necesarias en esa temporalidad. Debido a los altos costos que implica la restauración, en el corto plazo se prevé la elaboración de estudios y proyectos y las obras de rescate y habilitación de edificios de propiedad pública se distribuyen en todo el horizonte de planeación. Para el mediano plazo es conveniente atender la restauración de inmuebles que serán utilizados como equipamientos. Es el caso de la Casa del Diezmo, cuya recuperación y solución del conflicto de legalidad, habrá de realizarse en el corto plazo, la casa de la Santa Inquisición, actualmente ocupada con las oficinas de la Junta de Agua Potable y Alcantarillado Municipal. En este horizonte se ubica también la restauración del Museo de la Muerte y el museo de la ciudad o Yztacchichi Mecapam. Para incidir en la desconcentración, las acciones de reubicación de usos de suelo inadecuados como edificios públicos y equipamientos que generan alta concentración se programan en el mediano y largo plazos, reconociendo los inconvenientes que esto generará en algunos particulares y la población en general. De igual forma la Junta de Agua Potable y Alcantarillado Municipal, las oficinas federales del Sistema de Administración Tributaria, Agencia del Ministerio Público, y Comisión Federal de Electricidad, son las instituciones a reubicar en el mediano plazo.

**Acciones a largo plazo.** Pronosticando el incremento del deterioro de la infraestructura básica en toda la Zona de Monumentos, se considera su sustitución en el largo plazo. De igual forma la reubicación de los equipamientos educativos de carácter público cuya capacidad sea mayor a la población que los demanda en la zona de estudio, oficinas públicas como Teléfonos de México. Las acciones de restauración de edificios religiosos y mejoramiento de la imagen urbana en espacios urbanos que se ubiquen en los límites de la Zona de Monumentos, son acciones que serán impostergables en el largo plazo.

#### 4. PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.

La aplicación del plan se concreta con la ejecución de programas y acciones que impacten en su la situación de la estructura urbana del Centro Histórico, en la calidad de los servicios que en él se ofrecen y sobre todo, en la sensación de comodidad y seguridad que perciban sus habitantes. Se detallan a continuación los programas y las acciones puntuales a ejecutar en el corto, mediano y largo plazos, derivadas de las líneas estratégicas ya abordadas.

#### 5. INSTRUMENTACIÓN.

Las herramientas que se utilicen para concretar las políticas públicas, programas y acciones que traduzcan este plan al mejoramiento real de la estructura urbana histórica, el mejoramiento de la calidad ambiental y de comodidad para habitar en el Centro Histórico, se son los instrumentos para la actuación de los sectores público, social y privado para el logro del objetivo citado. Dichos instrumentos pueden ser de carácter jurídico, financiero y de gestión.

**Jurídicos.** Los Instrumentos jurídicos para la aplicación del Plan son los procedimientos, formalidades y herramientas para la actuación del sector público y privado que definen los límites de la participación de cada uno.

**Publicación del PPCHSJR.** Es indispensable la publicación del documento de aprobación del cabildo, el reglamento derivado de este plan, que se presenta en el subcapítulo siguiente así como, la versión abreviada del Plan de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río en el Periódico Oficial del Gobierno de Estado "La Sombra de Arteaga", y en dos periódicos de mayor circulación de San Juan del Río, por una sola ocasión, para que entre en vigor al días siguiente de la publicación en la Gaceta Municipal.

**Reglamento para el Uso de Suelo e Imagen Urbana del Centro Histórico de San Juan del Río.** El Reglamento para el Uso de Suelo e Imagen Urbana del Centro Histórico de San Juan del Río, constituye una aportación de la sociedad para facilitar al ayuntamiento el ejercicio de sus atribuciones constitucionales, establecer las bases técnicas de la planeación, vincular el ordenamiento urbano con la vivienda y, de manera muy destacada, sentar las bases para la atención del problema del deterioro del patrimonio cultural edificado en condiciones de igualdad social.

#### Instrumentos Operativos y financieros

Los instrumentos operativos se refieren a la administración municipal del desarrollo Urbano, que requiere ser consolidada para aplicar eficientemente el presente Plan, para lo cual se consideran necesarias las siguientes medidas:

**Instrumentos Operativos.** La intensificación del proceso de vigilancia, supervisión y control del desarrollo urbano, mediante el incremento del personal capacitado dedicado a la inspección. La aplicación de campañas destinadas a la ciudadanía en general y a los prestadores de servicios en las que: se destaque el valor de la conservación del patrimonio edificado, se implementen incentivos (fiscales, eventos de premiación anual, reconocimientos públicos, etc.) para las prácticas que permitan el aprovechamiento, conservación y mejoramiento del patrimonio cultural edificado y del Centro Histórico y se de a conocer el impacto negativo de la publicidad y la competencia económica que genera caos y degradación del espacio público. La estricta y equitativa aplicación de la Ley en materia de desarrollo urbano, los reglamentos municipales y específicamente, la vigilancia del cumplimiento del reglamento derivado de este Plan. Elaboración de la reglamentación urbana complementaria para el cuidado de la imagen urbana, del patrimonio cultural edificado y del espacio público en el Centro Histórico. La promoción de convenios entre los profesionistas dedicados a la arquitectura, con actividad en el Centro Histórico, para la aplicación de la normatividad vigente en materia de preservación del patrimonio cultural edificado, para la utilización de criterios de integración de edificios nuevos al perfil y contorno urbanos de este mismo espacio; promoción de la capacitación de los mismos, por medio de cursos y talleres con esta misma temática, organizados en la localidad, y la aplicación de estímulos para las prácticas profesionales exitosas en materia de conservación del patrimonio cultural edificado. La celebración de convenios entre los distintos niveles de gobierno, para la coordinación en procesos administrativos que simplifiquen la tramitología referente al cuidado y preservación del patrimonio histórico y del Centro Histórico, aplicando criterios homogéneos y efectivos para este fin.

#### **Los instrumentos financieros**

La mayoría de las acciones para mejorar la estructura urbana y ordenar el espacio en el Centro Histórico, requieren de recursos económicos. Estos pueden provenir de los ingresos municipales como las participaciones federales, la celebración de convenios con el Gobierno del Estado, los impuestos municipales, productos, aprovechamientos y la cooperación de la ciudadanía. Es claro que, en nuestro país las necesidades siempre superan a la capacidad de cualquier gobierno, por lo que se requiere creatividad y una amplia capacidad de gestión para obtener recursos de fuentes no tradicionales.

**Fuentes de ingresos tradicionales.** Siendo las fuentes de financiamiento las participaciones, impuestos, productos, aprovechamientos y la aportación ciudadana las fuentes tradicionales, la eficiencia en la obtención de dichos ingresos puede ampliar su cobertura y es mediante una eficiente administración que todas las fuentes de financiamiento pueden aumentarse.

**Participaciones federales.** Los ingresos municipales con este origen son comúnmente destinados a obras de infraestructura, por lo que las acciones en ese tema propuestas en este plan se atenderán por esta vía.

**Impuestos.** El ingreso municipal por impuesto predial es la principal fuente de ingresos para el municipio y depende de la eficiencia y actualización permanente del registro catastral su incremento. Reconociendo el incremento del valor que significa para la propiedad privada, el hecho de que se apliquen recursos públicos en infraestructura y equipamiento, es válido rectificar los valores catastrales de la propiedad privada una vez que ha sido beneficiada, y de esta forma haya por parte del municipio una recuperación de la inversión, que su vez multiplica los beneficios de las participaciones federales.

**Productos y aprovechamientos:** Con este rubro el desarrollo urbano puede ser autofinanciable, previamente se requiere de la actualización del marco regulatorio, para que mediante la aplicación de los reglamentos específicos, que prevean sanciones y multas en caso de incumplimiento de las normas, se convierten en ingresos que fácilmente cubren los costos de la inspección y vigilancia.

**Cooperación de la ciudadanía.** Esta fuente tradicional de ingresos requiere de la actuación responsable de la administración municipal, dado que la credibilidad de las autoridades ha disminuido derivada, principalmente de las prácticas irresponsables y de la corrupción. Por lo anterior, para contar con una nutrida participación, es necesario un acercamiento para recuperar la confianza de los ciudadanos.

**Fuentes de financiamiento alternativas.** Las acciones conjuntas de carácter sectorial con participación interinstitucional y los instrumentos financieros que permitan la gestión de recursos para estos programas, requieren diversificar los esquemas. Se agregan a la inversión de recursos de origen estatal municipal o estatal citas en la sección anterior, alternativas como la participación del capital privado mediante figuras jurídicas la concesión y el comodato así como la amplia variedad de medidas de financiamiento que se incrementan en el mercado global y ante las cuales hay que actuar con cautela, a fin de no comprometer los recursos públicos en el futuro. Destaca la alternativa de financiamiento por parte de organismos nacionales e internacionales por medio de la banca de desarrollo. Al respecto, el Banco Interamericano de Desarrollo, participa en proyectos de conservación del patrimonio histórico que sean útiles para acelerar el desarrollo económico y social, cumpliendo con criterios de revisión técnica, desde el punto de vista económico, financiero, institucional y ambiental. Para determinar la elegibilidad de los proyectos, se aplican criterios basados en experiencias internacionales exitosas y en sus propias políticas y pautas operacionales. El banco financia proyectos que: Establezcan modelos capaces de ser desarrollados en el largo plazo y que puedan ser autosuficientes; Sean totalmente apoyados por las comunidades beneficiarias y los dueños de las propiedades patrimoniales; abran canales de participación por parte de filántropos privados, como una alternativa al financiamiento público a través de subsidios; fomenten la cooperación público-privada en la ejecución y el financiamiento de la conservación; mejoren el ambiente regulatorio y las funciones públicas relativas a la conservación; prevengan la pérdida irreversible de propiedades patrimoniales.

**Financiamiento de las acciones privadas.** Con el objeto de prever mecanismos de participación financiera de los propietarios de los inmuebles y del sector social dentro de la zona de implantación del plan parcial, son aplicables los mecanismos de financiamiento de la banca de desarrollo mediante la figura de los fideicomisos. La participación privada es un proceso gradual, que se genera a partir de la percepción que la ciudadanía va adquiriendo en relación al mejoramiento del Centro Histórico, y en la medida que éste se traduce en beneficios económicos, con la revaloración del suelo, lo cual se manifiesta en una mayor demanda para el alquiler o compra de dichos inmuebles. Es por eso que se requiere arrancar con acciones públicas contundentes que motiven el entusiasmo de la población. La aplicación y puesta en marcha del plan requiere de la modificación de estructuras y procesos, medidas que implican un costo que se agrega a los gastos de operación de la administración municipal. La gestión urbana eficiente puede ser autofinanciable, en la medida en que se establecen mecanismos administrativos de control. Cuando el H. Ayuntamiento hace uso de su capacidad reglamentaria, para fundamentar acciones, mediante reglamentos específicos en la materia se puede ampliar la obtención de ingresos por los derechos que deriven de reglamentos urbanos en una materia específica.

#### **Estrategia de participación ciudadana para la integración del PPCHSJR, seguimiento y cumplimiento.**

La participación es indispensable desde la elaboración del plan, durante los foros de consulta realizados durante los meses de agosto y octubre, su difusión y para la ejecución de acciones ciudadanas que contribuyen al logro de los objetivos, por ellos mismos avalados, que forman parte de este plan. El seguimiento del plan solo es posible en la medida en que la población lo haga suyo, vigile su continuidad y actúe como una contraloría social a la actuación de la administración urbana.

**Mecanismos de participación ciudadana.** Para asegurar la aplicación del plan y su continuidad más allá del presente periodo del gobierno municipal es fundamental la participación de la ciudadanía, que debe ser informada en todo momento para motivar su colaboración, y garantizar la representatividad de todos los sectores sociales dentro de la Agencia de Desarrollo Habitat de San Juan de Río, que integra a representantes de la sociedad organizada; y en segundo término, para que por medio de la misma representatividad se promueva permanentemente la continuidad de las acciones incluidas en este plan ante las administraciones municipales subsecuentes y de esta forma puedan lograrse los objetivos y metas planteados para el mediano y largo plazos.

**Mecanismos de seguimiento de acciones.** Para el seguimiento de las acciones derivadas de este Plan, nuevamente es indispensable la participación de los sectores público, social y privado, cuya organización está ya consolidada en la Agencia de Desarrollo Habitat. De igual forma, es necesario considerar los mecanismos que garanticen que en la agencia estén realmente representados todos los grupos sociales, especialmente los minoritarios o vulnerables. El seguimiento de las acciones de este plan, en gran medida depende de la eficiencia organizativa, la legítima representatividad y transparencia que logre la Agencia de Desarrollo Habitat.

