



La Sombra de Arteaga

PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO
DEL ESTADO DE QUERETARO

Responsable:
Secretaría de Gobierno

Registrado como de Segunda Clase en la Administración
de Correos de Querétaro, Qro., 10 de Septiembre de 1921.

Director:
Lic. Jorge Serrano Ceballos

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

SUMARIO

PODER LEGISLATIVO

Decreto por el que la Quincuagésima Novena Legislatura del Estado de Querétaro, autoriza al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro a suscribir el Convenio de colaboración para la potenciación del Fondo de Estabilización de los Ingresos de las Entidades Federativas (FEIEF). 12792

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE SALUD

Acuerdo por el cual se amplía la suspensión de los plazos y términos legales a que se refiere el diverso acuerdo publicado el 2 de junio de 2020, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", debido a la emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor ocasionada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19). 12794

SECRETARÍA DE SEGURIDAD CIUDADANA

CONSEJO DE HONOR Y JUSTICIA

Acuerdo por el que se deja sin efectos el diverso emitido por el Consejo de Honor y Justicia de la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Estado de Querétaro, que modifica el calendario de sesiones ordinarias, suspende plazos, términos y diligencias, y fija los días considerados inhábiles derivado de la contingencia sanitaria COVID-19. 12798

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

Acuerdo por el que se modifica el diverso por el que se suspenden los plazos y términos relacionados con los trámites y procedimientos administrativos que se llevan a cabo ante la Dirección de Educación de la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Querétaro. 12800

INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO

Términos de referencia para la integración de expediente técnico / Ámbito de proyecto de obra Techumbre Tipificada Normativa / PO-TTN. 12801

Términos de referencia para la integración de expediente técnico / Ámbito de proyecto de obra Específico Integral / PO-ESI. 12802

Términos de referencia para la integración de expediente técnico / Ámbito de proyecto de obra Techumbre Específica / PO-TES. 12803

**PROCURADURÍA ESTATAL DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE
Y DESARROLLO URBANO**

Acuerdo que establece medidas de sana distancia para los trabajadores y usuarios de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano ante la contingencia y nueva normalidad por el virus COVID-19. **12804**

GOBIERNO MUNICIPAL

Acuerdo que autoriza el cambio de uso de suelo de Habitacional con Servicios (H2S) 200 Habitantes por Hectárea a Equipamiento de Educación y Cultura (EEC), del predio ubicado en calle Miguel Hidalgo número 48 colonia centro en el Municipio de Cadereyta de Montes, Qro. **12806**

Acuerdo mediante el cual se designa al Comisionado de Mejora Regulatoria de Cadereyta de Montes, Querétaro. **12811**

Reforma al Reglamento para el establecimiento de estaciones de servicio de fin específico y de estaciones asociadas a la actividad de expendio en su modalidad de estación de servicio para autoconsumo para diésel y gasolina en el Municipio de El Marqués, Querétaro. **12814**

Lineamientos normativos del Título Segundo de la "Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro". Municipio de El Marqués, Qro. **12816**

Acuerdo que autoriza el cambio de destino a "Equipamiento Urbano", respecto del área identificada como lote 01 y 02, manzana 64, etapa 19, del fraccionamiento La Pradera, perteneciente al municipio de El Marqués, con las siguientes superficies 3900.92 metros cuadrados y 2106.67 metros cuadrados. Municipio de El Marqués, Qro. **12826**

Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Calles de las Etapas 2 y 3 del Fraccionamiento "CAPITAL SUR", ubicado en la Fracción 1 del Rancho Nuevo Torreón en el Municipio de El Marqués, Qro. **12833**

Acuerdo relativo a la autorización de la Donación y dictamen respecto a la donación a título gratuito que promueve el C. Jorge Fonseca Ramírez, albacea de la sucesión de bienes del C. Alejandro Fonseca Morales (Finado) a favor del Municipio de Huimilpan, Querétaro de dos fracciones de terreno con una superficie de 800.91M² correspondiendo a vialidad pública denominada calle 5 de Mayo y la otra de 490.50 M², correspondiendo a la calle 5 de Febrero, ambas de la comunidad de San Pedro, Huimilpan, Qro. **12850**

Reforma y adición del Reglamento de Ecología para el Municipio de Jalpan de Serra, Querétaro. **12854**

Acuerdo por el que se reincorpora la impartición de justicia en materia de responsabilidades administrativas, investigación, substanciación, resolución y auditoría, sujetándose el Órgano Interno de Control de este municipio expresamente a lo establecido en el similar de fecha 12 de junio de 2020, emitido por el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Querétaro, reanudando plazos esta autoridad disciplinaria en funciones de órgano interno de control el día 15 de junio de 2020, sujetándose estrictamente a las medidas extraordinarias y provisionales de prevención para la reincorporación de las actividades jurisdiccionales y administrativas del multicitado Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Querétaro, a la nueva normalidad. Municipio de Pedro Escobedo, Qro. **12859**

Reforma al Artículo Tercero Transitorio del Acuerdo que Reforma Diversas Disposiciones del Reglamento para la Movilidad y el Tránsito del Municipio de Querétaro. **12863**

Acuerdo por el cual el H. Ayuntamiento de Querétaro manifiesta su voto a favor del Proyecto que Reforma y Adiciona diversas disposiciones de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro. **12867**

Dictamen Técnico mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la empresa denominada "COMEBI del Centro", S.A de C.V., la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 6 del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en Carretera a Mompaní S/N del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad. Municipio de Querétaro, Qro.	12871
Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS) así como la asignación de los parámetros normativos de construcción correspondientes al uso Comercial y Servicios (CS) solicitado, para el predio ubicado en calle Emeterio González, Número 1C, localizado en la Colonia Hércules, identificado con la clave catastral 14 01 012 01 043 038, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio. Municipio de Querétaro, Qro.	12885
Dictamen Técnico por el cual la Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder, S.A. de C.V., la Venta Provisional de Lotes para el Fraccionamiento de Tipo Residencial como "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad. Municipio de Querétaro, Qro.	12891
Dictamen Técnico mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3; Renovación de la Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3; Ampliación de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad. Municipio de Querétaro, Qro.	12905
Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población San Juan del Río, Qro. 2018-2033.	12928
Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, San Juan del Río 2018.	13030
Acuerdo que aprueba la venta provisional de lotes del Fraccionamiento "Pedregal del Río", ubicado en Carretera Federal 120, San Juan del Río-Xilitla Km. 8+580, Fracción 3, El Mirador, en el Municipio de San Juan del Río, Qro.	13201
Acuerdo que aprueba la autorización para venta de lotes del condominio horizontal denominado "Los Mezquites Residencial", ubicado en Calzada de La Media Luna No. 96, Barrio de San Juan, en el Municipio de Tequisquiapan, Qro.	13210
Acuerdo que aprueba la autorización para la venta del Fraccionamiento y Condominio, en términos de lo establecido en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y referente a los avances de urbanización ya cumplidos, respecto del Fraccionamiento y Condominio Colinas, ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 81, Barrio de San Juan, en el Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, cuya vigencia será la misma establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización. Municipio de Tequisquiapan, Qro.	13216
AVISOS JUDICIALES Y OFICIALES	13222

PODER LEGISLATIVO

LA QUINCUAGÉSIMA NOVENA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 17, FRACCIÓN XIX, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO Y 81 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. Que en términos del artículo 1 de la Ley de Coordinación Fiscal, ésta tiene por objeto coordinar el sistema fiscal de la Federación con las entidades federativas, así como con los municipios y demarcaciones territoriales, a fin de establecer la participación que corresponda a sus haciendas públicas en los ingresos federales; distribuir entre ellos dichas participaciones; y fijar reglas de colaboración administrativa entre las diversas autoridades fiscales; entre otros.
2. Que el “Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016-2021” establece, con motivo del Eje rector V. Querétaro con Buen Gobierno, el Objetivo de Gobierno consistente en lograr que, con una gestión pública eficaz, transparente y austera, se financie el desarrollo y éste se traduzca en mejor calidad de vida de la población queretana, a cuyo efecto se plantea, dentro de la estrategia V.1 Estabilidad de las finanzas del Estado, la Línea de Acción relativa a impulsar el uso eficiente y transparente de los recursos financieros estatales, estimándose indispensable recordar asimismo que, en atención a lo consagrado en el artículo 25, párrafo segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estado velará por la estabilidad de las finanzas públicas para coadyuvar a generar condiciones favorables para el crecimiento económico y el empleo.
3. Que derivado de la emergencia de salud pública global reconocida mediante la Declaratoria de pandemia de la Organización Mundial de la Salud causada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), de fecha 11 de marzo de 2020, así como el *Acuerdo por el que se declara como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, a la epidemia de enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19)* del Consejo de Salubridad General, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de marzo de 2020, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), estima una eventual disminución de la recaudación federal participable y, en consecuencia, también en las participaciones federales que corresponden a las Entidades Federativas y sus municipios a que se refiere el artículo 1 de la Ley de Coordinación Fiscal, con respecto a lo presupuestado en la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2020.
4. Que en la sesión número CCCXXVIII de la Comisión Permanente de Funcionarios Fiscales, celebrada el pasado 1 de abril de 2020, dentro del punto de la agenda “Medidas ante la Contingencia Sanitaria”, los miembros de la referida Comisión acordaron solicitar a la SHCP que diseñara un mecanismo de potenciación de los recursos del FEIEF, con fundamento en el artículo 1 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2020.
5. Que en atención a lo señalado, la SHCP ha implementado un mecanismo de potenciación de los recursos del FEIEF, mediante el cual se estima que la Entidad Federativa y sus municipios recibirán los montos programados para el presente ejercicio fiscal, siempre y cuando el Estado de Querétaro, al igual que las demás Entidades Federativas, celebre el convenio de colaboración respectivo.
6. Que mediante oficio 351-A-UCEF-060, la SHCP, dirigido al Coordinador de la Comisión Permanente de Funcionarios Fiscales, que de conformidad con lo dispuesto en el marco legal y regulatorio vigente, el mecanismo de potenciación del FEIEF, no sujeta a las Entidades Federativas y sus Municipios al régimen de contrataciones de financiamientos establecido en la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.

Lo anterior fue confirmado por parte de la SHCP a la Secretaría de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante el oficio 351-A-UCEF-069, de fecha 8 de junio de 2020, en el que se ratificó que el esquema de potenciación del FEIEF no representa una operación constitutiva de deuda pública para el Estado de Querétaro, en términos de las disposiciones jurídicas federales aplicables en la materia.

7. Que el artículo 2 de la Ley de Deuda Pública del Estado de Querétaro, precisa que se entenderá por deuda pública, la que así defina la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, por tanto, la norma local, tampoco considera que el esquema de potenciación del FEIEF represente una operación constitutiva de deuda pública para el Estado de Querétaro.

Por lo expuesto, la Quincuagésima Novena Legislatura del Estado de Querétaro expide el siguiente:

DECRETO POR EL QUE LA QUINCUAGÉSIMA NOVENA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, AUTORIZA AL TITULAR DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO A SUSCRIBIR EL CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA LA POTENCIACIÓN DEL FONDO DE ESTABILIZACIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS (FEIEF).

Artículo Único. Se autoriza al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro a suscribir el convenio de colaboración para la potenciación del FEIEF, cuyo propósito es que las Entidades Federativas y sus Municipios reciban los montos programados para el presente ejercicio fiscal.

TRANSITORIOS

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y OBSERVE.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES "CONSTITUYENTES 1916-1917" RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.

A T E N T A M E N T E
QUINCUAGÉSIMA NOVENA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO
MESA DIRECTIVA

DIP. MA. CONCEPCIÓN HERRERA MARTÍNEZ
PRESIDENTA
Rúbrica

DIP. JORGE HERRERA MARTÍNEZ
PRIMER SECRETARIO
Rúbrica

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE SALUD



JULIO CESAR RAMIREZ ARGÜELLO, Secretario de Salud del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en ejercicio de las facultades conferidas por las fracciones I, XIX y XXII del artículo 28 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro; 13, fracción I y 19 fracción I de la Ley de Salud del Estado de Querétaro; artículos 5 y 6 fracciones I y II del Reglamento Interior de la Secretaría de Salud, y

CONSIDERANDO

1. Que en el Plan Estatal de Desarrollo 2016-2021, se crearon diversos Ejes Rectores, siendo uno de ellos el denominado "Querétaro Humano", del que se desprende la Estrategia 1.1 Protección de la salud de manera efectiva, oportuna y con calidad para la población del Estado.
2. Que en referencia a la *Estrategia 1.1 Protección de la salud de manera efectiva, oportuna y con calidad para la población del Estado* las líneas de acción se dirigen a fortalecer los programas de prevención y promoción a la salud en la población del Estado y reducir y vigilar los riesgos epidemiológicos que afectan la salud de la población de la entidad, toda vez que la salud de las personas es considerado como un activo que permite el disfrute de una vida sana y productiva que aporte al desarrollo de la entidad, que trasciende a nivel familiar y comunitario.
3. Que en fecha 18 de marzo de 2020 fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el Acuerdo de Recomendaciones Generales COVID-19 emitidas por la Secretaría de Salud del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.
4. Que en fecha 19 de marzo de 2020 fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el Acuerdo de Medidas de Seguridad Sanitaria, por medio del cual se establecieron 28 medidas para controlar y mitigar la enfermedad COVID-19.
5. Que las medidas que se requieran para la prevención y control de las enfermedades transmisibles deberán ser observadas por los particulares.¹
6. Que el día 23 de marzo de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Acuerdo por el que el Consejo de Salubridad General reconoce la epidemia de enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en México, como una enfermedad grave de atención prioritaria, así como se establecen las actividades de preparación y respuesta ante dicha epidemia.
7. Que el día 24 de marzo de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Acuerdo por el que se establecen las medidas preventivas que se deberán implementar para la mitigación y control de los riesgos para la salud que implica la enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), emitido por el Secretario de Salud, de conformidad con los artículos 181, 183 y 184, de la Ley General de Salud.

¹ Artículo 139, primer párrafo, Ley General de Salud, Diario Oficial de la Federación, 7 de febrero de 1984.



SECRETARÍA
DE SALUD - SESEQ
CALLE DE LA SALUD - CENTRO
QUERÉTARO, QUERÉTARO



8. Que el día 24 de Marzo de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto por el que se sanciona el Acuerdo por el que se establecen las medidas preventivas que se deberán implementar para la mitigación y control de los riesgos para la salud que implica la enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), emitido por el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, de conformidad con el artículo 181 de la Ley General de Salud.
9. Que el Secretario de Salud coordina al organismo denominado Servicios de Salud del Estado de Querétaro, con la facultad de establecer y conducir la política estatal en materia de salud.²
10. Que el día 30 de marzo de 2020, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Acuerdo por el que el Consejo de Salubridad General declara como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, a la epidemia de enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), estableciendo que la Secretaría de Salud determinará todas las acciones que resulten necesarias para atender dicha emergencia.
11. Que de conformidad a lo previsto en el artículo 31 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, las actuaciones del procedimiento administrativo se efectuarán conforme a los horarios que cada dependencia establezca y publique en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y las Gacetas Municipales; por lo que ésta autoridad cuenta con atribuciones para determinar la suspensión de plazos y términos legales en las entidades que le están sectorizadas.
12. Que en fecha 31 de marzo de 2020 fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el Acuerdo por el que se establecen lineamientos de operación para los organismos desconcentrados de la Secretaría de Salud y entidades que le están sectorizadas, derivado de la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2, con el objeto de establecer las medidas que se han implementar para la mitigación y control de riesgos en la salud de los servidores públicos de los órganos desconcentrados de los entes citados durante la emergencia sanitaria.
13. Que el 21 de abril de 2020 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Acuerdo por el que se modifica el similar por el que se establecen acciones extraordinarias para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2, publicado el 31 de marzo de 2020.
14. Que el Acuerdo de referencia citado en el numeral inmediato anterior, modifica el artículo Primero, ordenando la suspensión inmediata de las actividades no esenciales, del 30 de marzo al 30 de mayo de 2020, con la finalidad de mitigar la dispersión y transmisión del virus SARS-CoV2 en la comunidad, para disminuir la carga de enfermedad, sus complicaciones y la muerte por COVID-19 en la población residente en el territorio nacional.

² Artículo 13, fracción I, Ley de Salud del Estado de Querétaro, Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", 30 de enero de 2010.



SECRETARÍA
DE SALUD - SESEQ

Carretera a San Mateo Atlix, s/n, Col. Centro, C.P. 76000, Querétaro, Qro.



15. Que el Acuerdo por el que se establecen lineamientos de operación para los organismos desconcentrados de la Secretaría de Salud y entidades que le están sectorizadas, derivado de la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el 31 de marzo de 2020, señala en diversos lineamientos que las medidas que establece se mantendrán hasta el 30 de abril de 2020, salvo que las autoridades sanitarias competentes determinen una situación que justifique prolongar la vigencia de las mismas.
16. Que el 14 de mayo de 2020, la Secretaría de Salud publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se establece una estrategia para la reapertura de las actividades sociales, educativas y económicas, así como un sistema de semáforo por regiones para evaluar semanalmente el riesgo epidemiológico relacionado con la reapertura de actividades en cada entidad federativa, así como se establecen acciones extraordinarias, mismo que fue modificado mediante diverso publicado el 15 de mayo de 2020, en el citado medio de difusión oficial.
17. Que este último Acuerdo establece en su Artículo Cuarto fracción III que el plazo comprendido del 18 de mayo al 1 de junio de 2020, es el tiempo en el que se llevará a cabo el proceso de establecer los protocolos y mecanismos de seguridad sanitaria en las empresas de acuerdo con los lineamientos de seguridad sanitaria en el entorno laboral, que publique la Secretaría de Salud, en coordinación con las secretarías de Economía y del Trabajo y Previsión Social, así como con el Instituto Mexicano del Seguro Social.
18. Que el 29 de mayo de 2020, la Secretaría de Salud publicó en el Diario Oficial de la Federación el Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos Técnicos Específicos para la Reapertura de las Actividades Económicas, en el cual, basado en el sistema de semáforo por regiones, el cual contemplan cuatro dimensiones que deberán considerarse para que los centros de trabajo identifiquen las medidas obligatorias para el retorno o la continuidad de sus labores, a saber: el tipo de actividad (esencial o no esencial), el tamaño del centro de trabajo, el nivel de alerta sanitaria de la ubicación del centro de trabajo, así como sus características.
19. Que el 2 de junio de 2020, se publicó en el medio de difusión estatal, el Acuerdo por el que se modifica por segunda ocasión el diverso por el que se establecen lineamientos de operación para los organismos desconcentrados de la Secretaría de Salud y Entidades que le están sectorizadas, derivado de la emergencia sanitaria generada por el virus Sars-COV2; publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el 31 de marzo de 2020.
20. Que conforme al sistema de semáforo por regiones, el estado de Querétaro cuenta con un nivel de alerta que permitirá que las empresas de las actividades económicas no esenciales trabajen con porcentaje de personal reducido para su funcionamiento, siempre tomando en cuenta las medidas de cuidado máximo para las personas con mayor riesgo de presentar un cuadro grave de COVID-19, así como también abrir espacios públicos abiertos con un aforo (cantidad de personas) reducido.



SECRETARÍA
DE SALUD - SESEQ
Coordinación Estatal de Atención
de Salud del Estado de Querétaro



21. Que en concordancia con las medidas extraordinarias derivadas de la emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, resulta necesario que ampliar la suspensión de plazos y términos legales, con el objeto de mantener acciones responsables que prevengan y disminuyan la transmisión de la enfermedad.

Por lo anteriormente expuesto, tengo a bien emitir el siguiente:

ACUERDO POR EL CUAL SE AMPLÍA LA SUSPENSIÓN DE LOS PLAZOS Y TÉRMINOS LEGALES A QUE SE REFIERE EL DIVERSO ACUERDO PUBLICADO EL 2 DE JUNIO DE 2020, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA", DEBIDO A LA EMERGENCIA SANITARIA POR CAUSA DE FUERZA MAYOR OCACIONADA POR EL VIRUS SARS-CoV2 (COVID-19).

PRIMERO. Se amplía la suspensión de los plazos y términos legales a que se refiere el diverso Acuerdo de la Secretaría de Salud, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el pasado 2 de junio del año en curso, ampliación que incluirá el periodo comprendido del 15 al 30 de junio de 2020.

SEGUNDO. Cualquier actuación, requerimiento, solicitud o promoción realizada ante cualquiera de las unidades administrativas de los organismos desconcentrados de la Secretaría de Salud y entidades que le están sectorizadas, surtirá efectos hasta el primer día hábil siguiente en términos del artículo 31 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente acuerdo entrará en vigor el día de su firma.

SEGUNDO. Se ordena la publicación de este acuerdo, por única ocasión, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, denominado "La Sombra de Arteaga".

Dado en la sede de la Secretaría de Salud, en la Ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., a los 12 días del mes de junio del año 2020.

JULIO CESAR RAMIREZ ARGÜELLO
SECRETARIO DE SALUD

HOJA DE FIRMA DEL ACUERDO POR EL CUAL SE AMPLÍA LA SUSPENSIÓN DE LOS PLAZOS Y TÉRMINOS LEGALES A QUE SE REFIERE EL DIVERSO ACUERDO PUBLICADO EL 2 DE JUNIO DE 2020, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO "LA SOMBRA DE ARTEAGA", DEBIDO A LA EMERGENCIA SANITARIA POR CAUSA DE FUERZA MAYOR OCACIONADA POR EL VIRUS SARS-CoV2 (COVID-19).

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE SEGURIDAD CIUDADANA

CONSEJO DE HONOR Y JUSTICIA

Los integrantes del Consejo de Honor y Justicia de la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Estado de Querétaro, en ejercicio de lo dispuesto por los artículos, 28, fracción VII de la Ley de la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Estado de Querétaro; 4, fracciones II y IV, 5, 6, 26, fracción V, y 28, fracción VII, del Reglamento del Servicio Profesional de Carrera Policial, Profesionalización y Régimen Disciplinario de la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, el Consejo de Honor y Justicia, y

Considerando

1. El 01 de abril del año en curso se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el Acuerdo del Consejo de Honor y Justicia de la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Estado de Querétaro, que modifica el calendario de sesiones ordinarias, suspende plazos, términos y diligencias, y fija los días considerados inhábiles derivado de la contingencia sanitaria COVID-19.

Posteriormente, el periodo de suspensión contemplado en el Acuerdo antes referido, se amplió al 30 de mayo de 2020, mediante acuerdo de reforma publicado el 23 de abril de 2020 en el Periódico oficial en cita. Asimismo, dicho periodo de nueva cuenta a través del diverso publicado el 01 de junio de 2020 en el medio oficial de difusión del Estado.

2. Sin embargo, el 16 de junio de 2020 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", el Acuerdo que establece acciones y medidas aplicables en la Secretaría de Seguridad Ciudadana para atender la contingencia sanitaria por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) y propiciar una reapertura gradual, ordenada y cauta de los servicios suspendidos por tal eventualidad.

Además, en términos del artículo 2 del Acuerdo de referencia, se da por concluida la suspensión y se apertura, entre otros, el servicio de atención al público a cargo de la Unidad de Asuntos Internos de la Secretaría, así como la reanudación de los plazos y los términos procedimentales o administrativos inherentes a los procedimientos competencia exclusiva de la Secretaría y sus Órganos Desconcentrados, en especial los correspondientes al régimen disciplinario seguido ante la Unidad de Asuntos Internos.

Bajo esa tesitura, expedimos el siguiente:

Acuerdo por el que se deja sin efectos el diverso emitido por el Consejo de Honor y Justicia de la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Estado de Querétaro, que modifica el calendario de sesiones ordinarias, suspende plazos, términos y diligencias, y fija los días considerados inhábiles derivado de la contingencia sanitaria COVID-19.

ARTÍCULO PRIMERO. A partir de la entrada en vigor de este Acuerdo, se reanudan las sesiones ordinarias programadas mediante el calendario publicado el 29 de enero de 2020, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

En consecuencia, se reanudan los plazos, términos, días hábiles para el desahogo de diligencias, audiencias y demás actuaciones relacionadas con los procedimientos disciplinarios competencia del Consejo de Honor y Justicia de la Secretaría de Seguridad Ciudadana.

ARTÍCULO SEGUNDO. Para las acciones relacionadas con recepción de documentos e informes, trámites, atención al público, resoluciones, acuerdos, notificaciones, citatorios, emplazamientos, requerimientos, audiencias, solicitudes de informes y documentos; así como la recepción, substanciación y resolución de recursos o de algún otro medio de impugnación, y cualquier otro acto competencia de este Consejo que pueda incidir en la esfera jurídica de los particulares y servidores públicos de la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, se aplicarán lo dispuesto en el Acuerdo que establece acciones y medidas aplicables en la Secretaría de Seguridad Ciudadana para atender la contingencia sanitaria por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) y propiciar una reapertura gradual, ordenada y cauta de los servicios suspendidos por tal eventualidad.

Transitorio

Artículo Único. El presente acuerdo surtirá efectos a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

Así lo acordaron y firman los integrantes del Consejo de Honor y Justicia de la Secretaría de Seguridad Ciudadana del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en sesión celebrada el día 18 de junio de dos mil veinte, por **unanimidad** de votos.

Lic. Edgar César Villa Osornio
**Subsecretario de Policía Estatal y
Presidente Suplente del Consejo de Honor y Justicia**
Rúbrica

C.P. Karla Anabel Cedillo Hernández
Vocal Titular del Órgano Interno de Control
Rúbrica

Oficial Israel Zadoc Nieves Rojo
Vocal Policía
Rúbrica

M. en D. Alberto Reyes Galván
Vocal Ciudadano
Rúbrica

Lic. Juan Manuel Vera Vázquez
Vocal Ciudadano
Rúbrica

Lic. Gerardo Javier Gómez Sánchez
Secretario Técnico del Consejo de Honor y Justicia
Rúbrica

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

JOSÉ ALFREDO BOTELLO MONTES, Secretario de Educación del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en ejercicio de las atribuciones que confieren lo dispuesto por los artículos 87, 88 y 113 fracción III de la Ley General de Educación, 13 fracción IV, 46 y 47 de la Ley de Educación del Estado de Querétaro y 27 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, y

CONSIDERANDO

1. El 31 de marzo de 2020 la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el Acuerdo por el que se suspenden los plazos y términos relacionados con los trámites y procedimientos administrativos que se llevan a cabo ante la Dirección de Educación de la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Querétaro.
2. El 29 de mayo de 2020 la Oficialía Mayor del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Querétaro publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el Acuerdo que establece estrategias generales para prevenir y controlar la propagación de la enfermedad COVID-19, en la reincorporación a sus centros laborales, de los servidores públicos del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en el cual se estableció en el acuerdo SEGUNDO, las estrategias generales de control para la dependencias así como para el público en general que ingrese a un inmueble público.
3. El 16 de junio de 2020, la Secretaria de Salud del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, el Acuerdo por el que se establecen las medidas sanitarias permanentes para la realización de las actividades económicas, productivas y sociales en el Estado de Querétaro, durante la emergencia sanitaria de la enfermedad COVID-19.
4. Toda vez que se han emitido en beneficio y salvaguarda de la vida y la salud de los queretanos, lineamientos y estrategias de protección sanitaria ocasionada por la enfermedad Covid-19, para el retorno de actividades económicas, productivas y sociales en nuestra entidad, se reanudan los plazos y términos relacionados con los trámites y procedimientos administrativos que se llevan a cabo ante la Dirección de Educación de la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Querétaro.

Por lo expuesto, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE MODIFICA EL DIVERSO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS PLAZOS Y TÉRMINOS RELACIONADOS CON LOS TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS QUE SE LLEVAN A CABO ANTE LA DIRECCIÓN DE EDUCACIÓN DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO.

ÚNICO.- Se modifica el artículo primero del Acuerdo por el que se suspenden los plazos y términos relacionados con los trámites y procedimientos administrativos que se llevan a cabo ante la Dirección de Educación de la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Querétaro publicado el 31 de marzo de 2020 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, para quedar de la siguiente manera:

“ARTÍCULO PRIMERO.- Se reanudan los plazos y términos relacionados con los trámites y procedimientos administrativos que se llevan a cabo ante la Dirección de Educación de la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Querétaro, al día hábil siguiente de la expedición del presente acuerdo”.

TRANSITORIOS


ÚNICO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”.

Dado en las oficinas sede de la Secretaría de Educación del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en la ciudad de Santiago de Querétaro, Qro., a los 19 días del mes de junio de 2020.

JOSÉ ALFREDO BOTELLO MONTES
SECRETARIO DE EDUCACIÓN

Rúbrica

INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO

 INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO / JEFATURA DE PROYECTOS 2020		
TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA INTEGRACIÓN DE EXPEDIENTE TÉCNICO		
ÁMBITO DE PROYECTO DE OBRA TECHUMBRE TIPIFICADA NORMATIVA / PO-TIN	MODALIDAD: OTROS EJECUCORES	
FOLIO REFERENTE: 0	ANEXO A OFICIO: JP-000/2020	
RELACIÓN DE COMPONENTES ENTREGABLES POR EL ORGANISMO EJECUTOR		
Cv.	COMPONENTE	CONSIDERACIONES
A.	VALIDACIÓN TÉCNICA DE SITIO; INCLUYE PLANO DE REFERENCIA ANEXO CON PROYECCIÓN Y TRAZO A ESCALA DE LA ETAPA PRESENTADA.	DOCUMENTO EN ORIGINAL, SEGÚN FORMATO APLICABLE, FIRMADO Y SELLADO POR LA DIRECCIÓN DEL PLANTEL ESCOLAR. INFORMACIÓN TÉCNICA REGISTRADA EN CAMPO, MEDIANTE EL CUAL SE EXPOENEN LAS CONDICIONES FÍSICAS Y NATURALES QUE PREVALEZCAN EN EL SITIO, ASÍ COMO DATOS ESPECÍFICOS DE NÚMERO DE GRUPOS - AULAS Y LEVANTAMIENTO DE LOS LOCALS O ESPACIOS EXISTENTES EN TODO EL PLANTEL.
B.	REPORTE GRÁFICO DEL SITIO.	EVIDENCIAS GRÁFICAS FÍSICAS Y NATURALES DEL SITIO, LUGAR DONDE SE PRETENDI REALIZAR LA OBRAS DE OBRA, FIRMADO/SELADO, Y DE MANERA GENERALIZADA DEL PLANTEL ESCOLAR. INGRESAR EN DOS PÁGINAS (4 FOTOS POR PÁGINA).
C.	CONFORMIDAD EMITIDA POR LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA CORRESPONDIENTE	MEDIANTE OFICIO.
D.	ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS DEL SITIO	DOCUMENTO EN ORIGINAL ACREDITADO POR UN LABORADOR EN LA ESPECIALIDAD; TOLUADO Y FIRMADO EN TODAS SUS HOJAS EN SENA ADEJ POR EL REPRESENTANTE DEL MISMO. DEBERÁ CONSERVAR UN ANEXO GRÁFICO EVIDENCIAL DEL SONIDO EN EL SITIO CORRESPONDIENTE, ASÍ COMO DEL PLANTEL ESCOLAR.
E.	PLANOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO EJECUTIVO ESTRUCTURAL DE CIMENTACIÓN; ESPECÍFICO DEL SITIO	PLANOS MONODIMENSIONALES, IMPRESOS Y ACREDITADOS MEDIANTE SELLO Y FIRMAS POR PARTE DE LA DIRECCIÓN Y/O SECRETARÍA DE OBRAS DEL ORGANISMO EJECUTOR. DEBERÁ CONTENER EL PROYECTO ESTRUCTURAL DE CIMENTACIÓN ESPECÍFICO DEL SITIO, BASADO EN EL PLANO DE REFERENCIA NORMATIVO, ASÍ COMO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS CORRESPONDIENTE.
F.	LEVANTAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA EXISTENTE Y DE ALTIMETRÍAS	FORMATO ELECTRÓNICO PDF, INCLUYE TODOS LOS COMPONENTES QUE CONFORMAN EL EXPEDIENTE TÉCNICO FÍSICO. DICHS COMPONENTES DEBERÁN SER COPIA FIEL DE LOS FIRMADOS IMPRESOS, INCLUYENDO FIRMAS Y SELLOS, POR LO QUE SE SUGIERE EL ESCANEO DE LOS MISMOS.
G.	EXPEDIENTE TÉCNICO ELECTRÓNICO	FORMATO ELECTRÓNICO PDF, INCLUYE TODOS LOS COMPONENTES QUE CONFORMAN EL EXPEDIENTE TÉCNICO FÍSICO. DICHS COMPONENTES DEBERÁN SER COPIA FIEL DE LOS ELEMENTOS IMPRESOS, INCLUYENDO FIRMAS Y SELLOS, POR LO QUE SE SUGIERE EL ESCANEO DE LOS MISMOS.
CONSIDERACIONES GENERALES RELEVANTES		
1	LOS COMPONENTES INDICADOS DEBERÁN SER ESPECÍFICOS DE LA OBRA PRETENDIDA.	
2	TODOS LOS COMPONENTES INDICADOS DEBERÁN ESTAR ACREDITADOS POR EL ORGANISMO EJECUTOR MEDIANTE FIRMAS Y SELLO.	
3	LA REVISIÓN Y CORREJO DEL EXPEDIENTE TÉCNICO SERÁ EN APLIGO A LO ESTIPULADO EN EL PRESENTE; CUALQUIER CONFUSIÓN O PRECISIÓN ANTE LO EXPUERTO, PUEDE SER CONSULTADO A TRAVÉS DEL ENLACE TÉCNICO - NORMATIVO, ABAJO REFERIDO.	