**Mecanismos de evaluación y retroalimentación de la planeación urbana.** De la misma forma que el seguimiento de las acciones, corresponde a la Agencia de Desarrollo Habitat, en su carácter de concentradora de los intereses de los sectores público, social y privado, aplicar los mecanismos de evaluación del plan. La revisión de los avances en las políticas públicas, los programas y acciones específicas, tomarán como base las metas y acciones específicas detalladas en el nivel programático incluido en el capítulo cuarto de este documento.

**RESOLUTIVO TERCERO.-** Una vez aprobado el presente dictamen se autoriza a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal a fin de llevar a cabo el **“PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO.”**-----  
**TRANSITORIOS**-----

**PRIMERO.-** Se instruye al Secretario del H. Ayuntamiento, para que una vez aprobado el presente dictamen notifique al Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, a fin de que realice las acciones necesarias para la ejecución del **“PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO.”**-----

**SEGUNDO.-** El acuerdo que derive del presente dictamen deberá de ser publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y en la Gaceta Municipal de San Juan del Río, Qro., para conocimiento general y por una sola vez.-----

**TERCERO.-** El acuerdo que apruebe el presente, entra en vigor al día siguiente de su aprobación.-----

**CUARTO.-** Una vez hechas las acciones necesarias para la formalización y trámite **DEL “PROYECTO APROBADO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO.”**, remítase el expediente a la Secretaría del Ayuntamiento para su guarda y consulta.-----

**A T E N T A M E N T E**-----

**H. AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO.**-----

**COMISIONES DE GOBERNACIÓN Y DESARROLLO URBANO**-----

**ING. JORGE RIVADENEYRA DÍAZ**-----

**PRESIDENTE MUNICIPAL Y PRESIDENTE DE LAS COMISIONES DE GOBERNACIÓN Y DESARROLLO URBANO.**-----

**REGIDOR Y SINDICO LIC. FERNANDO FERRUSCA ORTIZ**-----

**SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN.**-----

**REGIDOR SALVADOR OLVERA CASTELLANOS**-----

**SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**-----

**REGIDOR LIC. OSCAR MANUEL MARTÍNEZ LÓPEZ**-----

**SECRETARIO DE LAS COMISIONES DE GOBERNACIÓN Y DESARROLLO URBANO.”**-----

**SEGUNDO.-** CON FUNDAMENTO LEGAL EN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 149 DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; EL PRESENTE ACUERDO DEBERÁ SER REMITIDO EN COPIA CERTIFICADA AL EJECUTIVO DEL ESTADO, LIC. FRANCISCO GARRIDO PATRÓN, A TRAVÉS DEL C. PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO., ING. JORGE RIVADENEYRA DÍAZ, PARA SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”; PARA SU OBSERVANCIA GENERAL.-----

**TERCERO.-** SE INSTRUYE AL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, PARA QUE EN CUMPLIMIENTO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 131 FRACCIÓN IV INCISO A DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO. Y ARTÍCULO 5 FRACCIÓN IV DEL REGLAMENTO DE LA GACETA MUNICIPAL DE SAN JUAN DEL RÍO, QUERÉTARO, PUBLIQUE EL PRESENTE ACUERDO POR UNA SOLA VEZ EN LA GACETA MUNICIPAL.-----

**CUARTO.-** SE INSTRUYE AL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, A FIN DE QUE NOTIFIQUE DEL PRESENTE ACUERDO AL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS MUNICIPAL, A FIN DE QUE REALICE LAS ACCIONES NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN, PRESENTACIÓN Y DIFUSIÓN DE “LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO.”; ASÍ COMO PARA QUE, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 127 DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO, LLEVE A CABO SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.-----

**QUINTO.-** EL PRESENTE ACUERDO ENTRARÁ EN VIGOR AL DÍA SIGUIENTE DE SU APROBACIÓN, POR LOS MIEMBROS DEL H. AYUNTAMIENTO EN PLENO.-----

SE EXPIDE LA PRESENTE EN LA CIUDAD DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO., PARA LOS FINES Y EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR A LOS ONCE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SIETE.-----

**ATENTAMENTE**  
**“JUNTOS TRABAJAMOS MEJOR”**

**LIC. JORGE JAVIER LANDEROS CERVANTES**  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**  
**DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO.**

Rúbrica

# Gobierno Municipal

**FE DE ERRATAS.-** EL SUSCRITO LIC. JORGE JAVIER LANDEROS CERVANTES, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO., DE CONFORMIDAD CON LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; HACE CONSTAR QUE POR UN ERROR INVOLUNTARIO POR PARTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS MUNICIPALES, EN CUANTO A LA TABLA DE NORMATIVIDAD DE USOS DE SUELO CONTENIDA EN LA **ACTUALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN JUAN DEL RÍO**; MISMO QUE FUERA APROBADO MEDIANTE EL ACUERDO DEL SEXTO PUNTO INCISO C DEL ORDEN DEL DÍA DE LA **SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DÍA 09 DE MAYO DEL AÑO 2007**; SE ASENTÓ LA MENCIONADA TABLA DE LA SIGUIENTE MANERA:--

Tabla No. 10. Normatividad de usos de suelo.

USOS DE SUELO		CATEGORÍAS DE USOS DE SUELO												USOS DE SUELO					
		H1 A	H1 B	H2 A	H2 B	H3	HCS A	HCS B	HE A	HE B	H1CS A	H1CS B	H2CS A	CB	CS	E A	E B	EVA	
HABITACIONAL HASTA 100 hab/ha A	HABITACIONAL HASTA 100 hab/ha B																		
HABITACIONAL HASTA 200 hab./ha.	HABITACIONAL HASTA 300 hab./ha.																		
MIXTO HABITACIONAL HASTA 50 hab/ha/ COMERCIO Y SERVICIOS A	MIXTO HABITACIONAL HASTA 50 hab/ha/ COMERCIO Y SERVICIOS B																		
MIXTO APROVECHAMIENTO ESPECIAL HASTA 50 hab/ha A	MIXTO APROVECHAMIENTO ESPECIAL HASTA 50 hab/ha B																		
HABITACIONAL HASTA 100 hab/ha/ COMERCIO Y SERVICIOS A	HABITACIONAL HASTA 100 hab/ha/ COMERCIO Y SERVICIOS B																		
CENTRO DE BARRIO	COMERCIO Y SERVICIOS																		
EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO																		
ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS																			
NORMATIVIDAD DE USOS DEL SUELO																			
<input type="checkbox"/> PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> CONDICIONADO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO																			
<b>VIVIENDA</b> Habitacional Unifamiliar Habitacional Dúplex Habitacional Triplex Habitacional Plurifamiliar																			
<b>COMERCIO</b> Comercio Básico hasta 40 m <sup>2</sup> Comercio Básico hasta 500 m <sup>2</sup> Comercio Básico de más de 500 m <sup>2</sup> Compraventa de Hielo Venta de Granos, Semillas, Forrajes, Chiles o Molinos de Nixtamal Compraventa de Material para Reciclar Ventas de productos de importación Venta de Plantas de Ornato hasta 500 m <sup>2</sup> Venta de Plantas de Ornato más de 500 m <sup>2</sup> Venta de Carnes, Pollo y Pecera frescos Tortillerías Torterías, Taquerías y Antojarías Venta de Accesorios para Todo tipo de Deportes Centros Comerciales hasta 2,500 m <sup>2</sup> Centros Comerciales hasta 5,000 m <sup>2</sup> Centros Comerciales hasta 10,000 m <sup>2</sup>																			
<b>MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y VEHICULOS</b> Venta de Materiales para la Construcción hasta 500 m <sup>2</sup> Venta de Materiales para la Construcción de más de 500 m <sup>2</sup> Venta y Renta de vehículos Venta de Motocicletas Venta de Llantas sin Taller de Refacción Refacciones para Vehículos hasta 40 m <sup>2</sup> Refacciones para Vehículos de más de 40 m <sup>2</sup> Venta de Lubricantes, Aditivos y similares Refacciones y Accesorios para la Industria y el Comercio hasta 40 m <sup>2</sup> Refacciones y Accesorios para la Industria y el Comercio hasta 500 m <sup>2</sup> Renta de Vehículos y Maquinaria Taller Automotriz hasta 500 m <sup>2</sup>																			

X	X	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X		Taller Automotriz de más de 500 m <sup>2</sup>
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Taller Reparación Maquinaria y Electrod. 40 m <sup>2</sup>
X	X	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X		Taller Reparación Maquinaria y Electrod. más de 40 m <sup>2</sup>
X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Talleres Menores hasta 40 m <sup>2</sup>
X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Limpieza y Estética Personal hasta 40 m <sup>2</sup>
X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Limpieza y Estética Personal de más de 40 m <sup>2</sup>
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Servicios de Internet y Alquiler de Computadoras
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Servicios de Limpieza y Mantenimiento de Edificios
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Alquiler de Artículos en General, Mudanzas y Paquetería
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Cafeterías, Fuentes de Sodas y Alimentos hasta 40 m <sup>2</sup>
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Restaurantes s/Venta de Bebidas Alcohólicas (excepto vino y cerveza)
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Restaurantes con Venta de Bebidas Alcohólicas
X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Mercado o Tianguis hasta 10,000 m <sup>2</sup>
X	X	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X		Mercado o Tianguis de más de 10,000 m <sup>2</sup>
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Rastros, Frigoríficos y Obradores
O	O	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X		Antenas, Mástiles y Torres de más de 30 m de Altura
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Agencia de Correos, Telégrafos y Teléfonos
X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Estación de Radio o tv con Auditorio
X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Estación de Radio o tv sin Auditorio
X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Centrales de Comunicación
X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Estudios Cinematográficos
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Servicio de Internet y Correo Electrónico
X	X	X	X	X	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X		Terminales de Autotransporte Urbano
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Servicio de Báscula
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Servicio de Alquiler de Grúas
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Estaciones de Taxis
X	X	O	O	O	O	O	X	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Estacionamientos Privados o Públicos
X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X		Encierro y Mantenimiento de Vehículos
X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X		Auditorios, Teatros, Cines, Salas de Concierto o Cinetecas
X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X		Centros de Convenciones y Centros Culturales
X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	O		Teatros al Aire Libre, Ferias o Circos Temporales
X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Cantinas, Bares, Cervecerías, Pulquerías
X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Centros Nocturnos y Discotecas
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Autocinemas
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Salones para Fiestas Infantiles
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Clubes Sociales, Salones para Banquetes, de Fiestas y de Baile
O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Centros Comunitarios
O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Clubes de Golf o Clubes Campestres sin Vivienda
O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Clubes de Golf o Clubes Campestres con Vivienda
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Parques para Remolques, Campismo y/o Cabañas
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Canchas Deportivas a Descubierta hasta 1 Cancha
O	O	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X		Canchas Deportivas a Descubierta más de 1 Cancha
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Pistas de Patinaje y Albercas
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Canchas Deportivas Techadas hasta 5 Canchas
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Salas de Gimnasia, Danza, Boliche y Billar
O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	O		Juegos Electrónicos
X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Alojamiento Temporal Restringido
X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	O	O	O	X	O	X	X		Alojamiento Temporal Mixto
X	X	X	X	X	O	O	X	O	O	O	O	X	O	X	X	X		Centrales o Estaciones de Policía
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Estaciones y Central de Bomberos
X	X	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X		Puestos de Socorro o Central de Ambulancias
X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Oficinas Públicas y Privadas hasta 1,000 m <sup>2</sup>
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Oficinas Públicas y Privadas de 1,000 a 10,000 m <sup>2</sup>
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Representaciones Oficiales y Embajadas Extranjeras
X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X		Tribunales y Juzgados
X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X		Sucursales Bancarias, Casas de Bolsa y Casas de Cambio
X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Talleres Menores de Productos Artesanales no Contaminantes hasta 100 m2
X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Taller de Imprenta, Serigrafía y Rótulos
X	X	X	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X		Talleres de Oficios y Labores no contaminantes
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Microindustria
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Industria Ligera
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		Industria Mediana
O	O	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X		Guarderías, Jardines de Niños y Escuelas de Educación Especial
O	O	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X		Primarias y Academias hasta 500 m <sup>2</sup>
O	O	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X		Escuelas y Academias de más de 500 m <sup>2</sup>
X	O	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	O	X	X		Secundaria General y Secundaria Técnica
X	X	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	O	X	X		Preparatorias, Vocacionales, Bachilleratos Técnicos y Escuelas de Capacitación









X	X							X	X	X	X			X	X		X		Puestos de Socorro o Central de Ambulancias
O	O	O	O	O				O	O						X		X		Oficinas Públicas y Privadas hasta 1,000 m <sup>2</sup>
X	X	X	X	X				X	X						X		X		Oficinas Públicas y Privadas de 1,000 a 10,000 m <sup>2</sup>
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X		X		Oficinas Públicas y Privadas de más de 10,000 m <sup>2</sup>
X	X	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X	X	O		X	Representaciones Oficiales y Embajadas Extranjeras
X	X	X	X	X				O	O					O	X	X	X	X	Tribunales y Juzgados
X	X	X	X	X				O	O							O		X	Sucursales Bancarias, Casas de Bolsa y Casas de Cambio
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Microindustria
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Industria Ligera
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Industria Mediana
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Industria Pesada
O								X	X						X			X	Guarderías, Jardines de Niños y Escuelas de Educación Especial
O								X	X						X			X	Primarias y Academias hasta 500 m <sup>2</sup>
O	O							X	X						X			X	Escuelas y Academias de más de 500 m <sup>2</sup>
X	O							X	X						X			X	Secundaria General y Secundaria Técnica
X	X	O	O					X	X						O	X			Preparatorias, Vocacionales, Bachilleratos Técnicos y Escuelas de Capacitación
X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	O				Politécnicos, Tecnológicos, Universidades y Escuelas Normales
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				Centros de Estudios de Posgrado
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				Centros y Laboratorios de Investigación
O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O		Jardines Botánicos y Observatorios
																O	O	X	Galerías de Arte, Centros de Exposiciones Temporales, Museos y Planetarios
O	O	O	O	O											O		O		Archivos, Centros Procesadores de Información y Centros de Información
																O		X	Bibliotecas y Hemerotecas
O	O	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	X	O	X	X	X	X	X	Templos o Lugares para el Culto
O	O	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	Instalaciones Religiosas, Seminarios o Conventos
X								O	O										Consultorios y Laboratorios hasta 40 m <sup>2</sup>
X								O	O										Consultorios y Laboratorios de más de 40 m <sup>2</sup>
X				O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O					Centros de Salud, Clínicas de Emergencia y Clínica Dental
X	X	X	X	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	O					Hospital de Urgencias, de Especialidades, General y Centro Médico
X	X	X	X	O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	O					Centro de Tratamiento de Enfermedades Crónicas
X				O	O	O	X	X	O	O	O	O	O	O	O	O			Instalaciones de Asistencia
O								O	O					O		X	X	X	Clínicas y Estéticas Caninas hasta 40 m <sup>2</sup>
O	O							O	O					O		X	X	X	Clínicas y Estéticas Caninas de más de 40 m <sup>2</sup>
X	O	O	O	O	O		O	O	O					O		X	X	X	Centros Antirrábicos de Cuarentena y Hospitales Veterinarios
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Central de Abastos y Bodegas de Productos Perecederos
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Bodegas de Acopio y Transferencia de Productos no Perecederos
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Terminales Aéreas
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Terminal de Carga
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Terminales de Autobuses Foráneos
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Estación de Ferrocarril
															X	O			Senderos o Miradores
															X	O			Plazas y Explanadas
															X	O			Jardines y Parques de Barrio
															X	X	O		Parques Urbano
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O		Parque Metropolitano
							O	O							X	O			Cuerpos de Agua



**“...CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISO B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 78, 79, 83 Y 88 INCISO B) D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO ARTEAGA; 9° FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 14 FRACCIÓN III, 16 FRACCIONES I, V, VI, VII, IX, XII, XIII Y XIX, 17 FRACCIONES I, II, III, XI Y XVIII, 82, 83, 99, 100 FRACCIÓN I INCISO A), 101, 106, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 119, 140, 143, 145, 147, 154, 155, 156, 157 Y 167 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y**

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

1. Que corresponde al H. Ayuntamiento resolver lo relativo a la autorización para venta provisional de Lotes para la 2ª Etapa del Fraccionamiento de tipo popular denominado “La Ladera” ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
2. Que con fecha 3 de abril de 2007, mediante escrito dirigido al Lic. J. Apolinar Casillas Gutiérrez, Secretario del Ayuntamiento de Querétaro, la Act. Ana Ruth Alfonso Valverde, entonces Directora Operativa de la Empresa Inmobiliaria “Real de la Ladera”, S.A. de C.V., solicita la emisión de Dictamen Técnico relativo a la Autorización de la venta provisional del lotes para la 2ª Etapa del Fraccionamiento de tipo popular denominado “La Ladera”, ubicado la Delegación Municipal Epigmenio González.
3. Que con fecha 17 de mayo de 2007 se recibió en esta Secretaría copia certificada del Poder Especial para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración NO. 22,147, pasado ante la fe del Lic. Fernando Lugo García Pelayo, Notario Público Titular de la Notaría No. 24 en esta Ciudad, otorgado a favor de la Lic. Sandra Ramírez Magaña, por la empresa inmobiliaria “Real de la Ladera”, S.A. de C.V.
4. Que la propiedad de diversos lotes del fraccionamiento denominado La Ladera se acredita mediante la presentación de la Escritura Pública No. 33,483 de fecha 19 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular de la Notaría No. 16 de éste Partido Judicial, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Bajo el Folio Real No. 144202/1, de fecha 10 de junio de 2003, en la que se protocoliza la compraventa realizada entre la parte vendedora, Cofra Construcciones, S.A. de C.V., representada por el Arq. David Alegría Juaristi; y la empresa denominada “Inmobiliaria Real de la Ladera”, S.A. de C.V., representada para tal efecto por el Lic. Juan Carlos Morales Heyser Zabala como adquirente, misma de la que se desprende la ubicación de los lotes conforme a lo siguiente:
  - Lotes 1 a 24 de la manzana 825 de la 1ª etapa del fraccionamiento.
  - Lotes 1 a 13 y 17 a 24 de la manzana 826 e la 1ª etapa del fraccionamiento.
  - Lotes 13 y 14 de la manzana 827 de la 1ª etapa del fraccionamiento.
5. Que la propiedad de la totalidad de lotes correspondientes a la 2ª etapa del Fraccionamiento denominado La Ladera, se acredita mediante la Escritura Pública No. 33,484 de fecha 19 de diciembre de 2002, pasada ante la fe del Lic. Sergio Zepeda Guerra, Notario Público Titular No. 16 de este Partido Judicial, inscrita en el Registro Público bajo el folio real No. 154870/1 de fecha 19 de marzo de 2004, en la que se protocoliza la compraventa realizada a favor de la empresa denominada “Inmobiliaria Real de la Ladera”, S.A. de C.V. como adquirente, y de acuerdo con la cual dicha etapa cuenta con una superficie de 19,120.28 m<sup>2</sup>, conforme a lo siguiente:
  - Lotes 1 al 41 de la manzana 821 del Fraccionamiento La Ladera.

- Lotes 1 al 46 de la manzana 822 del Fraccionamiento La Ladera.
  - Lotes 1 al 12 y Lotes 15 al 22 de la manzana 827 del Fracc. La Ladera.
  - Lotes 1 al 19 de la manzana 828 del Fraccionamiento La Ladera.
6. Que mediante Oficio No. 00143 de fecha 17 de enero de 1994, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología de Gobierno del Estado consideró factible el ubicar un Fraccionamiento habitacional con densidad de población de 372 habitantes por hectárea en un predio localizado en la Calle Cocineros sin numero, Colonia San Pedrito Peñuelas con superficie de 58,795.66 m<sup>2</sup>.
  7. Que mediante Oficio No. DUV-1228/94 de fecha 10 de agosto de 1994, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de Gobierno del Estado autorizó el
  8. Que mediante Oficio No, DUV/1611/94, de fecha 25 de octubre de 1994, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de Gobierno del Estado autorizó el proyecto de Lotificación del Fraccionamiento La Ladera.
  9. Que mediante Oficio No. DUV-211/95 de fecha 16 de febrero de 1995, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de Gobierno del Estado autorizó el proyecto de relotificación del Fraccionamiento La Ladera, sustituyendo con éste al Oficio No. DV-1161/94.
  10. Que mediante Oficio No. DUV-988/99, de fecha 13 de diciembre de 1999, la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda de Gobierno del Estado autorizó el Proyecto de relotificación del Fraccionamiento La Ladera, mismo que sustituyó al Oficio DUV-211/95.
  11. Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 8 de mayo de 2001, el H. Ayuntamiento de Querétaro emitió el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización en dos etapas, para ejecutar la 1ª etapa, así como la autorización provisional de lotes de la misma y nomenclatura del Fraccionamiento del tipo popular denominado "La Ladera", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
  12. Que mediante la presentación de la Escritura Pública No. 5,698 de fecha 10 de julio de 2001, pasada ante la fe del Lic. Justo Carlos Lois Sayun, Notario Público adscrito a la Notaria No. 33 de esta demarcación territorial, inscrita ente el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio Real No. 18221/7 de fecha 7 de septiembre de 2001, se hizo constar la transmisión de las siguientes superficies a favor del Municipio de Querétaro:
    - 4,437.71 m<sup>2</sup>: Por concepto de equipamiento urbano.
    - 1,798.72 m<sup>2</sup>: Por concepto de equipamiento urbano, y
    - 20,079.47 m<sup>2</sup>: Por concepto de vialidades.
  13. Que en sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 30 de enero de 2007, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la autorización de reconocimiento de Causahabencia, autorización de relotificación y Licencia para ejecución de obras de urbanización de la 2ª etapa del Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Ladera" ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.
  14. Que con fecha 14 de febrero de 2007, el interesado presentó los recibos Nos. G 636425, G 636426 y G 636427, expedidos por la Secretaría de Economía y Finanzas del Municipio, con los cuales acreditó el cumplimiento a los Resolutivos Cuarto y Sexto del Acuerdo de Cabildo de fecha 30 de enero de 2007.
  15. Que con la presentación de la copia simple del Oficio No. SSPM/DAA/ALU/192/2007, de fecha 25 de abril de 2007, signado por el C. Ramón Pérez Castellanos, Jefe del Departamento de Alumbrado Público, adscrito a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante el cual determina que el Proyecto para las instalaciones de alumbrado público en el fraccionamiento "La Ladera", en su 2ª etapa, es

satisfactorio; el interesado da cumplimiento a lo dispuesto por el Resolutivo Décimo del Acuerdo de Cabildo de fecha 30 de enero de 2007.

16. Que con la presentación del Oficio No. DDU/DU/1772/2007, de fecha 9 de abril de 2007, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano comunicó al promotor que, habiendo realizado inspección al fraccionamiento se verificó que actualmente la 2ª etapa del Fraccionamiento, cuenta con un avance estimado de 30.23% en las obras de urbanización, así mismo presenta póliza de fianza No. 3244-0013-1, expedida por la afianzadora Aserta, S.A. de C.V., por la cantidad de \$6,665,083.15 con la finalidad de garantizar la ejecución y la conclusión de las obras de urbanización faltantes; con lo que da cumplimiento a lo establecido por el Artículo 154 fracciones III y 5 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.
17. Derivado de lo mencionado en los considerandos anteriores, la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal emitió el siguiente:

**Dictamen Técnico:**

Por lo anterior, esta Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, no tiene inconveniente en emitir dictamen técnico **favorable** relativo a la venta provisional de lotes de la 2ª etapa del Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Ladera", localizado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

De acuerdo a lo señalado en el artículo 119 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, en los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes, en Fraccionamientos autorizados, se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse si cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

El Fraccionador deberá hacer la entrega física y el archivo georeferenciado de las áreas donadas para equipamiento urbano y áreas verdes, tanto a la Dirección de Catastro como a la Secretaría de Administración Municipal, con las que deberá coordinarse para lo conducente.

El presente se fundamenta en lo dispuesto por los artículos 1, 14 fracción II, 16 fracciones I, XII y XIX, 17, 82, 83, 109, 111, 112, 113, 114, 119, 143, 147, 154, 155, 156 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Querétaro...".

Por lo anteriormente expuesto el H. Ayuntamiento de Querétaro, aprobó por unanimidad en el Punto 4, apartado III inciso f) del Orden del día el siguiente:

**ACUERDO**

**"...PRIMERO. SE AUTORIZA** la Venta Provisional de Lotes de la 2ª etapa del Fraccionamiento de tipo popular denominado "La Ladera", ubicado en la Delegación Municipal Epigmenio González.