ACUSE ORGANISMO EJECUTOR



INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO





INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO / JEFATURA DE PROYECTOR 2020

TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA INTEGRACIÓN DE EXPEDIENTE TÉCNICO			
ÁMBITO DE PROYECTO DE OBRA ESPECÍFICO INTEGRAL / PO-ESI		MODALIDAD: OTROS EJECUTORES	FOHJO REFERENTE: 0
		ANEXO A OFICIO: JP-000/2020	
RELACIÓN DE COMPONENTES ENTREGABLES POR EL ORGANISMO EJECUTOR			
Cv	COMPONENTE	CONSIDERACIONES	
A	VALIDACIÓN TÉCNICA DE SITIO; INCLUYE PLANO DE REFERENCIA ANEXO CON PROYECCIÓN Y TRAZO A ESCALA DE LA ETAPA PRETENDIDA	DOCUMENTO EN ORIGINAL, SEGÚN FORMATO APLICABLE, REMADO Y SELADO POR LA DIRECCIÓN DEL PLANTEL ESCOLAR; INFORMACIÓN TÉCNICA REGISTRADA EN CAMPO, MEDIANTE EL CUAL SE EXPONEN LAS CONDICIONES FÍSICAS Y NATURALES QUE PREVALEZCAN EN EL SITIO, ASÍ COMO DATOS ESTADÍSTICOS DE NÚMERO DE GRUPOS - ALUMNOS Y LEVANTAMIENTO DE LOS LOCALS O ESPACIOS EXISTENTES EN TODO EL PLANTEL.	
B	REPORTE GRÁFICO DEL SITIO	EVIDENCIAS GRÁFICAS FÍSICAS Y NATURALES DEL SITIO, LUGAR DONDE SE PRETENDE REALIZAR LA ETAPA DE OBRA FIRMODORSALMENTE, Y DE MANERA GENERALIZADA DEL PLANTEL ESCOLAR, ENTREGAR EN DOS PÁGINAS (4 FOTOS POR PÁGINA).	
C	CONFORMIDAD EMITIDA POR LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA CORRESPONDIENTE	MEDIANTE OFICIO.	
D	ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS DEL SITIO	DOCUMENTO EN ORIGINAL ACREDITADO POR UN LABORATORIO EN LA ESPECIALIDAD; FOLIADO Y FIRMADO EN TODAS SUS HOJAS EN TINTA AZUL POR EL REPRESENTANTE DEL MISMO, DEBERÁ CONSERVAR UN ANEXO GRÁFICO EVIDENCIAL DEL SONIDO EN EL SITIO CORRESPONDIENTE, ASÍ COMO DE PLANTEL ESCOLAR.	
E	PLANOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO EJECUTIVO; SEGÚN ESPECIALIDADES O PARTIDAS APLICABLES	PLANOS ORIGINALES EN FORMATO DE OBRA MONOCROMÁTICOS, A ESCALA, LEGIBLES Y ACREDITADOS POR EL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA (D.R.O.) Y POR LOS ESPECIALISTAS O CORRESPONSABLES EN MATERIA DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELÉCTRICAS.	
F	PLANOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO EJECUTIVO - PARTIDA ESTRUCTURAL	PLANOS ORIGINALES EN FORMATO DE OBRA MONOCROMÁTICOS, A ESCALA, LEGIBLES Y ACREDITADOS POR EL CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL (C.S.E.).	
G	MEMORIA TÉCNICA DE CÁLCULO ESTRUCTURAL; INCLUYE CARÁTULA DE RESUMEN DE FACTORES DE DISEÑO E INDICADORES TÉCNICOS Y NORMATIVOS APLICABLES	DOCUMENTO ORIGINAL EN FORMATO LIBRE, ACREDITADO POR EL CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL (C.S.E.); FOLIADO Y FIRMADO EN TODAS SUS HOJAS EN TINTA AZUL.	
H	CARTA RESPONSIVA DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL	DOCUMENTO EN ORIGINAL DE FORMATO LIBRE EMITIDO Y FIRMADO EN TINTA AZUL POR EL CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL (C.S.E.); DOCUMENTO EN EL CUAL SE OTORGAN LAS GARANTÍAS DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL Y RESPONSA EL APEGO A LA NORMATIVIDAD Y REGULACIÓN APLICABLE; SE DEBERÁ RELACIONAR LOS COMPONENTES DE ANEXO.	
I	ACREDITACIONES VIGENTES DEL CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL; IDENTIFICACIÓN OFICIAL, CÉDULA PROFESIONAL Y CÉDULA DE RECONOCIMIENTO COMO "C.S.E."	REFERENCIAS VIGENTES Y LEGIBLES DEL CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL (C.S.E.); EN UNA SOLA HOJA CON FIRMA DE CONSTANCIA EN TINTA AZUL.	
J	ACREDITACIONES VIGENTES DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA; IDENTIFICACIÓN OFICIAL, CÉDULA PROFESIONAL Y CÉDULA DE RECONOCIMIENTO "D.R.O."	REFERENCIAS VIGENTES Y LEGIBLES DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA (D.R.O.); EN UNA SOLA HOJA CON FIRMA DE CONSTANCIA EN TINTA AZUL.	
K	MEMORIA TÉCNICA DE CÁLCULO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA	DOCUMENTO EN ORIGINAL DE FORMATO LIBRE, ACREDITADO POR UN CORRESPONSABLE O POR UN ESPECIALISTA EN LA MATERIA Y POR EL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA (D.R.O.); FOLIADO Y FIRMADO EN TODAS SUS HOJAS EN TINTA AZUL.	
L	MEMORIA TÉCNICA DE CÁLCULO DE INSTALACIÓN HIDRÁULICA	DOCUMENTO EN ORIGINAL DE FORMATO LIBRE, ACREDITADO POR UN CORRESPONSABLE O POR UN ESPECIALISTA EN LA MATERIA Y POR EL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA (D.R.O.); FOLIADO Y FIRMADO EN TODAS SUS HOJAS EN TINTA AZUL.	
M	MEMORIA TÉCNICA DE CÁLCULO DE INSTALACIONES ESPECIALES	DOCUMENTO EN ORIGINAL DE FORMATO LIBRE, ACREDITADO POR UN CORRESPONSABLE O POR UN ESPECIALISTA EN LA MATERIA Y POR EL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA (D.R.O.); FOLIADO Y FIRMADO EN TODAS SUS HOJAS EN TINTA AZUL.	
N	LEVANTAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA EXISTENTE Y DE ASIMETRÍAS	DEL SITIO; APLICA PARA ÁREAS O SUPERFICIES RESTRINGIDAS QUE CONDICIONEN LA PROTECCIÓN DE LA ETAPA, SEGÚN LIMITACIONES FÍSICAS Y NATURALES, O POR TOPOGRAFÍA MAYOR AL 20% DE PENDIENTE.	
O	EXPEDIENTE TÉCNICO ELECTRÓNICO	FORMATO ELECTRÓNICO PDF, INCLUYE TODOS LOS COMPONENTES QUE CONFORMAN EL EXPEDIENTE TÉCNICO FÍSICO; DICHO COMPONENTES DEBERÁN SER COPIA FIEL DE LOS ELEMENTOS IMPRESOS, INCLUYENDO FIRMAS Y SELLOS, POR LO QUE SE SIGUIERE EL ESCRIBANO DE LOS MISMOS.	
CONSIDERACIONES GENERALES RELEVANTES			
1	LOS COMPONENTES INDICADOS DEBERÁN SER ESPECÍFICOS DE LA OBRA PRETENDIDA.		
2	TODOS LOS COMPONENTES INDICADOS DEBERÁN ESTAR ACREDITADOS POR EL ORGANISMO EJECUTOR MEDIANTE FIRMAS Y SELLO.		
3	LA RELACIÓN DE COMPONENTES QUEDA SUCEPTIBLE AL REQUERIMIENTO ADICIONAL O ANULACIÓN DE ALGUNO, SEGÚN LA PARTICULARIDAD Y ALCANCES DEL PROYECTO DE OBRA ESPECÍFICO.		
4	LA REVISIÓN Y CORREJO DEL EXPEDIENTE TÉCNICO SERÁ EN APEGO A LO ESTIPULADO EN EL PRESENTE; CUALQUIER CONFUSIÓN O PRECISIÓN ANTE LO EXPUESTO, PUEDE SER CONSULTADO A TRAVÉS DEL ENLACE TÉCNICO - NORMATIVO, ANEXO REFERIDO.		

ACUM ORGANISMO EJECUTOR:

INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO

  INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO / JEFATURA DE PROYECTOR 2020			
TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA INTEGRACIÓN DE EXPEDIENTE TÉCNICO			
ÁMBITO DE PROYECTO DE OBRA		MODALIDAD:	FOHIO REFERENTE:
TECHUMBRE ESPECÍFICA / PO-TES		OTROS EJECUTORES	0
			ANEXO A OFICIO: JP-000/2020
RELACION DE COMPONENTES ENTREGABLES POR EL ORGANISMO EJECUTOR			
Cv.	COMPONENTE	CONSIDERACIONES	
A	VALIDACIÓN TÉCNICA DE SITIO; INCLUYE PLANO DE REFERENCIA ANEXO CON PROYECCIÓN Y TRAZO A ESCALA DE LA ETAPA PRETENDIDA	DOCUMENTO EN ORIGINAL, SEGÚN FORMATO APLICABLE, FIRMADO Y SELADO POR LA DIRECCIÓN DEL PLANTEL ESCOLAR. INFORMACIÓN TÉCNICA REGISTRADA EN CAMPO, MEDIANTE EL CUAL SE EXPONEN LAS CONDICIONES FÍSICAS Y NATURALES QUE PREVALECEN EN EL SITIO, ASÍ COMO DATOS ESTADÍSTICOS DE NÚMERO DE GRUPOS - ALUMNOS Y LEVANTAMIENTO DE LOS LOCALES O ESPACIOS EXISTENTES EN TODO EL PLANTEL.	
B	REPORTE GRÁFICO DEL SITIO	EVIDENCIAS GRÁFICAS FÍSICAS Y NATURALES DEL SITIO, LUGAR DONDE SE PRETENDI REALIZAR LA ETAPA DE OBRA FUNDACIONALMENTE, Y DE MANERA GENERALIZADA DEL PLANTEL ESCOLAR. INTEGRAR EN DOS PÁGINAS (2 FOTOS POR PÁGINA).	
C	CONFORMIDAD EMITIDA POR LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA CORRESPONDIENTE	MEDIANTE OFICIO.	
D	ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS DEL SITIO	DOCUMENTO EN ORIGINAL ACREDITADO POR UN LABORATORIO EN LA ESPECIALIDAD; FOLIADO Y FIRMADO EN TODAS SUS HOJAS EN TINTA AZUL POR EL REPRESENTANTE DEL MISMO. DEBERÁ CONTENER EN ANEXO GRÁFICO EVIDENCIAL DEL SONIDO EN EL SITIO CORRESPONDIENTE , ASÍ COMO DEL PLANTEL ESCOLAR.	
E	PLANOS QUE INTEGRAN EL PROYECTO EJECUTIVO	PLANOS MONOCROMÁTICOS, LEGIBLES Y ACREDITADOS MEDIANTE SELLO Y FIRMAS POR PARTE DEL ORGANISMO EJECUTOR Y DEBIDAMENTE ACREDITADO POR EL CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL (C.S.E.).	
F	MEMORIA TÉCNICA DE CÁLCULO ESTRUCTURAL; INCLUYE CARÁTULA DE RESUMEN DE FACTORES DE DISEÑO E INDICADORES TÉCNICOS Y NORMATIVOS APLICABLES	DOCUMENTO ACREDITADO POR EL CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL (C.S.E.); FOLIADA Y FIRMADA EN TODAS SUS HOJAS EN TINTA AZUL.	
G	CARTA RESPONSIVA DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL	DOCUMENTO EN FORMATO LIBRE EMITIDO Y FIRMADO EN TINTA AZUL POR EL CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL (C.S.E.); DOCUMENTO EN EL CUAL SE OTORGAN LAS GARANTÍAS DE SEGURIDAD ESTRUCTURAL Y ADIERTA EL APEGO A LA NORMATIVIDAD Y REGULACIÓN APLICABLE. SE DEBERÁ RELACIONAR LOS COMPONENTES DE AMPARO.	
H	ACREDITACIONES VIGENTES DEL CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL; IDENTIFICACIÓN OFICIAL, CÉDULA PROFESIONAL Y CÉDULA DE RECONOCIMIENTO COMO C.S.E.	REFERENCIAS VIGENTES Y LEGIBLES DEL CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL (C.S.E.); EN UNA SOLA HOJA CON FIRMA DE CONSTANCIA EN TINTA AZUL.	
I	LEVANTAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA EXISTENTE Y DE ALTURERÍAS	DEL SITIO. APLICA PARA ÁREAS O SUPERFICIES RESTRINGIDAS QUE CONDICIONEN LA PROYECCIÓN DE LA ETAPA, SEGÚN LIMITACIONES FÍSICAS Y NATURALES, O POR TOPOGRAFÍA MAYOR AL 30% DE PENDIENTE.	
J	EXPEDIENTE TÉCNICO ELECTRÓNICO	FORMATO ELECTRÓNICO PDF, INCLUYE TODOS LOS COMPONENTES QUE CONFORMAN EL EXPEDIENTE TÉCNICO FÍSICO; DICHO COMPONENTES DEBERÁN SER COPIA FIEL DE LOS ELEMENTOS IMPRESOS, INCLUYENDO FIRMAS Y SELLOS, POR LO QUE SE SIGUIE EL ESCANEO DE LOS MISMO.	
CONSIDERACIONES GENERALES RELEVANTES			
1	LOS COMPONENTES INDICADOS DEBERÁN SER ESPECÍFICOS DE LA OBRA PRETENDIDA.		
2	TODOS LOS COMPONENTES INDICADOS DEBERÁN ESTAR ACREDITADOS POR EL ORGANISMO EJECUTOR MEDIANTE FIRMAS Y SELLO.		
3	LA REVISIÓN Y COTEJO DEL EXPEDIENTE TÉCNICO SERÁ EN APEGO A LO ESTIPULADO EN EL PRESENTE. CUALQUIER CONFUSIÓN O PRECISIÓN ANTE LO EXPUERTO, PUEDE SER CONSULTADO A TRAVÉS DEL ENLACE TÉCNICO - NORMATIVO, ABAJO REFERIDO.		

ACORDADO ORGANISMO EJECUTOR:



PROCURADURÍA ESTATAL DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO URBANO

PROCURADURÍA ESTATAL DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO URBANO

Santiago de Querétaro, Querétaro, a 15 de junio de 2020.

Con fundamento en los artículos 9 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, 18 de la Ley de la Administración Pública Paraestatal del Estado de Querétaro, 15 fracción I y 27 del Reglamento de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, 29 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, y

CONSIDERANDO

Que derivado del escenario de salud pública referente a la propagación del virus denominado coronavirus COVID-19, la Organización Mundial de la Salud (OMS) en fecha 11 de marzo de 2020 declaró la referida enfermedad como pandemia global, debido a su capacidad de contagio, la Secretaría de Salud del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro con el propósito de combatir la enfermedad COVID-19, implementó de manera inmediata en todo el territorio de estado de Querétaro medidas y acciones mediante el "Acuerdo de Recomendaciones Generales COVID-19" publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" de fecha 18 de marzo de 2020.

En atención a lo anterior, la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano publicó Acuerdos en el periódico oficial del estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga", en fechas veintisiete de marzo, quince y treinta de abril, quince y veintinueve de mayo de dos mil veinte estableciendo medidas en congruencia a fin de impedir la congregación de personas para evitar la propagación del virus COVID-19 en las instalaciones de este Organismo Público, procurando la salud del personal, usuarios y ciudadanía en general. Por lo que fueron declarados inhábiles los periodos comprendidos en los acuerdos antes referidos, suspendiendo plazos y términos legales.

Por lo que con la finalidad de seguir garantizando el Derecho Humano a la Salud, amparado por los artículos 1° y 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 3° de la Constitución Política del Estado de Querétaro; y aunado a que el artículo 140 de la Ley General de Salud señala que las autoridades no sanitarias cooperarán en el ejercicio de la acción para combatir las enfermedades transmisibles, estableciendo las medidas que estimen necesarias, sin contravenir las disposiciones que rigen la materia esta Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano determina ajustar su horario de labores a las autoridades análogas en el estado, por lo que se emite el siguiente:

ACUERDO QUE ESTABLECE MEDIDAS DE SANA DISTANCIA PARA LOS TRABAJADORES Y USUARIOS DE LA PROCURADURÍA ESTATAL DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO URBANO ANTE LA CONTINGENCIA Y NUEVA NORMALIDAD POR EL VIRUS COVID-19

PRIMERO.- Con la finalidad de disminuir la concentración de personas en los espacios públicos y evitar con ello la afluencia masiva que ponga en peligro la salud de la ciudadanía, favoreciendo la sana distancia y garantizando el servicio de esta Procuraduría se establece de manera provisional como horario de atención de lunes a viernes de 9:00 a 15:00 horas.

SEGUNDO.- Los servidores públicos que se encuentren en los siguientes supuestos: Adultos mayores de 60 años de edad o más; mujeres embarazadas o en periodo de lactancia, personas con discapacidad, personas con enfermedades crónicas no transmisibles (hipertensión arterial, pulmonar, insuficiencia renal, lupus, cáncer, diabetes mellitus, obesidad, insuficiencia hepática o metabólica, enfermedad cardiaca), o con algún padecimiento o tratamiento farmacológico que les genere supresión del sistema inmunológico, no se presentarán al centro de trabajo como medida preventiva en pro de su salud, debiendo realizar trabajo desde casa el cual reportarán a su jefe inmediato vía correo electrónico.

TERCERO.- Se deberá privilegiar el uso de teléfono o correo electrónico pepmadu@queretaro.gob.mx para asuntos que se requieran consultar en la Procuraduría evitando en la medida de lo posible acudir a las instalaciones, si no se tiene urgencia o necesidad para ello, por lo que las Unidades Administrativas de la Procuraduría brindará atención al público a través de citas dentro del horario establecido en el numeral Primero del presente acuerdo, las cuales podrán ser agendadas a través de los teléfonos oficiales (442) 215-76-60, 215-28-82 y 215-78-36 en las siguientes extensiones:

-ADMINISTRATIVO.- Lic. Olga Yadira Rubio Rubio 110 y 111
-INSPECCIÓN Y VIGILANCIA.- Geóg. José Ángel Becerril Casas 107 y 105
-ASUNTOS JURÍDICOS.- Lic. Viridiana Barrera De Santiago 115 y 119

CUARTO.- Para garantizar la seguridad y salud del personal y de la ciudadanía, así como evitar la propagación de enfermedades en las instalaciones de la Procuraduría, se establecen las siguientes medidas obligatorias de acceso:

- I. Queda prohibido el ingreso de menores de edad
- II. No podrán ingresar personas que presenten fiebre con temperatura superior a los 37.5°C o demás síntomas de COVID 19.
- III. Toda persona que se presente a esta Procuraduría deberá portar obligatoriamente cubre boca, pasar por el tapete sanitizantes que le sea indicado, así como colocarse gel antibacterial a su ingreso, durante su estancia y salida de las instalaciones.
- IV. Personal y usuarios en general deberán mantener en todo momento un metro y medio de distancia por lo menos con otras personas, durante toda su permanencia en las instalaciones de esta Procuraduría.

QUINTO.- Cualquier omisión a las medidas establecidas en el presente acuerdo, dará lugar a negar el acceso o solicitar el abandono de las instalaciones de esta Procuraduría a la persona que cometa la falta y, en su caso, se dará vista a las autoridades competentes.

SEXTO.- Estas medidas entrarán en vigor a partir del día la publicación del presente acuerdo.

SÉPTIMO.- Publíquese el presente acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” y en la página institucional electrónica de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano <https://procuraduriaambientalqueretaro.com>

ATENTAMENTE

LIC. JOSÉ LUIS PEÑA RÍOS

Procurador Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano de conformidad con el artículo 118 del Código Urbano del Estado de Querétaro y 13 del Reglamento de la Procuraduría Estatal de Protección al Medio Ambiente y Desarrollo Urbano por designación del Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro el MVZ Francisco Domínguez Servién en fecha 01 de diciembre de 2018.

Rúbrica.

ÚNICA PUBLICACIÓN.

GOBIERNO MUNICIPAL

Dependencia: Presidencia Municipal
Departamento: Secretaría del H. Ayuntamiento
Área: Administrativo
Oficio No.: PMC/SA/ETMP/30/2020
Asunto: Se Solicita Publicación

Cadereyta de Montes, Querétaro a 21 de Enero del 2020.

El que Suscribe, Lic. Edgar Timoteo Martínez Peñaloza, Secretario del H. Ayuntamiento de Cadereyta de Montes, del Estado de Querétaro y con fundamento en el artículo 47 fracciones IV, V y VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hago constar y;

CERTIFICO

Cadereyta de Montes, Qro., a 13 de enero del 2020

H. AYUNTAMIENTO DE CADEREYTA DE MONTES, QRO.

Por medio del presente informo a este H. Ayuntamiento, que en referencia al escrito recibido en Secretaria del Ayuntamiento, signado por el C. Saúl Puebla Pérez y la C. Argelia Velázquez Vega, en el que solicitan cambio de uso de suelo de Habitacional con Servicios (H2S) 200 Habitantes por Hectárea a Equipamiento de Educación y Cultura (EEC) al respecto me permito informarle lo siguiente:

ANTECEDENTES

1. En fecha 07 de Enero del 2020, se recibió escrito en Secretaria del Ayuntamiento, signado por el C. Saúl Puebla Pérez, en su calidad de propietario del bien inmueble y la C. Argelia Velázquez Vega, en su calidad de usufructuaria del bien inmueble, en el que solicitan cambio de uso de suelo de Habitacional con Servicios (H2S) 200 Habitantes por Hectárea a Equipamiento de Educación y Cultura (EEC) del predio identificado mediante la Escritura Pública Número 13,095 de fecha 05 de Diciembre del año 2013, expedida por la Notaría Pública Número "2", en la Ciudad de Cadereyta de Montes, Qro., misma que se encuentra debidamente inscrita en la Subdirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cadereyta de Montes, Qro., desde el día 19 de Febrero del año 2015, bajo el folio inmobiliario 00033363/0003. Identificada con la clave catastral 040100101026046; ubicado en calle Miguel Hidalgo número 48 colonia centro en este municipio de Cadereyta de Montes, Qro., propiedad del C. Saúl Puebla Pérez, y Argelia Velázquez Vega, como usufructuaria, toda vez desean establecer en el mencionado predio una escuela de educación media superior y educación superior "Instituto Preuniversitario Motolina de León A.C."
2. En fecha 10 de Enero del año 2020, se recibe Dictamen Técnico número OP/CDU/005/2020, signado por el Lic. Edgar García Chávez, Encargado de Despacho de la Coordinación de Desarrollo Urbano del Municipio.
3. Derivado del Dictamen Técnico mencionado en el antecedente número 2 del presente dictamen, se desprende que la Coordinación de Desarrollo Urbano del Municipio de Cadereyta de Montes, Qro., realizo inspección al predio objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo, en la cual se observó que el predio colinda con la calle Miguel Hidalgo
4. Derivado del Dictamen Técnico mencionado en el antecedente número 2 del presente dictamen, se desprende que de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Cadereyta, aprobado en sesión ordinaria de cabildo en fecha 06 de Marzo de 2012, identificada mediante el Acta No. 113-PMC-APB-SOC-06032012, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Folio Plan Desarrollo 00000001/0002 en fecha 08 de junio de 2012 y publicado en "LA Sombra de Arteaga" en fecha 20 de Abril de 2012; dicho predio cuenta actualmente con el uso de suelo (H2S) 200 habitantes por hectárea Habitacional con servicios, referente al plano e03 Zonificación Secundaria.

5. En fecha 10 de enero del año 2020, se recibe opinión técnica número MCQ/DDFM/0364/2020, signada por el L.A.E. Benjamín Jesús Hernández Trejo, Dirección de Desarrollo y Fomento Económico del Municipio, de la que se desprende que en la ubicación del predio:
 - No es considerada zona forestal
 - No es reserva natural protegida
 - No existe en esta zona conflicto ambiental de ningún tipo
 - No es apto para la agricultura
 - No es zona destinada para actividades forestales y de conservación.
6. Se turnó en fecha 07 de enero del presente año, a la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano y Ecología, la solicitud que ocupa el presente, para su estudio y dictamen.
7. Finalmente, en mesa de trabajo celebrada el día 13 de enero del año 2020, la Comisión Permanente de Desarrollo Urbano y Ecología, reviso la solicitud en comento para realizar el presente dictamen.

CONSIDERANDOS

1. Que en términos del artículo 36 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que, dentro de los primeros treinta días siguientes a la instalación del Ayuntamiento, sus miembros se constituirán en comisiones permanentes para el estudio, examen y resolución de los asuntos municipales, así como para vigilar la ejecución de las disposiciones y acuerdos del Ayuntamiento y para atender permanentemente los asuntos concernientes a la administración municipal.
2. Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 38, Fracción VII, las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos colegiados y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal. En cada Municipio se podrán constituir como mínimo las siguientes:

I...

VII. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. - Cuya competencia será: la formulación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal; la zonificación y determinación de las reservas territoriales y áreas de protección ecológica, arqueológica, arquitectónica e histórica; y, en general, las facultades derivadas de lo previsto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
3. Que el artículo 115 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio propio.
4. Que el artículo 115 fracción V, inciso "d" de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia., en relación con el artículo 30, fracción II, inciso "d", de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.
5. Que en el artículo 326 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, establece que la autoridad competente podrá autorizar la modificación del uso de suelo de un predio o de una edificación, de conformidad con los programas aprobados para la zona donde se ubique, previo dictamen técnico emitido por la autoridad municipal y , en su caso, por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Publicas del Poder Ejecutivo del Estado, documentos que deberán estar fundados y motivados en la factibilidad de servicios y los estudios inherentes y necesarios al proyecto en particular.
6. Que el artículo 327 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, establece que en construcciones ya ejecutadas se podrá autorizar el cambio de uso de suelo, debiendo el propietario del inmueble efectuar las modificaciones determinadas por la autoridad, a fin de que se cumpla con las disposiciones normativas correspondientes.

7. Que el predio materia de la petición actualmente cuenta con el uso de suelo Habitacional con Servicios (H2S) 200 Habitantes por Hectárea, de acuerdo a lo establecido en el antecedente número 4 del presente dictamen.
8. Que el Dictamen Técnico número OP/CDU/005/2020, signado por el Lic. Edgar García Chávez, Encargado de Despacho de la Coordinación de Desarrollo Urbano del Municipio, establece lo siguiente:

Una vez analizados los antecedentes presentados y de conformidad con lo establecido en el instrumento de Planeación Urbana vigente para la zona, esta Coordinación de Desarrollo Urbano considera VIABLE la autorización de cambio de uso de suelo; Habitacional con Servicios (H2S) 200 Habitantes por Hectárea a Equipamiento de Educación y Cultura (EEC); ya que el establecer una escuela más en este municipio nos ayudara a formar personas con excelencia educativa y ampliar la cobertura a la población interesada en realizar sus estudios de educación media superior y educación superior a través de un modelo educativo con visión humanística y social que forme personas con valores y calidad humana capaces de reflexionar, enfrentar y mejorar su realidad, dentro de un mundo plural. Así mismo siempre y cuando el propietario realice las siguientes acciones:

1. *Obtener de la Comisión Estatal de Aguas, la factibilidad de Suministro de los servicios de infraestructura de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Pluvial y cumplir las condicionantes que la misma indique.*
2. *Obtener la factibilidad de suministro de energía eléctrica por parte de la Comisión Federal de Electricidad y cumplir con las condicionantes que esta le indique.*
3. *Solicitar la opinión técnica por parte de la Dirección de Ecología de este Municipio.*
4. *Se recomienda que en caso de ser aprobado el cambio de uso de suelo del acuerdo citado, sea publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y sea protocolizado ante Notario Público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a efecto de que se haga la anotación correspondiente en el Instrumento de Planeación.*

Así mismo se establece que el incumplimiento de cuales quiera de estas condicionantes será causal de la cancelación del Acuerdo de Cabildo correspondiente.