**SEGUNDO.** El fraccionador deberá realizar las acciones de mitigación que se indican en el Dictamen Vial No. DDU/DU/3087/2006, de fecha 26 de junio de 2006, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, cuyo cumplimiento es requisito para la terminación de Obra del Desarrollo y que se enumeran a continuación:

1. En la intersección de la Avenida Eurípides con:
  - a. La Calle Campesinos: Construir un retorno de tal manera que no se invada la Calle Campesinos con la maniobra, para lo cual deberá colocar una isleta canalizadora y contará con un carril de desaceleración y almacenamiento.
  - b. La Calle Platón: Construir un retorno de tal manera que no se invada la Calle Platón con la maniobra, para lo cual deberá colocar una isleta canalizadora y contará con un carril de desaceleración y almacenamiento.

- c. La Avenida Pie de la Cuesta: Construir la canalización de un retorno de tal manera que no se invada la Avenida Pie de la Cuesta con la maniobra, para lo cual deberá colocar una isleta canalizadora y contará con un carril de desaceleración y almacenamiento.
  - d. El Boulevard de la Nación: Habilitar un retorno de tal manera que no se invada el Boulevard de la Nación con la maniobra, para lo cual deberá colocar una isleta canalizadora.
2. De acuerdo con el Dictamen de uso de suelo, respetar la Prolongación de las Calles Electricistas y Campesinos, de 12.00 metros de sección y una restricción por derecho de vía de la línea de alta tensión de 30.00 metros, de sección (15.00 metros a cada lado del eje de la línea).
  3. Colocar señalamiento oficial restrictivo, preventivo, informativo y de nomenclatura en el interior del Fraccionamiento "La Ladera" 2ª etapa por lo que deberá de coordinarse con el Departamento de Ingeniería de Tránsito Municipal.

**QUINTO.** El promotor para estar en posibilidad de solicitar la autorización provisional para venta de lotes de las etapas posteriores, deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

- A) Presentar copia de los recibos que amparen el pago de derechos por supervisión, impuesto por superficie vendible y derechos por nomenclatura;
- B) Constancia emitida por la Secretaría de Servicios Público Municipales, en el que se aprueben los proyectos de jardinería en las áreas verdes del fraccionamiento.

**SEXTO.** En los contratos de compraventa o promesa de venta de lotes de la segunda etapa del Fraccionamiento "La Ladera", se incluirán las cláusulas restrictivas para asegurar que por parte de los compradores, los lotes no se subdividirán en otros de dimensiones menores que las autorizadas y que los mismos se destinarán a los fines y usos para los cuales fueron aprobados, pudiendo en cambio fusionarse sin cambiar el uso ni la densidad de los mismos.

**SÉPTIMO.** El propietario del fraccionamiento será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del fraccionamiento, hasta en tanto se lleve a cabo la entrega del mismo al Ayuntamiento de Querétaro.

**OCTAVO.** En caso de incumplir con cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, se tendrá por revocado el mismo.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en dos ocasiones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", a costa del promotor, para lo cual tendrá un plazo de diez días contados a partir de la notificación del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal y en Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

**TERCERO.** El presente Acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Gobierno del Estado a costa del fraccionador, y remitir copia certificada a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento.

**CUARTO.** Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento de las obligaciones impuestas, remitiendo a la Secretaría del Ayuntamiento copia de las constancias respectivas.

**QUINTO.** Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría General de Gobierno Municipal, Dirección General Jurídica, Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, Dirección Municipal de Catastro, Delegación Municipal Epigmenio González y a la empresa denominada "Inmobiliaria Real de la Ladera", S. A. de C.V., a través de su representante legal...".

**SE EXTIENDE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, A LOS VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL SIETE, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.-----DOY FE.-----**

**LIC. J. APOLINAR CASILLAS GUTIÉRREZ  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

Rúbrica

**PRIMERA PUBLICACION**

## **GOBIERNO MUNICIPAL**

EL SUSCRITO CIUDADANO **LICENCIADO JOSÉ GERARDO GUERRERO GUADARRAMA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CORREGIDORA, QRO.**, EN USO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 75 FRACCIONES V Y VI DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE CORREGIDORA, QRO., HAGO CONSTAR Y

### **CERTIFICO**

QUE EN **SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 15 (QUINCE) DE JUNIO DEL 2006, (DOS MIL SEIS)**, EL H. AYUNTAMIENTO DE CORREGIDORA, QRO., APROBÓ EL **ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL PAGO DE ÁREA DE DONACIÓN CORRESPONDIENTE AL PREDIO UBICADO EN CALLE ORQUÍDEAS NÚMERO 17 DE LA COLONIA LAS FLORES, CORREGIDORA, QUERÉTARO, QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 6,911.00 M2, EN EL QUE SE PRETENDE UBICAR 30 LOTES EN RÉGIMEN EN CONDOMINIO Y UN LOTE COMERCIAL, MISMO QUE SE TRANSCRIBE TEXTUALMENTE A CONTINUACIÓN:**

**MIEMBROS DEL H. AYUNTAMIENTO.**

**CON FUNDAMENTO LEGAL EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 6, 9 FRACCIONES II, III, X, Y 15 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 88 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO ARTEAGA; 30 FRACCIONES II-d, VII, 38 FRACCIONES III, VIII, XII, 121, 122 DE LEY PARA LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 14 FRACCIÓN III, 16 FRACCIONES I, XII, XIII Y XIX, 17 FRACCIONES I, II, III, IV, VII, XIV, XV, XIX, XXIII Y XXIV, 175 Y 178 FRACCIÓN V DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; 4, 55 FRACCIÓN XXV DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO; Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, CORRESPONDE AL H. AYUNTAMIENTO RESOLVER LO RELATIVO A LA RECEPCIÓN DE PAGO DEL ÁREA DE DONACIÓN CORRESPONDIENTE AL PREDIO UBICADO EN CALLE ORQUÍDEAS NÚMERO 17 DE LA COLONIA LAS FLORES CORREGIDORA, QUERÉTARO, QUE CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE 6,911.00 M2, EN EL QUE SE PRETENDEN UBICAR 30 LOTES EN RÉGIMEN EN CONDOMINIO Y UN LOTE COMERCIAL, Y**



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

- 1.- Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 83 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga; 2 y 30 fracción I de la Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular y la competencia que la Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado. En este sentido, los ayuntamientos son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
- 2.- Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga, y 30 fracción II de la Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro, se establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados entre otras para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; Otorgar licencias y permisos para construcciones.
- 3.- Que mediante Escritura Pública número 17,082, de fecha 26 de Mayo de 2005, pasada ante la fe del Lic. Enrique Javier Olvera Villaseñor, Notario Público Titular de la Notaría número Veintiuno, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, se protocoliza el contrato de compraventa celebrado entre los señores Guillermo Quintanar Gudiño, Verónica Zamora Mata, Rolando Quintanar Gudiño y Patricia Sánchez Jiménez representados por su apoderado legal el señor José David Flores Caballero como parte vendedora y como parte compradora la Sociedad denominada Club Jardines de la Peña, S.A. de C.V., respecto de un predio con una superficie de 6,911.00 m<sup>2</sup> ubicado en el lote 31 de la manzana 4 del fraccionamiento Las Flores.
- 4.- Que mediante oficio número SEDESU 1426/2005, expediente USM-261/05, la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emite dictamen de uso de suelo factible para ubicar 30 lotes en régimen de condominio y un lote comercial.
- 5.- Que mediante escrito de fecha 04 de octubre de 2005, la Lic. Maricela Caravez Mendoza, en su calidad de Representante Legal del Club Jardines de la Peña, S.A. de C.V., solicita al Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro, la autorización del pago de área de donación.
- 6.- En razón de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento de Corregidora, mediante memorándum, número SAY/AT/243/05 de fecha 20 de octubre de 2005, solicita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emita opinión técnica en relación al escrito presentado por la Lic. Maricela Caravez, mediante el cual solicita la autorización del pago del área de donación del Condominio Orquídeas, misma que corresponde al 10% de la superficie total del predio, siendo esta la superficie de 691.10 m<sup>2</sup>.
- 7.- Que mediante memorándum número SEDESU-665/05 de fecha 27 de octubre de 2005, la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emite opinión técnica número SEDESU/133/2005 en la cual se considera factible suscribir convenio con el H. Ayuntamiento de Corregidora, Querétaro, respecto del pago en efectivo del 10% del área de donación del Condominio Orquídeas, misma que equivale a un superficie de 691.10 m<sup>2</sup>, que de acuerdo con la Tabla de Valores Unitarios de Suelo para Predios Urbanos Decretado por la LIV Legislatura, el costo por metro cuadrado en la zona es de \$570.00 por lo que la aportación por concepto de pago de área de donación sería la cantidad de \$393,927.00
- 8.- Que mediante escrito de fecha 17 de noviembre de 2005, el Arq. José David Flores Caballero en su calidad de administrador de la sociedad denominada "Club Jardines de la Peña, S.A. de C.V., solicita a la Secretaría del Ayuntamiento se reconsidere el costo por concepto de pago del 10% de área de donación del Condominio Orquídeas y para respaldar su petición anexa a su escrito el formato de revisión de valor catastral asignado al predio que ocupará el Condominio en comento, con el Visto Bueno del Ing. José Luis Alcántara Obregón, en su calidad de Director de Catastro, en el que asigna un valor al predio de \$2'191,975.23.

- 9.- Que la Secretaría del Ayuntamiento de Corregidora, mediante memorándum, número SAY/AT/260/05 de fecha 21 de noviembre de 2005, solicita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, emita opinión técnica en relación al escrito presentado por el Arq. José David Flores Caballero donde solicita se reconsidere el costo de \$570.00 por metro cuadrado establecida en la opinión técnica SEDESU/133/2005, para tomar en cuenta el valor fiscal que reconoce la Dirección de Catastro y el Valor de compra según escritura número 17,082 tomo CCXXII de fecha 26 de mayo de 2005 ascendiendo ambos a la cantidad de \$371.37 por metro cuadrado.
- 10.- Que mediante Memorando número SEDESU-785-2005 de fecha 06 de diciembre de 2005, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento la Opinión Técnica número SEDESU/150/2005, signada por el Lic. Alfredo Piña González, Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de Corregidora, donde considera que una vez analizados los antecedentes presentados, y en apego a lo estipulado en el Artículo 159, Fracción II del Código Urbano para el Estado de Querétaro, considera factible suscribir convenio con el H. Ayuntamiento respecto del pago por concepto del 10% para área de donación equivalente a 691.10 m2 del Condominio Orquideas de la siguiente forma:
- “1. El área de donación consistente en una superficie de 691.10 m2 deberán de pagarse en efectivo, mismo que de conformidad con la Tabla de Valores Unitarios de Suelo para Predios Urbanos decretados por la LIV Legislatura, el costo por metro cuadrado en la zona es de \$570.00 y aplicando el factor por área e irregularidad de 0.55644, aprobado para este caso específico por la Dirección de Catastro, resulta un valor de \$317.17, considerando además, aproximadamente el 17% de incremento por el costo de la urbanización, arroja un precio de \$371.37 por metro cuadrado que multiplicado por la superficie resultaría en un valor total de \$219,334.40 (DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 40/100 M.N.) por este concepto, que se aportará para la realización de obra pública que el Municipio designe”.*
- 11.- No obstante el razonamiento vertido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el considerando anterior, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, considera que el costo por metro cuadrado para la zona sea de \$515.00 (QUINIENTOS QUINCE PESOS 00/100 M.N.), de tal forma que si el área de donación corresponde a una superficie de terreno de 691.10 m2, el desarrollador deberá cubrir al Municipio de Corregidora, Querétaro por concepto de pago del 10% de área de donación, la cantidad de \$355,916.50 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS PESOS 50/100 M.N.).

Por lo anteriormente expuesto y fundado la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, somete a la consideración de este H. Cuerpo Colegiado el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** De conformidad a lo dispuesto por el artículo 159 del Código Urbano para el Estado de Querétaro se autoriza, a Club Jardines de la Peña, S.A. de C.V., a través de su representante legal el Arq. José David Flores Caballero, a realizar el pago por concepto del área de donación que corresponde a una superficie del terreno de 691.10 m2. considerando un valor de \$515.00 (QUINIENTOS QUINCE PESOS 00/100 M.N.) el metro cuadrado, del predio ubicado en lote 31 de la manzana 4 del fraccionamiento Las Flores, Corregidora, Querétaro, en el cual se pretende un proyecto de 30 lotes en régimen de condominio y un lote comercial, que cuenta con una superficie total de terreno de 6,911.00 m2.