9. Que la Opinión Técnica número MCQ/DDFM/0364/2020, signada por el L.A.E. Benjamín Jesús Hernández Trejo, Dirección de Desarrollo y Fomento Económico del Municipio, establece lo siguiente:

Por lo ya expuesto, analizado y revisado, esta Coordinación considera Positivo su Procedencia en Materia Ambiental, y emite las siguientes recomendaciones para su adecuado uso y conservación:

1. *Se implemente un programa de reforestación previa revisión y seguimiento de esta Coordinación con especies nativas de la región, de acuerdo a las especies que se pretenden derribar.*
2. *Se solicita el cuidado y preservación de las siguientes especies Dos Arboles de Naranja (*Citrus X sinensis*), un árbol de pino (*pinus*), dos árboles de guayaba (*Psidium guajava*) y un árbol de Zapote (*Pouteria sapota*) de los cuales anexo archivo fotográfico.*
3. *Una vez obtenido el dictamen de Uso de Suelo emitido por el H. Ayuntamiento y publicado en el Periódico Oficial la Sombra de Arteaga, se concede un plazo de 06 meses para el cumplimiento de los puntos anteriores.*
4. *Se obtengan los permisos correspondientes ante el área de Desarrollo Urbano.*
5. *Se realicen visitas periódicas por parte de personal de esta Coordinación que permita verificar el cumplimiento de la reubicación de las especies rescatadas y del programa de reforestación.*
6. *De no dar cumplimiento con los puntos anteriores, esta opinión técnica no tendrá validez o se perderá.*

10. Que es competente el H. Ayuntamiento de Cadereyta de Montes, Querétaro, para emitir dictamen, específicamente la Comisión Desarrollo Urbano y Ecología, correspondiente al escrito recibido en Secretaria de Ayuntamiento, Signado por los C. Saúl Puebla Pérez, en su calidad de propietario del bien inmueble y la C. Argelia Velázquez Vega, en su calidad de usufructuaria del bien inmueble en el que

solicitan cambio de uso de suelo de Habitacional con Servicios (H2S) 200 Habitantes por Hectárea a Equipamiento de Educación y Cultura (EEC), del predio identificado mediante la Escritura Pública Número 13,095 de fecha 05 de Diciembre del año 2013, expedida por la Notaría Pública Número "2", en la Ciudad de Cadereyta de Montes, Qro., misma que se encuentra debidamente inscrita en la Subdirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cadereyta de Montes, Qro., desde el día 19 de Febrero del año 2015, bajo el folio inmobiliario 00033363/0003. Identificada con la clave catastral 040100101026046; ubicado en calle Miguel Hidalgo número 48 colonia centro en este municipio de Cadereyta de Montes, Qro., propiedad del C. Saúl Puebla Pérez, y Argelia Velázquez Vega, como usufructuaria, toda vez desean establecer en el mencionado predio una escuela de educación media superior y educación superior "Instituto Preuniversitario Motolina de León A.C."

Lo anterior expuesto, es fundado con los siguientes preceptos legales:

DERECHO

Artículo 115, fracción V, inciso "D", de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 326 y 327 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; Artículos 30 Fracción II, inciso "D", 36 y 38 fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

Artículos 47, 52, 53, 55 57 y 59 fracción VIII, del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Cadereyta de Montes.

Así mismo, se tomó como fundamento el Manual de Procedimientos Administrativos de Obras Públicas, en el que establece el procedimiento para tramitar cambio de uso de suelo.

Por lo anterior expuesto, fundado y motivado, esta Comisión Permanente de Desarrollo Urbano y Ecología, resuelve lo siguiente:

RESOLUTIVOS

PRIMERO. - Esta Comisión Permanente de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Cadereyta de Montes, Qro., es competente para conocer, analizar y proponer la viabilidad de la solicitud presentada, consistente en autorizar el cambio de Habitacional con Servicios (H2S) 200 Habitantes por Hectárea a Equipamiento de Educación y Cultura (EEC), del predio identificado mediante la Escritura Pública Número 13,095 de fecha 05 de Diciembre del año 2013, expedida por la Notaría Pública Número "2", en la Ciudad de Cadereyta de Montes, Qro., misma que se encuentra debidamente inscrita en la Subdirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Cadereyta de Montes, Qro., desde el día 19 de Febrero del año 2015, bajo el folio inmobiliario 00033363/0003. Identificada con la clave catastral 040100101026046; ubicado en calle Miguel Hidalgo número 48 colonia centro en este municipio de Cadereyta de Montes, Qro., propiedad del C. Saúl Puebla Pérez, y Argelia Velázquez Vega, como usufructuaria, toda vez desean establecer en el mencionado predio una escuela de educación media superior y educación superior "Instituto Preuniversitario Motolina de León A.C."

SEGUNDO. - De conformidad con el artículo 57 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Cadereyta de Montes, esta Comisión Permanente de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento, contando con los fundamentos jurídicos necesarios y tomando como fundamento para resolver el presente tema el Dictamen Técnico número OP/CDU/005/2020, signado por el Lic. Edgar García Chávez, Encargado de Despacho de la Coordinación de Desarrollo Urbano del Municipio, y la Opinión Técnica número MCQ/DDFM/0364/2020, signada por el L.A.E. Benjamín Jesús Hernández Trejo, Dirección de Desarrollo y Fomento Económico del Municipio, **acuerda autorizar el cambio de uso de suelo de Habitacional con Servicios (H2S) 200 Habitantes por Hectárea a Equipamiento de Educación y Cultura (EEC), del predio citado en el resolutive anterior**, siempre y cuando el solicitante realice las acciones y recomendaciones descritas en los considerandos número 8 y 9 del presente dictamen, en un plazo no mayor a 12 meses.

TERCERO. - Una vez aprobado notifíquese al solicitante, a la Coordinación de Desarrollo Urbano del Municipio para los efectos legales a los que haya lugar.

CUARTO.- Hágase del conocimiento del solicitante que deberá cubrir los derechos correspondientes por la autorización del cambio de uso de suelo, de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio de Cadereyta de Montes, Qro., para el ejercicio Fiscal 2020, de acuerdo al desglose que de dicho importe determine la Tesorería Municipal.

QUINTO.- Publíquese en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y una vez publicado deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a efecto de que se haga la anotación correspondiente en el Instrumento de Planeación.

SEXTO. - El incumplimiento de cualquiera de los resolutivos anteriores, dejara sin efectos el presente dictamen.

----- **ACUERDO** -----

Por los Considerandos ya expuestos y de conformidad con lo establecido en el artículo 115 fracciones I, II, IV y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 y 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; del 1 al 5, 27, 29, 30, 44, 47, 117, 123 al 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1 al 5, 29 al 32, 44 al 46, 54, 55, 63 al 69 del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Cadereyta de Montes, Qro.; y demás Leyes, Códigos y Reglamentos Federales, Estatales y Municipales que faculta al Municipio en el ámbito de sus competencias el autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial.

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada el día 16 de Enero del 2020, identificada mediante Acta número 50, PMC-LEBM-SEC-16012020, se aprobó por Mayoría de Votos el punto número 03 del orden del día: Lectura y en su caso aprobación, al cambio de uso de suelo de Habitacional con servicios (H2S) 200 Habitantes por Hectárea a Equipamiento de Educación y Cultura (EEC), a solicitud del C. Saúl Puebla Pérez.

Se expide la presente Certificación en la Ciudad de Cadereyta de Montes Estado de Querétaro, el día 21 de Enero del 2020; siendo copia fiel de la original que obra en los archivos de esta Secretaria del H. Ayuntamiento de Cadereyta de Montes, Estado de Querétaro.

ATENTAMENTE

LIC. EDGAR TIMOTEO MARTINEZ PEÑALOZA
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE CADEREYTA DE MONTES**

Rúbrica

GOBIERNO MUNICIPAL

EL CIUDADANO LICENCIADO EDGAR TIMOTEO MARTÍNEZ PEÑALOZA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 47, FRACCION IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

CERTIFICA

Que en Sesión Extraordinaria de fecha 19 del mes de mayo del año 2020, el H. Ayuntamiento de Cadereyta de Montes, Querétaro, aprobó el Acuerdo mediante el cual se designa al Comisionado de Mejora Regulatoria de Cadereyta de Montes, Querétaro:

“EL MTRO. LEON ENRIQUE BOLAÑO MENDOZA, PRESIDENTE MUNICIPAL DE CADEREYTA DE MONTES, QUERÉTARO, HACE SABER A SUS HABITANTES QUE:

EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CADEREYTA DE MONTES, QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 2, 3, 30 FRACCIÓN I, 146, 147, 148, 149, 150, 151 Y 153 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 DE LA LEY DE MEJORA REGULATORIA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 18, 19, 20, 21, 22 Y CUARTO TRANSITORIO DEL REGLAMENTO DE MEJORA REGULATORIA DEL MUNICIPIO DE CADEREYTA DE MONTES, QUERÉTARO; Y 113, 114 Y 149 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DE CADEREYTA DE MONTES, QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. Que el Municipio es la institución jurídica, política y social, que tiene como finalidad organizar a una comunidad en la gestión autónoma de sus intereses de convivencia primaria y vecinal, que está regida por un Ayuntamiento, representando la célula básica del organismo estatal, dado que como órgano colegiado de representación popular, pilar de la estructura gubernamental y representante de los intereses de los habitantes del Municipio, debe guardar principios de eficiencia, claridad, legalidad, eficacia y calidad.
2. Que el Ayuntamiento del Municipio de Cadereyta de Montes, Querétaro, tiene entre sus objetivos generar un modelo de gobierno que, de manera efectiva y evaluable, brinde respuesta a las demandas y expectativas de la ciudadanía, respecto de las acciones de gobierno y ejercicio de las funciones de los Servidores de la Administración Pública Municipal.
3. Que el Gobierno Municipal reconoce que una de las prioridades de su actividad lo es el procurar en todo momento la correcta aplicación de la ley y que los Servidores Públicos tengan conductas públicas congruentes y adecuadas con la magnitud de la responsabilidad que contraen por el hecho de desempeñar una función de carácter público.
4. Que el artículo 44 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece que cada Municipio tendrá como estructura administrativa la que determinen sus reglamentos, pero en todo caso contará con una Secretaría del Ayuntamiento, una Dependencia Encargada de las Finanzas Públicas Municipales; una Dependencia Encargada de la Administración de Servicios Internos, Recursos Humanos, Materiales y Técnicos del Municipio; una Dependencia Encargada de la Prestación de Servicios Públicos Municipales y otra de la Ejecución y Administración de Obras Públicas; así mismo habrá una Dependencia Encargada de la Seguridad Pública, Policía Preventiva y el Tránsito Municipal.
5. Que, bajo este tenor, el H. Ayuntamiento de Cadereyta de Montes, Querétaro, en Sesión Extraordinaria de Cabildo, de fecha 28 de octubre de 2019, aprobó su Reglamento de Mejora Regulatoria del Municipio; mismo que fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, en fecha 29 de noviembre de 2019, así como en su correspondiente Gaceta Municipal, en fecha 29 de noviembre 2019.

6. Que conforme al artículo 9 de la Ley Estatal se desprende la obligación de los municipios de designar un Servidor Público como responsable oficial de mejora regulatoria, de conformidad con sus disposiciones orgánicas; situación que queda robustecida dentro del Título Segundo denominado “Del Sistema Municipal de Mejora Regulatoria”, Capítulo II intitulado “Del Consejo Municipal de Mejora Regulatoria”, del Reglamento de Mejora Regulatoria del Municipio de Cadereyta de Montes, Querétaro.
7. Que luego entonces, en aquiescencia con los Artículos 21 y CUARTO TRANSITORIO del Reglamento Municipal anteriormente aludido, queda indubitable que al frente de la Comisión Municipal habrá un Comisionado, quien será designado por el Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, resultado de una terna propuesta por el Presidente Municipal a los integrantes del H. Ayuntamiento, ***dentro de los 180 días naturales siguientes al de la entrada en vigor del presente ordenamiento.***
8. Que es preciso señalar que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 38, fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, la Comisión de Gobernación es el órgano de consulta, análisis y estudio más afín para atender el asunto que nos ocupa, mismo que a continuación se inserta en obvio de repeticiones como si a la letra fuere: ***“... I. DE GOBERNACIÓN.- Cuya competencia será: garantizar la seguridad y tranquilidad de las personas y de sus bienes dentro de su territorio; elecciones municipales; estadística municipal; legalización de firmas de servidores públicos municipales; registro civil; aplicación de sanciones por infracciones previstas en los reglamentos municipales; inspectoría municipal; asociaciones religiosas y culto público; supervisión de funciones, desarrollo y desempeño del cuerpo de protección civil y el otorgamiento de auxilios extraordinarios en casos de incendios, terremotos, inundaciones, escasez de víveres y demás sucesos de emergencia y rescate; y los demás asuntos que señalen las leyes y los reglamentos municipales...”***
9. Que en consecuencia y conforme a lo dispuesto por el artículo 47, fracciones I y XI de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, corresponde al Secretario del Ayuntamiento turnar a la Comisión Permanente de Gobernación, situación que quedó plenamente acreditada con el envío del oficio número PMC/SA/ETMP/144/2020.
10. Que con la emisión del presente acuerdo, se estará dando un paso más hacia la consolidación de la promoción e implementación de la Política Pública de Mejora Regulatoria, cuyo encargado -el Comisionado- propugnará por la generación de normas claras, de trámites y servicios simplificados, orientados a obtener el mayor valor posible de los recursos disponibles y del óptimo funcionamiento de las actividades comerciales, industriales, productivas, de servicios y de desarrollo humano; procurando los mayores beneficios para la sociedad con los menores costos posibles, mediante la formulación normativa de reglas e incentivos que estimulen la innovación, la confianza en la economía, la productividad y la eficiencia a favor del crecimiento y bienestar general de la sociedad.
11. Que por mayoría de razón, el nombramiento de quien vaya a ocupar la Titularidad de la Comisión en cuestión, redundará en el afianzamiento del órgano operativo y técnico que facilite elevar los niveles de productividad y crecimiento económico el Municipio de Cadereyta de Montes, Querétaro, mediante la disminución de obstáculos y costos para los empresarios y ciudadanos al momento que realizan sus actividades.
12. Que la propuesta remitida por el Mtro. Leon Enrique Bolaño Mendoza, **PARA OCUPAR LA TITULARIDAD EN EL CARGO DE COMISIONADO DE MEJORA REGULATORIA DE CADEREYTA DE MONTES, QUERÉTARO**, quedó debidamente integrada y con total apego a lo preceptuado por el artículo 21 del Reglamento de Mejora Regulatoria del Municipio de Cadereyta de Montes, Querétaro, misma que fue postulada de la siguiente manera:

PRIMER CANDIDATO	RIGOBERTO PALMA BAUTISTA
SEGUNDO CANDIDATO	RAYMUNDO BALDERAS CHÁVEZ
TERCER CANDIDATO	ELEAZAR SUÁREZ RUÍZ

Por lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento de Cadereyta de Montes, Querétaro, en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 19 de mayo del 2020, tuvo a bien aprobar y expedir el siguiente:

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE DESIGNA AL COMISIONADO DE MEJORA REGULATORIA DE CADEREYTA DE MONTES, QUERÉTARO.

PRIMERO.- Que este H. Ayuntamiento tiene a bien designar al C. RIGOBERTO PALMA BAUTISTA, como Comisionado de Mejora Regulatoria de Cadereyta de Montes, Querétaro, durante la Gestión 2018 - 2021 de Cadereyta de Montes, Querétaro.

SEGUNDO. - Una vez habiéndose realizado la designación, procédase a que el Presidente Municipal tome la Protesta de Ley y expida el nombramiento respectivo.

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

PRIMERO.- Una vez aprobado el presente acuerdo, surtirá sus efectos legales el mismo día de su aprobación.

SEGUNDO.- Se instruye al Secretario del H. Ayuntamiento, a fin de que notifique el presente acuerdo a todas las Dependencias y Entidades Paramunicipales que conforman la Administración Pública 2018 - 2021; para su conocimiento, fines y efectos legales a que haya lugar.

TERCERO.- Se instruye al Secretario del H. Ayuntamiento, a fin de que notifique del presente acuerdo, al Titular del Órgano Interno de Control del Municipio de Cadereyta de Montes, Querétaro; para su conocimiento, fines y efectos legales a que haya lugar.

CUARTO.- Se instruye a la Tesorería Municipal, para que realice las modificaciones necesarias al Presupuesto de Egresos, a efecto de que la persona que vaya a ocupar la Titularidad en el Cargo de Comisionado de Mejora Regulatoria pueda desempeñar el ejercicio de sus funciones.

QUINTO.- Se instruye a la Oficialía Mayor para que realice la adecuación de los Manuales de Organización y de Procedimientos derivada de la aprobación del referido acuerdo.

SEXTO.- Se instruye al Secretario del H. Ayuntamiento, a fin de que publique por una sola ocasión y para su observancia general, el presente acuerdo tanto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal, en los términos que marcan los artículos 30 penúltimo párrafo, 180 y 181 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; en la inteligencia que dichas publicaciones, conforme a lo dispuesto por el artículo 21 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, se encuentran exentas de pago de los derechos que se generen con motivo de las mismas.

SE EXPIDE LA PRESENTE EN LA CIUDAD DE CADEREYTA DE MONTES, QUERÉTARO, PARA LOS FINES Y EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR A LOS 19 DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.

MTRO. LEON ENRIQUE BOLAÑO MENDOZA
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE CADEREYTA DE MONTES, QUERÉTARO

Rúbrica

LIC. EDGAR TIMOTEO MARTÍNEZ PEÑALOZA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

Rúbrica

MTRO. LEON ENRIQUE BOLAÑO MENDOZA, PRESIDENTE MUNICIPAL DE CADEREYTA DE MONTES, QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 149 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 155, PROMULGO EL PRESENTE ACUERDO, EN LA SEDE OFICIAL DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL, A LOS 19 DÍAS DEL MES DE MAYO DEL 2020, PARA SU PUBLICACIÓN Y DEBIDA OBSERVANCIA.

MTRO. LEON ENRIQUE BOLAÑO MENDOZA
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE CADEREYTA DE MONTES, QUERÉTARO

Rúbrica"

GOBIERNO MUNICIPAL

GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE EL MARQUES
2018-2021

C. ENRIQUE VEGA CARRILES, PRESIDENTE MUNICIPAL DE EL MARQUÉS, QRO., HACE SABER A SUS HABITANTES, QUE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30, FRACCIÓN I, 146, 147, 148, 149, DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y EN BASE A LOS SIGUIENTES

CONSIDERANDO:

1.- Que el municipio libre constituye la base de la organización política y administrativa del estado, pilar de la estructura gubernamental y representante de los intereses de sus habitantes, por lo que tiene la obligación de guardar, respetar y regirse por los principios de eficiencia, claridad, eficacia y calidad, asimismo dentro de su respectiva jurisdicción.

2.- Que de conformidad al artículo 150, fracción I y 151, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, el Presidente Municipal se encuentra facultado para iniciar acuerdos, siempre que estos sean en beneficio de las funciones municipales y la eficaz prestación de los servicios.

3.- Que tal y como lo enmarcan los dispositivos legales el Municipio es gobernado por un Ayuntamiento, integrado por un Presidente Municipal, Síndicos y Regidores.

4.- El Ayuntamiento es el órgano colegiado de representación popular depositario de la función pública municipal cuyo propósito será el de reunir y atender las necesidades colectivas y sociales dentro de sus respectivas jurisdicciones.

5.- Que en fecha 05 de octubre de 2016, el otrora Presidente Municipal de El Marqués, promulgó el Reglamento para el establecimiento de estaciones de servicio de fin específico y de estaciones asociadas a la actividad de expendio en su modalidad de estación de servicio para autoconsumo para diésel y gasolina en el Municipio de El Marqués, Querétaro, con el objeto de regular las actividades de las Estaciones de Servicio de fin específico y de estaciones asociadas a la actividad de Expendio en su modalidad de Estación de Servicio para Autoconsumo, para diésel y gasolina, relacionadas con su ubicación, vigilancia del cumplimiento de las normas de construcción, otorgamiento de dictámenes de uso de suelo, factibilidad de giro, licencias de construcción, la licencia municipal de funcionamiento, facultad para inspeccionar y verificar aspectos de seguridad y funcionamiento, y en su caso imposición de sanciones por incumplimiento a las disposiciones reglamentarias de carácter municipal.

Dicha normatividad fue debidamente publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", en fecha el 21 de agosto de 2018.

6.- Que de conformidad con lo establecido en el artículo 129 de la Ley de Hidrocarburos, corresponde a la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos, emitir la regulación y la normatividad aplicable en materia de seguridad industrial y operativa, así como la protección al medio ambiente en la industria de Hidrocarburos, a fin de promover, aprovechar y desarrollar de manera sustentable las actividades de la industria de Hidrocarburos y aportar los elementos técnicos para el diseño y la definición de la política pública en materia energética, de protección al medio ambiente y recursos naturales.

7.- En fecha 03 de diciembre del año 2015, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la Norma Oficial mexicana de Emergencia NOM-EM-001-ASEA-2015, Diseño, construcción, mantenimiento y operación de estaciones de servicio de fin específico y de estaciones asociadas a la actividad de Expendio en su modalidad de Estación de Servicio para autoconsumo, para Diesel y gasolina.

Respecto de la cual es menester realizar la adecuación de la normatividad municipal a las normas oficiales en vigencia, a fin de hacerla acorde y aplicable.

Que por lo anteriormente expuesto, se somete a la aprobación por parte del Pleno del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., la siguiente:

REFORMA AL REGLAMENTO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ESTACIONES DE SERVICIO DE FIN ESPECÍFICO Y DE ESTACIONES ASOCIADAS A LA ACTIVIDAD DE EXPENDIO EN SU MODALIDAD DE ESTACIÓN DE SERVICIO PARA AUTOCONSUMO PARA DIÉSEL Y GASOLINA EN EL MUNICIPIO DE EL MARQUES, QUERETARO

PRIMERO.- El H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., reforma la fracción III, y deroga la fracción IV, del artículo 13 del Reglamento para el establecimiento de estaciones de servicio de fin específico y de estaciones asociadas a la actividad de expendio en su modalidad de estación de servicio para autoconsumo para diésel y gasolina en el Municipio de El Marqués, Querétaro, para quedar en los siguientes términos:

“...Artículo 13.- En cualquiera de los diferentes tipos de ubicación, se deberán respetar los siguientes lineamientos:

I...

II...

III. Cualquier Estación de Servicio que se planea construir o que se construya a una distancia menor de 100 metros de los límites del predio de otra instalación similar o instalación que debido a los inventarios y los materiales (materia prima, materia en proceso, producto terminado) que maneja sea de mayor riesgo, debe atender en su análisis de riesgo y manifiesto de impacto ambiental, los escenarios de riesgo y las consecuencias probables de impacto sinérgico, incluyendo en las evaluaciones, los inventarios globales de las otras instalaciones.

IV. Derogado.

V. Para el establecimiento...

- VI. a) ...
b) ...
c) ...”*

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente acuerdo entra en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

SEGUNDO. Publíquese por una sola ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

TERCERO. Notifíquese el presente a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués, Querétaro, La Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, la Coordinación de protección Civil Municipal, y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, para su conocimiento e irrestricto cumplimiento.

C. ENRIQUE VEGA CARRILES.
PRESIDENTE MUNICIPAL DE EL MARQUÉS, QUERETARO.
Rúbrica

LIC. RODRIGO MESA JIMENEZ.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.
Rúbrica

EL C. ENRIQUE VEGA CARRILES, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE EL MARQUES, QRO., EN EJERCICIO DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 149, DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERETARO, PROMULGO LA PRESENTE REFORMA AL REGLAMENTO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ESTACIONES DE SERVICIO DE FIN ESPECÍFICO Y DE ESTACIONES ASOCIADAS A LA ACTIVIDAD DE EXPENDIO EN SU MODALIDAD DE ESTACIÓN DE SERVICIO PARA AUTOCONSUMO PARA DIÉSEL Y GASOLINA EN EL MUNICIPIO DE EL MARQUES, QUERETARO, EN LA SEDE OFICIAL DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL, A LOS DOS DIAS DEL MES DE ABRIL DEL 2020, PARA SU PUBLICACIÓN Y DEBIDA OBSERVANCIA.

C. ENRIQUE VEGA CARRILES.
PRESIDENTE MUNICIPAL DE EL MARQUÉS, QUERETARO.
Rúbrica

GOBIERNO MUNICIPAL

GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE EL MARQUES
2018-2021

C. ENRIQUE VEGA CARRILES, PRESIDENTE MUNICIPAL DE EL MARQUÉS, QRO., HACE SABER A SUS HABITANTES, QUE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30, FRACCIÓN I, 146, 147, 148, 149, DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y EN BASE A LOS SIGUIENTES

ANTECEDENTES:

PRIMERO. En fecha 27 de marzo del presente año se recibió en Secretaría del Ayuntamiento oficio suscrito por el C.P. José Martín Díaz Pacheco, Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués, Qro., mediante el cual remite Lineamientos normativos del Título Segundo de la “Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro”, siendo el siguiente:



DEPENDENCIA:	Secretaría de Desarrollo Sustentable
SECCIÓN:	Secretaría de Desarrollo Sustentable
NO. DE OFICIO:	SD/DS/203/2020
ASUNTO:	El que se indica


RECIBIDO

La Cañada, El Marqués, Qro., a 27 de marzo de 2020.

**LIC. RODRIGO MESA JIMENEZ,
SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO
PRESENTE.**

En atención al oficio SAY/DT/2129/2019-2020 de fecha 23 de marzo 2020, referente al programa de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, en el territorio municipal de El Marqués, Querétaro.

Adjunto envío la propuesta para su ejecución.

Sin otro en particular, quedo de Usted.

ATENTAMENTE
"HECHOS QUE TRANSFORMAN"



SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
MUNICIPIO DE EL MARQUÉS
C.P. JOSÉ MARTÍN DÍAZ PACHECO
SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE

c.c.p. Dirección de Regularización Territorial - Para su seguimiento.
c.c.p. Archivo



SEGUNDO. Que mediante oficio número SAY/DT/2970/2019-2020, el Lic. Rodrigo Mesa Jiménez, Secretario del Ayuntamiento, por instrucciones del C. Enrique Vega Carriles, Presidente Municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 12, fracción VI, del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de El Marqués, Querétaro, remite a la Comisión de Gobernación, la solicitud del C.P. José Martín Díaz Pacheco, Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués, Qro., consistente en los Lineamientos normativos del Título Segundo de la “Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro”, para su análisis y posterior dictamen.

EXPOSICION DE MOTIVOS:

1. De conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 6 fracción IV, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, por ello, la regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población, constituye una actividad de interés público y beneficio social.
2. En la “Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro”, publicada en fecha 13 de enero de 2017, en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado, “La Sombra de Arteaga”, se desprende que una de las primeras necesidades que se tiene dentro del territorio del Estado de Querétaro, es la falta de certeza jurídica en el patrimonio de las familias queretanas.
3. El ordenamiento legal referido en el considerando que antecede, en su Título Segundo, establece las bases generales y el procedimiento para regularizar los Asentamientos Humanos Irregulares que se ubiquen en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, a través del programa que para tal efecto establezca el Municipio, por conducto de la Dependencia que designe para ello.
4. Que en Sesión Ordinaria de fecha 20 de marzo de 2020, el H. Ayuntamiento de El Marqués, Querétaro, aprobó el Programa Municipal para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el territorio municipal de El Marqués, Querétaro, en estricta aplicación del Título Segundo de la “Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro”.

Con base a lo anteriormente expuesto y fundado, y dada la necesidad jurídica de adecuar los lineamientos municipales de actuación del referido programa, dadas las características y necesidad de regularización de dichos asentamientos.

Es por lo anterior que se aprobó por parte del H. Ayuntamiento de El Marques, Qro., los siguientes:

LINEAMIENTOS DEL PROGRAMA PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DEL MUNICIPIO DE EL MARQUÉS, EN ESTRICTA APLICACIÓN DE LA “LEY PARA LA REGULARIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS FAMILIARES Y PREDIOS SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO”.

Capítulo Primero Disposiciones Generales

Artículo 1. Los presentes Lineamientos tienen por objeto emitir las disposiciones municipales en el Marqués, Estado de Querétaro, a que debe sujetarse la tramitación, resolución y ejecución del procedimiento de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares.

Artículo 2. Para efectos de los presentes Lineamientos, se entenderá por:

- I. **Asentamiento Humano Irregular:** El conglomerado demográfico establecido en un área físicamente localizada y lotificada para fines de vivienda, sin contar con las autorizaciones correspondientes de la autoridad competente, en términos de lo previsto por la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rusticos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro;

- II. **Asociación:** La persona moral sin fines de lucro, constituida y conformada por los colonos de un asentamiento humano irregular, con el fin de obtener su regularización;
- III. **Ayuntamiento:** El Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Querétaro;
- IV. **Beneficiario:** Persona física titular de derechos y obligaciones que cumple con los requisitos señalados en la presente Ley, y en consecuencia ingresa al programa de regularización normado por el presente instrumento;
- V. **Comité:** Órgano nombrado para fines de regularización que representa a un grupo de personas que no estén constituidas en asociación;
- VI. **Dirección:** La Dirección de Regularización Territorial adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués, Querétaro;
- VII. **Expediente Técnico Jurídico Administrativo:** El conjunto de documentos que integran el procedimiento de regularización, incluyendo, entre otros, la petición del solicitante, el dictamen de la Dirección de Regularización Territorial o de la SEDESOQ en su caso, y las constancias que lo respalden;
- VIII. **Informe de Regularización:** Documento que deberá remitir la Dirección de Regularización Territorial a la Secretaría de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, respecto de los procesos de regularización de inmuebles;
- IX. **Ley:** La Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro;
- X. **Ocupación Real:** El porcentaje de lotes habitados ubicados en un asentamiento humano irregular, respecto el total de los existentes;
- XI. **Padrón Único:** El listado de Asentamientos Humanos Irregulares integrado por la SEDESOQ;
- XII. **Predios urbanos:** Los bienes inmuebles comprendidos dentro del perímetro urbano de un centro de población, o entre la zona urbana y la rural, que cuenten por lo menos con dos sistemas de infraestructura urbana, con edificaciones destinadas a casa habitación y que no pertenezcan a ejidos;
- XIII. **Procedimiento:** El conjunto de actos jurídicos, administrativos y materiales tendientes a la regularización y titulación de Asentamientos Humanos Irregulares;
- XIV. **Programa:** El Programa Municipal para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares en el territorio municipal de El Marqués, Querétaro, en estricta aplicación del Título Segundo de la “Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro”;
- XV. **Promovente:** Toda aquella persona que en términos de la Ley tenga interés jurídico en la regularización;
- XVI. **Propietario:** la persona que registralmente aparezca como dueño del predio donde se encuentra ubicado, el asentamiento humano o predio a regularizar;
- XVII. **Regularización:** Conjunto de actos jurídicos, administrativos y materiales necesarios para el otorgamiento de certeza jurídica en la tenencia de la tierra y la incorporación al ordenamiento territorial urbano;
- XVIII. **Secretaría:** La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués, Querétaro; y
- XIX. **SEDESOQ;** La Secretaría de Desarrollo Social de Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.

Artículo 3. En materia de procedimiento, la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, y la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, serán supletorias de los presentes Lineamientos.

Artículo 4. El Programa, tiene como finalidad, constituirse como el mecanismo jurídico a través del cual, los habitantes del Municipio de El Marqués, podrán acceder a los beneficios de la Ley.