**SEGUNDO.-** El Desarrollador deberá cubrir el pago del 10% de área de donación, mediante la aportación de la cantidad de \$355,916.5 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS PESOS 50/100 M.N.), que será destinada para la realización de obra pública que el Municipio designe a través de la Secretaria de Obras Públicas.

**TERCERO.-** En virtud de lo anterior el desarrollador deberá celebrar convenio con el Municipio de Corregidora, Querétaro en un término que no excederá de 15 días hábiles contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo.

**CUARTO.-** Se autoriza a Club Jardines de la Peña, S.A. de C.V., a través de su representante legal el Arq. José David Flores Caballero, para gestionar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, los trámites referentes a la autorización del condominio pretendido.

**QUINTO.-** La empresa Club Jardines de la Peña, S.A. de C.V., deberá apegarse al proyecto autorizado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, bajo la supervisión de la Secretaría de Obras Públicas Municipal

### **T R A N S I T O R I O S**

**PRIMERO.-** El presente deberá Publicarse por dos ocasiones en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal, a costa de Club Jardines de la Peña, S.A. de C.V.

**SEGUNDO.-** El incumplimiento de cualquiera de los puntos del presente acuerdo, será causa de revocación del mismo.

**TERCERO.-** Comuníquese lo anterior a la Secretaría de Gobierno del Estado, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio, Secretaría de Obras Públicas Municipal, Tesorería y Secretaría de Finanzas del Municipio y a Club Jardines de la Peña, S.A. de C.V., a través de su representante legal el Arq. José David Flores Caballero.

**Corregidora, Qro., a 15 de Junio de 2006. ATENTAMENTE. POR LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. C. LUIS CASTILLO PAREDES. PRESIDENTE DE LA COMISIÓN. C. GABRIEL CASTILLO CONDE. REGIDOR. C. JOSÉ RAFAEL ARREOLA MANZANO. REGIDOR.-----**

**SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 16 (DIECISÉIS) DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL 2006, (DOS MIL SEIS).**

**ATENTAMENTE  
"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"**

**LIC. JOSÉ GERARDO GUERRERO GUADARRAMA.  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
Rúbrica**

***ULTIMA PUBLICACION***

---

## **GOBIERNO MUNICIPAL**

LA LIC. MARIA DEL MAR MONTES DIAZ SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE EL MARQUES QRO. EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 47 FRACCION IV DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL

***CERTIFICA***

QUE EN SESION ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DIA 13 DE ENERO DEL 2006 EN ACTA DE CABILDO NO. AC/008/2005-2006 SE EMITIO EL SIGUIENTE:

**ACUERDO**

**VI.** Atendiendo al **punto numero seis** del orden del día y cumpliendo con el desahogo del mismo se le solicita a la Secretaria del Ayuntamiento **LIC. MARÍA DEL MARÍA MONTES DÍAZ**, continúe con el punto relativo a la emisión de dictamen por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología respecto a la solicitud del C. David Jiménez Díaz, de cambio de Uso de Suelo de Protección Ecológica Agrícola de Conservación (PEAC) a Comercial de una fracción de 200 metros cuadrados que se desprenden de un predio de su propiedad identificado como parcela número 62 Z-1 P 2/4 del Ejido de Jesús María perteneciente a éste Municipio de El Marqués, Qro., el cual tiene una superficie de 7-81-34.44 Has.; Se otorga el uso de la voz al Presidente Municipal **ING. JOSÉ GÓMEZ GÜÉMEZ**, presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, quien solicita la obviada de la lectura del dictamen respectivo en razón de haber sido circulado con anterioridad a todos los miembros del Ayuntamiento; por lo que la **LIC. MARÍA DEL MAR MONTES DÍAZ**, Secretaria del H. Ayuntamiento somete a votación la dispensa de la lectura correspondiente, resultando **APROBADO POR UNANIMIDAD**, así mismo se solicita se someta a votación el dictamen emitido por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, resultando **APROBADO POR MAYORIA**, siendo 13 votos a favor y 1 voto en contra de la, Regidora Eugenia Espinal Fernández, siendo el siguiente:

*La Cañada Municipio de El Marqués, 09 de enero del año 2006.*

**Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro.  
Presente.**

*Los suscritos Ing. José Gómez Güemez, José Balderas Velásquez y Ma. Esther Contreras Morales, Presidente, Secretario y Vocal, respectivamente, integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de El Marqués, Qro., de conformidad en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78, 79, 83, 86, 88 inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga; 9º fracciones II, III, X, XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II inciso d), 32 fracción II, 36, 38 fracción VIII, 121 al 128 de la Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro; 1º fracciones II, V, 28 fracción II, 36 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; 48 y 55 del Reglamento Interior de éste Ayuntamiento, y*

**CONSIDERANDO.**

**PRIMERO.-** *Que es competencia del H. Ayuntamiento autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo que se encuentra ubicado dentro del territorio de su jurisdicción, así como participar en la formulación, expedición y modificación de los planes de desarrollo urbano municipal.*

**SEGUNDO.-** *Que el Plan Municipal de Desarrollo y los planes Subregionales de Desarrollo Urbano expedidos por el H. Ayuntamiento, son el conjunto de estudios y políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio, los cuales son susceptibles de modificación cuando existen variaciones sustanciales de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria o sobrevengan causas de interés social que les afecte, entre otras.*

**TERCERO.-** *Que la Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro establece en sus artículos 121 a 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal y su posibilidad de modificación.*

**CUARTO.-** *Que las modificaciones a los planes Subregionales de desarrollo urbano pueden ser solicitadas por todo aquel particular que acredite su legítimo interés jurídico, basados en las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Código Urbano para el Estado de Querétaro, y Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro.*

**QUINTO.-** Los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a su conformación física, crecimiento de los centros poblacionales, cambios económicos, sociales y demográficos, entre otros, teniendo la posibilidad de modificación debido a estas u otras circunstancias.

**SEXTO.-** Compete al H. Ayuntamiento resolver sobre el Cambio de Uso de Suelo a **Comercial y de Servicios (CS)** de una fracción de 200.00 m2. de un predio identificado como la Parcela No. 62 Z-1 P 2/4 del Ejido Jesús María, perteneciente a éste Municipio de El Marqués, Qro., con superficie total de 7-81-34.44 Has.

**SÉPTIMO.-** Que mediante oficio SA/148/05-06 fechado el día 06 de Diciembre de 2005, la Secretaría del Ayuntamiento, turnó por acuerdo de cabildo, para su estudio y dictamen de ésta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, la solicitud presentada por el C. David Jiménez Díaz consistente en Cambio de Uso de Suelo a **Comercial y de Servicios (CS)** de una fracción de 200.00 m2. de un predio de su propiedad identificado como Parcela No. 62 Z-1 P 2/4 del Ejido Jesús María, perteneciente a éste Municipio de El Marqués, Qro., con superficie total de 7-81-34.44 Has.

**OCTAVO.-** Que mediante escrito de fecha 10 de Octubre del 2005, el C. David Jiménez Díaz solicita el Cambio de Uso de Suelo a **Comercial y de Servicios (CS)** de una fracción de 200.00 m2. de un predio de su propiedad identificado como la Parcela No. 62 Z-1 P 2/4 del Ejido Jesús María, perteneciente a éste Municipio de El Marqués, Qro., con superficie total de 7-81-34.44 Has., anexando la siguiente información:

- Copia simple de la Licencia Municipal de Funcionamiento No. 0103667, de fecha **16 de diciembre de 2004**, expedida a favor del C. David Jiménez Díaz, para Restaurante de Pescados y Mariscos, sin venta de bebidas alcohólicas, en el predio de su propiedad, ubicado en Carretera al Rodeo S/N.
- Copia simple del Acuerdo de Cabildo celebrado en fecha 9 de septiembre del 2003, Acta No. AC/20/2003, en la cual se otorgó el Visto Bueno al C. David Jiménez Díaz, para la Venta de Cerveza con alimentos y venta de pescados y mariscos de cultivo en el predio ubicado en la Carretera al Rodeo, Parcela No. 62 Z-1 P 2/4 del Ejido Jesús María, perteneciente a éste Municipio de El Marqués, Qro.
- Copia simple del Título de Propiedad No. 000000002132, de fecha **27 de noviembre de 2002**, otorgado a favor del C. Jiménez Díaz David, que ampara la propiedad de la Parcela No. 62 Z-1 P 2/4, del Ejido Jesús María, perteneciente a éste Municipio de El Marqués, Qro., con superficie total de 7-81-34.44 Ha.

**NOVENO.-** Que mediante oficio No. SA/148/2005-2006, de fecha **6 de diciembre de 2005**, la Lic. María del Mar Montes Díaz, Secretario del Ayuntamiento, remite a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la solicitud presentada por el C. David Jiménez Díaz, mediante consistente en Cambio de Uso de Suelo a **Comercial y de Servicios (CS)** de una fracción de 200.00 m2. de un predio de su propiedad identificado como la Parcela No. 62 Z-1 P 2/4 del Ejido Jesús María, perteneciente a éste Municipio de El Marqués, Qro., con superficie total de 7-81-34.44 Has.; lo anterior para su análisis y Opinión Técnica correspondiente.

**DÉCIMO.-** Que de acuerdo al Plan Subregional de Desarrollo Urbano Navajas – Galeras, documento Técnico – Jurídico aprobado por Decreto del Ejecutivo del Estado, el día 4 de octubre del 2001; Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “ La Sombra de Arteaga”, número 47, de fecha 19 de octubre del 2001; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y, Registrado en la Oficina de Planes de Desarrollo Urbano, el día 12 de junio del 2002; el predio en estudio se encuentra comprendido dentro del área normativa de dicho Instrumento de Planeación Urbana, ubicándose en **Zona de Protección Ecológica Agrícola Intensivo (PEAI)**.

**DÉCIMO PRIMERO.-** Que el predio cuenta con frente hacia la vialidad conocida como "Camino a El Rodeo", y se encuentra aproximadamente a 200.00 mts. de la carretera estatal No. 200, Querétaro – Tequisquiapan.

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Que en base a los antecedentes descritos, y en razón a que en la zona circunvecina al predio en estudio, se encuentran ubicados Usos de Suelo Industriales, de Servicios y/o de recreación y deporte, y Habitacionales a distancias inmediatas al mismo; asimismo considerando que el mismo cuenta con frente hacia una vialidad bien definida, la cual entronca con la carretera estatal No. 200; la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal considera PROCEDENTE que se apruebe el Cambio de Uso de Suelo de **Protección Ecológica Agrícola Intensivo (PEAI) a Comercial y de Servicios (CS)**, de una fracción de 200.00 m2. de un predio propiedad del C. David Jiménez Díaz, identificado como la Parcela No. 62 Z-1 P 2/4 del Ejido Jesús María, perteneciente a éste Municipio de El Marqués, Qro.

**DÉCIMO TERCERO.-** Que por los antecedentes citados, y con fundamento en lo señalado por los artículos 115 fracción V inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78, 79, 83, 86, 88 inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga; 30 fracción II inciso d), 32 fracción II, 36, 38 fracción VIII, 121 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1º fracciones II, V, 28 fracción II, 36 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; 48 y 55 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de El Marqués, Qro., nos permitimos emitir el siguiente:

### DICTAMEN

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Que éste H. Ayuntamiento a través su Cabildo, y en específico mediante la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es el Órgano Facultado para expedir el presente dictamen, según lo dispuesto por el artículo 115 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 78, 79, 83, 86 inciso d) de la Constitución Política del Estado de Querétaro, en relación con los artículos 30 fracción II inciso d), 32 fracción II, 36, 38 fracción VIII, 121 al 128, de la Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro; 1 fracción II, V, 28 fracción II, 36 del Código Urbano del Estado de Querétaro; así como 48, 55 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** Que una vez que se realizó el análisis de todos y cada uno de los documentos anexos y la Opinión Técnica que conforman el expediente en estudio, ésta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología considerada VIABLE el Cambio de Uso de Suelo de **Protección Ecológica Agrícola Intensivo (PEAI) a Comercial y de Servicios (CS)**, de una fracción de 200.00 m2. de un predio propiedad del C. David Jiménez Díaz, identificado como la Parcela No. 62 Z-1 P 2/4 del Ejido Jesús María, perteneciente a éste Municipio de El Marqués, Qro.

**RESOLUTIVO TERCERO.-** Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología emite dictamen favorable respecto de la solicitud presentada el C. David Jiménez Díaz consistente en Cambio de Uso de Suelo a **Comercial y de Servicios (CS)** de una fracción de 200.00 m2. de un predio de su propiedad, identificado como parcela No.62 Z-1 P 2/4 del Ejido Jesús María, perteneciente a éste Municipio de El Marqués, Qro., con superficie total de 7-81-34.44 Has.