Artículo 5. En materia de regularización de los predios de Asentamientos Humanos Irregulares, el Municipio a través de la Dirección, deberá presentar a la SEDESOQ anualmente en el mes de febrero, el informe de Regularización, para el seguimiento de resultados en la aplicación de la Ley, el cual debe señalar: ubicación, nombre del asentamiento, número de personas beneficiadas, instancia ante la cual se llevó a cabo el proceso de regularización y tipo de documento entregado para la certeza jurídica.

Capítulo Segundo De las Autoridades Competentes

Artículo 6. El Programa estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marques, a través de la Dirección de Regularización Territorial, como Unidad Administrativa ante quien habrá de substanciarse el procedimiento de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, y Titular del Programa Municipal.

Artículo 7. Además de la Dirección, tienen intervención en el procedimiento de El Programa, las siguientes instancias municipales:

- I. El H. Ayuntamiento;
- II. La Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal;
- III. La Secretaría de Servicios Públicos municipales;
- IV. La Dirección de Obras Públicas municipal;
- V. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués;
- VI. La Coordinación de Protección Civil adscrita a la Secretaría de Gobierno;
- VII. La Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría del Ayuntamiento;
- VIII. La Coordinación Jurídica adscrita a la Oficina del Secretario de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués; y
- IX. La Dirección de Comunicación Social Municipal.

Artículo 8. Son facultades del Titular de la Dirección, en su carácter de Titular del Programa, las siguientes:

- I. Dirigir y vigilar técnica jurídica y administrativamente el Programa;
- II. Coadyuvar en el ámbito de competencia municipal, con la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares iniciados ante la SEDESOQ;
- III. Proponer al Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marques, la celebración con las instancias Estatales y Federales, de convenios de colaboración y participación en beneficio de la población en general, respecto de los Asentamientos Humanos Irregulares, susceptibles de regularización;
- IV. Realizar en base a sus atribuciones, los actos tendientes a cumplir con el objetivo del programa;
- V. Implementar en ejercicio de sus atribuciones, las acciones y procedimientos no previstos en los presentes lineamientos, que estime procedentes para el debido cumplimiento de los objetivos del Programa;
- VI. Rendir al Secretario de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marques, en forma periódica, los informes necesarios acerca del desarrollo del Programa hasta su culminación;
- VII. Considere, cuando estime necesario en los procedimientos iniciados en la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares reconocidos en normatividad como localidades pertenecientes al Municipio de El Marqués, Querétaro, a expertos y especialistas externos que elaboren los trabajos técnicos en las materias urbanística, de ingeniería civil, valuatoria y demás conducentes.
- VIII. Difundir, con auxilio de la Dirección de Comunicación Social Municipal, los beneficios del Programa;
- IX. Proporcionar la asesoría y orientación que sea necesaria en cada caso, para los interesados en ser beneficiarios del programa;
- X. Remitir el listado de los asentamientos humanos irregulares existentes en el Municipio de El Marqués, conforme a lo señalado en el artículo 6 de la Ley;
- XI. Colaborar dentro de los límites de su competencia en los procedimientos que se realicen en estricta aplicación de la Ley;
- XII. Emisión del dictamen de procedencia, en el supuesto de cumplirse con todos los requisitos establecidos en los presentes lineamientos y en la Ley;
- XIII. Emisión del dictamen de viabilidad, en el supuesto de cumplirse con todos los requisitos establecidos en los presentes lineamientos y en la Ley, y presentarlo al Ayuntamiento;

- XIV. Emitir, en caso de ser procedente, el Acuerdo de Cancelación del Procedimiento de Regularización;
- y
- XV. Las demás que le confiera la Ley, los Acuerdos emitidos por el Secretario de Desarrollo Social del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, en lo aplicable, los presentes lineamientos y los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones específicas del Ayuntamiento, en el ámbito de su competencia, sin ser limitativas, las siguientes:

- I. Emisión del Acuerdo de Cabildo que autorice la regularización o determine la improcedencia de la misma;
- II. Ejecución del Acuerdo de Cabildo que autorice la regularización;
- III. Expedición del acuerdo que declare el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de regularización.

Artículo 10. Son atribuciones generales para las instancias municipales señaladas en el artículo 7 de los presentes lineamientos en la aplicación del programa, exceptuando al Ayuntamiento, las siguientes:

- I. Emitir la información, dictámenes, opiniones y documentación necesarios y que le sean requeridos por parte del Titular de la Dirección, para la debida integración del expediente técnico jurídico y administrativo;
- II. Coadyuvar y colaborar con el Titular de la Dirección, para lograr la ejecución y cumplimiento del programa.

Artículo 11. Son atribuciones específicas de la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués, las siguientes:

- I. Informe de uso de suelo del Asentamiento Humanos Irregular y su compatibilidad con vivienda, en términos de las disposiciones de desarrollo urbano aplicables, así como los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes;
- II. Validar los planos de lotificación y nomenclatura de los Asentamientos Humanos Irregulares que deberán incluir las tablas de superficies de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás del Asentamiento Humanos Irregular; y
- III. Las demás opiniones o dictámenes que le sean requeridas por el Titular de la Dirección en cumplimiento al programa.

Artículo 12. Son atribuciones específicas de la Coordinación de Protección Civil adscrita a la Secretaría de Gobierno, las siguientes:

- I. Dictamen relativo a que el Asentamientos Humanos Irregular no se encuentre ubicado en zonas de riesgo; y
- II. Las demás opiniones o dictámenes que le sean requeridas por el Titular de la Dirección en cumplimiento al programa.

Artículo 13. Son atribuciones específicas de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, en el ámbito de su competencia, las siguientes:

- I. Opinión de factibilidad para coadyuvar en la dotación de servicios públicos e infraestructura; y
- II. Las demás opiniones que le sean requeridas por el Titular de la Dirección en cumplimiento al programa.

Artículo 14. Son atribuciones específicas de la Dirección de Obras Públicas Municipales, en el ámbito de su competencia, las siguientes:

- I. Opinión de factibilidad para coadyuvar en la dotación de servicios públicos e infraestructura; y
- II. Las demás opiniones que le sean requeridas por el Titular de la Dirección en cumplimiento al programa.

Artículo 15. Son atribuciones específicas de la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, en el ámbito de su competencia, las siguientes:

- I. Opinión de factibilidad para coadyuvar en la dotación de servicios públicos e infraestructura; y
- II. Las demás opiniones que le sean requeridas por el Titular de la Dirección en cumplimiento al programa.

Artículo 16. Son atribuciones específicas de la Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría del Ayuntamiento, en el ámbito de su competencia, las siguientes:

- I. La realización de contratos y/o convenios en los cuales se establezca la participación de la asociación y los poseedores de los predios de los Asentamientos Humanos Irregulares, para la dotación de los sistemas de infraestructura urbana que se requiera en el Asentamiento Humanos Irregular; y
- II. Las demás opiniones que le sean requeridas por el Titular de la Dirección en cumplimiento al programa.

Artículo 17. Son atribuciones específicas de la Coordinación Jurídica adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en el ámbito de su competencia, las siguientes:

- I. Las opiniones, en su caso, que le sean requeridas por el Titular de la Dirección en cumplimiento al programa.

Capítulo Tercero Del Asentamiento Humano Irregular

Artículo 18. De conformidad con el artículo 9 de la Ley, son materia del Programa, los Asentamientos Humanos Irregulares que reúnan los siguientes requisitos:

- I. Que el uso de suelo de la zona en que se ubique el asentamiento humano irregular, sea apto para vivienda, en términos de las disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables;
- II. Que no se encuentre ubicado en zonas de riesgo o zonas no aptas para desarrollo urbano;
- III. Que la conformación del Asentamiento Humanos Irregular, tenga una antigüedad mínima de cinco años a partir de la entrada en vigor de la presente Ley;
- IV. Contar con al menos dos sistemas de infraestructura urbana en el Asentamiento Humano Irregular. En caso de no ser así, la autoridad correspondiente podrá diferir el cumplimiento de este requisito, si considera viable la dotación de servicios;
- V. Que la superficie del predio origen que lo conforma, se encuentre libre de procesos administrativos, judiciales, gravámenes que afecten o puedan afectar el derecho de posesión o de propiedad del mismo;
- VI. Que el origen de su conformación no sea el de un fraccionamiento atendiendo a las disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro; y
- VII. Tener una ocupación real de al menos el treinta por ciento de los lotes que lo conforman o que, a consideración de la autoridad competente, pueda diferirse el cumplimiento de este requisito hasta antes de finalizar el procedimiento de regularización.

Capítulo Cuarto De la Solicitud de Inicio de Procedimiento

Artículo 19. El procedimiento de regularización iniciará con el escrito que formule la asociación o comité que tenga interés jurídico en la regularización del Asentamiento Humano Irregular.

En el caso de que el procedimiento hubiera sido iniciado por una persona física, deberá constituir una asociación o comité, la cual será la responsable de participar en el procedimiento de regularización; la asociación podrá presentar su solicitud de inicio de procedimiento de regularización por escrito, ante la Dirección, misma que deberá contener lo siguiente:

- I. Nombres y firmas autógrafas de los representantes de la asociación o comité que promueven la regularización del Asentamiento Humano Irregular, debiendo acompañar, en el caso de la asociación, el documento que acredite su existencia y, en su caso, los documento que acredite la personalidad jurídica de sus representantes, cuando no conste en el mismo documento;

- II. Domicilio para recibir notificaciones, el que deberá ubicarse en la cabecera municipal denominada “La Cañada” y, en su caso, los autorizados para recibirlas y consultar el expediente;
- III. Identificación geográfica del bien inmueble, mediante croquis que indique su ubicación o plano elaborado conforme a las normas técnicas e inscritas en la Dirección de Catastro del Estado, y en la dependencia municipal competente, y que preferentemente contenga las calles, manzanas y toda división interna existente en el mismo;
- IV. Certificados de propiedad y de libertad de gravamen, expedidos por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, respecto del predio objeto del procedimiento de regularización;
- V. La indicación del estado que guarda el Asentamiento Humano Irregular, en relación con la antigüedad del mismo, la propiedad y los trámites realizados ante las autoridades, respecto de la regularización y de las peticiones de servicios públicos o sistemas de infraestructura urbana, debiendo acompañar los documentos con que cuente; y
- VI. Listado de los poseedores del asentamiento humano irregular, expedida por el promovente, indicando la ubicación de sus predios, en relación al croquis o plano exhibido.

Capítulo Quinto Del Procedimiento

Artículo 20. El procedimiento de regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, a través del Programa constará de las siguientes etapas:

- I. Solicitud de inicio de procedimiento;
- II. Integración del expediente técnico jurídico administrativo;
- III. Emisión del dictamen de procedencia, por parte del Titular de la Dirección;
- IV. Emisión del dictamen de viabilidad, por parte del Titular de la Dirección y su presentación al ayuntamiento;
- V. Emisión del Acuerdo de Cabildo que autorice la regularización o determine la improcedencia de la misma;
- VI. Ejecución del Acuerdo de Cabildo que autorice la regularización;
- VII. Expedición del acuerdo que declare el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización de regularización.

Artículo 21. La solicitud de inicio de procedimiento se llevará conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de los presentes lineamientos.

Si la solicitud de procedimiento omite alguno de los requisitos a que se refiere el artículo 19 de estos lineamientos, el Titular de la Dirección prevendrá al promovente a fin de que, en un plazo no mayor a sesenta días naturales la complemente, exhiba o aclare, apercibiéndole que de ser omiso se tendrá por no presentada la solicitud.

Cuando el promovente acredite haber realizado los trámites conducentes para subsanar la omisión, podrá duplicarse el termino concedido para ello.

Artículo 22. Recibida la solicitud de inicio del procedimiento, en los términos previstos por los presentes lineamientos, la Dirección dictará Acuerdo de Inicio de Procedimiento de Regularización, el que se notificará personalmente a la asociación o comité promovente.

Artículo 23. Emitido el Acuerdo de Inicio de Procedimiento de Regularización, el Titular de la Dirección procederá a la integración del expediente técnico jurídico administrativo, a cuyo efecto realizará las siguientes acciones:

- I. Solicitar al promovente exhiba carta compromiso firmada por el propietario del predio objeto del procedimiento, donde este se obliga a coadyuvar en dicha regularización;
- II. Solicitar, coordinar y supervisar la realización de los trabajos técnicos necesarios para obtener documental y gráficamente las características topográficas, medidas y colindancias del inmueble en su conjunto y de lotes en lo individual, para la conformación del expediente técnico jurídico administrativo requerido por las dependencias correspondientes;

- III. Solicitar a las instancias municipales que intervienen en el procedimiento de regularización, los dictámenes y opiniones necesarias, para la dotación de sistemas de infraestructura urbana;
- IV. Solicitar a la Coordinación de Protección Civil correspondiente, el dictamen de riesgo en donde se ubica el asentamiento humano irregular;
- V. Hacer del conocimiento a la Fiscalía General del Estado, del inicio del procedimiento de regularización;
- VI. Solicitar al promovente exhiba el acta constitutiva de la asociación o comité;
- VII. Verificar que el asentamiento humano irregular esté registrado en el Padrón Único de Asentamientos Humanos Irregulares, a cargo de la SEDESOQ;
- VIII. Realizar el censo de verificación que determine la ocupación y los servicios en el Asentamiento Humano Irregular; y
- IX. Las demás acciones que se requieran para obtener la información y elementos necesarios para tener por acreditados los requisitos establecidos en el artículo 9 de la Ley.

Si el propietario del predio materia regularización no quiere otorgar la carta compromiso mencionada en la fracción I del presente artículo, la Dirección a través del Ayuntamiento de El marqués, Querétaro, podrá solicitar y promover ante el Poder Ejecutivo del Estado, la expropiación del predio, para continuar y concluir la substanciación y resolución del procedimiento.

Artículo 24. De cumplirse con lo previsto en el artículo anterior, y debidamente integrado el expediente técnico jurídico administrativo, el Titular de la Dirección procederá a elaborar el dictamen de viabilidad de la regularización, el cual estará debidamente fundado y motivado, y contendrá, al menos:

- I. Las consideraciones técnicas, jurídicas y administrativas por las que se tienen por acreditados los requisitos que establece el artículo 9 de la Ley y 18 de los presentes lineamientos;
- II. La formulación de propuestas para que la propiedad se encuentre en condiciones de ser transmitida a los poseedores o al Municipio;
- III. Las tablas de superficie de las áreas: vendible, vialidades, equipamiento, verdes y demás, del Asentamiento Humano Irregular;
- IV. La relación de nomenclatura de vialidades propuesta;
- V. Las propuestas de los programas y acciones para dotar al Asentamiento Humano Irregular de los servicios básicos e infraestructura; y
- VI. Las bases del convenio a través del cual se establezca la participación de la asociación o comité, para la dotación de los sistemas de infraestructura urbana que requiera el Asentamiento Humano Irregular.

Al dictamen deberá anexarse la documentación que lo soporte.

Artículo 25. El Ayuntamiento determinará la conformidad con el dictamen de viabilidad, en caso de no estar conforme, lo devolverá al Titular de la Dirección con las consideraciones que estime pertinentes, a efecto que se rinda un nuevo dictamen.

Artículo 26. El Acuerdo que declare procedente la regularización, deberá contener:

- I. La determinación de las autorizaciones y exenciones en materia fiscal y normativa urbana que sean de su competencia y que considere necesarias para aprobar, entre otros, el uso de suelo, el plano de lotificación, la nomenclatura de calles, el nombre del asentamiento y los lineamientos para llevar a cabo la escrituración de la propiedad a favor de los beneficiarios;
- II. La recepción de las áreas de donación y vialidades urbanizadas con que cuente el asentamiento;
- III. El establecimiento de las obligaciones que deberán cumplir los beneficiarios del asentamiento, atendiendo a los proyectos y programas de obra que se suscriban, previa adhesión al convenio respectivo, en relación al equipamiento de servicios de infraestructura urbana que requiera el asentamiento; y
- IV. La precisión de todas aquellas consideraciones que sean necesarias para la regularización del asentamiento humano irregular.

El Acuerdo que se emita se notificará personalmente al promovente y este deberá publicarse en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La sombra de Arteaga", e inscribirse en copia certificada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.

Artículo 27. Aprobado y expedido el Acuerdo de Procedencia que autorice la regularización, se procederá a:

- I. Realizar los trámites administrativos y legales necesarios para su ejecución;
- II. Suscribir los acuerdos de colaboración entre el Ayuntamiento y la asociación o comité;
- III. Ejecutar, por parte de las instancias municipales competentes y de la asociación o comité correspondiente las obligaciones que se deriven del Acuerdo y los convenios que para su ejecución se suscriban;
- IV. Escriturar a favor del Municipio las áreas de donación y vías urbanas;
- V. Incorporar administrativamente al desarrollo urbano el asentamiento objeto del procedimiento, para su reconocimiento y existencia como regular; y
- VI. Efectuar la escrituración individual a favor de los beneficiarios, estableciendo, en su caso, las condiciones y requisitos previstos para ello, en los instrumentos legales aplicables.

Artículo 28. Tratándose de los convenios de participación de obra, el plazo para dar cumplimiento no podrá exceder de dos años a partir del Acuerdo de Procedencia, pudiendo diferirse o prorrogarse previa autorización del ayuntamiento correspondiente.

Artículo 29. Una vez ejecutado el Acuerdo de procedencia, el Ayuntamiento declarará formalmente terminado el procedimiento de regularización del asentamiento respectivo.

Dicha declaración deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, para liberar las cargas que existan a cargo de la asociación o comité, beneficiarios, propietarios y las autoridades.

Artículo 30. En caso de que la asociación incumpla con alguna de las obligaciones que hubiera contraído en los convenios respectivos, el Ayuntamiento podrá revocar el Acuerdo de procedencia de la regularización, en cualquier momento de la ejecución del mismo.

Previo a determinar la revocación, la autoridad municipal notificará a la asociación para que acredite el cumplimiento de las obligaciones y, en su caso, haga valer lo que a su derecho corresponda.

Capítulo Sexto **Del Acuerdo de Cancelación del Procedimiento de Regularización**

Artículo 31. En el caso de que el asentamiento humano irregular no cumpla con los requisitos necesarios para su regularización, la autoridad sustanciadora emitirá Acuerdo de cancelación del Procedimiento de Regularización, el que será notificado personalmente al promovente.

Artículo 32. Si durante el trámite del expediente técnico, jurídico administrativo, la autoridad sustanciadora tiene conocimiento o es notificado por autoridad competente, de la existencia de algún procedimiento que afecte la propiedad o posesión del terreno en que se encuentra el asentamiento humano irregular, previa audiencia del promovente y terceros interesados, podrá emitir acuerdo de cancelación del procedimiento.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La vigencia de los presentes lineamientos comenzará a partir del día siguiente de la fecha en que se publique el presente en la Gaceta Municipal, debiendo también publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga".

Artículo Segundo. La vigencia del presente Acuerdo, será al día 30 del mes de septiembre del año 2021.

Artículo Tercero. De conformidad con lo establecido en el artículo Tercero transitorio de la Ley, los procedimientos iniciados durante la vigencia de la Ley, deberán ser concluidos por la Dirección, con base en las disposiciones de dicha Ley.

Artículo Cuarto. Se abrogan y derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan al presente.

C. ENRIQUE VEGA CARRILES.
PRESIDENTE MUNICIPAL DE EL MARQUÉS, QUERETARO.
Rúbrica

LIC. RODRIGO MESA JIMENEZ.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.
Rúbrica

EL C. ENRIQUE VEGA CARRILES, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE EL MARQUES, QRO., EN EJERCICIO DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 149, DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERETARO, PROMULGO LOS PRESENTES LINEAMIENTOS NORMATIVOS DEL TÍTULO SEGUNDO DE LA “LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS FAMILIARES Y PREDIOS SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO”, EN LA SEDE OFICIAL DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL, A LOS DOS DIAS DEL MES DE ABRIL DEL 2020, PARA SU PUBLICACIÓN Y DEBIDA OBSERVANCIA.

C. ENRIQUE VEGA CARRILES.
PRESIDENTE MUNICIPAL DE EL MARQUÉS, QUERETARO.
Rúbrica

GOBIERNO MUNICIPAL

EL CIUDADANO LICENCIADO RODRIGO MESA JIMÉNEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 47, FRACCION IV, DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERETARO.

CERTIFICA

Que en Sesión Ordinaria de fecha 04 de junio de 2020, el H. Ayuntamiento de El Marqués, Querétaro, aprobó el Acuerdo que autoriza el cambio de destino a "Equipamiento Urbano", respecto del área identificada como lote 01 y 02, manzana 64, etapa 19, del fraccionamiento La Pradera, perteneciente a este municipio de El Marqués, con las siguientes superficies 3900.92 metros cuadrados y 2106.67 metros cuadrados, de la forma siguiente:

"...DE CONFORMIDAD EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN V, INCISOS A) Y D), DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7, Y 35, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 150 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y CON BASE A LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. Mediante acuerdo de fecha 20 de junio de 2012, el H. Ayuntamiento del Municipio de El Marqués, determinó realizar la donación en favor de la Unidad de Servicios para la Educación básica en el Estado de Querétaro, respecto de los predios identificados como lote 01 y 02, manzana 64, etapa 19, del "Fraccionamiento La Pradera", perteneciente a este municipio de El Marqués.

SEGUNDO. Mediante oficio identificado como SAY/DT/2542/2019-2020, se remitió a la Secretaría de Desarrollo Sustentable la solicitud del síndico Municipal Ramiro Ramírez Ramírez, consistente en la intervención de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para que determine si el uso de los bienes descritos es compatible con el establecimiento de planteles de educación básica, y si es necesario hacer cambios o modificaciones en el uso de los mismos.

TERCERO. Que en fecha 29 de mayo de 2020, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento Opinión Técnica con número de oficio SEDESU/DDU/CPT/0263/2020, suscrita por el C.P. José Martín Díaz Pacheco, Secretario de Desarrollo Sustentable, respecto de la solicitud del síndico Municipal Ramiro Ramírez Ramírez, consistente en la intervención de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para que determine el uso de los predios identificados como lote 01 y 02, manzana 64, etapa 19, del fraccionamiento La Pradera, perteneciente a este municipio de El Marqués, se inserta a continuación:



Secretaría del
Ayuntamiento

29 MAYO 2020

13:00 hrs.

RECIBIDO



El Marqués
Gobierno Municipal
2018-2021

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
DIRECCIÓN: DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
SECCIÓN: COORDINACIÓN DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
No. DE OFICIO: SEDESU/ DDU/CPT/0263/2020
FOLIO Y/O NOTA DE TURNO: 606/2020
ASUNTO: SE EMITE OPINIÓN TÉCNICA.

El Marqués, Qro., a 29 de mayo de 2020.

LIC. RODRIGO MESA JIMÉNEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
PRESENTE

En atención a su número de Oficio SAY/DT/2542/2019-2020, de fecha 28 de mayo de 2020, mediante el cual remite copia simple del escrito signado por el Síndico Municipal Ramiro Ramírez Ramírez, mediante el cual solicita su intervención en relación al destino de los bienes identificados como Lote 01 y 02, de la Manzana 64, Etapa 19, del Fraccionamiento "La Pradera", de este Municipio, los cuales cuentan con las superficies de 3,900.92 m²., 2,106.67 m²., e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios 352037/3 y 352038/3 de fecha 08 de diciembre de 2010, respectivamente; lo anterior a fin de que se emita opinión técnica en el ámbito de nuestra competencia.

De acuerdo a la información anexa, se verificó que los bienes previamente descritos, mismos donde actualmente se ubica un plantel educativo y una cancha de usos múltiples, se encuentra dentro de esta jurisdicción territorial y del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Circuito Universidades, Municipio de El Marqués, Qro., documento Técnico-Jurídico aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 02 de mayo de 2018, Acta No. AC/023/2017-2018, Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", número 43, tomo CLI, de fecha 08 de junio de 2018, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Folio No. 00000055/0005 el día 03 de marzo de 2020; ubicándose en Uso de Suelo Habitacional Mixto, 4 niveles, 40 por ciento de área libre, densidad alta (HM-4-40-At), son compatibles con lo siguientes giros: *Guarderías, educación inicial, jardín de niños, preescolar, centros de desarrollo infantil, escuelas para niños atípicos, primaria; secundaria, telesecundaria; capacitación técnica y de oficios; academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación secretariado, manejo, danza, teatro, música y bellas artes.*

Sin embargo, dentro de la Lotificación del Fraccionamiento del cual forman parte los predios mencionados, se encuentran destinados como área verde; por lo cual, esta Secretaría considera viable el cambio de destino a "Equipamiento Urbano", de conformidad con el Art. 10, Fracción IV y Art. 13, Fracción XV, del Código Urbano del Estado de Querétaro, así como por solicitud del Síndico Municipal Ramiro Ramírez Ramírez, referente a la inquietud y necesidad de la ciudadanía del Municipio de El Marqués, Qro., de contribuir al acceso educativo de manera acertada y formal.

Asimismo respecto a los Lotes objeto de la presente, se considera necesario que una vez aprobado el cambio de destino de los mismos, el H. Ayuntamiento de este Municipio, gire las instrucciones pertinentes a esta Secretaría para llevar a cabo el procedimiento de fusión de predios y contar únicamente con una unidad topográfica.

JMP/DTMCP/MSJ
Ccp. Artime
Medrano



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
 DIRECCIÓN: DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
 SECCIÓN: COORDINACIÓN DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
 No. DE OFICIO: SEDESU/ DDU/CPT/0263/2020
 FOLIO Y/O NOTA DE TURNO: 606/2020
 ASUNTO: SE EMITE OPINIÓN TÉCNICA.

Por último, esta Secretaría sugiere que, para mantener el equilibrio ecológico ambiental dentro del territorio Municipal, se destine algún otro predio de características similares propiedad del Municipio como área verde o bien, se lleve a cabo un programa de reforestación y reacondicionamiento ambiental de predios aledaños al área de influencia del Fraccionamiento "La Pradera".

Asimismo, le comunico que el contenido de la presente, es única y exclusivamente información técnica, en el ámbito de competencia de esta Secretaría, de acuerdo con los Artículos 32 fracción V y 33 fracción XVII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, correlacionado con el artículo 8 del Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollo en Condominio para el Municipio de El Marqués, Qro., y no exime al promovente de tramitar y cumplir con las autorizaciones y permisos que por razones de fuero o competencia a otras autoridades de índole Municipal, Estatal o Federal corresponda emitir.

Sin otro particular, agradezco de antemano la atención que se sirva brindar a la presente y aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE
 "HECHOS QUE TRANSFORMAN"


 El Marqués
 Gobierno Municipal
 2018-2021

SECRETARÍA DE
 DESARROLLO SUSTENTABLE
 PRESIDENCIA MUNICIPAL DE EL MARQUÉS

C.P. JOSÉ MARTÍN DÍAZ PACHECO
 SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE

PROFESOR/INGENIERO
 C.C.P. Enrique
 Múzquiz

Presidencia Municipal de

www.elmarques.gob.mx

Venustiano Carranza No. 2.

(442)238.84.00



CUARTO. Por instrucciones del C. Enrique Vega Carriles, Presidente Municipal, el Lic. Rodrigo Mesa Jiménez, Secretario del Ayuntamiento, turnó a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., la solicitud del C. Ramiro Ramírez Ramírez, en su carácter de Síndico Municipal, para ser sometido al H. Ayuntamiento el cambio de destino respecto de los predios identificados como lote 01 y 02, manzana 64, etapa 19, del fraccionamiento La Pradera, perteneciente a este municipio de El Marqués, con las siguientes superficies 3900.92 metros cuadrados y 2106.67 metros cuadrados; para su análisis, discusión y posterior emisión de dictamen.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que, el patrimonio de los municipios lo constituyen los bienes de dominio público, los bienes de dominio privado; los derechos y obligaciones de la Hacienda Municipal, así como todas aquellas obligaciones y derechos que por cualquier concepto se deriven de la aplicación de las leyes, los reglamentos y la ejecución de convenios.

SEGUNDO. Que, dentro de los bienes de dominio público, entre otros, se encuentran los de uso común, tales como las calles, avenidas, paseos, andadores existentes en cada municipio.

Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán, entre otros, la red de vialidades primarias que estructure la conectividad, la Movilidad y la accesibilidad universal, así como a los espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía.

TERCERO. Es de interés público mejorar la Calidad de vida de este municipio de El Marqués generando acciones tendientes a que los sistemas que tienen repercusión en el ciudadano funcionen adecuadamente, entre ellos el ámbito educativo, y contribuir a la certeza que merece el ciudadano en la recepción de servicios y su formación.

El Código Urbano del Estado de Querétaro y en específico el Artículo 1, Fracción II señala que "...los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios..."; el Artículo 2 Fracciones I y IV, donde se considera de utilidad pública y de interés social establece: "...Las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; "...La zonificación del territorio a partir de lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano." Así como el Artículo 8 que cita: "...El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios de la Entidad, son las autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo..."; establecen la competencia del H. Ayuntamiento para 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.

CUARTO. El Plan Municipal de Desarrollo y los planes parciales 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.

QUINTO. Que, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.

SEXTO. Que, los usos de suelo se refieren a la actividad específica a la que se encuentra dedicado o se pretende dedicar un predio debido a 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.

SEPTIMO. Una vez realizado el análisis del expediente relativo al caso en concreto, con base a la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, dependencia que **considera viable** el cambio de destino a "Equipamiento Urbano", respecto de los bienes inmuebles identificados como lote 01 y 02, manzana 64, etapa 19, del fraccionamiento La Pradera, perteneciente a este municipio de El Marqués, con las siguientes superficies 3900.92 metros cuadrados y 2106.67 metros cuadrados, inserta en el **ANTECEDENTE TERCERO** del presente, ello conforme a lo dispuesto por el artículo 8, fracción VII, del Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominios para el Municipio de El Marqués, el cual establece la atribución de dictaminar sobre la ubicación y el destino de los bienes de propiedad municipal, que señala:

“...ARTÍCULO 8. La Dirección podrá elaborar las siguientes opiniones técnicas para la ubicación de fraccionamientos y desarrollos en condominio:

I a VI...

VII. Opinión técnica para la ubicación de las áreas para equipamiento urbano en fraccionamientos y desarrollos en condominio;...

VIII a XIV...

... Asimismo la Dirección podrá elaborar aquellas opiniones que considere necesarias y que tengan relación directa con el proyecto del fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate, para el debido cumplimiento del presente ordenamiento.

Las opiniones técnicas enumeradas anteriormente, se remitirán a la Comisión para la emisión del dictamen correspondiente...”

Concatenado a lo establecido en el artículo 78 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de El Marqués, Querétaro, mismo que a la letra dice: “...ARTÍCULO 78. Los integrantes del Ayuntamiento y las comisiones contarán con la información y el apoyo administrativo que precisen para el desarrollo de sus trabajos; lo cual se solicitará a través del Secretario del Ayuntamiento, quien turnará a los órganos y dependencias que correspondan, los asuntos de su competencia a efecto de que emitan Dictamen u opinión técnica o remitan la información que se requiera al respecto.

Los servidores públicos proporcionarán la información requerida; en caso contrario de que se notifique a la Auditoría Superior Municipal a efecto de deslindar las responsabilidades que correspondan por su omisión.

Podrán igualmente solicitar a través del Secretario del Ayuntamiento, contando con la autorización del Presidente Municipal, ya sea en Sesión del Ayuntamiento, o en Sesión de Comisión, la presencia de servidores públicos municipales para que informen sobre asuntos relacionados con sus respectivas competencias.

Las sesiones de comisión no podrán ser públicas, por ello los servidores públicos municipales y las personas que sean invitadas solo podrán permanecer durante el tiempo que se les requiera para informar, orientar o aclarar los asuntos, pero no para estar durante la deliberación y toma de acuerdos o elaboración de dictámenes.

Los dictámenes de comisión se basarán técnicamente en los informes y opiniones que las dependencias municipales emitan, al ser éstos los técnicos especialistas en las materias que se analizan...”

En consecuencia, el presente Dictamen se elabora con base a lo señalado técnicamente por parte del Titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos y con las facultades que tiene conferidas en los artículos 14, fracciones VII y XIII, y 41, último párrafo, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués, Querétaro, siendo que la dependencia a su cargo tiene adscrita la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quien es el área especializada en los asuntos urbanísticos.

OCTAVO. *Al realizarse el cambio de destino y encontrarse en posibilidad de destinar los predios para el establecimiento de instituciones de educación básica, es pertinente realizar la precisión en las superficies que corresponden a los identificados como lotes 01 y 02 manzana 64, etapa 19, del fraccionamiento La Pradera, perteneciente a este municipio de El Marqués, cuyas superficies correctas son 3900.92 metros cuadrados y 2106.67 metros cuadrados, esto con la finalidad de poder formalizar la donación aprobada en acuerdo de fecha 20 de junio de 2012...”*

Por lo anteriormente expuesto, se aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 04 de junio de 2020, el siguiente:

“ACUERDO

PRIMERO. El H. Ayuntamiento de El Marqués, Querétaro, en términos de la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, inserta en el ANTECEDENTE TERCERO del presente Acuerdo, autoriza el cambio de destino a “Equipamiento Urbano”, respecto del área identificada como lote 01 y 02, manzana 64, etapa 19, del fraccionamiento La Pradera, perteneciente a este municipio de El Marqués, con las siguientes superficies 3900.92 metros cuadrados y 2106.67 metros cuadrados.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en cumplimiento al presente acuerdo, procedan de oficio a realizar la fusión de los predios identificados como lote 01 y 02, manzana 64, etapa 19, del fraccionamiento La Pradera, perteneciente a este municipio de El Marqués, con las siguientes superficies 3900.92 metros cuadrados y 2106.67 metros cuadrados, realizando los proyectos de planos de los predios antes referidos para formar una sola unidad topográfica, determinando asimismo, la exención de los derechos que se generen por dicha autorización en cumplimiento al artículo 26 del Código fiscal del Estado de Querétaro; lo anterior sustentado en el contenido de la opinión técnica inserta en el ANTECEDENTE TERCERO.

TERCERO. Se autoriza la modificación del acuerdo de cabildo de fecha 20 de junio de 2012, mediante el que se autorizó la donación en favor de la Unidad de Servicios para la Educación básica en el Estado de Querétaro de los predios identificados como lote 01 y 02, manzana 64, etapa 19, del fraccionamiento La Pradera, perteneciente a este municipio de El Marqués, a efecto de puntualizar las superficies, determinando en el CONSIDERANDO 4, para quedar de la siguiente manera:

“... 4.- Que ha sido menester que, de facto, esta Administración Municipal, buscando la solución de las necesidades educativas, de salud y de servicios públicos, específicamente, una Planta Tratadora de Agua, realice las gestiones y asigne, de los propios recursos inmobiliarios municipales, los lugares idóneos y estratégicos para dotar a la población de Centros Educativos, Centros de Salud y la referida Planta Tratadora de Agua, **específicamente en el Fraccionamiento La Pradera, los Lotes 01 y 02, manzana 64, etapa 19, del fraccionamiento La Pradera, perteneciente** a este municipio de El Marqués, con las siguientes superficies 3900.92 metros cuadrados y 2106.67 metros cuadrados, para un jardín de niños y para una Escuela Primaria, determinando su uso la Unidad receptora; en el Fraccionamiento “Hacienda La Cruz” una superficie de 2810.20 m², del lote 005, manzana 010, etapa 9, para una Escuela Primaria; y en el Fraccionamiento “Paseos del Marques”, una superficie de 10,000.00 m², para una Escuela Secundaria; todos ellos a la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro (U.S.E.B.E.Q.); así mismo a la instalación de un colegio de Bachilleres (COBAQ), UNA SUPERFICIE DE 26,008.93 m²., en la Localidad de La Griega; así como al Instituto Tecnológico de Querétaro, una superficie en la Localidad de Amazcala; y a la Secretaría de Salud del Estado de Querétaro, en la Cabecera Municipal, La Cañada, una superficie de 10,000.00m². En el otorgamiento del servicio de las Plantas Tratadoras de Agua, a efecto de modernizar la infraestructura actual para brindar un mejor servicio, se propone en la Localidad de Cerrito Colorado, una superficie de 10,000.00m², a la Comisión Estatal de aguas; para un módulo de atención a la Cruz Roja, además del reforzamiento de las finanzas publicas municipales...”

CUARTO. Se instruye a la Dirección jurídica para que, una vez realizada y autorizada la fusión por parte de la Secretaria de Desarrollo Sustentable, proceda a realizar la tramitología correspondiente ante fedatario público para protocolizar el presente cambio de destino y la fusión antes referida en Escritura Pública e inscribirla ante el Registro Público de la Propiedad y ante la Dirección de Catastro. De igual manera proceda a realizar la donación aprobada en acuerdo de cabildo de fecha 20 de junio de 2012.

QUINTO. Se instruye a la Secretaria de Administración, emitir las constancias o documentos necesarios que en ejercicio de sus facultades correspondan. Así como una vez formalizada la donación, realizar la anotación correspondiente en el padrón de bienes del municipio de El Marques, Querétaro.

SEXTO. Se instruye a la Secretaria de Finanzas Publicas y Tesorería Municipal, emitir las constancias o documentos necesarios que en ejercicio de sus facultades correspondan y que le sean requeridos.

SEPTIMO. Una vez aprobado el presente dictamen por parte del Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento deberá remitir la documentación correspondiente ante las instancias competentes, para su publicación por una ocasión en la “Gaceta Municipal” y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, a costa del Municipio.

OCTAVO. *Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, atendiendo a su sugerencia, solicite informe a la Secretaría de administración a efecto de localizar algún otro predio de características similares propiedad del Municipio como área verde o bien, informando al H. Ayuntamiento respecto de la procedencia del cambio de destino a área verde, para proceder a su autorización.*

TRANSITORIOS

PRIMERO. *El presente Acuerdo surtirá los efectos legales a partir de su aprobación.*

SEGUNDO. *Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, notificar el contenido de este Acuerdo a la Secretaria de Desarrollo Sustentable, Secretaria de Administración y a Dirección Jurídica, así como a las áreas intervinientes en el cumplimiento del presenta...”*

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DIA 04 DE JUNIO DE 2020 DOS MIL VEINTE, EN LA CAÑADA, MUNICIPIO DE EL MARQUES, QUERETARO-

-----**DOY FE**-----

LIC. RODRIGO MESA JIMÉNEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
Rúbrica

GOBIERNO MUNICIPAL

EL CIUDADANO LICENCIADO RODRIGO MESA JIMÉNEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIEREN LOS ARTICULOS 47, FRACCION IV, DE LA LEY ORGANICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 16, FRACCION XVI, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE EL MARQUES, QUERÉTARO.

CERTIFICA

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de Abril del 2020, el H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., aprobó el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Calles de las Etapas 2 y 3 de Fraccionamiento "CAPITAL SUR", ubicado en la Fracción 1 del Rancho Nuevo Torreón en el Municipio de El Marqués, Qro., de la forma siguiente:

"...CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN V, INCISOS A) Y D), DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7, Y 35, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, FRACCIÓN II, INCISOS A) Y D), 38, FRACCIÓN VIII, DEL 121, AL 128, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1º, FRACCIÓN III, 184, 185, 186, 189, 192, 193, 194, 195 y 196, DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO; Y EN BASE A LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante oficio ingresado ante la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 13 de marzo de 2020, la Lic. Karla Judith Moreno Aragón Apoderada Legal de Tierra y Armonía, S.A. de C.V., persona moral que administra los bienes del Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión identificado con el número F/11467, Constituido en Banco Interacciones, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, (hoy Banco Mercantil del Norte S.A. IB.M. G.F.B) solicita se le autorice la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 2 y 3 de Fraccionamiento "CAPITAL SUR", ubicado en la Fracción 1 del Rancho Nuevo Torreón en el Municipio de El Marqués, Qro.

2.- Mediante oficio SAY/DT/2038/2019-2020 ingresado ante esta Secretaría en fecha 13 de marzo de 2020, el Secretario del Ayuntamiento, Lic. Rodrigo Mesa Jiménez, solicitó la Opinión Técnica correspondiente a la petición realizada por la Lic. Karla Judith Moreno Aragón, Apoderada Legal de Tierra y Armonía, S.A. de C.V., Persona Moral que administra los bienes del Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión identificado con el número F/11467, Constituido en Banco Interacciones, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria (hoy Banco Mercantil del Norte S.A. IB.M. G.F.B) referente a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Calles de las Etapas 2 y 3 de Fraccionamiento "CAPITAL SUR", ubicado en la Fracción 1 del Rancho Nuevo Torreón en el Municipio de El Marqués, Qro.; a fin de que se emitiera opinión técnica en el ámbito de su competencia.

3.- Que se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, Dictamen Técnico con número de folio 5/2020 suscrito por el C.P. José Martín Díaz Pacheco, Secretario de Desarrollo Sustentable, respecto de la petición presentada por la Lic. Karla Judith Moreno Aragón, Apoderada Legal de Tierra y Armonía, S.A. de C.V., Persona Moral que administra los bienes del Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión identificado con el número F/11467, Constituido en Banco Interacciones, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria (hoy Banco Mercantil del Norte S.A. IB.M. G.F.B) referente a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Calles de las Etapas 2 y 3 de Fraccionamiento "CAPITAL SUR", ubicado en la Fracción 1 del Rancho Nuevo Torreón en el Municipio de El Marqués, Qro., mismo que se transcribe a continuación:

“ ...

OPINION TECNICA PARA PRESENTAR A REVISIÓN ANTE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO		FOLIO:5/2020
SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL COORDINACIÓN DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS		
INTERESADO:		
C. KARLA JUDITH MORENO ARAGÓN APODERADO LEGAL DE TIERRA Y ARMONÍA, S.A. DE C.V., COMO PERSONA MORAL QUE ADMINISTRA LOS BIENES DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON DERECHO A REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/11467 CONSTITUIDO EN BANCO INTERACCIONES, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, DIVISIÓN FIDUCIARIA (hoy BANCO MERCANTIL DEL NORTE S.A. IB.M. G.F.B.)		
DIRECCIÓN: ORVIT CORPORATE CENTER PISO 8, OFICINA 809, PASEO MONTE MIRANDA #17, EL MARQUÉS, QRO.	NOTA DE TURNO:	0043/2020 Y 247/2020
	FECHA DE SOLICITUD:	13 de marzo de 2020
	FECHA DE ATENCIÓN:	20 de abril de 2020

SOLICITUD:

La Lic. Karla Judith Moreno Aragón, Apoderada Legal de Tierra y Armonía, S.A. de C.V., persona moral que administra los bienes del Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión identificado con el número F/11467, Constituido en Banco Interacciones, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, (hoy Banco Mercantil del Norte S.A. IB.M. G.F.B) solicita se le autorice la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Calles de las Etapas 2 y 3, de Fraccionamiento “CAPITAL SUR”, ubicado en la Fracción 1 del Rancho Nuevo Torreón en el Municipio de El Marqués, Qro.

DIAGNOSTICO:

- Mediante oficio SAY/DT/2038/2019-2020 ingresado ante esta Secretaría en fecha 13 de marzo de 2020, el Secretario del Ayuntamiento, Lic. Rodrigo Mesa Jiménez, solicitó la Opinión Técnica correspondiente a la petición realizada por la Lic. Karla Judith Moreno Aragón, Apoderada Legal de Tierra y Armonía, S.A. de C.V., Persona Moral que administra los bienes del Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión identificado con el número F/11467, Constituido en Banco Interacciones, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria (hoy Banco Mercantil del Norte S.A. IB.M. G.F.B) referente a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Calles de las Etapas 2 y 3 de Fraccionamiento “CAPITAL SUR”, ubicado en la Fracción 1 del Rancho Nuevo Torreón en el Municipio de El Marqués, Qro.
- Mediante oficio ingresado ante la Secretaría del Ayuntamiento en fecha 13 de marzo de 2020, la Lic. Karla Judith Moreno Aragón Apoderada Legal de Tierra y Armonía, S.A. de C.V., persona moral que administra los bienes del Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión identificado con el número F/11467, Constituido en Banco Interacciones, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, (hoy Banco Mercantil del Norte S.A. IB.M. G.F.B) solicita se le autorice la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 2 y 3 de Fraccionamiento “CAPITAL SUR”, ubicado en la Fracción 1 del Rancho Nuevo Torreón en el Municipio de El Marqués, Qro., para lo cual anexa copia de la siguiente información:

- A. *Copia simple de la Escritura Pública No.32,736 de fecha 14 de diciembre de 2016, mediante la cual se protocolizó el CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN NUMERO F/11467 que celebran: I.- La sociedad mercantil "MYA CAPITAL PROYECTO 4", S.A. DE C.V. como fideicomitente A y/o Fideicomisaria A; II.- La sociedad mercantil "INMOBILIARIA ESAL" S.A. DE C.V. como fideicomitente B y/o Fideicomisaria B; III.- La sociedad mercantil "REIT INTERNACIONAL" S.A. DE C.V. como fideicomisario C; IV.- La sociedad mercantil "TIERRA Y ARMONIA" S.A. DE C.V. como Administrador, Poseedor o Depositario; V.- BANCO INTERACCIONES" S.A., I.B.M. GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, DIVISIÓN FIDUCIARIA, en su carácter de Fiduciario; dicho instrumento público se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo los Folios Inmobiliarios 00031533/0018, 00032489/0015, 00053088/0020, 00053248/022, 00053249/0021, 00053252/0021 en fecha 22 de febrero de 2017.*
- B. *Copia simple de la Escritura Pública No. 93,771 de fecha 19 de septiembre de 2017, mediante la cual BANCO INTERACCIONES, S.A., I.B.M. GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, DIVISIÓN FIDUCIARIA, en su carácter de Fiduciario en el FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN NUMERO F/11467 otorga el poder a favor de la Sociedad Mercantil "TIERRA Y ARMONIA" S.A. DE C.V.*
- C. *Copia simple de la escritura pública No. 211,475, de fecha 4 de julio de 2018 otorgada ante el Lic. Cecilio González Márquez, Titular de la Notaría Publica No. 151 de la Ciudad de México, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México en fecha 13 de julio de 2018, en el folio real 81438, documento en la que se hizo constar:*
- *La protocolización del oficio número UBVA/DGAV/440/2018 de fecha 18 de junio de 2018, emitido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para fusionar a "BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO B ANORTE, como Sociedad Fusionante o que subsiste, con "BANCO INTERACCIONES", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, como Sociedad Fusionada o que se extingue.*
 - *La protocolización del oficio número 312-3/66362/2018 de fecha 29 de junio de 2018 emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público para reformar el artículo séptimo de los estatutos sociales de 2BANCO MERCANTIL DEL NORTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE.*
 - *La protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "BANCO MERCANTIL DEL NORTE" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, celebrada en Monterrey, Estado de Nuevo León, el día 4 de julio de 2018, en la cual, entre otras resoluciones, se acordó su fusión como sociedad fusionante o que subsiste, con "BANCO INTERACCIONES" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, como Sociedad Fusionada o que se extingue.*
 - *La protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "BANCO INTERACCIONES" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES, celebrada en la Ciudad de México, el día 4 de julio de 2018, a las 10 horas, en la cual, entre otras resoluciones, se acordó su fusión como sociedad fusionada o que se extingue con "BANCO MERCANTIL DEL NORTE" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, como Sociedad Fusionante o que subsiste.*
 - *La Protocolización del convenio de Fusión celebrado entre "BANCO MERCANTIL DEL NORTE" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, y "BANCO INTERACCIONES" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INTERACCIONES.*
- D. *Copia simple de la Escritura Pública No. 15,611 de fecha 28 de agosto de 2018, en la cual la Sociedad Mercantil "TIERRA Y ARMONIA" S.A. DE C.V. otorga a favor de Karla Judith Moreno Aragón, PODER*

DE DESTINO ESPECIFICO Y ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN CON FACULTADES GENERALES.

- E. Copia de la identificación oficial con fotografía de la c. Karla Judith Moreno Aragón
- F. Copia del recibo oficial de ingresos con No. de Serie y Folio C62-27264 de fecha 25 de marzo de 2020, mediante el cual acredita tener cubierto el pago del impuesto predial de la Clave Catastral 110238001013999, al bimestre 3/2020.
3. De acuerdo a los datos e información proporcionados, así como al análisis técnico correspondiente, se verificó que:
- A. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 03 de octubre de 2019, el H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro aprobó el Acuerdo relativo a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento Habitacional con Comercio y Servicios identificado como "CAPITAL SUR" a ubicarse sobre el predio identificado como Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fusión de varios predios de Rancho Nuevo Torreón y Ex Hacienda San Isidro de Miranda, perteneciente a este municipio de El Marqués, Qro., con una superficie de 1'593,052.677 m2., mismo que cuenta con sus correspondiente publicaciones en Gaceta Municipal de fechas 04 y 18 de octubre de 2019; así como, las publicaciones en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" de fechas 11 y 18 de octubre de 2020. Dicho Acuerdo se encuentra protocolizado mediante escritura pública No. 52,293, realizada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública No. 35 de la Demarcación Notarial de Querétaro, Querétaro en fecha 21 de octubre de 2019; dicho instrumento público se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, en fecha 19 de noviembre de 2019, bajo los Folios inmobiliarios 00616651/0001, 00616652/0001, 00616653/0001, 00616654/0001, 00616655/0001, 00616656/0001, 00616657/0001, 00616658/0001, 00616659/0001, 00616660/0001, 00616661/0001, 00616662/0001, 00616663/0001, 00616664/0001, 00616665/0001, 00616666/0001.
- B. Que una vez revisado el Acuerdo de Cabildo señalado en el numeral inmediato anterior, a efecto de verificar el cumplimiento de las condicionantes señaladas del mismo, se encontró lo siguiente:
- En seguimiento al ACUERDO SEGUNDO, la interesada exhibe la Fianza No. 2027374 expedida por la empresa CHUBB FIANZAS MONTERREY ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A., en fecha 03 de octubre de 2019, por un monto de 84,096,596.52 (Ochenta y cuatro millones noventa y seis mil quinientos noventa y seis pesos 52/100 M.N.)
 - En seguimiento a lo establecido dentro de los ACUERDOS TERCERO, CUARTO Y QUINTO, la interesada exhibe los Recibo de Ingresos con Nos. de Serie y Folio C91-1147, C91-1148, C91-1149, C91-1150, C91-1151, todos de fecha 04 de octubre de 2019.
 - En seguimiento a lo establecido dentro del ACUERDO SEXTO, la interesada exhibe la autorización del reglamento del fraccionamiento referido, emitida por esta Secretaría mediante oficio REG-0001/2020 de fecha 20 de marzo de 2020.
 - En seguimiento a lo establecido dentro del ACUERDO SEPTIMO, la interesada exhibe el oficio PUB-0004/2020 de fecha 20 de abril de 2020 mediante el cual esta Secretaría emitió la autorización de la publicidad que se pretende implementar dentro del fraccionamiento en estudio.
 - Derivado que la interesada presenta diversos oficios emitidos tanto por la Dirección de Obras Públicas como por la Dirección de Desarrollo Urbano en los cuales se manifiestan que no es facultad de dichas dependencia, la revisión de la obra de urbanización de la vialidad publica que da acceso al fraccionamiento en estudio, se solicita al Ayuntamiento la liberación del cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO OCTAVO y NOVENO.

- *En seguimiento a lo establecido dentro del ACUERDO DECIMO, la interesada deberá acreditar su cumplimiento en los tiempos y formas establecido en dicho punto de Acuerdo.*
- *En seguimiento a lo establecido dentro del ACUERDO DECIMO PRIMERO, la interesada presenta los proyectos autorizados por el Organismo Operador de Agua Maderas para el fraccionamiento, de los cuales se observa la ubicación de vasos reguladores dentro de áreas de donación propiedad del Municipio de El Marqués, Qro., por lo que dicha inconsistencia se considera tendrá que corregirse con la reubicación de los mismos.*

De igual manera, la interesada presenta el oficio No. 012-2020, emitido por el Organismo Operador de Agua Maderas, mediante el cual se le requiere información para la emisión de la autorización de la Planta de Tratamiento del fraccionamiento referido.

- *En seguimiento a lo establecido dentro del ACUERDO DECIMO SEGUNDO, la interesada presenta los proyectos de Red Eléctrica Aérea autorizados por la Comisión Federal de Electricidad mediante No. de Autorización DP09025010232019, de fecha 10 de septiembre de 2019, quedando pendiente por presentar el proyecto de Alumbrado Público.*
- C. *Mediante oficio No. FR239/26/11/2019, de fecha 26 de noviembre de 2019, el Organismo Operador de Agua Maderas emitió renovación de Factibilidad Temporal de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 6,195 tomas habitacionales para el polígono conocido como "Fracción 1, resultante de la subdivisión de la fusión de varios predios de Rancho Nuevo Torreón y Ex Hacienda San Isidro de Miranda", ubicado en el Municipio de El Marqués, emitida a su favor mediante oficio FR212/07/08/2019, el día 07 de agosto de 2019.*
- D. *La interesada presenta los proyectos de urbanización correspondientes a las Etapas 1 y 2, conforme al proyecto de lotificación correspondientes a Planos de Niveles y Rasantes, Pavimentos, Señalética, Jardinería, Sistema de Riego, Alcantarillado Pluvial, Voz y Datos firmados tanto por el Representante Legal Lic. Karla Judith Moreno Aragon y el Arq. Ricardo Melendez Medina, quien funge como Director Responsable de Obra del proyecto.*
- E. *El proyectos de Red Eléctrica Aérea autorizados por la Comisión Federal de Electricidad mediante No. de Autorización DP09025010232019, de fecha 10 de septiembre de 2019, no contempla la Etapa 3, ni tampoco el Alumbrado Público de la totalidad del fraccionamiento, ya que derivado de la contingencia (COVID-19) se ha atrasado la entrega formal de los proyectos faltantes.*
- F. *La interesada presenta la Bitácora de Obra para la autorización en análisis firmada por el Representante Legal Lic. Karla Judith Moreno Aragon y el Arq. Ricardo Melendez Medina, quien funge como Director Responsable de Obra del proyecto.*
- G. *Que la interesada presenta los presupuestos actualizados de las obras de urbanización para la totalidad de las Etapas 2 y 3, por los montos de \$19,341,604.05 (Diecinueve millones trescientos cuarenta y un mil seiscientos cuatro pesos 05/100 M.N) y \$19,128,571.48 (Diecinueve millones ciento veintiocho mil quinientos setenta y un pesos 48/100 M.N.) respectivamente.*
- H. *Que derivado de la visita de obra realizada el día 20 de abril de 2020 por personal de la Coordinación de Inspección adscrita a la Secretaría ñy de acuerdo al reporte presentado, se establece que las obras de urbanización correspondientes a las etapas que nos ocupan cuentan con un porcentaje en su Etapa 2 del 20% y en su Etapa 3 del 15%.*
- I. *Que la propuesta presentada por la interesada para la Nomenclatura Oficial de Vialidades generadas dentro de las Etapas 2 y 3 del fraccionamiento que nos ocupa es la siguiente:*

PROPUESTA DE NOMENCLATURA OFICIAL DE VIALIDADES ETAPA 2	
NOMBRE	LONGITUD EN METROS LINEALES
AVENIDA ANILLO VIAL II	243.196
BOULEVARD LAGO DE XOCHIMILCO NORTE	201.100
BOULEVARD LAGO DE XOCHIMILCO PONIENT	614.256
TOTAL	1,058.552

PROPUESTA DE NOMENCLATURA OFICIAL DE VIALIDADES ETAPA 3	
NOMBRE	LONGITUD EN METROS LINEALES
CERRADA LAGO DE PÁZTCUARO	380.309
TOTAL	380.309

OPINIÓN:

Con base en los antecedentes descritos y documentación presentada ante esta Secretaría para el análisis de lo solicitado, Así mismo, considerando que existe el compromiso por parte del desarrollador a dar seguimiento y cumplimiento a la totalidad de los requerimientos, esta Secretaría considera procedente lo solicitado por la Lic. Karla Judith Moreno Aragón, Apoderada Legal de Tierra y Armonía, S.A. de C.V., Persona Moral que administra los bienes del Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión identificado con el número F/11467, Constituido en Banco Interacciones, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria (hoy Banco Mercantil del Norte S.A. IB.M. G.F.B) relativo a la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Calles de las Etapas 2 y 3 de Fraccionamiento "CAPITAL SUR", ubicado sobre el predio identificado como Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fusión de varios predios de Rancho Nuevo Torreón y Ex Hacienda San Isidro de Miranda, perteneciente a este municipio de El Marqués, Qro., siempre y cuando se de cumplimiento a lo siguiente:

1. De conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2020", Artículo 24, Fracción IV, Numeral 10, Inciso a, se deberá cubrir ante la Tesorería Municipal, el importe por concepto de Inspección, verificación, física y/o documental (análisis técnico).

Verificación Física y/o Documental	
Otros no especificados	12.50 UMA

2. De conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2020", Artículo 24, Fracción IV, Numeral 10, Inciso b, se deberá cubrir ante la Tesorería Municipal, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Opinión Técnica para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos.

Opinión Técnica para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos	
Otros no especificados	123.52 UMA

3. De conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2020", Artículo 24, Fracción IV, Numeral 10, Inciso c, se deberá cubrir ante la Tesorería Municipal, los derechos

correspondientes por concepto de Opinión Técnica referente a los Avances de obras de urbanización de Fraccionamientos.

Opinión Técnica Referente a los Avances de Obras de Urbanización de Fraccionamientos	
Otros no especificados	123.52 UMA

4. De conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2020" Artículo 24, Fracción IV, Numeral 11, se deberá cubrir ante la Tesorería Municipal los derechos por supervisión de Obras de Urbanización hacienden a las cantidades de:

Supervisión de Obras de Urbanización Etapa 2	
\$19,341,604.05 x 1.5%	\$290,124.06
	\$290,124.06

Supervisión de Obras de Urbanización Etapa 3	
\$19,128,571.48 x 1.5%	\$286,928.57
	\$286,928.57

5. El desarrollador deberá cubrir la multa correspondiente de conformidad al Artículo 192, Fracción I del Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio las cuales hacienden a las cantidades de:

CALCULO DE MULTA EQUIVALENTE AL 0.075 % SOBRE EL PRESUPUESTO DE OBRA DE URBANIZACIÓN.	COSTO
Etapa 2 (0.075% x \$19,341,604.05)	\$14,506.20
TOTAL	\$14,506.20

CALCULO DE MULTA EQUIVALENTE AL 0.075 % SOBRE EL PRESUPUESTO DE OBRA DE URBANIZACIÓN.	COSTO
Etapa 3 (0.075% x \$19,128,571.48)	\$14,346.43
TOTAL	\$14,346.43

6. Por derechos de Nomenclatura Oficial de Validades de fracionamientos y condomínios, se pagará por cada metro lineal:

NOMENCLATURA DE CALLES ETAPA 2			
NOMBRE DE LA VIALIDAD	LONGITUD	FORMULA	SUBTOTAL
AVENIDA ANILLO VIAL II	243.196	0.12 UMA X LONGITUD	2,535.46
BOULEVARD LAGO DE XOCHIMILCO NORTE	201.100	0.12 UMA X LONGITUD	2,096.59
BOULEVARD LAGO DE XOCHIMILCO PONIENTE	614.256	0.12 UMA X LONGITUD	6,403.99
		TOTAL	11,036.04

NOMENCLATURA DE CALLES ETAPA 3			
NOMBRE DE LA VIALIDAD	LONGITUD	FORMULA	SUBTOTAL
CERRADA LAGO DE PÁZTCUARO	380.309	0.12 UMA X LONGITUD	3,964.95
		TOTAL	3,964.95

7. Deberá transmitir a favor del "Municipio de El Marqués, Querétaro" las superficies de donación descritas a continuación:

Etapa 2

Donación Plazas o espacios públicos

- Manzana 16a Lote 2, Donación Plazas o espacios públicos con superficie de: 6,860.710 m²

Donación Áreas Verdes

- Manzana 19^a Lote 1 Donación área verde con superficie de: 1,239.592 m²
- Manzana 28^a Lote 1 Donación área verde con superficie de: 965.157 m²
- Manzana 29^a Lote 1 Donación área verde con superficie de: 197.305 m²
- Manzana 29^a Lote 2 Donación área verde con superficie de: 409.839 m²

Vialidades.

- Por concepto de Vialidades la superficie de: 11,380.368 m²

Etapa 3

Donación Áreas Verdes

Manzana 32^a Lote 1 Donación de área verde 602.628 m²

Vialidades.

Vialidades: 9,571.539m²

8. Por otro lado, el desglose de superficies que conforman el fraccionamiento, así como el resumen de Etapas y cuadro general de superficies de la totalidad del fraccionamiento, quedan descritos de la siguiente manera, haciendo la aclaración que los cuadros de lotes por manzana de dichas etapas debido a su extensión, se detallan dentro del anexo gráfico del presente documento.