**RESOLUTIVO CUARTO.-** Una vez aprobado el presente dictamen por parte del Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro., remítase para su publicación en dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" a costa del propietario.

**RESOLUTIVO QUINTO.-** Comuníquese al solicitante, el C. David Jiménez Díaz, que se deberán cubrir los derechos correspondientes por dicha autorización; de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2005", **Artículo 17, Fracción VI, Punto Número 12, inciso E**, quedando el desglose de dicho importe de la siguiente manera:

<b>Concepto</b>	<b>Desglose</b>	<b>Importe</b>
Autorización de Cambio de Uso de Suelo	Hasta 100 m2.: (\$45.81X100)= \$4,581.00 Metros Excedentes: (100)(\$45.81)/80=\$57.26	\$ 4,638.26
25 % adicional	\$ 4,638.26 X (.25) =	\$ 1,159.56
	<b>TOTAL</b>	<b>\$5,797.82</b>

Derechos por concepto de Autorización de Cambio de Uso de Suelo: **\$ 5,797.82 (CINCO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 82/100 M.N.)**

**RESOLUTIVO SEXTO.-** Que la emisión del presente dictamen es favorable siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- Obtener la factibilidad de Servicios, de Agua Potable, Alcantarillado y Pluvial por parte de la Comisión Estatal de Aguas, C.E.A., así como la obtención del resto de los servicios básicos de infraestructura por parte de las dependencias competentes.
- Promover ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la subdivisión de la fracción de referencia del resto de la parcela, así como la obtención del Dictamen de Uso de Suelo respectivo.
- Participar en las obras de urbanización e infraestructura necesarias para la zona de influencia, que en su momento le indique la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y/o el H. Ayuntamiento de El Marqués.
- Realizar los trámites correspondientes para su construcción.
- Obtener las demás autorizaciones, licencias y permisos que sean necesarios, en términos de la normatividad federal, estatal y municipal, aplicable en la materia.
- Considerar dentro del proyecto un sistema hidráulico de infraestructura, que permita el tratamiento y reuso de las Aguas Grises y Aguas Negras generadas dentro del predio, para lo cual se deberá de habilitar líneas dobles para abastecimiento de Agua Potable y Agua Tratada en ambos predios.

**RESOLUTIVO SÉPTIMO.-** Que una vez cumplimentado lo anterior, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a costa del propietario.

**RESOLUTIVO OCTAVO.-** El incumplimiento de cualquiera de las condicionantes indicadas, será causa de invalidación del presente dictamen.

**RESOLUTIVO NOVENO.-** Gírense las comunicaciones oficiales respectivas.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUES, QRO., A LOS SIETE DIAS DEL MES DE FEBRERO DE 2006.

**ATENTAMENTE.**  
**“TRABAJANDO POR TU FUTURO”**

**MARIA DEL MAR MONTES DIAZ**  
**SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO.**

Rúbrica

**ULTIMA PUBLICACION**

# GOBIERNO MUNICIPAL

LA LIC. MARIA DEL MAR MONTES DIAZ, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE EL MARQUES, QRO., EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 47, FRACCION IV DE LA LEY PARA LA ADMINISTRACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

## "CERTIFICA"

QUE EN SESION ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DIA 03 DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL SIETE, EN ACTA DE CABILDO NO. AC/028/2006-2007, SE EMITIÓ EL SIGUIENTE:

## "ACUERDO"

"... **VI.-** Continuando con el orden del día, el **C. ENRIQUE VEGA CARRILES**, Presidente Municipal requiere se continúe con el siguiente punto, en cumplimiento a lo cual la Secretaria del Ayuntamiento, **LIC. MARIA DEL MAR MONTES DIAZ**, manifiesta que el punto **seis** consiste en la emisión de dictamen por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., relativo a la Solicitud del Ing. Luis Felipe García Alcocer, Representante Legal de "GEO Querétaro, S. A. de C. V." mediante el cual peticiona que se realicen las correcciones correspondientes a los importes por concepto de pago de Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización y cálculo de Fianza para garantizar las obras de urbanización de las Etapas 2, 3, 4, 5 y 6, del Fraccionamiento denominado "La Pradera", mismo que se ubicará en un inmueble identificado como el resultante de la fusión de dos predios rústicos, conocidos como "La Pradera", y "La Cantera", pertenecientes a éste Municipio de El Marqués, Qro.; con superficie total de 100-35-79.9863 Ha. para su discusión y en su caso, aprobación; en tal sentido, se otorga el uso de la voz al C. Enrique Vega Carriles, Presidente Municipal, para que en su carácter de Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología intervenga al respecto; el cual solicita la dispensa de la lectura del Dictamen en cita toda vez que la misma ya se circulo a los integrantes de este Cabildo anexo a la convocatoria; en virtud de lo cual la Secretaria del Ayuntamiento, **LIC. MARIA DEL MAR MONTES DÍAZ** somete a votación la dispensa de la lectura del Dictamen referido, resultando **APROBADO POR UNANIMIDAD**; Acto seguido, una vez que fue aprobada la obviedad de la lectura del Dictamen de referencia, se somete a votación su aprobación, resultando **APROBADO POR UNANIMIDAD**. Siendo la siguiente:

*"...Solicitud del Ing. Luis Felipe García Alcocer, Representante Legal de GEO Querétaro S. A. de C V. mediante el cual peticiona que se realicen las correcciones correspondientes a los importes por concepto de pago de **Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización** y cálculo de **Fianza** para garantizar las obras de urbanización de las **Etapas 2, 3, 4, 5 y 6**, del Fraccionamiento denominado "**La Pradera**", mismo que se ubicará en un inmueble identificado como el resultante de la fusión de dos predios rústicos, conocidos como "La Pradera" y "La Cantera", pertenecientes a éste Municipio de El Marqués, Qro.; con superficie total de **100-35-79.9863 Ha.***

La Cañada Municipio de El Marqués, 30 de julio del año 2007.

**Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro.**  
**Presente.**

Los suscritos Enrique Vega Carriles, Mario Salinas Bautista y Santiago Lorenzo Martínez Martínez, Presidente, Secretario y Vocal, respectivamente, integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de El Marqués, Qro., de conformidad en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78, 79, 83, 86, 88 inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga, 9° fracciones II, III, X, XII de la Ley General de Asentamientos Humanos; 30 fracción II inciso d), 32 fracción II, 36, 38 fracción VIII, 121 al 128 de la Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro, 1° fracciones II, V, 28 fracción II, 36 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; 48 y 55 del Reglamento Interior de éste Ayuntamiento, y



**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que mediante escrito de fecha 17 de julio del 2007, el Ing. Luis Felipe García Alcocer, Representante Legal de GEO Querétaro S. A. de C. V. solicita se realicen las correcciones correspondientes a los importes por concepto de pago de **Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización** y cálculo de **Fianza** para garantizar las obras de urbanización de las **Etapas 2, 3, 4, 5 y 6**, del Fraccionamiento denominado "**La Pradera**", mismo que se ubicará en un inmueble identificado como el resultante de la fusión de dos predios rústicos, conocidos como "La Pradera ", y "La Cantera ", pertenecientes a éste Municipio de El Marqués, Qro.; con superficie total de **100-35-79.9863 Ha.**, anexando la siguiente documentación:

- Presupuesto completo de las Obras de Urbanización, correspondiente a las Etapas 2, 3, 4, 5, y 6 del Fraccionamiento de referencia.

**SEGUNDO.-** Que mediante oficio de fecha 20 de julio del 2007, La Lic. Maria del Mar Montes Díaz, Secretario del H. Ayuntamiento, remitió a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la solicitud del Ing. Luis Felipe García Alcocer, Representante Legal de GEO Querétaro S. A. de C. V. consistente en que se realicen las correcciones correspondientes a los importes por concepto de pago de **Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización** y cálculo de **Fianza** para garantizar las obras de urbanización de las **Etapas 2, 3, 4, 5 y 6**, del Fraccionamiento denominado "**La Pradera** ", mismo que se ubicará en un inmueble identificado como el resultante de la fusión de dos predios rústicos, conocidos como " La Pradera ", y "La Cantera", pertenecientes a éste Municipio de El Marqués, Qro.; con superficie total de **100-35-79.9863 Ha.**

**TERCERO.-** Que en fecha 20 de julio del 2007, el Lic. Arturo Díaz Sibaja, Director de Desarrollo Urbano Municipal, mediante folio 17/2007, emite Opinión técnica relativa a la solicitud del Ing. Luis Felipe García Alcocer, Representante Legal de GEO Querétaro S. A. de C. V. consistente en que se realicen las correcciones correspondientes a los importes por concepto de pago de **Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización** y cálculo de **Fianza** para garantizar las obras de urbanización de las Etapas 2, 3, 4, 5 y 6, del Fraccionamiento denominado "La Pradera ", mismo que se ubicará en un inmueble identificado como el resultante de la fusión de dos predios rústicos, conocidos como "La Pradera", y "La Cantera", pertenecientes a éste Municipio de El Marqués, Qro.; con superficie total de 100-35-79.9863 Ha.

**CUARTO.-** Que mediante oficio número 774 de fecha 27 de julio del 2007, la Lic. Maria del Mar Montes Díaz, Secretario del H. Ayuntamiento, remite a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, la solicitud del Ing. Luis Felipe García Alcocer, Representante Legal de GEO Querétaro S. A. de C. V. consistente en que se realicen las correcciones correspondientes a los importes por concepto de pago de **Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización** y cálculo de **Fianza** para garantizar las obras de urbanización de las Etapas 2, 3, 4, 5 y 6, del Fraccionamiento denominado "La Pradera ", mismo que se ubicará en un inmueble identificado como el resultante de la fusión de dos predios rústicos, conocidos como "La Pradera", y "La Cantera", pertenecientes a éste Municipio de El Marqués, Qro.; con superficie total de 100-35-79.9863 Ha., para su análisis y posterior Dictamen.

**QUINTO.-** Que en sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 6 de julio del 2007, asentado en Acta No. AC/026/2006-2007, se autorizó la Relotificación en 6 Etapas; Ratificación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Primera Etapa; Ratificación de la Autorización de la Nomenclatura Oficial de Vialidades de la Primer Etapa; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3, 4, 5 y 6; Autorización Provisional para Venta de Lotes de las Etapas 2 y 3; y Nomenclatura Oficial de Vialidades las Etapas 2, 3, 4, 5 y 6, del Fraccionamiento denominado "La Pradera ", perteneciente a éste Municipio de El Marqués, Qro.

**SEXTO.-** Que el presupuesto de obras de urbanización presentado con anterioridad, que contempla la cantidad de **\$42'411,638.77 (Cuarenta y dos millones cuatrocientos once mil seiscientos treinta y ocho mil pesos 77/100 M.N.)**, misma que corresponde a la urbanización de la totalidad de las **Etapas 2, 3, 4, 5 y 6** del fraccionamiento de referencia, incluyendo la urbanización de los condominios que las conforman; es erróneo, pues dichos condominios, debieron de ser excluidos de dicho presupuesto, ya que aún no cuentan con las debidas autorizaciones para su ubicación y urbanización, y por ello, tampoco aún no es tiempo de que el promotor otorgue garantía alguna para asegurar la conclusión de las obras de urbanización de los mismos.

**SEPTIMO.-** Que de acuerdo con la documentación presentada, el presupuesto actual, el cual ya contempla la exclusión de las áreas condominales contenidas dentro de las **Etapas 2, 3, 4, 5 y 6**; corresponde a la cantidad de **\$20'864,399.94 (Veinte millones ochocientos sesenta y cuatro mil trescientos noventa y nueve pesos 94/100 M.N.)**

De acuerdo a lo anterior, los Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización para las **Etapas 2, 3, 4, 5 y 6**, del fraccionamiento de referencia, queda integrado de la siguiente manera:

<b>Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización</b>	
<b>Etapas 2, 3, 4, 5 y 6</b>	
Presupuesto \$20'864,399.94 X 1.5%	\$ 312,966.00
25% Adicional	\$78,241.50
	<b>\$391,207.50</b>

**\$391,207.50 (Trescientos noventa y un mil doscientos siete pesos 50/100 M.N.)**

Asimismo, con respecto a la fianza solicitada en el Acuerdo de Cabildo de fecha 6 de julio del 2007, para garantizar la conclusión de las obras de urbanización de las etapas 2 y 3, ésta queda recalculada en base al nuevo presupuesto presentado y se integra de la siguiente manera:

<b>Cálculo para depósito de Fianza Etapas 2 y 3</b>	<b>Importe</b>
Presupuesto \$6'989,598.64 X 1.30%	\$9,086,478.23

**\$9'086,478.23 (Nueve millones ochenta y seis mil cuatrocientos setenta y ocho pesos 23/100 M.N.)**

De igual forma se hace la aclaración que la tabla citada en el Acuerdo de Cabildo de referencia, respecto al cálculo para el depósito de la fianza correspondiente a garantizar las obras de urbanización de las Etapas 2 y 3; tiene un error en el encabezado de la misma, debido a que se menciona "Calculo para depósito de Fianza Etapas 2, 3, 4, 5 y 6", siendo el correcto "Calculo para depósito de Fianza Etapas 2 y 3" exclusivamente, ya que son las únicas, junto con la Etapa 1, que cuentan con autorización para la Venta Provisional de Lotes.