RESUMEN DE AREAS			
AREA TOTAL NETA	1,593,052.677 m ²		100.00%
AREA VENDIBLE	1,069,952.260 m ²		67.16%
HABITACIONAL CONDOMINIAL	901,017.882 m ²	56.56%	
HABITACIONAL CONDOMINIAL y/o COMERCIO Y SERVICIOS	87,381.367 m ²	5.49%	
COMERCIO Y SERVICIOS	81,553.011 m ²	5.12%	
AREA DE DONACIÓN	208,252.617 m ²		13.07%
DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	104,257.380 m ²	6.54%	
DONACIÓN AREA VERDE	83,205.774 m ²	5.22%	
DONACIÓN PLAZAS O ESPACIOS PÚBLICOS	20,789.463 m ²	1.31%	
RESERVA DEL PROPIETARIO	90,207.678 m ²		5.66%
INFRAESTRUCTURA CEA y/o ORGANISMO OPERADOR	11,022.608 m ²		0.69%
RESTRICCIÓN CNA	63,656.956 m ²		4.00%
VIALIDADES	149,960.558 m ²		9.41%
AREA TOTAL NETA	1,593,052.677 m ²		100.00%

RESUMEN DE AREAS ETAPA 2			
AREA TOTAL NETA	164,355.575 m ²		100.00%
AREA VENDIBLE	102,736.042 m ²		62.51%
HABITACIONAL CONDOMINIAL	80,444.630 m ²	48.95%	
HABITACIONAL CONDOMINIAL y/o COMERCIO Y SERVICIOS	13,287.907 m ²	8.08%	
COMERCIO Y SERVICIOS	9,003.505 m ²	5.48%	
AREA DE DONACIÓN	9,672.603 m ²		5.89%
DONACIÓN PLAZAS O ESPACIOS PÚBLICOS	6,860.710 m ²	4.17%	
DONACIÓN AREA VERDE	2,811.893 m ²	1.71%	
RESERVA DEL PROPIETARIO	22,622.707 m ²		13.76%
RESTRICCIÓN CNA	17,943.855 m ²		10.92%
VIALIDADES	11,380.368 m ²		6.92%
AREA TOTAL NETA	164,355.575 m ²		100.00%

RESUMEN DE AREAS ETAPA 3			
AREA TOTAL NETA	122,726.858 m ²		100.00%
AREA VENDIBLE	112,552.691 m ²		91.71%
HABITACIONAL CONDOMINIAL	112,552.691 m ²	91.71%	
AREA DE DONACIÓN	602.628 m ²		0.49%
DONACIÓN AREA VERDE	602.628 m ²	0.37%	
VIALIDADES	9,571.539 m ²		7.80%
AREA TOTAL NETA	122,726.858 m ²		100.00%

9. Derivado del antecedente referido en el diagnostico, se solicita al Ayuntamiento la liberación del cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO OCTAVO y NOVENO del Acuerdo de Cabildo de fecha 03 de octubre de 2019, referente a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento Habitacional con Comercio y Servicios identificado como "CAPITAL SUR"
10. La interesada deberá previo a la detonación de la Etapa 5 del fraccionamiento que nos ocupa, presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento la reubicación de vasos reguladores contenidos dentro de áreas de donación propiedad del Municipio de El Marqués, Qro. debidamente autorizados por el organismo operador de la zona.
11. Previo a la detonación de la Etapa 4 del fraccionamiento que nos ocupa debera presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento el proyecto autorizado por el organismo operador de la Planta de Tratamiento del fraccionamiento en estudio.
12. Previo a la detonación de la Etapa 4 del fraccionamiento referido se deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento, la totalidad de los proyectos de Electrificación y Alumbrado Público con No. de aprobación emitida por la Comisión Federal de Electricidad.

13. Al momento de detonar el proyecto o en su caso vender los lotes identificados como "Habitacional Condominal y/o Comercial y Servicios", la interesada PREVIAMETE deberá acreditar contar con las factibilidades de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para uso COMERCIAL.
14. Deberá de revisarse al momento de detonar los lotes condominales que conforman el fraccionamiento el debido cumplimiento de lo siguiente:
 - Toda vez que es un Fraccionamiento de macrolotes, con fundamento en el artículo 179 del Código Urbano del estado de Querétaro, en los mismos se podrán edificar condominios, siempre y cuando cumplan con las disposiciones establecidas en el Código para su constitución.
 - Deberá cada predio contenido dentro del fraccionamiento, respetar los coeficientes, compatibilidades de uso, restricciones, condicionantes y demás normatividades establecidas dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano que en su proyecto rija la zona, de acuerdo al uso que le corresponda conforme a su ubicación.
15. Es obligación del desarrollador la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario, hasta en tanto se realice la Entrega – Recepción del mismo a este Municipio, de conformidad a lo establecido dentro del Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente.
16. El desarrollador deberá participar con su parte proporcional, en las obras de urbanización e infraestructura necesarias para la zona de influencia que en su caso, le sean indicadas por el H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro. y/o por esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
17. Es responsabilidad del desarrollador contar con las demás autorizaciones, licencias y permisos que sean necesarios en términos de la normatividad federal, estatal o municipal, aplicable en la materia para la ubicación del desarrollo inmobiliario.
18. Es responsabilidad del desarrollador cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas dentro de las factibilidades condicionadas de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial emitidas por el organismo operador, así como las que se le indiquen dentro de las renovaciones de las mismas.
19. En caso de autorizarse la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización solicitada, correspondiente a las Etapas 2 y 3 del fraccionamiento denominado "Capital Sur"; esta tendrá una vigencia de DOS AÑOS, contados a partir del inicio de su vigencia, de Conformidad al Artículo 146 y 160 del Código Urbano para el Estado de Querétaro. ..."

4.- Por instrucciones del C. Enrique Vega Carriles, Presidente Municipal, el Lic. Rodrigo Mesa Jiménez, Secretario del Ayuntamiento, turnó a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., la solicitud de la Lic. Karla Judith Moreno Aragón, Apoderada Legal de Tierra y Armonía, S.A. de C.V., persona moral que administra los bienes del Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión identificado con el número F/11467, Constituido en Banco Interacciones, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, (hoy Banco Mercantil del Norte S.A. IB.M. G.F.B) consistente en que se le autorice la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Calles de las Etapas 2 y 3, de Fraccionamiento "CAPITAL SUR", ubicado en la Fracción 1 del Rancho Nuevo Torreón en el Municipio de El Marqués, Qro; para su análisis, discusión y posterior emisión de dictamen.

CONSIDERANDO

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.

Que el Plan Municipal de Desarrollo y los planes parciales 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.

Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, establece en sus artículos 121 al 128, los alcances de los Planes de Desarrollo Urbano Municipal.

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 Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

Que una vez realizado el análisis del expediente relativo al caso en concreto, se realiza el presente, en base a la Opinión Técnica emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, dependencia a la que se encuentra adscrita la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, y que emite **opinión técnica procedente** a la solicitud de la Lic. Karla Judith Moreno Aragón, Apoderada Legal de Tierra y Armonía, S.A. de C.V., Persona Moral que administra los bienes del Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derecho a Reversión identificado con el número F/11467, Constituido en Banco Interacciones, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria (hoy Banco Mercantil del Norte S.A. IB.M. G.F.B) referente a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Calles de las Etapas 2 y 3 de Fraccionamiento "CAPITAL SUR", ubicado en la Fracción 1 del Rancho Nuevo Torreón en el Municipio de El Marqués, Qro.; ello conforme a lo dispuesto por el artículo 8, del Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominios para el Municipio de El Marqués, Querétaro, que señala:

"...ARTÍCULO 8. La Dirección podrá elaborar las siguientes opiniones técnicas para la ubicación de fraccionamientos y desarrollos en condominio:

I...

II. Opinión técnica para la licencia de ejecución de obras de urbanización;

III a V...

VI. Opinión técnica para la nomenclatura oficial de vialidades;

VII. Opinión técnica para la ubicación de las áreas para equipamiento urbano en fraccionamientos y desarrollos en condominio;

VIII a XIV...

Asimismo la Dirección podrá elaborar aquellas opiniones que considere necesarias y que tengan relación directa con el proyecto del fraccionamiento o desarrollo en condominio de que se trate, para el debido cumplimiento del presente ordenamiento.

Las opiniones técnicas enumeradas anteriormente, se remitirán a la Comisión para la emisión del dictamen correspondiente..."

Concatenado a lo establecido en el artículo 78 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de El Marqués, Querétaro, mismo que a la letra dice: **"...ARTÍCULO 78.** Los integrantes del Ayuntamiento y las comisiones contarán con la información y el apoyo administrativo que precisen para el desarrollo de sus trabajos; lo cual se solicitará a través del Secretario del Ayuntamiento, quien turnará a los órganos y dependencias que correspondan, los asuntos de su competencia a efecto de que emitan Dictamen u opinión técnica o remitan la información que se requiera al respecto.

Los servidores públicos proporcionarán la información requerida; en caso contrario de que se notifique a la Auditoría Superior Municipal a efecto de deslindar las responsabilidades que correspondan por su omisión.

Podrán igualmente solicitar a través del Secretario del Ayuntamiento, contando con la autorización del Presidente Municipal, ya sea en Sesión del Ayuntamiento, o en Sesión de Comisión, la presencia de servidores públicos municipales para que informen sobre asuntos relacionados con sus respectivas competencias.

Las sesiones de comisión no podrán ser públicas, por ello los servidores públicos municipales y las personas que sean invitadas solo podrán permanecer durante el tiempo que se les requiera para informar, orientar o aclarar los asuntos, pero no para estar durante la deliberación y toma de acuerdos o elaboración de dictámenes.

Los dictámenes de comisión se basarán técnicamente en los informes y opiniones que las dependencias municipales emitan, al ser éstos los técnicos especialistas en las materias que se analizan...

En consecuencia, el presente Dictamen se elabora en base a lo señalado técnicamente por parte del Titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en términos y con las facultades que tiene conferidas en los artículos 14, fracciones VII y XIII, y 41, último párrafo, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio de El Marqués, Querétaro, siendo que la dependencia a su cargo tiene adscrita la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, quien es el área especializada en los asuntos urbanísticos...

En base a lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó por parte del H. Ayuntamiento de El Marqués, Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 24 de abril del 2020, el siguiente:

“...ACUERDO:

PRIMERO.- El H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., en base y en términos del Dictamen Técnico transcrito en el ANTECEDENTE 3 (TRES) del presente Acuerdo, Autoriza la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de Calles de las Etapas 2 y 3 de Fraccionamiento “CAPITAL SUR”, ubicado sobre el predio identificado como Fracción 1, resultante de la subdivisión de la Fusión de varios predios de Rancho Nuevo Torreón y Ex Hacienda San Isidro de Miranda, perteneciente a este municipio de El Marqués, Qro., señalando que el desglose de superficies que conforman el fraccionamiento, así como el resumen de Etapas y cuadro general de superficies de la totalidad del fraccionamiento, quedan descritos de la siguiente manera, haciendo la aclaración que los cuadros de lotes por manzana de dichas etapas debido a su extensión, se detallan dentro del anexo gráfico del Dictamen Técnico transcrito en el ANTECEDENTE 3 (TRES) del presente Acuerdo:

RESUMEN DE AREAS			
AREA TOTAL NETA	1,593,052.677 m ²		100.00%
AREA VENDIBLE	1,069,952.260 m ²		67.16%
HABITACIONAL CONDOMINIAL	901,017.882 m ²	56.56%	
HABITACIONAL CONDOMINIAL y/o COMERCIO Y SERVICIOS	87,381.367 m ²	5.49%	
COMERCIO Y SERVICIOS	81,553.011 m ²	5.12%	
AREA DE DONACIÓN	208,252.617 m ²		13.07%
DONACIÓN EQUIPAMIENTO URBANO	104,257.380 m ²	6.54%	
DONACIÓN AREA VERDE	83,205.774 m ²	5.22%	
DONACIÓN PLAZAS O ESPACIOS PÚBLICOS	20,789.463 m ²	1.31%	
RESERVA DEL PROPIETARIO	90,207.678 m ²		5.66%
INFRAESTRUCTURA CEA y/o ORGANISMO OPERADOR	11,022.608 m ²		0.69%
RESTRICCIÓN CNA	63,656.956 m ²		4.00%
VIALIDADES	149,960.558 m ²		9.41%
AREA TOTAL NETA	1,593,052.677 m ²		100.00%

RESUMEN DE AREAS ETAPA 2			
AREA TOTAL NETA	164,355.575 m ²		100.00%
AREA VENDIBLE	102,736.042 m ²		62.51%
HABITACIONAL CONDOMINIAL	80,444.630 m ²	48.95%	
HABITACIONAL CONDOMINIAL y/o COMERCIO Y SERVICIOS	15,287.907 m ²	8.08%	
COMERCIO Y SERVICIOS	9,003.505 m ²	5.48%	
AREA DE DONACIÓN	9,672.603 m ²		5.89%
DONACIÓN PLAZAS O ESPACIOS PÚBLICOS	6,860.710 m ²	4.17%	
DONACIÓN AREA VERDE	2,811.893 m ²	1.71%	
RESERVA DEL PROPIETARIO	22,622.707 m ²		13.76%
RESTRICCIÓN CNA	17,943.855 m ²		10.92%
VIALIDADES	11,380.368 m ²		6.92%
AREA TOTAL NETA	164,355.575 m ²		100.00%

RESUMEN DE AREAS			
ETAPA 3			
AREA TOTAL NETA	122,726.858 m ²		100.00%
AREA VENDIBLE	112,552.691 m ²		91.71%
HABITACIONAL CONDOMINIAL	112,552.691 m ²	91.71%	
AREA DE DONACIÓN	602.628 m ²		0.49%
DONACIÓN AREA VERDE	602.628 m ²	0.37%	
VIALIDADES	9,571.539 m ²		7.80%
AREA TOTAL NETA	122,726.858 m ²		100.00%

SEGUNDO.- El solicitante deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

2.1.- Pagar ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, dentro de los 15 días hábiles contados a partir de la notificación del presente acuerdo, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2020", Artículo 24, Fracción IV, Numeral 10, Inciso a, la cantidad que se genere por concepto de Inspección, verificación, física y/o documental (análisis técnico).

Verificación Física y/o Documental	
Otros no especificados	12.50 UMA

Debiendo presentar los recibos que acrediten el cumplimiento de lo anterior, ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

2.2.- Pagar ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, dentro de los 15 días hábiles contados a partir de la notificación del presente acuerdo, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2020", Artículo 24, Fracción IV, Numeral 10, Inciso b, los derechos correspondientes por concepto de elaboración de Opinión Técnica para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos.

Opinión Técnica para la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de Fraccionamientos	
Otros no especificados	123.52 UMA

Debiendo presentar los recibos que acrediten el cumplimiento de lo anterior, ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

2.3.- Pagar ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, dentro de los 15 días hábiles contados a partir de la notificación del presente acuerdo, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2020", Artículo 24, Fracción IV, Numeral 10, Inciso c, los derechos correspondientes por concepto de Opinión Técnica referente a los Avances de obras de urbanización de Fraccionamientos.

Opinión Técnica Referente a los Avances de Obras de Urbanización de Fraccionamientos	
Otros no especificados	123.52 UMA

Debiendo presentar los recibos que acrediten el cumplimiento de lo anterior, ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

2.4.- Pagar ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, dentro de los 15 días hábiles contados a partir de la notificación del presente acuerdo, de conformidad a la "Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2020" Artículo 24, Fracción IV, Numeral 11, los derechos por supervisión de Obras de Urbanización hacienden a las cantidades de:

Supervisión de Obras de Urbanización Etapa 2	
\$19,341,604.05 x 1.5%	\$290,124.06
	\$290,124.06

Supervisión de Obras de Urbanización Etapa 3	
\$19,128,571.48 x 1.5%	\$286,928.57
	\$286,928.57

Debiendo presentar los recibos que acrediten el cumplimiento de lo anterior, ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

2.5.- El desarrollador deberá pagar ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, dentro de los 15 días hábiles contados a partir de la notificación del presente acuerdo, las multas correspondientes, de conformidad al Artículo 192, Fracción I del Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio las cuales ascienden a las cantidades de:

CALCULO DE MULTA EQUIVALENTE AL 0.075 % SOBRE EL PRESUPUESTO DE OBRA DE URBANIZACIÓN.	COSTO
Etapa 2 (0.075% x \$19,341,604.05)	\$14,506.20
TOTAL	\$14,506.20

CALCULO DE MULTA EQUIVALENTE AL 0.075 % SOBRE EL PRESUPUESTO DE OBRA DE URBANIZACIÓN.	COSTO
Etapa 3 (0.075% x \$19,128,571.48)	\$14,346.43
TOTAL	\$14,346.43

Debiendo presentar los recibos que acrediten el cumplimiento de lo anterior, ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

TERCERO.- El H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro., en base y en términos del Dictamen Técnico transcrito en el ANTECEDENTE 3 (TRES) del presente Acuerdo, Autoriza la Nomenclatura de calles de la manera determinada por la Secretaría de Desarrollo Sustentable en el Dictamen antes señalado, debiendo el interesado pagar ante la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, dentro de los 15 días hábiles contados a partir de la notificación del presente acuerdo, los derechos de Nomenclatura Oficial de Validades de fraccionamientos y condomínios, que se dterminan por cada metro lineal, de la forma siguiente:

NOMENCLATURA DE CALLES ETAPA 2			
NOMBRE DE LA VIALIDAD	LONGITUD	FORMULA	SUBTOTAL
AVENIDA ANILLO VIAL II	243.196	0.12 UMA X LONGITUD	2,535.46
BOULEVARD LAGO DE XOCHIMILCO NORTE	201.100	0.12 UMA X LONGITUD	2,096.59
BOULEVARD LAGO DE XOCHIMILCO PONIENTE	614.256	0.12 UMA X LONGITUD	6,403.99
		TOTAL	11,036.04

NOMENCLATURA DE CALLES ETAPA 3			
NOMBRE DE LA VIALIDAD	LONGITUD	FORMULA	SUBTOTAL
CERRADA LAGO DE PÁZTCUARO	380.309	0.12 UMA X LONGITUD	3,964.95
		TOTAL	3,964.95

Debiendo presentar los recibos que acrediten el cumplimiento de lo anterior, ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

CUARTO.- El interesado deberá transmitir a favor del "Municipio de El Marqués, Querétaro" las superficies de donación descritas a continuación:

1) **Etapas 2**

Donación Plazas o espacios públicos

Manzana 16a Lote 2, Donación Plazas o espacios públicos con superficie de: 6,860.710 m²

Donación Áreas Verdes

Manzana 19ª Lote 1 Donación área verde con superficie de: 1,239.592 m²

Manzana 28ª Lote 1 Donación área verde con superficie de: 965.157 m²

Manzana 29ª Lote 1 Donación área verde con superficie de: 197.305 m²

Manzana 29ª Lote 2 Donación área verde con superficie de: 409.839 m²

Vialidades.

Por concepto de Vialidades la superficie de: 11,380.368 m²

2) **Etapas 3**

Donación Áreas Verdes

Manzana 32ª Lote 1 Donación de área verde 602.628 m²

Vialidades.

Vialidades: 9,571.539m²

QUINTO.- Derivado de la petición realizada por la Secretaría de Desarrollo Sustentable en la opinión inserta en el ANTECEDENTE 3 (TERCERO) del presente acuerdo, relativa a la liberación del cumplimiento a lo establecido dentro del ACUERDO OCTAVO y NOVENO del Acuerdo de Cabildo de fecha 03 de octubre de 2019, referente a la Autorización Provisional para Venta de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento Habitacional con Comercio y Servicios identificado como "CAPITAL SUR", se instruye se presente por parte del solicitante o la propia Secretaría, las constancias que acrediten dicho cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, las cuales se turnarán ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable para la validación correspondiente, y en su momento, se emitirá la liberación que de dicho cumplimiento0o competa por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, en base a la dererminación de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

SEXTO.- La interesada deberá, previo a la detonación de la Etapa 5 del fraccionamiento que nos ocupa, presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento la reubicación de vasos reguladores contenidos dentro de áreas de donación propiedad del Municipio de El Marqués, Qro. debidamente autorizados por el organismo operador de la zona.

SEPTIMO.- Previo a la detonación de la Etapa 4 del fraccionamiento que nos ocupa debera presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento, el proyecto autorizado por el organismo operador de la Planta de Tratamiento del fraccionamiento en estudio.

OCTAVO.- Previo a la detonación de la Etapa 4 del fraccionamiento referido se deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento, la totalidad de los proyectos de Electrificación y Alumbrado Público con No. de aprobación emitida por la Comisión Federal de Electricidad.

NOVENO.- Al momento de detonar el proyecto o en su caso vender los lotes identificados como "Habitacional Condominal y/o Comercial y Servicios", la interesada PREVIAMENTE deberá acreditar contar con las factibilidades de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para uso COMERCIAL.

DECIMO.- Deberá de revisarse al momento de detonar los lotes condominales que conforman el fraccionamiento el debido cumplimiento de lo siguiente:

10.1.- Toda vez que es un Fraccionamiento de macrolotes, con fundamento en el artículo 179 del Código Urbano del estado de Querétaro, en los mismos se podrán edificar condominios, siempre y cuando cumplan con las disposiciones establecidas en el Código para su constitución.

10.2.- Deberá cada predio contenido dentro del fraccionamiento, respetar los coeficientes, compatibilidades de uso, restricciones, condicionantes y demás normatividades establecidas dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano que en su proyecto rija la zona, de acuerdo al uso que le corresponda conforme a su ubicación.

DECIMO PRIMERO.- Es obligación del desarrollador la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios del desarrollo inmobiliario, hasta en tanto se realice la Entrega – Recepción del mismo a este Municipio, de conformidad a lo establecido dentro del Artículo 164 del Código Urbano del Estado de Querétaro vigente.

DECIMO SEGUNDO.- El desarrollador deberá participar con su parte proporcional, en las obras de urbanización e infraestructura necesarias para la zona de influencia que en su caso, le sean indicadas por el H. Ayuntamiento de El Marqués, Qro. y/o por esta Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

DECIMO TERCERO.- Es responsabilidad del desarrollador contar con las demás autorizaciones, licencias y permisos que sean necesarios en términos de la normatividad federal, estatal o municipal, aplicable en la materia para la ubicación del desarrollo inmobiliario.

DECIMO CUARTO.- Es responsabilidad del desarrollador cumplir con todas y cada una de las condicionantes señaladas dentro de las factibilidades condicionadas de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial emitidas por el organismo operador, así como las que se le indiquen dentro de las renovaciones de las mismas.

DECIMO QUINTO.- En caso de autorizarse la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización solicitada, correspondiente a las Etapas 2 y 3 del fraccionamiento denominado "Capital Sur"; esta tendrá una vigencia de DOS AÑOS, contados a partir del inicio de su vigencia, de Conformidad al Artículo 146 y 160 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

DECIMO SEXTO.- Una vez aprobado el presente dictamen por parte del Honorable Ayuntamiento de El Marqués, Qro., y acreditado haber realizado los pagos de los derechos generados por la presente autorización, deberá publicarse el presente acuerdo, a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo, deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización.

En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas respectivas.

Al testimonio que se presente para inscripción deberá agregarse, en todo caso, el plano de lotificación del fraccionamiento, indicando la ubicación, superficies, medidas, colindancias y demás datos necesarios para su identificación.

El solicitante deberá acreditar ante la Secretaría del Ayuntamiento y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las constancias que acrediten el cumplimiento de lo establecido en éste Punto de Acuerdo.

DECIMO SEPTIMO.- El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus dispositivos Transitorios, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento administrativo de revocación del presente Acuerdo.

TRANSITORIOS

1.- *El presente Acuerdo surtirá los efectos legales correspondientes a partir de su inscripción en el Registro público de la propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro y sólo el inicio de la vigencia de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización solicitada, será de conformidad al Artículo 146 y 160 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.*

2.- *Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento notifique el presente Acuerdo a los Titulares de la Secretaría de Finanzas Públicas y Tesorería Municipal, Desarrollo Urbano Municipal, y al solicitante para su cumplimiento...”*

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 24 (VEINTICUATRO) DE ABRIL DE 2020 (DOS MIL VEINTE), EN LA CAÑADA, MUNICIPIO EL MARQUÉS, QUERETARO-----

-----DOY FE-----

**LICENCIADO RODRIGO MESA JIMÉNEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

Rúbrica

GOBIERNO MUNICIPAL

EL CIUDADANO LIC. JUAN NABOR BOTELLO, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO,

CERTIFICA

Que en la Sesión Ordinaria de Cabildo número **050**, de fecha 16 de abril de 2020, dentro del quinto punto del orden del día el Ayuntamiento de Huimilpan aprobó por unanimidad la **"Donación y dictamen respecto a la de la donación a título gratuito que promueve el C. Jorge Fonseca Ramírez, albacea de la sucesión de bienes del C. Alejandro Fonseca Morales (Finado) a favor del Municipio de Huimilpan, Querétaro de dos fracciones de terreno con una superficie de 800.91M² correspondiendo a vialidad pública denominada calle 5 de Mayo y la otra de 490.50 M², correspondiendo a la calle 5 de Febrero, ambas de la comunidad de San Pedro, Huimilpan, Qro."** la cual señala textualmente:

QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. – Aprobación o rechazo de la donación y dictamen respecto a la de la donación a título gratuito que promueve el C. Jorge Fonseca Ramírez, albacea de la sucesión de bienes del C. Alejandro Fonseca Morales (Finado) a favor del Municipio de Huimilpan, Querétaro de dos fracciones de terreno con una superficie de 800.91M² correspondiendo a vialidad pública denominada calle 5 de Mayo y la otra de 490.50 M², correspondiendo a la calle 5 de Febrero, ambas de la comunidad de San Pedro, Huimilpan, Qro.

Con fundamento en los Artículos 115 de la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, 35 de La Constitución Política del Estado de Querétaro, 30 fracciones I y XXIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 2 Fracción VII, 168 y 170 del Código Urbano del Estado de Querétaro. Para que una vez presentado y leído ante cabildo el dictamen correspondiente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología y aprobado por unanimidad por la misma, así como revisado y discutido dicho punto por el Cabildo se somete a votación en estos momentos, quienes estén a favor de su aprobación sirvanse en levantar la mano. Una vez concluida la votación este punto es aprobado por unanimidad tanto el dictamen como la donación que es aceptada. Señalando textualmente el dictamen lo siguiente:

EN EL NOVENO PUNTO DE LA ORDEN DEL DÍA DE LA SESIÓN NO. 29 CORRESPONDIENTE A LA FECHA 05 DE SEPTIEMBRE DEL 2019, SE TURNÓ A LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA LA APROBACIÓN O RECHAZO DE LA DONACIÓN QUE PROMUEVE JORGE FONSECA RAMÍREZ, ALBACEA DE LA SUCESIÓN DE BIENES DE ALEJANDRO MORALES FONSECA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE HUIMILPAN DE LA CALLE DENOMINADA 5 DE MAYO DE 800.91 M2 METROS CUADRADOS Y LA CALLE DENOMINADA CALLE 5 DE FEBRERO DE 490.50 M2 METROS CUADRADOS EN SAN PEDRO, HUIMILPAN, DERIVADO DEL OFICIO DE SUBDIVISIÓN DEL PREDIO AUTORIZADO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DE 2019 MEDIANTE OFICIO NÚMERO DDUE/830/2019, rectificación de medidas en proyecto de subdivisión No. SUB/27/2007 y alcance de oficio No. CDU/494/2007.

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN, QRO. PRESENTE

La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, y artículo 30 fracciones I y VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, 45, 46, 47 y 48 del Reglamento Interior del Municipio de Huimilpan se emite el presente dictamen de acuerdo con los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que los Ayuntamientos tienen la facultad para aprobar bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, como lo indica el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. Que los miembros de los Ayuntamientos se constituyen en comisiones permanentes para el estudio, examen y resolución de los asuntos municipales, así como vigilar la ejecución de las disposiciones y acuerdos de los ayuntamientos, tal como se establece en los artículos 32, 36, 37 y 38 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

TERCERO. Que el desarrollo de los municipios se basa en el funcionamiento y trabajo de cada uno de sus integrantes, es por eso que esta comisión se ha dado a la tarea de estudiar y analizar la propuesta de donación de la calle denominada 5 de Mayo de 800.91 m2 metros cuadrados y la calle denominada calle 5 de Febrero de 490.50 m2 metros cuadrados en San Pedro, Huimilpan, clave catastral 080 204 301 012 005 propiedad de Alejandro Fonseca Morales, la cual acredita mediante de la sentencia prescripción positiva dictada dentro del expediente No. 173/987, de fecha abril 28 de 1987 dictada por el Juzgado Mixto de Primera Instancia de la Ciudad de Amealco, Querétaro e inscrita bajo la partida No. 71, del libro 2, Tomo II, Serie C, de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad y Comercio.

CUARTO. Que la comisión que me honro en presidir ha analizado a fondo la propuesta de donación del predio ya en líneas antecedentes.

QUINTO. Que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., además, analizó reflexivamente la documentación presentada por el interesado, encontrando que efectivamente la fracción a donar será destinada a una vialidad que requerirá forzosamente de urbanización a cargo del Municipio de Huimilpan, Qro.

Visto el contenido de los apartados que anteceden y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología de conformidad con lo establecido en el artículo 154 del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Huimilpan, es competente para conocer y dictaminar sobre el escrito que presenta el C. Jorge Fonseca Ramírez mediante el cual solicita se autorice la donación de las calles que se generaron de la subdivisión del predio autorizado por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de fecha 17 de diciembre de 2007 mediante oficio número SUB/27/2007.

SEGUNDO. Que el Municipio Libre constituye la base territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Querétaro. Siendo que los Municipios serán gobernados por un Ayuntamiento, mismo que estará integrado por un Presidente Municipal y Regidores.

TERCERO. Que una de las finalidades primordiales del Municipio es la realización del bien público, el cual se materializa a través de un conjunto de actividades que tienden a perfeccionar y garantizar tanto el funcionamiento del Gobierno Municipal como el cumplimiento de los objetivos encomendados a éste.

CUARTO. Que la Obra Pública en particular es una de las actividades prioritarias para la consecución de tales objetivos, ya que la Administración Pública actual, exige de eficacia y claridad en los procedimientos en los que se beneficie a la sociedad en general

QUINTO. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 45 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., somete a consideración de este H. Ayuntamiento, el presente:

D I C T A M E N

RESOLUTIVO PRIMERO.- ESTA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA ES COMPETENTE PARA CONOCER, ESTUDIAR Y DICTAMINAR SOBRE EL ESCRITO QUE PRESENTA JORGE FONSECA RAMÍREZ, ALBACEA DE LA SUCESIÓN DE BIENES DE ALEJANDRO MORALES FONSECA MEDIANTE EL CUAL SOLICITA SE DE TRÁMITE A LA DONACIÓN AL MUNICIPIO Y SE FORMALICE ANTE NOTARIO PÚBLICO; RESPECTO DE LA CALLE DENOMINADA 5 DE MAYO DE 800.91 M2 METROS CUADRADOS Y LA CALLE DENOMINADA CALLE 5 DE FEBRERO DE 490.50 M2 METROS CUADRADOS DERIVADO DEL OFICIO DE SUBDIVISIÓN DEL PREDIO AUTORIZADO POR LA POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DE 2019 MEDIANTE OFICIO NÚMERO DDUE/830/2019, RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS EN PROYECTO DE SUBDIVISIÓN NO. SUB/27/2007 Y ALCANCE DE OFICIO NO. CDU/494/2007.

RESOLUTIVO SEGUNDO.- LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA APRUEBA Y PROPONE A ESTE H. AYUNTAMIENTO AUTORICEN LA DONACIÓN DE LA CALLE DENOMINADA 5 DE MAYO DE 800.91 M2 METROS CUADRADOS Y LA CALLE DENOMINADA CALLE 5 DE FEBRERO DE 490.50 M2 METROS CUADRADOS DERIVADO DEL OFICIO DE SUBDIVISIÓN DEL PREDIO AUTORIZADO POR LA POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DE 2019 MEDIANTE OFICIO NÚMERO DDUE/830/2019, rectificación de medidas en proyecto de subdivisión No. SUB/27/2007 y alcance de oficio No. CDU/494/2007 Y PODER FIRMAR EL CONTRATO DE DONACIÓN A FAVOR DEL MUNICIPIO DE HUIMILPAN, QUERÉTARO, Y COMO CONSECUENCIA SE AUTORICE A LOS FUNCIONARIOS DE LA ACTUAL ADMINISTRACIÓN QUE DEBERÁN FIRMAR DICHO CONTRATO EN EL ENTENDIDO DE QUE EL COSTO DE LA PROTOCOLIZACIÓN CORRERÁ A FAVOR DE JORGE FONSECA RAMÍREZ, ALBACEA DE LA SUCESIÓN DE BIENES DE ALEJANDRO MORALES FONSECA.