**OCTAVO.-** Que en la Opinión Técnica realizada por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, citada en el Considerando TERCERO del presente documento, se manifiesta que, considerando las autorizaciones emitidas con anterioridad, y que la solicitud del particular obedece a la corrección en el cálculo de los montos por concepto de pago de Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización y cálculo de la Fianza para garantizar la conclusión de las obras de urbanización de las Etapas 2 y 3 del Fraccionamiento denominado "**La Pradera**", ubicado en un inmueble identificado como el resultante de la fusión de dos predios rústicos, conocidos como "La Pradera", y "La Cantera", pertenecientes a éste Municipio de El Marqués, Qro.; lo cual deviene de un error involuntario por parte del promotor, al momento de la elaboración del presupuesto de obras de urbanización de las **Etapas 2, 3, 4, 5 y 6**, del citado Fraccionamiento; una vez realizado el análisis técnico correspondiente a lo solicitado, considera **PROCEDENTE** que se realice la **corrección a los importes** citados dentro del Acuerdo de Cabildo de fecha 6 de julio del 2007, asentado en Acta No. AC/026/2006-2007, mediante el cual se autorizó la **Relotificación en 6 Etapas; Ratificación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Primera Etapa; Ratificación de la Autorización de la Nomenclatura Oficial de Vialidades de la Primer Etapa; Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3, 4, 5 y 6; Autorización Provisional para Venta de Lotes de las Etapas 2 y 3; y Nomenclatura Oficial de Vialidades las Etapas 2, 3, 4, 5 y 6**, del Fraccionamiento denominado "**La Pradera**", perteneciente a éste Municipio de El Marqués, Qro.; referentes al pago de **Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3, 4, 5 y 6**, y cálculo de **Fianza** para garantizar las obras de urbanización de las **Etapas 2 y 3**, exclusivamente.

Estableciendo que, el nuevo importe que deberá de ser cubierto por el promotor de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2007, Art. 17, Fracción XVII, con respecto al pago de **Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3, 4, 5 y 6**, queda integrado de la siguiente manera:

<b>Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización</b>	
<b>Etapas 2, 3, 4, 5 y 6</b>	
Presupuesto \$20'864,399.94 X 1.5%	\$ 312,966.00
25% Adicional	\$78,241.50
	<b>\$391,207.50</b>

**\$391,207.50 (Trescientos noventa y un mil doscientos siete pesos 50/100 M.N.)**

Respecto a la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 2 y 3, el promotor deberá de depositar una Fianza a favor de "Municipio de El Marqués, Qro., en un plazo no mayor de treinta días a partir de la fecha de publicación del Acuerdo de Cabildo que autorice el presente, por la cantidad de **\$9'086,478.23 (Nueve millones ochenta y seis mil cuatrocientos setenta y ocho pesos 23/100 M.N.)**.

Cálculo para depósito de Fianza Etapas 2 y 3	Importe
Presupuesto \$6'989,598.64 X 1.30%	\$9,086,478.23

**\$9'086,478.23 (Nueve millones ochenta y seis mil cuatrocientos setenta y ocho pesos 23/100 M.N.)**

De igual forma, el presente documento, queda condicionado al cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes enlistadas en el Acuerdo de Cabildo mencionado en el considerando QUINTO del presente documento.

**NOVENO.-** Que por los antecedentes citados, y con fundamento en lo señalado por los artículos 115 fracción V inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78, 79, 83, 86, 88 inciso d) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga; 30 fracción II inciso d), 32 fracción II, 36, 38 fracción VIII, 121 al 128 de la Ley para la Organización Política y Administrativa del Municipio Libre del Estado de Querétaro; 1° fracciones II, V; 28 fracción II, 36 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; 48 y 55 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de El Marqués, Qro., nos permitimos emitir el siguiente

#### **ACUERDO:**

**RESOLUTIVO PRIMERO.-** Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología emite dictamen favorable respecto a que se autorice la solicitud presentada por el Ing. Luis Felipe García Alcocer, Representante Legal de GEO Querétaro S. A. C. V. consistente en que se realicen las correcciones correspondientes a los importes por concepto de pago de Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización y cálculo de Fianza para garantizar las obras de urbanización de las Etapas 2, 3, 4, 5 y 6, del Fraccionamiento denominado "La Pradera", mismo que se ubicará en un inmueble identificado como el resultante de la fusión de dos predios rústicos conocidos como "La Pradera ", y "La Cantera ", pertenecientes a éste Municipio de El Marqués, Qro.; con superficie total de 100-35-79.9863 Ha., referentes al pago de Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3, 4, 5 y 6, y cálculo de Fianza para garantizar las obras de urbanización de las Etapas 2 y 3, exclusivamente.

**RESOLUTIVO SEGUNDO.-** En cumplimiento al resolutive próximo anterior, el nuevo importe que deberá de ser cubierto por el promotor de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués Qro., para el Ejercicio Fiscal 2007, Art. 17, Fracción XVII, con respecto al pago de **Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización de las Etapas 2, 3, 4, 5 y 6**, queda integrado de la siguiente manera:

<b>Derechos por Supervisión de Obras de Urbanización</b>	
<b>Etapas 2, 3, 4, 5 y 6</b>	
Presupuesto \$20'864,399.94 X 1.5%	\$ 312,966.00
25% Adicional	\$78,241.50
	<b>\$391,207.50</b>

**\$391,207.50 (Trescientos noventa y un mil doscientos siete pesos 50/100 M.N.)**

Respecto a la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 2 y 3, el promotor deberá de depositar una Fianza a favor de "Municipio de El Marqués, Qro., en un plazo no mayor de treinta días a partir de la fecha de publicación del Acuerdo de Cabildo que autorice el presente, por la cantidad de **\$9'086,478.23 (Nueve millones ochenta y seis mil cuatrocientos setenta y ocho pesos 23/100 M.N.)**.

Cálculo para depósito de Fianza Etapas 2 y 3	Importe
Presupuesto \$6'989,598.64 X 1.30%	\$9,086,478.23

**\$9'086,478.23 (Nueve millones ochenta y seis mil cuatrocientos setenta y ocho pesos 23/100 M.N.)**

De igual forma, el presente documento, queda condicionado al cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes enlistadas en el Acuerdo de Cabildo mencionado en el considerando QUINTO del presente documento.

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Una vez aprobado el presente dictamen por parte del Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro., remítase para su publicación en dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" a costa del solicitante.

**SEGUNDO.-** Una vez cumplimentado lo anterior, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio, a costa del propietario.

**TERCERO.-** El incumplimiento de cualquiera de las condicionantes indicadas, será causa de invalidación del presente dictamen..."

-----  
-----

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE EL MARQUES, QRO., A LOS 09 DIAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL SIETE.

**ATENTAMENTE  
"EL MARQUES NOS UNE"**

**LIC. MARIA DEL MAR MONTES DIAZ  
SRIO. DEL H. AYUNTAMIENTO.**

Rúbrica

**ULTIMA PUBLICACION**

# AVISOS JUDICIALES Y OFICIALES

## EDICTO

DEPENDENCIA	JUZGADO PRIMERO MIXTO MUNICIPAL
SECCION	ADMINISTRATIVA
RAMO	CIVIL
OFICIO NUM.:	1704-2007
EXPEDIENTE NUM.:	2656/2006

Asunto: EDICTO DE EMPLAZAMIENTO.

Querétaro, Qro., 31 de julio del 2007-

**C. C. MA. DE LOURDES HIDALGO TRUJILLO y/o MARÍA DE LOURDES HIDALGO TRUJILLO y JUANA JOSEFINA HIDALGO TRUJILLO.**

**P R E S E N T E.**

En virtud de ignorar su domicilio, por este conducto se les notifica y emplaza para que en el plazo de 15 quince días contados a partir del día siguiente a que surta efectos la última publicación de este edicto, **ACUDAN A DAR CONTESTACIÓN A LA DEMANDA INSTAURADA EN SU CONTRA**, dentro del expediente número **2656/2006**, radicado en este Juzgado Primero Mixto Municipal de Querétaro, Qro., relativo al proceso **ORDINARIO MERCANTIL** que sobre **pago de pesos** promueve **APARATOS Y MUEBLES DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V.**, y en este sentido opongán las excepciones que estimen oportunas, apercibiéndoles que para el caso de no hacerlo se les tendrá por presuntamente confesos de los hechos de la demanda y por perdidos los derechos no ejercitados en tiempo. También deberán de señalar domicilio procesal dentro de esta circunscripción territorial, en el entendido de que para el caso de no hacerlo, todas las notificaciones aún las de carácter personal les surtirán efectos por listas. Finalmente se les hace saber que se encuentran en la Secretaría del Juzgado a su disposición las copias de traslado respectivas para que se instruya de ellas.

El presente Edicto se extiende para su publicación por tres consecutivas en el periódico Oficial del estado "La sombra de Arteaga", de conformidad con el artículo 1070 del Código de Comercio.- CONSTE.-

**A T E N T A M E N T E**

**LA SECRETARIA DE ACUERDOS  
LIC. ZULEMA MIRAMONTES SOTO.**

Rúbrica

**SEGUNDA PUBLICACION**

---

**EDICTO**

---

**EDICTO DE EMPLAZAMIENTO**

**CC. FELIPE GUDIÑO CAMACHO, PLACIDO GUDIÑO CAMACHO,  
CIRO GUDIÑO CAMACHO Y BLAS GUDIÑO CAMACHO  
P R E S E N T E.**

En el juicio agrario **682/2006** se dictó un acuerdo ordenando su emplazamiento por medio de edictos, por desconocer su domicilio, los cuales deben contener una breve síntesis de la demanda y del emplazamiento, edictos que deben ser publicados por dos veces dentro de un plazo de diez días, en uno de los diarios de mayor circulación en el estado de Querétaro, así como en el periódico oficial del estado "La Sombra de Arteaga", de igual forma deberán publicarse en las oficinas de la presidencia municipal de Colón, Querétaro, y en los estrados del Tribunal haciéndole saber que se ha instaurado ante este Tribunal una demanda que promueve en su contra **J. ANTONIO BRAULIO GUDIÑO HERNÁNDEZ**, demandando la **NULIDAD** del acta de asamblea de delimitación, destino y asignación de tierras ejidales de fecha veintiséis de julio de mil novecientos noventa y seis. La audiencia de Ley tendrá verificativo a las **DIEZ HORAS DEL DIA QUINCE DE OCTUBRE DE DOS MIL SIETE**, en las oficinas del Tribunal Unitario Agrario, Distrito 42 ubicadas en **calle 5 de Mayo Número 208-B, Colonia Centro en la Ciudad de Santiago de Querétaro**, debiendo comparecer personalmente y asistidos de su abogado para contestar la demanda, ofrecer pruebas, oponer las excepciones y defensas que a su interés convenga y formular alegatos, con el apercibimiento que de no hacerlo se les tendrán por ciertos los hechos de la demanda y por perdido su derecho para ofrecer pruebas; señalar domicilio procesal para oír y recibir notificaciones en esta ciudad, en la inteligencia que de no hacerlo las demás notificaciones, aún las de carácter personal les surtirán efectos legales por lista, quedando en la Secretaría de este Tribunal las copias de traslado a su disposición.