RESOLUTIVO TERCERO.- Una vez aprobado el presente Dictamen se **AUTORIZA LA DONACIÓN DE LA CALLE DENOMINADA 5 DE MAYO DE 800.91 M2 METROS CUADRADOS Y LA CALLE DENOMINADA CALLE 5 DE FEBRERO DE 490.50 M2 METROS CUADRADOS DERIVADO DEL OFICIO DE SUBDIVISIÓN DEL PREDIO AUTORIZADO POR LA POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DE 2019 MEDIANTE OFICIO NÚMERO DDUE/830/2019, rectificación de medidas en proyecto de subdivisión No. SUB/27/2007 y alcance de oficio No. CDU/494/2007 y a su vez poder firmar el Contrato de Donación a favor del Municipio de Huimilpan, Querétaro, y como consecuencia se autorice a los funcionarios de la administración que deberán firmar dicho Contrato.**

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

PRIMERO.- Se instruye al Secretario del Ayuntamiento para que notifique personalmente la presente resolución al C. **JORGE FONSECA RAMÍREZ, ALBACEA DE LA SUCESIÓN DE BIENES DE ALEJANDRO MORALES FONSECA.**

SEGUNDO.- Se instruye al Secretario del Ayuntamiento para que notifique la presente resolución al Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, al Director de Finanzas Públicas Municipales y al Director de Gobierno, para los efectos correspondientes a que haya lugar.

TERCERO.- El presente Acuerdo surtirá sus efectos legales el mismo día de su aprobación por el Ayuntamiento de Huimilpan, Qro.

CUARTO.- Se instruye al Secretario del Ayuntamiento para que publique el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal de Huimilpan, Qro., para conocimiento general y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" cuyo costo correrá a cargo del promovente.

QUINTO.- Una vez aprobado el presente dictamen tórnese el expediente a la Secretaría del Ayuntamiento como asunto totalmente concluido.

ATENTAMENTE

**H. AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN, QUERÉTARO
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**C. LETICIA SERVÍN MOYA
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL Y
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
(Rúbrica)**

**REGIDOR C. J. GUADALUPE URÍAS SALINAS
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
(Rúbrica)**

**REGIDORA LIC. MARÍA GEORGINA GUZMÁN ÁLVAREZ
VOCAL DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
(Rúbrica)**

HUIMILPAN QUERÉTARO, A LOS 16 DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTE, PARA SU APLICACIÓN Y DEBIDA OBSERVANCIA.

PASO A PASO POR HUIMILPAN

**LIC. JUAN NABOR BOTELLO
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
(Rúbrica)**

CERTIFICACIÓN

El que suscribe: Secretario del Ayuntamiento de Huimilpan, Qro., Con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 47 Fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, Certifico que las presentes copias constan de cuatro hojas útiles y concuerdan fiel y exactamente *con* su original, documento que se tuvo a la vista y con el que se cotejo debidamente. Se expide la presente en el Municipio de Huimilpan, Qro., a los 16 días del mes de abril de 2020. Doy Fe.

**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
LIC. JUAN NABOR BOTELLO
(Rúbrica)**

GOBIERNO MUNICIPAL



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL

Jalpan de Serra, Qro.

2018 - 2021

El que suscribe, LA. Oscar Suárez Olvera, Secretario del Ayuntamiento de Jalpan de Serra, Querétaro, con fundamento en el Artículo 47, Fracción IV, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, hace constar y

CERTIFICA

Que en el Libro de Actas No. 25 veinticinco del H. Ayuntamiento de Jalpan de Serra, Qro., se encuentra una marcada con el número 50 cincuenta de la Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 21 veintiuno del mes de abril del año 2020 dos mil veinte, siendo las 18:00 dieciocho horas.

5.- En el quinto punto. La Presidente Municipal Lic. Celia Amador Enríquez, pone a consideración lo siguiente: Reforma y Adición del Reglamento de Ecología para el Municipio de Jalpan de Serra, Querétaro, para el control, autorización y sanción de quemas agropecuarias y en terrenos preferentemente forestales, para este punto se encuentra el Ing. Luis Adrián García Aguado, Coordinador de Desarrollo Ambiental, quien toma la palabra y refiere, hace un par de semanas le pedí al Secretario me ayudara a convocar a los Regidores estaban en una reunión y aprovechando que estaba la mayoría les hicimos llegar la iniciativa de la Reforma y Adición del Reglamento de Ecología para el Municipio de Jalpan de Serra, Querétaro, para el control, autorización y sanción de quemas agropecuarias y en terrenos preferentemente forestales de nuestro municipio, como saben durante el año pasado vivimos uno de los incendios más devastadores al norte de nuestro municipio, el cual lamentablemente cobró la vida de seis personas que ni siquiera eran de nuestro municipio, venían de fuera con el deber de ayudar a combatir el incendio, la situación de sequía para este año 2020, la actualización que publicó el día de hoy la CONAGUA, el 80% de nuestro municipio se encuentra en una condición de sequía moderada y un 20% en sequía severa, esta es una anomalía debido al cambio climático eso explica la CONAGUA y es por ello que debido a la cultura existente en nuestro municipio que ha predominado en décadas el uso del fuego sin regulación, las quemas agrícolas sin ningún control de los predios, específicamente en la zona de Valle Verde, también tenemos otro foco en San Antonio, la zona hacia El Madroño y parte de la Delegación de Laguna de Pitzquintla, hemos propuesto un protocolo para que toda aquella persona interesada en hacer una quema deba informarnos debidamente a nosotros a través de la Coordinación de Desarrollo Ambiental, además de que nosotros daremos el informe a la Dirección de la Reserva, todo este protocolo está basado en la norma NOM-015-SEMARNAT/SAGARPA-1997, que es la que regula el uso del fuego en este tipo de predios, ¿no sé si alguno de ustedes tuviera alguna pregunta?, de lo contrario voy a leer la propuesta para el lineamiento para la Reforma y Adición del Reglamento de Ecología para el Municipio de Jalpan de Serra, Querétaro, los cuales son 6 seis del artículo 69 bis al 69 bis 4 y el artículo 185 bis, los cuales se añadirían al actual Reglamento de Ecología para el Municipio de Jalpan de Serra, Querétaro:



Reforma y Adición del Reglamento de Ecología
para el Municipio de Jalpan de Serra, Querétaro.

Lic. Celia Amador Enríquez, Presidente Municipal Constitucional de Jalpan de Serra, Querétaro, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 149 de la Ley Orgánica Municipal del Estado, a los habitantes de este Municipio hago saber:

Que con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 30 fracción I, 146, 147, 148 y 150 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 15, 28, 41, 42, 58, 59, 60, 62, 64, 65, 66, 67, del Reglamento Interior del Ayuntamiento del municipio de Jalpan de Serra, Qro., y

CONSIDERANDO

1. En relación a la temporada de sequía y al alto riesgo de incendios en la masa forestal que sustenta nuestro territorio municipal, para la protección y conservación de estos ecosistemas que nos proveen de diversos servicios ambientales, formulamos la presente iniciativa.
2. En apego a lo establecido en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable de la Federación, señala en su artículo 13, las atribuciones de los municipios en materia forestal y en la Ley Forestal Sustentable del Estado de Querétaro; señala las competencias estatal y municipal en los Artículos 11, 12 y 13, que corresponde al Poder Ejecutivo Estatal en conjunto con los Municipios las atribuciones, en este caso la Fracción XXV del artículo 12, expone lo siguiente: Regular el uso del fuego en las actividades relacionadas con las actividades agrícolas o de otra índole, que pudieran afectar a los ecosistemas forestales.
3. Requerimos actualizar el Reglamento de Ecología para el Municipio de Jalpan de Serra, Querétaro, respecto a lo antes mencionado. Y así reducir el grado de exposición y riesgo de incendios en nuestro municipio.
4. Por tal motivo se hace del conocimiento al cabildo sobre la actualización del **Reglamento de Ecología Municipal, al cual se le agregarán 6 artículos**, los cuales serán aplicables para la realización de quemas agropecuarias y en suelos forestales, los cuales establecen los lineamientos, métodos y sanciones para el cumplimiento de dichas normas.

REFORMA Y ADICIÓN DEL REGLAMENTO DE ECOLOGÍA PARA EL MUNICIPIO DE JALPAN DE SERRA, QUERÉTARO

LINEAMIENTOS PARA LA REALIZACIÓN DE QUEMAS AGROPECUARIAS AUTORIZADAS Y SANCIONES A INCENDIOS FORESTALES

Artículo 69 bis. Compete al municipio, la coordinación, vigilancia y ejecución de las medidas precisas para la regulación de las quemas con fines agropecuarios y la sanción a incendios provocados en terrenos forestales.

Artículo 69 bis 1. Para realizar cualquier tipo de quema en terrenos forestales y preferentemente forestales, los interesados deberán solicitar el permiso correspondiente a la autoridad municipal, quien habrá de dar respuesta en un plazo no mayor de cinco días hábiles; si no lo hace, se entenderá como una respuesta en sentido negativo.

Asimismo, la autoridad municipal deberá informar inmediatamente de la quema autorizada, a la Conanp-Dirección de la Reserva de la Biosfera Sierra Gorda de Querétaro, para que lleve el registro correspondiente. De igual forma, el interesado deberá dar aviso de la quema a los ocupantes de los predios colindantes, cuando menos con cinco días de anticipación a la fecha en que se efectuará, con el objeto de que adopten las precauciones necesarias y, en su caso, coadyuven en los trabajos de control de fuego.

Artículo 69 bis 2. Toda quema que se realice en terrenos forestales o preferentemente forestales con fines de manejo, se sujetará a lo siguiente:

I. No deberá iniciarse si las condiciones climáticas no son las propicias para ello;

II. No deberá efectuarse de manera simultánea con predios colindantes;

III. Se debe circular con línea cortafuegos o guardarrayas;

IV. Deberá iniciarse de arriba hacia abajo en los terrenos con pendientes de menos de quince grados y en los planos en sentido contrario al de la dirección dominante del viento; y

V. Deberá efectuarse en el periodo establecido en el calendario que expida el Poder Ejecutivo del Estado, a más tardar el 30 de noviembre de cada año, mismo que se difundirá para tal fin en diversos medios de comunicación.

Artículo 69 bis 3. Quedan prohibidas las quemas en terrenos que estén a una distancia menor a un kilómetro de poblaciones urbanas o suburbanas.

Artículo 69 bis 4. Es una actividad causante de infracción, realizar quemas en predios, sin autorización previa de la autoridad competente o sin las medidas preventivas correspondientes.

Artículo 185 bis. Dentro del Procedimiento de Determinación de Sanciones administrativas podrán imponerse en la siguiente modalidad:

Se impondrá una multa de veinte a veinte mil Unidades de Medida y Actualización (UMA), buscando proporcionalidad y equidad. Dicha multa deberá ingresar a la Coordinación de Ingresos Municipal. Además de cubrir los daños ocasionados a terceros afectados.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se ordena la publicación de la Actualización del Reglamento de Ecología para el Municipio de Jalpan de Serra, Querétaro; en la Gaceta Oficial del Municipio de Jalpan de Serra, Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" y entrará en vigor el día siguiente al de su publicación.

LIC. CELIA AMADOR ENRÍQUEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE JALPAN DE SERRA, QUERÉTARO.
Rúbrica

LA. OSCAR SUÁREZ OLVERA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE JALPAN DE SERRA, QUERÉTARO.
Rúbrica

La Lic. Celia Amador Enríquez, Presidente Municipal Constitucional de Jalpan de Serra, Querétaro, con fundamento en los artículos 30 párrafo segundo y 149 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, expido y promulgo la presente Reforma y Adición del Reglamento de Ecología para el Municipio de Jalpan de Serra, Querétaro, en el palacio de gobierno municipal, sede oficial de la presidencia municipal de Jalpan de Serra, en la ciudad de Jalpan de Serra, Qro., a los 21 veintiún días del mes de abril de 2020 dos mil veinte, para su publicación y debida observancia.

LIC. CELIA AMADOR ENRÍQUEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE JALPAN DE SERRA, QUERÉTARO.

Rúbrica

LA. OSCAR SUÁREZ OLVERA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE JALPAN DE SERRA, QUERÉTARO.

Rúbrica

Hemos visto en días recientes dos incendios en el municipio de Pinal que han arrasado desgraciadamente con las viviendas y bienes de familia, entonces buscamos aquí también si llega a ocurrir acá, que los responsables cubran los daños ocasionados a terceros. La Presidente Municipal Constitucional Lic. Celia Amador Enríquez toma la voz, solamente para invitarlos a votar a favor este punto, sin duda lo que pasó hace un año nos deja marcados, no solamente como jalpenses sino a la sierra en general, creo que es la oportunidad, estamos en un momento crítico que lo platicaba con el Ing. Adrián donde la conducta después que tengamos de esta pandemia tiene que ser distinta y parte de ello es cuidar el medio ambiente entonces la invitación es que puedan votar a favor de la actualización de este Reglamento y sobre todo invitar al departamento del Ing. Adrián a seguir haciendo los recorridos en los espacios donde sabemos que es más probable que realicen las quemas y en un momento dado que sepan que se cuenta con todo el apoyo del gobierno estatal y gobierno federal para realizar estas visitas y lo importante es que tengamos que estar atentos para que si se llega a dar se tenga que aplicar a la persona que dañe nuestro medio ambiente. Pregunta la Regidora CP. Gabriela Sánchez Salazar, ¿cómo determinaste cuantas UMAS vas a poner la sanción veinte a veinte mil Unidades de Medida y Actualización (UMA)?, responde el Ing. Luis Adrián García Aguado, en la última reunión que tuvimos del Consejo Estatal del Manejo del Fuego, que preside la CONAFOR, estuvieron también presentes los demás municipios de aquí de la Reserva, de Pinal de Amoles, de Peñamiller, Landa y Jalpan. Landa inició un proceso similar a esto en la actualización que le hicieron a su reglamento es similar a esto, nos estamos basando en el que Landa hizo, también respecto a la cuestión de la valoración de los ecosistemas, como ustedes saben existe un pago de servicios ambientales por la reserva donde les pagan a los propietarios cierta cantidad por hectárea anualmente, y por ejemplo los de bosques mesófilo de montañas que son los que se ven en la parte de acá arriba ellos pagan \$1,100.00 (mil cien pesos 00/100 M.N.) por hectárea y en base a esta valoración que nosotros tenemos, los bosques de pino, los bosques mixtos, los bosques de enebro pagan \$1,000.00 (mil pesos 00/100 M.N.), en las selvas bajas como es aquí en Jalpan son 900 (novecientos) en base a eso también se está tomando la valoración es un estudio previo que se hizo hace unos años en el 2015 sobre la valorización económica que nos da los servicios ambientales como lo es los bosques en eso está basado esto; comenta la Regidora CP. Gabriela Sánchez Salazar, es entonces como un reglamento homologado por los 4 municipios, confirma el Ing. Luis Adrián García Aguado, así es, estamos buscando que en todos los municipios lo tengan así, solamente que nos falta Pinal y Arroyo Seco, con Landa estamos en sintonía, el Síndico Municipal el C. Fidencio Reséndiz León comenta, es bueno que se tenga esa coordinación a nivel regional, creo que en su momento y en momentos difíciles se demostró tenerla también desde hace un año con el incendio en el centro del municipio de Jalpan, sin embargo creo que era hora de que se hicieran cambios para tener antecedentes ante las personas que provocan esos incendios, por que año tras año o en el transcurso del mismo año como es el caso de Pinal de Amoles, en una semana en ocho días se suscita uno tras otro y precisamente se hace porque no hay ninguna sanción, que bueno que por parte de los

municipios a través de sus Ayuntamientos se le dé la seriedad a esto y ojala el día de mañana no se vuelva a repetir la historia del año pasado, pero si se tuviese que hacer algo le den también seguimiento también las autoridades competentes, porque tal parece que se pone a disposición de quien correspondan y con una serie de justificaciones por su carga de trabajo o por la importancia de darle a otros asuntos se les olvida de lo más importante que es lo que nos rodea y que somos parte de la naturaleza, refiere el Ing. Luis Adrián García Aguado, y claro si las autoridades estatales y federales no han tenido el debido seguimiento sobre estas cuestiones pues debemos de empezar por nosotros es nuestra casa y finalmente nos toca esta parte, comenta la Síndico Municipal Lic. Ana Alberta Correa Reyes, yo pediría se les haga llegar esta información a los delegados y subdelegados y ellos a su vez a los habitantes para que se les haga saber y que no digan que no saben. Comenta el Ing. Luis Adrián García Aguado, en primer instancia aquí el secretario nos invito a un recorrido por las delegaciones se les exhorto a hacer las medidas a ser un poco más cuidadosos con el fuego, pero ahora nosotros en nuestros recorridos vamos a ir a todas las delegaciones a llevar lonas similares a las del COVID aprovechando el momento para informar a todos de esto, sobre todo con los que ya tenemos identificados que son reincidentes y claro todos los delegados y subdelegados, comenta la Regidora la C. Maribel Salas García, que bueno los felicito que hayan tomado la iniciativa de hacer esto, no queremos volver a pasar lo que vivimos hace un año, pero también creo que esto hubiera sido bien a principio de año porque ahorita estamos a destiempo, aunque ahorita no es demasiado tarde para hacer las cosas, creo que está muy bien esto, los felicito y yo creo que una sanción, y antes de sancionar, dice el Ing. Adrián, decir y avisar a las comunidades para que no comentan un error y que al rato digan que no se les avisó porque debemos de saber cuidar nuestra naturaleza, nuestra fauna, son los pulmones de nosotros y ya con tanta contaminación, sí, hay que apoyarlo y las autoridades que ahorita somos actuar para que no nos pase lo de la vez pasada. Sin más comentarios, el L.A. Oscar Suárez Olvera, Secretario del Ayuntamiento somete a votación el punto 5. Reforma y Adición del Reglamento de Ecología para el Municipio de Jalpan de Serra, Querétaro, para el control, autorización y sanción de quemas agropecuarias y en terrenos preferentemente forestales, y es **aprobado por unanimidad.** -----

Se expide la presente para los usos y fines legales a que haya lugar, en 6 seis fojas útiles sin texto en el reverso, en la Ciudad de Jalpan de Serra, Estado de Querétaro, a los 11 días del mes de junio del año 2020.

**DOY FE
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

LA. OSCAR SUÁREZ OLVERA
Rúbrica

GOBIERNO MUNICIPAL

CERTIFICACION

LA QUE SUSCRIBE LIC. MERCEDES PONCE TOVAR, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PEDRO ESCOBEDO, QRO., CON FUNDAMENTO LEGAL POR LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ASÍ COMO DEL ARTÍCULO 45 FRACCIÓN XVIII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERETARO.

CERTIFICO

DE TENER A LA VISTA, COPIA SIMPLE DEL ACUERDO POR EL QUE SE REINCORPORA LA IMPARTICION DE JUSTICIA EN MATERIA DE RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS, INVESTIGACIÓN, SUBSTANCIACIÓN, RESOLUCIÓN Y AUDITORIA, SUJETÁNDOSE EL ORGANO INTERNO DE CONTROL DE ESTE MUNICIPIO EXPRESAMENTE A LO ESTABLECIDO EN EL SIMILAR DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2020, EMITIDO POR EL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, REANUDANDO PLAZOS ESTA AUTORIDAD DISCIPLINARÍA EN FUNCIONES DE ÓRGANO INTERNO DE CONTROL EL DÍA 15 DE JUNIO DE 2020, SUJETÁNDOSE ESTRICTAMENTE A LAS MEDIDAS EXTRAORDINARIAS Y PROVISIONALES DE PREVENCIÓN PARA LA REINCORPORACIÓN DE LAS ACTIVIDADES JURISDICCIONALES Y ADMINISTRATIVAS DEL MULTICITADO TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A LA NUEVA NORMALIDAD. CUYO PREVIO COTEJO, CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES CON EL ORIGINAL, CONSTANDO DE **05 -CINCO-** FOJAS UTILES, ESCRITAS EN SU CARA ANTERIOR. Y SIRVE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.- **CONSTE.**

SE EXPIDE LA PRESENTE EN LA CIUDAD DE PEDRO ESCOBEDO, QRO., EL DÍA **16 -DIECISEIS-** DEL MES DE **JUNIO** DEL AÑO **2020 -DOS MIL VEINTE-**, VA EN **03 -TRES-** FOJAS UTILES EN SU CARA ANTERIOR Y SIRVEN PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.- **DOY FE.**

ATENTAMENTE

“TRANSFORMANDO PEDRO ESCOBEDO”

LIC. MERCEDES PONCE TOVAR
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERETARO.
RUBRICA

LIC. YENIFER RIVERA MARTINEZ, TITULAR DEL ÓRGANO INTERNO DE CONTROL DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERÉTARO, EN RAZÓN A LAS FACULTADES CONFERIDAS EN EL NUMERAL 15 FRACCIÓN X DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL ÓRGANO INTERNO DE CONTROL DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERÉTARO, 140 DE LA LEY GENERAL DE SALUD; 3 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 676, 677 Y 678 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO DE QUERÉTARO.

CONSIDERANDO

- 1.- EN FECHA 18 DE MARZO DE 2020, FUE PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”, EL ACUERDO DE RECOMENDACIONES GENERALES COVID-19 QUE EMITE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.
- 2.- EN FECHA 19 DE MARZO DE 2020, EL CONSEJO ESTATAL DE SEGURIDAD APROBÓ POR UNANIMIDAD DE LOS INTEGRANTES PRESENTES, LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD SANITARIAS PRESENTADAS POR LA SECRETARÍA DE SALUD DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y EL COMITÉ TÉCNICO PARA LA ATENCIÓN DEL COVID-19.
- 3.- CON FECHA 20 VEINTE DE MARZO DE 2020 DOS MIL VEINTE, FUE PUBLICADO EN LA GACETA MUNICIPAL PEDRO ESCOBEDO, EL ACUERDO EN LA CUAL SE AUTORIZA EL ACUERDO EMITIDO POR EL CONSEJO ESTATAL DE SEGURIDAD DEL ESTADO DE QUERÉTARO, CON FECHA 19 DIECINUEVE DE MARZO DE 2020 DOS MIL VEINTE, EL CUAL CONTIENE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD SANITARIAS PARA ATENDER EL COVID-19, FORMULADAS POR LA SECRETARÍA DE SALUD DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y COMITÉ TÉCNICO PARA LA ATENCIÓN DEL COVID-19, LO ANTERIOR DERIVADO DE LA SOLICITUD SUSCRITA POR EL ING. ISIDRO AMARILDO BÁRCENAS RESÉNDIZ, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERÉTARO, MEDIANTE EL OFICIO CORRESPONDIENTE, CON LA FINALIDAD DE QUE SE ADOPTEN LAS MEDIDAS PERTINENTES PARA SU DEBIDO CUMPLIMIENTO.
- 4.- ENTRE LAS MEDIDAS AUTORIZADAS POR EL COMITÉ TÉCNICO PARA LA ATENCIÓN DEL COVID-19, SE SEÑALA QUE LAS AUTORIDADES ESTATALES Y MUNICIPALES EN EL ÁMBITO DE SU COMPETENCIA, DETERMINARÁN ACCIONES QUE ASEGUREN DISTANCIAMIENTO SOCIAL, PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE LAS AUTORIDADES SANITARIAS. EL DISTANCIAMIENTO SOCIAL IMPLICA LA SUSPENSIÓN DE LAS ACTIVIDADES NORMALES DIARIAS, PROVOCANDO LA DISMINUCIÓN DE LOS INGRESOS DISPONIBLES PARA LA SUBSISTENCIA DE LAS FAMILIAS DURANTE EL TIEMPO QUE DURE LA CONTINGENCIA PROVOCADA POR LA PANDEMIA COVID-19.
- 5.- EN CONCORDANCIA CON LO DISPUESTO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 31 DE MARZO DE 2020, DONDE SE PUBLICA EL ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECEN ACCIONES EXTRAORDINARIAS PARA ATENDER LA EMERGENCIA SANITARIA GENERADA POR EL VIRUS COVID-19, DONDE SE ORDENA LA SUSPENSIÓN INMEDIATA, DEL 30 DE MARZO AL 30 DE ABRIL DE 2020, DE LAS ACTIVIDADES NO ESENCIALES, CON LA FINALIDAD DE MITIGAR LA DISPERSIÓN Y TRANSMISIÓN DEL VIRUS SARS-COV2 EN LA COMUNIDAD, PARA DISMINUIR LA CARGA DE ENFERMEDAD, SUS COMPLICACIONES Y LA MUERTE POR DICHO VIRUS COVID-19 EN LA POBLACIÓN RESIDENTE EN EL TERRITORIO NACIONAL.

6.- CON FECHA 20 VEINTE DE MARZO DE 2020, DOS MIL VEINTE, ATENDIENDO A LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD SANITARIAS SEÑALADAS POR EL CONSEJO ESTATAL DE SEGURIDAD Y A LAS RECOMENDACIONES EMITIDAS POR LA SECRETARÍA DE SALUD POR EL CONSEJO ESTATAL DE SEGURIDAD Y A LAS RECOMENDACIONES EMITIDAS POR LA SECRETARÍA DE SALUD DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A FIN DE ASEGURAR EL DISTANCIAMIENTO SOCIAL E IMPEDIR LA CONGREGACIÓN DE PERSONAS PARA EVITAR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19, EN LAS INSTALACIONES DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, QUE PONGAN EN RIESGO LA SALUD DEL PERSONAL, JUSTICIABLES Y CIUDADANÍA EN GENERAL, ES NECESARIO QUE EL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO ADOpte MEDIDAS PREVENTIVAS DE RIESGOS LABORALES, HIGIENE Y SANA DISTANCIA, PROMOViendo Y VIGILANDO SU CUMPLIMIENTO.

7.- EN ACORDE AL PUNTO INMEDIATO ANTERIOR, ESTA AUTORIDAD DISCIPLINARÍA EN FUNCIONES DE ÓRGANO INTERNO DE CONTROL DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERÉTARO., EN FECHA 31 DE MARZO DE 2020, TUVO A BIEN EN PUBLICAR EN LA PÁGINA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERÉTARO., LA SUSPENSIÓN DE PLAZOS PARA TODOS LOS PROCEDIMIENTOS EN GENERAL, ESTO DURANTE EL PERIODO DEL 23 DE MARZO AL 17 DE ABRIL DE 2020, MISMO DE LA CUAL CON POSTERIORIDAD A ESTA FECHA SE PUBLICÓ EN LOS ESTRADOS DE ESTA AUTORIDAD LA SUSPENSIÓN DE PLAZOS RESPECTO A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS EN GENERAL Y QUE ESTA AUTORIDAD ES COMPETENTE EN BASE A SU PROPIO REGLAMENTO, LEY ESTATAL Y LEY GENERAL EN MATERIA DE RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS, LO ANTERIOR EN SUJECCIÓN A LO ESTABLECIDO EN LOS ACUERDOS OFICIALES EMITIDOS POR EL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y QUE FUERAN PUBLICADAS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA” DE FECHAS 27 DE MARZO, 17 Y 30 DE ABRIL, 15 Y 29 DE MAYO, TODAS ELLAS DEL AÑO 2020, RESPECTIVAMENTE.

8.- ASÍ LAS COSAS, ES QUE EN SUJECCIÓN A LO ESTABLECIDO EN EL ACUERDO DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2020, EN DONDE SE ESTABLECE DE FORMA EXPRESA: LA REINCORPORACIÓN DE LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA EN MATERIA ADMINISTRATIVA EN EL ESTADO DE QUERÉTARO A LA “NUEVA NORMALIDAD” EN FORMA GRADUAL, EMITIDO POR EL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE ESTADO DE QUERÉTARO., Y EN EL QUE SE MANIFIESTA LA REANUDACIÓN DE LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA PARA EL DÍA **15 DE JUNIO DE 2020**, ESTABLECIENDO PUNTUALMENTE EN DICHO ACUERDO LAS MEDIDAS EXTRAORDINARIAS Y PROVISIONALES DE PREVENCIÓN PARA LA REINCORPORACIÓN DE LAS ACTIVIDADES JURISDICCIONALES Y ADMINISTRATIVAS DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO A LA NUEVA NORMALIDAD.

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, SE EXPIDE EL SIGUIENTE:

ACUERDO

PRIMERA: CON EL FIN PROPIO DE REINCORPORAR LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA EN MATERIA DE RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS, INVESTIGACIÓN, SUBSTANCIACIÓN, RESOLUCIÓN Y AUDITORIA, ESTA AUTORIDAD SE SUJETARÁ EXPRESAMENTE A LO ESTABLECIDO EN EL ACUERDO DE FECHA 12 DE JUNIO DE 2020, EMITIDO POR EL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO., **REANUDANDO PLAZOS** ESTA AUTORIDAD DISCIPLINARÍA EN FUNCIONES DE ÓRGANO INTERNO DE CONTROL EL DÍA **15 DE JUNIO DE 2020**., SUJETÁNDOSE ESTRICTAMENTE A LAS MEDIDAS EXTRAORDINARIAS Y PROVISIONALES DE PREVENCIÓN PARA LA REINCORPORACIÓN DE LAS ACTIVIDADES

JURISDICCIONALES Y ADMINISTRATIVAS DEL MULTICITADO TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO A LA NUEVA NORMALIDAD.

TRANSITORIOS

PRIMERO. EL PRESENTE ACUERDO ENTRARÁ EN VIGOR EL DÍA DE SU PUBLICACIÓN EN LA GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERÉTARO, ASÍ COMO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”.
SEGUNDO. SE DEROGAN LAS DISPOSICIONES DE IGUAL O MENOR JERARQUÍA QUE SEAN CONTRARIAS AL PRESENTE ACUERDO.
DADO EN EL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERÉTARO, A LOS 15 QUINCE DE JUNIO DEL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE.

ATENTAMENTE.