**A T E N T A M E N T E .**

**LIC. SAÚL DUARTE FRANCO  
SECRETARIO DE ACUERDOS**

Rúbrica

---

**ULTIMA PUBLICACION**

---

**EDICTO**

---

**EDICTO DE REMATE**

En los estrados de este Juzgado Primero de Primera Instancia Civil de esta Capital, y dentro de los autos del expediente numero **468/2006** relativo al juicio EJECUTIVO MERCANTIL que sobre pago de pesos promueve **FIDEICOMISO PROMOTOR DE EMPLEO DENOMINADO FI.PRO.E.** contra **PALEMON LEDESMA AMIN Y OTRO**, se han señalado las **13:30 TRECE HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DIA 31 TREINTA Y UNO DE OCTUBRE DE 2007 DOS MIL SIETE**, a fin de que tenga verificativo el remate en **PRIMERA Y PUBLICA** almoneda sobre el bien inmueble que a continuación se describe:

**1.- Predio rústico ubicado en San Joaquín, Qro., con las siguientes características: Profundidad del suelo: entre 0.50 y 1.00 mts. Uso del suelo: forestal. Capacidad agrológica: limitada. Erosión: poco perceptible. Pedregosidad: imperceptible. Topografía: lomerío. Textura: media. Régimen de tenencia: pequeña propiedad.; así como las siguientes medidas y colindancias:**

**AL NORTE: 3 L. 398 M. Y LINDA CON ADOLFO MARTÍNEZ LEDEZMA.  
AL SUR: 2 L. 439 M. Y LINDA CON BENIGNO LEDESMA A.  
AL ORIENTE: 3 L. 279 M. Y LINDA CON ROSENDO SALVADOR.  
AL PONIENTE: 405 MTS. Y LINDA CON CARRETERA A SAN JOAQUÍN**

**CON UN VALOR TOTAL DE: \$466,150.00 (CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.).**

SE CONVOCAN POSTORES PREVIA LA EXHIBICIÓN DEL DIEZ POR CIENTO DEL VALOR DEL AVALÚO DEL BIEN INMUEBLE PARA SER ADMITIDOS A LA SUBASTA. SIENDO POSTURA LEGAL LA QUE CUBRA LAS DOS TERCERAS PARTES DEL VALOR DEL AVALÚO POR TRATARSE DE PRIMERA ALMONEDA.- PARA SU PUBLICACIÓN POR **TRES VECES DENTRO DE NUEVE DÍAS CADA PUBLICACIÓN** EN LOS ESTRADOS DEL JUZGADO Y EN UN JUZGADO DE CADEREYTA, QUERÉTARO, ASÍ COMO TRES VECES CONSECUTIVAS EN EL PERIÓDICO OFICIAL LA SOMBRA DE ARTEAGA. LA PRESENTE SIRVE PARA TODAS LAS PUBLICACIONES EN LAS FECHAS QUE LEGALMENTE CORRESPONDAN.- CONSTE.

**LIC. GUADALUPE GUERRERO UGALDE.  
SECRETARIA DE ACUERDOS**

Rúbrica

Querétaro, Qro., 17 de agosto de 2007.

---

**ULTIMA PUBLICACION**

**EDICTO**

<b>DEPENDENCIA</b>	TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE QUERÉTARO
<b>SECCION</b>	JUZGADO PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL
<b>RAMO</b>	ADMINISTRATIVO
<b>OFICIO NUM.:</b>	2553
<b>EXPEDIENTE NUM.:</b>	104/2002

**Asunto:** EDICTO DE NOTIFICACION

**Querétaro, Qro., 6 de septiembre de 2007.**

**C. MARGARITA SOLANO GUERRERO.  
P R E S E N T E.**

En virtud de desconocer su domicilio, por este conducto SE LE NOTIFICA para que dentro del **término de 15 quince días contados a partir del día siguiente a aquel en que se realice la última publicación de este edicto**, manifieste lo que a su interés convenga en relación al estado de ejecución del juicio que sigue en este juzgado **Primero de Primera Instancia Civil de esta Capital, OPERADORA DE RECURSOS BIENESTAR R. S. C. en contra de JUAN EMILIO GONZÁLEZ SOLANO Y OTROS**, dentro del expediente número **104/2002**, así como para que dentro de dicho plazo haga valer sus derechos. Lo anterior conforme a lo establecido en el numeral 1070 del Código de Comercio reformado en el año de 1996.

**El presente edicto se extiende para su publicación por tres veces consecutivas en el periódico Oficial del Estado, La Sombra de Arteaga. Conste.**-----

**A T E N T A M E N T E**

**SECRETARIA DE ACUERDOS  
DEL JUZGADO PRIMERO DE PRIMERA  
INSTANCIA CIVIL**

**LIC. GUADALUPE GUERRERO UGALDE.**  
Rúbrica

**ULTIMA PUBLICACION**



---

---

**EDICTO**

---

---

**EDICTO DE EMPLAZAMIENTO**

En la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., a 27 de Agosto de 2007, Dos Mil Siete.

**C. VICENTE GOMEZ GOMEZ**  
**P R E S E N T E:**

En virtud de ignorar su domicilio y en cumplimiento a lo establecido por el artículo 1070 del Código de Comercio en vigor, **se le hace de su conocimiento que se encuentra radicada en este Juzgado Segundo Mixto Municipal de esta Ciudad la demanda No. 2535/2004, relativo al Juicio Ejecutivo Mercantil, que sobre pago de pesos promueve la persona moral denominada CAJA SANTA MARIA MAGDALENA S.C.L. en contra de la C. NORMA ANGELICA BORUNDA BORROEL Y OTRO**, por lo que se le emplaza por este conducto para que en el término de **15 QUINCE DÍAS** a partir del día siguiente de la última publicación de los edictos de contestación a la demanda interpuesta en su contra, apercibido que para el caso de no hacerlo se le tendrá por presuntamente confeso y por perdidos sus derechos no ejercitados en tiempo y forma, y señale bienes suficientes para garantizar las prestaciones reclamadas en el presente juicio, apercibiéndole que de no hacerlo, el derecho para señalar bienes pasará al actor; quedando a su disposición en la Secretaría de este Despacho Judicial las copias de traslado correspondientes. Lo anterior con fundamento legal en los artículos 1061, 1066 y 1070 del Código de Comercio aplicable a las reformas de 1996, en relación con el diverso 121 del Código de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria al primer ordenamiento citado.-

Para su publicación en **el Periódico Oficial del Estado de Querétaro**, así como en **un Periódico de mayor circulación** por tres veces de siete en siete días.

**ATENTAMENTE**

**LIC. LILIA JOSEFINA GONZALEZ BUSTAMANTE**  
**SECRETARIA DE ACUERDOS**  
Rúbrica

---

**PRIMERA PUBLICACION**

---

---

**EDICTO**

---

---

**EDICTO DE EMPLAZAMIENTO.**

ALMA DELIA MORENO PÉREZ Y EDGAR ALFONSO ARROYO GUERRERO

Por medio del presente edicto, hago de su conocimiento que en el Juzgado Sexto de Primera Instancia Civil de este Distrito Judicial de Querétaro, Qro., fue radicado el expediente número 941/2006, relativo al juicio EJECUTIVO MERCANTIL, sobre PAGO DE PESOS, promovido por la persona moral denominada ADMINISTRADORA DE CAJA BIENESTAR, S.C., en su contra, quien les demanda el pago de la cantidad de \$17,000.00 (diecisiete mil pesos 00/100 m.n.), así como las demás prestaciones que indica en su escrito de demanda y que aquí se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones; y al ignorarse su domicilio, por medio de este conducto, les emplazo para que en el plazo de 15 días contados a partir de que surta efectos la última publicación del presente edicto, el cual deberá ser publicado por tres veces consecutivas en el Diario Oficial del Estado de Querétaro y a efecto de darle mayor publicidad, se ordena la publicación en los mismos términos ordenados anteriormente en un periódico de mayor circulación en el Estado, para que den contestación a la demanda instaurada en su contra, apercibiéndoles que de no hacerlo así, se les tendrá por presuntivamente confesos de los hechos de la demanda que dejaron de contestar y por perdidos los derechos no ejercitados en tiempo y forma, en la inteligencia de no señalar domicilio procesal las notificaciones subsecuentes, aún las de carácter personal, les surtirán efectos por lista, quedando a su disposición las copias de traslado debidamente selladas y cotejadas en la Secretaría de este Juzgado Sexto de Primera Instancia Civil de este Distrito Judicial, con domicilio en CIRCUITO MOISES SOLANA NUMERO 1001, COLONIA PRADOS DEL MIRADOR, DE ESTA CIUDAD, para que se impongan de ellas.

Querétaro, Qro., 1 de agosto de 2007.

**C. LIC. CLAUDIA SOFÍA CERVANTES SÁNCHEZ**  
**SECRETARIA DE ACUERDOS DEL JUZGADO**  
**SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL**

Rúbrica

---

**PRIMERA PUBLICACION**

**EDICTO**

DEPENDENCIA	TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE QUERÉTARO
SECCIÓN	JUZGADO TERCERO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL
RAMO	ADMINISTRATIVA
OFICIO NUM.	2160
EXPEDIENTE NUM.	262/2006

Asunto: **EDICTO DE EMPLAZAMIENTO**

Santiago de Querétaro, Qro., a 05 (cinco) de Julio de 2007.

**RODOLFO ENRIQUE MARQUEZ Y ROCHA.****P R E S E N T E.**

En virtud de ignorar su domicilio, le emplazo por el presente curso, para que en el plazo de 30 (treinta) días, contados a partir del día siguiente de la última publicación de este EDICTO, acuda a este Juzgado a contestar la demanda EJECUTIVO MERCANTIL, interpuesta por ADMINISTRADORA DE CAJA BIENESTAR, en su contra en el expediente número 262/2006, apercibiéndole que para el caso de ser omiso se le tendrá por presuntamente confeso de los hechos que se le imputan en la demanda, debiendo señalar domicilio procesal en esta ciudad, ya que en caso de no hacerlo todas las notificaciones aun las de carácter personal le surtirán mediante publicación en lista, haciéndole saber que queda en la secretaria de este juzgado las copias de traslado respectivas a fin de que se imponga de ellas

ATENTAMENTE;

SECRETARIA DE ACUERDOS DEL JUZGADO  
TERCERO DE LO CIVIL.  
LIC. MARIA TERESA FRANCO SANCHEZ.  
Rúbrica

Para su publicación por tres veces consecutivas en un periódico de circulación amplia y cobertura nacional y en el periódico oficial del Estado.-

**PRIMERA PUBLICACION**

**AVISO**

**AVISO DE CUADROS COMPARATIVOS**  
 COMITÉ DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS  
 DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

Inv. Restringida
65/2007 2ª. CONV.

Fecha de emisión
20 DE SEPTIEMBRE DE 2007

N° De Partidas	Descripción	Partidas que participa	Proveedor	Costo sin IVA	Costo total
2	SERVICIO DE COMEDOR A CUSTODIOS QUE ASISTIRÁN A CURSO DE CAPACITACIÓN AL INSTITUTO DE CAPACITACIÓN Y ESTUDIOS DE SEGURIDAD.	1 y 2	PROVEEDORA HOTELERA Y RESTAURANtera DEL BAJÍO, S.A. DE C.V.	366,150.00	421,072.50

Inv. Restringida
86/2007

Fecha de emisión
20 DE SEPTIEMBRE DE 2007

N° De Partidas	Descripción	Partidas que participa	Proveedor	Costo sin IVA	Costo total
1	HABILITACIÓN DE PERRERAS EN LAS INSTALACIONES DE LA AGENCIA DEL MINISTERIO PÚBLICO DE NARCOMENUDEO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE JUSTICIA EN EL ESTADO.	1	MALTRANA ANDRADE FAUSTO	258,489.26	297,262.65

Querétaro, Qro., a 20 de Septiembre de 2007.  
 Rúbrica

**UNICA PUBLICACION**

**AVISO**

**AVISO DE CUADROS COMPARATIVOS**  
 COMITÉ DE ADQUISICIONES, ENAJENACIONES, ARRENDAMIENTOS Y CONTRATACIÓN DE SERVICIOS  
 DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

Inv. Restringida
88/2007

Fecha de emisión
25 DE SEPTIEMBRE DE 2007

N° De Partidas	Descripción	Partidas que participa	Proveedor	Costo sin IVA	Costo total
3	SERVICIO DE MANTENIMIENTO ANUAL EN LOS EDIFICIOS DE: LA PROCURADURÍA GENERAL DE JUSTICIA EN EL ESTADO; LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y EL CENTRO EDUCATIVO Y CULTURAL DEL ESTADO.	1 A LA 3	INDUSTRIAL DE ASEO RIVHER, S.A. DE C.V.	1,384,008.00	1,591,609.20

Querétaro, Qro., a 25 de Septiembre de 2007.  
 Rúbrica

**UNICA PUBLICACION**