**LIC. YENIFER RIVERA MARTÍNEZ
TITULAR DEL ÓRGANO INTERNO DE CONTROL
DEL MUNICIPIO DE PEDRO ESCOBEDO, QUERÉTARO.
RUBRICA**

GOBIERNO MUNICIPAL



MTRO. LUIS BERNARDO NAVA GUERRERO, Presidente Municipal de Querétaro, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 149 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1º, 4º Y 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 30 FRACCIÓN I, 146, 147, 148, 149 Y 150 FRACCIÓN I DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 54 Y 55 INCISO A) DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios están dotados de autonomía y patrimonio propio y los ayuntamientos se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia. En tal virtud, le confiere a los ayuntamientos la facultad para regular su propia forma de organización y funcionamiento.
2. Derivado del referido artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los numerales 30, fracción I, 146 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 54 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro establecen la competencia del Ayuntamiento de Querétaro para regular de manera sustantiva y adjetiva todas las materias de su competencia, a través de instrumentos normativos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio de Querétaro.
3. El referido artículo 115 de nuestra Carta Magna establece como una función a cargo de los municipios el tránsito dentro de sus territorios, por lo cual es facultad de los ayuntamientos normar dicha materia, observando en todo momento las disposiciones federales y estatales y buscando garantizar las libertades esenciales de todas las personas, protegiendo los derechos humanos reconocidos en nuestra Constitución.
4. El artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos obliga a todas las autoridades, en su ámbito de competencia, a promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos. Como es sabido, el derecho humano por antonomasia es el derecho a la vida. Nuestro Sistema Jurídico establece la especial preocupación que debe tener el Estado Mexicano y, por ende, sus órdenes de gobierno, en salvaguardar la vida y la seguridad de las personas. La seguridad pública, como función del estado, obliga a los municipios a salvaguardar la vida y la integridad de las personas. En tal tenor, el artículo 4º de la Carta Magna establece el derecho de todas las personas a la protección de la salud, previendo que las leyes dispongan la concurrencia que debe existir entre todos los ámbitos de gobierno.
5. El 30 de enero de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró un estado de emergencia sanitaria internacional por el brote del SARS-CoV2 (COVID-19) en China, que en ese momento sumaba más de 200 muertes en dicho país. Para el 11 de marzo de 2020, la referida Organización declaró que el SARS-CoV2 (COVID-19) es una pandemia, puesto que la enfermedad afectaba ya aproximadamente a 150 países. De acuerdo con datos de la Organización Mundial de la Salud, en varios países se ha demostrado que la transmisión de la enfermedad se puede retrasar e,



incluso, detener, exhortando al mundo entero a establecer medidas de prevención que puedan evitar que los sistemas de salud colapsen por el desbordamiento de casos de SARS-CoV2 (COVID-19), como se ha apreciado en algunos países, especialmente en Italia.

6. De los 1378 casos confirmados de SARS-CoV2 (COVID-19) hasta el 1º de abril de 2020 en nuestro país, 29 pertenecen al Estado de Querétaro, motivo por el cual existe una alta probabilidad de que se propague el contagio si no se establecen medidas preventivas urgentes de bioseguridad.
7. El Consejo de Salubridad General en sesión extraordinaria celebrada el 19 de marzo de 2020, acordó que se reconoce la epidemia de enfermedad por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en México como una enfermedad grave de atención prioritaria. Derivado de las medidas de contingencia y prevención en materia de salubridad general para combatir la enfermedad grave de atención prioritaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19) en el territorio Nacional, se pide que la ciudadanía permanezca en sus hogares y que se promueva el trabajo en casa, teniendo así como efecto colateral la disminución de tráfico en las vialidades, así como la disminución de contaminantes atmosféricos emitidos por vehículos de combustión interna.
8. Este Ayuntamiento es consciente de que la propagación de los contagios en nuestro país y, muy particularmente, en nuestro Municipio, puede acarrear consecuencias gravísimas, no solamente para la salud de miles de personas, a muchas de las cuales puede costarles la vida, sino también para la economía de todos. Sin embargo, no existe un bien mayor para la humanidad que el respetar la vida, la salud, la integridad de todos los habitantes y si, en la lucha de todos por defender los bienes más esenciales se pierden o dañan otros bienes menores, no se debe dudar en combatir con todas las herramientas que se tengan al alcance, puesto que el patrimonio de las personas, si bien es un derecho fundamental que requiere especial atención, jamás podrá estar por encima de la vida, de la salud de los queretanos.
9. En Sesión Extraordinaria de Cabildq celebrada el 3 de marzo de 2020, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el "Acuerdo que Reforma Diversas Disposiciones del Reglamento para la Movilidad y el Tránsito del Municipio de Querétaro", mismo que fue publicado en la Gaceta Municipal número 39 Tomo II de fecha 3 de marzo de 2020, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro número 20 Tomo CLIII de fecha 20 de marzo de 2020. En el acuerdo ÚNICO de dicho instrumento se reformaron entre otros, los artículos 57, 58 y 59 del Reglamento para la Movilidad y el Tránsito del Municipio de Querétaro, modificando las disposiciones que regulan la circulación de los vehículos de transporte de carga con una configuración de más de dos ejes o con distancia entre eje delantero y trasero de más de 4.5 metros, previendo sanciones en caso de incumplimiento de acuerdo a lo establecido en el reglamento antedicho. En dicho acuerdo de reforma, el Ayuntamiento de Querétaro dispuso, en el Artículo Tercero Transitorio, que la entrada en vigor de las restricciones a la circulación de los vehículos de transporte de carga con una configuración de más de dos ejes o con distancia entre eje delantero y trasero de más de 4.5 metros, a las cuales se refiere el artículo 57 serán cuarenta y cinco y noventa días después de la entrada en vigor de tales reformas.



10. Aunado a lo anterior, el referido artículo 57 del Reglamento para la Movilidad y el Tránsito del Municipio de Querétaro establece en su párrafo segundo lo siguiente: "Aquellas personas físicas o morales que acrediten su constitución, domicilio, unidad de negocio o terminal en el municipio de Querétaro o municipios del área metropolitana que mantengan un alto grado de integración funcional con el municipio de Querétaro, deberán llevar a cabo un Registro para Circulación ante la Secretaría de Movilidad, para que sus vehículos de transporte de carga puedan circular por el municipio de Querétaro, siempre y cuando se presente evidencia de operaciones con vehículos de carga entre dichos municipios. La Secretaría de Movilidad podrá emitir dispositivos tecnológicos como medida de control para estos vehículos, una vez que hayan realizado su registro ante dicha dependencia.". Sin embargo, debido a la emergencia sanitaria decretada a nivel nacional por causa del COVID-19, el referido registro de vehículos ante la Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro puede generar situaciones de riesgo para los interesados, dado que no se cuentan con el espacio y material electrónico suficiente que evite la congregación de personas y disminuya el riesgo de contagio de las personas interesadas y las del servicio público.
11. Ante emergencias como la sanitaria que actualmente sufrimos en nuestro país, es necesario que el Municipio de Querétaro cuente con normas claras que hagan posible la implementación de todas las medidas necesarias para proteger la vida, integridad y la salud de todos los queretanos. Asimismo, la emergencia sanitaria que estamos viviendo en la actualidad requiere medidas que eviten la afectación de suministros y servicios al público relacionados con medicamentos, comestibles, suministro de hidrocarburos y cualquier otro de distribución, entrega o abastecimiento que resulten de primera necesidad para la población. Esto provoca la necesidad de evitar medidas restrictivas a los vehículos de transporte de carga durante el período de emergencia, a efecto de que ayuden al abasto necesario para toda la población. Por tanto, se estima urgente prorrogar la entrada en vigor de las restricciones a la circulación de los vehículos de transporte de carga con una configuración de más de dos ejes o con distancia entre eje delantero y trasero de más de 4.5 metros, a las cuales se refiere el artículo 57 del Reglamento para la Movilidad y el Tránsito del Municipio de Querétaro, en base a las predicciones de la Secretaría de Salud respecto a la evolución de la curva de contagios y propagación del SARS-CoV2 (COVID-19) en el territorio Nacional.
12. Conforme a lo ordenado por el artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/006/2020 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos.

Por lo expuesto y fundado, por unanimidad de votos de los integrantes presentes, el Honorable Ayuntamiento de Querétaro aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada de manera virtual el día 07 (siete) de abril de 2020 (dos mil veinte) el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Se reforman los incisos a) y b) del Artículo Tercero Transitorio del "Acuerdo que Reforma Diversas Disposiciones del Reglamento para la Movilidad y el Tránsito del



Municipio de Querétaro", aprobado por el Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 3 de marzo de 2020, para quedar como sigue:

"ARTÍCULO TERCERO. *Las restricciones a la circulación...*

a) *La restricción en el horario comprendido entre las 6:30 seis horas y treinta minutos a las 9:00 nueve horas, entrará en vigor **cuarenta y cinco días** después del 30 de mayo de 2020.*

b) *La restricción en el horario comprendido de las 17:30 diecisiete horas y treinta minutos a las 20:30 veinte horas y treinta minutos, entrará en vigor **noventa días** después del 30 de mayo de 2020.*

c)..."

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de la fecha de la primera de las publicaciones a que se refiere el transitorio anterior.

ARTÍCULO TERCERO.- Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan al presente.

ARTÍCULO CUARTO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique el presente acuerdo a la Secretaría de Movilidad, Secretaría de Seguridad Pública del Municipio de Querétaro y Secretaría de Finanzas..."

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 149 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, y para su debida observancia, promulgo la Reforma al Artículo Tercero Transitorio del Acuerdo, que Reforma Diversas Disposiciones del Reglamento para la Movilidad y el Tránsito del Municipio de Querétaro, en la Ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, a los 7 (siete) días del mes de abril de 2020 (dos mil veinte).


M. EN D. LUIS BERNARDO NAVA GUERRERO
PRESIDENTE MUNICIPAL Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN


M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



GOBIERNO MUNICIPAL



MAESTRO EN DERECHO JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA EN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO;

CERTIFICO:

Que en Sesión Extraordinaria de Cabildo celebrada de manera virtual el 18 de mayo del 2020, el Ayuntamiento de Querétaro aprobó por mayoría absoluta de votos de los integrantes presentes el "Acuerdo por el cual el Ayuntamiento de Querétaro Manifiesta su Voto a Favor del Proyecto que Reforma y Adiciona Diversas Disposiciones de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro", que textualmente señala:

"CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 39 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 82 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30, FRACCIÓN XXXVII Y 31 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 20 FRACCIÓN XIV Y 49 FRACCIÓN III DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO; Y

CONSIDERANDO

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios están dotados de autonomía y patrimonio propio y los ayuntamientos se encuentran facultados para emitir disposiciones administrativas de carácter general dentro de su respectivo ámbito de competencia. En tal virtud, le confiere a los ayuntamientos la facultad para regular su propia forma de organización y funcionamiento.
2. La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro es la norma fundamental del Estado, la cual, atendiendo a lo dispuesto en su artículo 39 y dependiendo de las necesidades y circunstancias que prevalezcan en el Estado, podrá ser adicionada o reformada, requiriendo la aprobación del Constituyente Permanente consistente en las dos terceras partes del número total de integrantes de la Legislatura del Estado y el voto favorable de las dos terceras partes de los Ayuntamientos.
3. De acuerdo a lo establecido por el artículo 82 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, cuando la Legislatura apruebe reformas adiciones a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, se remitirá a los Ayuntamientos copia certificada del proyecto de ley aprobado, los Ayuntamientos deberán fundar y motivar el sentido de su voto, mismo que podrá ser a favor o en contra.



4. Mediante oficio de fecha 14 de mayo del 2020, los Diputados Ma. Concepción Herrera Martínez y Jorge Herrera Martínez, en su calidad de Presidente y Primer Secretario, respectivamente, de la Mesa Directiva de la LIX Legislatura del Estado de Querétaro remiten a éste Ayuntamiento de Querétaro el Proyecto de "Ley que Reforma y Adiciona Diversas disposiciones de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro", aprobado en la Sesión del Pleno de la LIX Legislatura del Estado de Querétaro celebrada el 14 de mayo del 2020 y remitido a la Secretaría de Ayuntamiento el día 15 de mayo del 2020.
5. La democracia es un régimen de gobierno que se sustenta en el principio de participación efectiva de la ciudadanía, que designa a sus representantes para llevar a cabo la toma de decisiones y determinar sus reglas, las cuales deben siempre promover el respeto a los derechos fundamentales de todos los sectores de la población, como lo son los pueblos indígenas.
6. Los pueblos indígenas en la actualidad conservan su identidad el lenguaje, usos, costumbres, tradiciones, sus propias instituciones sociales, económicas, culturales y políticas, por lo que suelen tener necesidades y derechos diferenciados del resto de la población, situación reconocida en nuestra Ley Fundamental.
7. Con la reforma constitucional efectuada en el año 2011 en materia de Derechos Humanos, se obligó a las autoridades a considerar tanto las normas, como los criterios jurisdiccionales y los instrumentos internacionales ratificados por el Estado Mexicano, bajo el principio pro persona, por lo que resulta un tema prioritario el estudio, análisis, interpretación, fallos y criterios que coadyuven con la convencionalidad y protección de los Derechos Humanos Político Electorales de los pueblos indígenas, reconociendo que podrán elegir a sus representantes a través de sus propias reglas y costumbres.
8. Todas las autoridades tienen la obligación de buscar de erradicar la discriminación y los prejuicios de los que son objeto las comunidades indígenas por parte de la sociedad, en especial de aquellas personas que desempeñan funciones en la administración pública, procuración e impartición de justicia.
9. Actualmente en nuestro país se encuentran sesenta y dos pueblos indígenas que conforman un aproximado de veintiséis millones de personas de los cuales, el 6.5 por ciento habla alguna lengua indígena perteneciente a una de las once familias lingüísticas, de las cuales derivan sesenta y ocho agrupaciones y trescientas sesenta y cuatro variantes, conforme a lo estipulado en el Manual sobre los derechos político electorales de los pueblos y las comunidades indígenas del Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación.
10. En su artículo 35, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los derechos políticos que tienen todos los ciudadanos mexicanos son votar, ser votado, asociarse y afiliarse. Así como los principios rectores del ejercicio del ejercicio de la función electoral dando certeza, legalidad, independencia, imparcialidad, máxima publicidad y objetividad.



De igual forma en sus artículos 1º y 4º, la Carta Magna señala el derecho a la igualdad ante la ley y el principio de no discriminación por razón de nacimiento, raza, sexo, religión u opinión o cualquier otra condición.

11. En fecha 6 de junio de 2019 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, la reforma constitucional en donde se reconoce y garantiza el derecho de los pueblos y las comunidades indígenas a la libre determinación y, en consecuencia, a la autonomía para elegir, en los municipios con población indígena, representantes ante los ayuntamientos, observando el principio de paridad de género conforme a las normas aplicables.
12. Es por demás loable el Proyecto de "Ley que Reforma y Adiciona Diversas disposiciones de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro", aprobado en la Sesión del Pleno de la LIX Legislatura del Estado de Querétaro celebrada el 14 de mayo del 2020, ya que su objeto consiste precisamente en reconocer y salvaguardar los derechos de los pueblos y comunidades indígenas, fortaleciendo sus derechos político electorales, para así tener una representación indígena estable y sistemática en los órganos del Estado, para respetar sus derechos fundamentales, principalmente la no discriminación y la libre determinación, ante las renovadas exigencias de una mayor democratización de una sociedad que es cada vez más participativa e informada, generando mejores condiciones para que las personas indígenas ejerzan sus derechos político electorales. Asimismo, este Ayuntamiento estima procedente el garantizar un derecho esencial de las personas, como lo es el del voto de los ciudadanos, a efecto de que los residentes en el extranjero puedan participar en la elección de la Gubernatura del Estado.
13. Conforme a lo ordenado por el Artículo 20 fracción XVI del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, el expediente respectivo se radicó en la Secretaría del Ayuntamiento bajo el número DAL/007/2020 del índice de la Dirección de Asuntos Legislativos."

Por lo expuesto y fundado, por mayoría absoluta de votos de los integrantes presentes del Honorable Ayuntamiento de Querétaro, se aprobó el siguiente:

ACUERDO

"ÚNICO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 39 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y 82 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, y por los argumentos esgrimidos en la parte considerativa del presente, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro manifiesta su VOTO A FAVOR del Proyecto de "Ley que Reforma y Adiciona Diversas Disposiciones de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro", aprobado en la Sesión del Pleno de la LIX Legislatura del Estado de Querétaro celebrada el 14 de mayo del 2020.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente acuerdo surtirá sus efectos al momento de su aprobación.



SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento a efecto de que remita la certificación correspondiente del presente acuerdo a la LIX Legislatura del Estado de Querétaro.

TERCERO. Se ordena la publicación del presente acuerdo por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro."

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, LA QUE VA EN 4 CUATRO FOJAS ÚTILES, EL DÍA 19 DE MAYO DEL 2020, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.

RO
73



[Handwritten signature and scribbles over the text]

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

[Handwritten signature]

GOBIERNO MUNICIPAL

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

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

Lo anterior encuentra su fundamento en el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su Artículo 9, que los Municipios ejercerán sus atribuciones, en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su Artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación, autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante el Acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO. Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, como el área encargada del desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

CUARTO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I.- En materia de fraccionamientos:

I.I.- El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

OCTAVO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente Acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables.
....”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 17 de enero de 2019, dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible el Mtro. Genaro Montes Díaz, el Arq. Luis Rodrigo Maíz Valdivia, representante Legal de “COMEBI DEL CENTRO”, S.A de C.V., solicita la Autorización para la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 6 del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, ubicado en Carretera a Mompaní S/N, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO.

1. Mediante Escritura Pública número 5,215, de fecha 18 de junio de 2001, pasada ante la fe del Lic. José Luis Bravo Mendoza, Notario Público número 29, de la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., mediante el folio mercantil número 815 1, de fecha 18 de enero de 2002, en la cual se hace constar la comparecencia de los Señores Vicente Rangel Lozano, Gustavo Rangel Lozano y Roberto Del Valle López para la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada “COMEBI DEL CENTRO”, S.A. de C.V.
2. Mediante Escritura Pública número 24,779 de fecha 17 de septiembre de 2009, pasada ante la fe del Lic. Roberto Loyola Vera, Notario Titular de la Notaría Pública número 35 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el anteriormente denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, mediante los folios inmobiliarios número: 00343787/0002, 00343820/0002, 00343874/0002, 00343942/0002, 00343950/0002, 00343981/0002, 00343993/0002, 00344009/0002, 00344020/0002, 00343786/0002, 00343819/0002, 00343873/0002, 00343941/0002, 00343949/0002, 00343980/0002, 00343992/0002, 00344008/0002, 00344019/0002, 00343872/0002, 00343878/0002, 00343948/0002, 00343956/0002, 00343970/0002, 00343971/0002 y 00343925/0002, de fecha 21 de mayo de 2010 se hizo constar la formalización de la transmisión de propiedad a título gratuito en ejecución de Fideicomiso y extinción parcial del mismo, que otorga “Scotiabank Inverlat”, Sociedad Anónima, Institución Bancaria Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170073720, representado en el acto por los CC. Jaime Vázquez López y Ramiro Antonio Berrelleza Sánchez, éstos en su carácter de Apoderados Legales y Delegados Fiduciarios de la citada Institución de Crédito, a favor del Municipio de Querétaro, éste en su carácter de Adquiriente, debidamente representado por su Presidente

Municipal, el C. Javier Vázquez Ibarra, su Regidor y Síndico Municipal, el C. P. Apolinar Villegas Arcos, y su Secretario del Ayuntamiento, el Lic. J. Apolinar Casillas Gutiérrez, en cumplimiento a los Acuerdos tomados en las Sesiones Ordinarias de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y oficios de relotificación, con la comparecencia de las sociedades mercantiles denominadas "Promotora Inmobiliaria San Miguel Carrillo", S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente D y Fideicomisario en Cuarto Lugar, representada en el acto por su administrador único el C. León Bañuelos Ramírez; la sociedad mercantil denominada "Comebi del Centro", S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente G y Fideicomisario en Séptimo Lugar, representada en el acto por el Ing. Gerardo del Valle López; la sociedad mercantil denominada "Alde Inv", S.A. de C.V., en su carácter de Fideicomitente H y Fideicomisario en Octavo Lugar, representada en el acto por su Presidente del Consejo de Administración, el C. Eugenio Albo Urías; siendo materia de dicha aportación al fideicomiso, a propiedad de las Parcelas marcadas con los números 78 Z-1 P1/2, 76 Z-1 P1/2, 100 Z-1 P1/2 y 105 Z-1 P1/2, del Ejido San Miguel Carrillo.

3. Mediante Escritura Pública número 26,498, de fecha 18 de febrero de 2010, pasada ante la fe del Lic. Alejandro Duclaud Vilares, Notario Adscrito a la Notaría número 35, de esta demarcación notarial de Querétaro, se hace constar la protocolización del oficio expedido mediante folio número DDU/COPU/FC/5416/2009, de fecha 30 de noviembre de 2009, por la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, mediante el cual se autoriza la Relotificación de las Etapas: 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 y 13, del Fraccionamiento denominado "Puertas de San Miguel", ubicado en la Delegación Félix Osoreos Sotomayor, a solicitud de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 170073720, compareciendo la sociedad mercantil denominada Promotora Inmobiliaria San Miguel Carrillo, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente D y Fideicomisario en Cuarto lugar; la sociedad mercantil Comebi del Centro, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente G y Fideicomisario en Séptimo lugar; la sociedad mercantil ALDE INV, Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente H y Fideicomisario en Octavo lugar; Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar y Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, como Fiduciaria del Fideicomiso número 80525, Radix II, en su carácter de Acreedor Hipotecario en primer lugar; inscrito en el anteriormente denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, mediante los folios inmobiliarios número: 00342956/0005, 00342957/0005, 00161159/0024, 00342958/0005, 00342959/0005, 00342960/0005, 00342961/0009, 00342962/0005, 00342963/0006 y 00342964/0006, de fecha 19 de abril de 2010.
4. Mediante Escritura Pública número 29,194, de fecha 30 de noviembre de 2017, pasada ante la fe del Lic. Jaime Delgado Alcalde, Notario Público Adscrito a la Notaría número 20, en la ciudad de San Luis Potosí, S.L.P., se hace constar el otorgamiento de un Poder Especial, en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a sus facultades para actos de administración que otorga la sociedad mercantil denominada "COMEBI DEL CENTRO", S.A. de C.V., a favor de los Arquitectos Luis Rodrigo Maíz Valdivia y Perla Aldhara Ramírez Gómez.
5. Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de enero del 2002, se autorizó el cambio de Uso de Suelo, Asignación de Densidad de Población y Temporalidad a Parcelas del Ejido San Miguel Carrillo, de la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, en el cual se establecía que debería transmitir a título gratuito al Municipio de Querétaro la superficie de 25.09 Has., comprendida por las Parcelas 88, 92 (Fracción 0.40 Has.), 93, 94, 95 y dos Centros de Barrio, el primero ubicado en Áreas de Uso Común y el segundo en la Parcela 110 respectivamente, dentro del área de crecimiento debido al cambio de Uso de Suelo antes referido cuyas áreas se catalogan como Bienes del Dominio Privado Municipal.
6. Mediante Escritura Pública número 20,695, de fecha 02 de diciembre del 2004, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 20 de este Distrito Judicial, instrumento inscrito en el anteriormente denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, bajo el folio real número: 00156326/0006 con fecha 2 de agosto del 2005, en la que se dona a favor del Municipio de Querétaro una fracción de la Parcela 92 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Municipio de Querétaro, con una superficie de 4,000.00 m2.

7. Mediante Escritura Pública número 20,570, de fecha 29 de octubre del 2004, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública No. 20 de este Distrito Judicial, instrumento inscrito en el anteriormente denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro bajo el Folio Real No. 00156334/0003 con fecha 29 de julio del 2005, en la que se dona a favor del Municipio de Querétaro la Parcela 93 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, Municipio de Querétaro, con una superficie de 43,034.94 m2.
8. Mediante Escritura Pública número 20,579, de fecha 4 de noviembre del 2004, pasada ante la fe del Lic. Santos Jesús Martínez Reséndiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública No 20 de este Distrito Judicial, instrumento inscrito en el anteriormente denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro, actualmente Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro bajo el Folio Real No. 00161159/0003 con fecha 29 de julio del 2005, en la que se dona a favor del Municipio de Querétaro la Parcela 95 Z-1 P1/2 del Ejido San Miguel Carrillo, con una superficie de 43,035.09 m2.
9. La Comisión Federal de Electricidad otorgó la factibilidad de servicio de energía eléctrica para un Desarrollo Habitacional ubicado en el Camino a Mompaní, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor del Municipio de Querétaro, mediante oficio de la Superintendencia de Zona Querétaro., 816.7-SZQ-DP243/2005 de fecha 08 de junio de 2005.
10. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de julio del 2005, se aprobó el Acuerdo relativo a la modificación del Cambio de Uso de Suelo, Asignación de Densidad de Población y Etapas de Desarrollo a Parcelas del Ejido San Miguel Carrillo, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, del Acuerdo de fecha 22 de diciembre del 2002, para que en una superficie de 2'346,519.22 m2 se lleve a cabo un Proyecto Habitacional, Comercial y de Servicios, con una densidad promedio de población de 350 a 400 hab/Ha, para la ubicación de un máximo de 15,000 viviendas en la totalidad de la superficie de estudio, con etapas de desarrollo a mediano plazo (años 2003 – 2006) para las Parcelas que conforman el Fraccionamiento Real de San Miguel.
11. Mediante Dictamen de Uso de Suelo número 2005-4930 de fecha 04 de agosto de 2005, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, autorizó un Desarrollo Habitacional de tipo popular con un máximo de 15,000 viviendas, para las parcelas descritas en el Acuerdo de Cabildo de fecha 21 de julio de 2005, del Ejido San Miguel Carrillo, con densidad de población de 350 a 400 hab/Ha, en una superficie estimada de 2'346,519.22 m2.
12. La Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado de Querétaro, emite la Autorización de Impacto Ambiental número SEDESU/SSMA/752/2005, de fecha 31 de agosto de 2005, para un Desarrollo Habitacional denominado "San Miguel Carrillo", que se pretende realizar con una superficie total de 2'346,519.22 m2, en el Ejido San Miguel Carrillo en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
13. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante el oficio número SSPM/DT/IT/506/05, de fecha 03 de noviembre del 2005, emitió el Dictamen Vial, para un Desarrollo Habitacional ubicado en el Camino a Mompaní, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
14. La Dirección de Catastro Municipal adscrita a la Secretaría de Finanzas, emite Deslinde Catastral número DT2005107, de fecha 08 de noviembre de 2005, amparando una superficie total de 1'341,842.625 m2, de los cuales, se cuenta con una superficie libre de afectación de 1'201,742.957 m2., de las Parcelas: 57 a 75 y de la 77 a la 94 del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
15. La Dirección de Catastro Municipal adscrita a la Secretaría de Finanzas, emite Deslinde Catastral número DT2005110, de fecha 08 de noviembre de 2005, amparando una superficie total de 40,116.752 m2. correspondiente a la Parcela 95 del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
16. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 11 de abril de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para Venta de Lotes y Nomenclatura de las Etapas 3, 4 y 5; y cambio de denominación de Fraccionamiento "Real de San Miguel" a "Puertas de San Miguel", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

17. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDDU/DU/3830/2006, de fecha 01 de agosto de 2006, Autorizó el Proyecto de Lotificación de las Etapas: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
18. La Dirección de Catastro Municipal adscrita a la Secretaría de Finanzas, emite Deslinde Catastral número DT2006115 de fecha 03 de agosto de 2006, amparando una superficie total de 1,339,757.860 m2. correspondiente a las Parcelas: 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 93 y 94 del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
19. En Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 08 de agosto de 2006, el H. Ayuntamiento de Querétaro aprobó el Acuerdo relativo a la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización, Autorización Provisional para Venta de Lotes y Nomenclatura de las Etapas: 6, 7, 10, 11, 12 y 13 del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
20. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Licencia número 2007-241, de fecha 08 de junio de 2007, autorizó la Fusión de dos lotes del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, quedando una superficie total de 878,605.26 m2.
21. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Licencia número 2008-01, de fecha 12 de enero de 2008, autorizó la Fusión de quince lotes del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, quedando una superficie total de 658,444.17 m2.
22. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Licencia número 2008-05, de fecha 14 de enero de 2008, autorizó la Fusión de tres lotes del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, quedando una superficie total de 921,768.895 m2.
23. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio número VE/1113/2008, de fecha 10 de octubre de 2008, otorgó la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 2,000 viviendas del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en las Parcelas: 110, 94, 98, 93, 95, Fracción 2 de la Parcela 92 y 132, Ejido de San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
24. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COPU/FC/1876/2009, de fecha 07 de mayo de 2009, autorizó el proyecto de Relotificación de la Etapa 6, del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
25. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COPU/FC/2552/2009, de fecha 01 de junio de 2009, autorizó el proyecto de Relotificación de la Etapa 6, del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
26. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COPU/FC/5416/2009, de fecha 30 de noviembre de 2009, autorizó el Proyecto de Relotificación de las Etapas: 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 y 13, del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad; debido a un ajuste en las superficies y medidas de los lotes que conforman las mismas.
27. La Secretaría de Desarrollo Sustentable actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con número de Expediente 17/10, de fecha 08 de junio de 2010, relativo a la autorización del Proyecto de Relotificación de las Etapas: 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 y 13, del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad; debido a un ajuste en las superficies y medidas de los lotes que conforman las mismas.

28. Para dar cumplimiento al Transitorio PRIMERO del Acuerdo con número de Expediente 17/10, de fecha 08 de junio de 2010, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, relativo a la autorización del Proyecto de Relotificación de las Etapas: 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 y 13, del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, el promotor presenta copia de la publicación en la Gaceta Municipal No. 40 de fecha 29 de marzo de 2011.
29. La Secretaría de Desarrollo Sustentable actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con número de Expediente EXP. 19/10, de fecha 03 de noviembre de 2010, relativo a la autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas: 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12 y 13, del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
30. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número VE/3747/2012 de fecha 04 de octubre de 2012, con expediente QR-024-08-D, emite la ratificación de los servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial para 1,900 viviendas, para las 57 a 91, Fracción 2, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
31. La Secretaría de Desarrollo Sustentable actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con número de Expediente EXP. 030/15, de fecha 25 de septiembre de 2015, emite la Autorización del Proyecto de Relotificación de las Etapas 6 y 8 del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en Carretera a Mompaní S/N Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, incrementando la superficie de la Etapa 6, la cual se incorpora a las superficies de área vendible comercial, área verde y de vialidades, disminuyendo la superficie de la Etapa 8 sin incrementar el número de viviendas a desarrollar en dichas Etapas, quedando sus superficies de la siguiente manera:

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 6								
DDU/COPU/FC/2552/2009					PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN			
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M2	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	148,323.82	47.22%	15	1,364	148,323.82	42.03%	15	1,364
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL	49,834.71	15.86%	46	-	86,087.68	24.39%	46	-
ÁREA VERDE	28,365.01	9.03%	13	-	29,946.50	8.49%	13	-
EQUIPAMIENTO	40,167.50	12.79%	2	-	40,167.50	11.38%	2	-
DERECHO DE PASO	-	-	-	-	-	-	-	-
VIALIDADES	47,447.99	15.10%	-	-	48,373.40	13.71%	-	-
TOTAL	314,139.03	100.00%	76	1,364	352,898.90	100.00%	76	1,364

CUADRO DE SUPERFICIES ETAPA 8								
DDU/COPU/FC/3830/2006					PROPUESTA DE RELOTIFICACIÓN			
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M2	%	No. DE LOTES	No. DE VIVIENDAS
ÁREA VENDIBLE HABITACIONAL	89,269.69	51.23%	8	790	88,766.18	68.25%	10	785
ÁREA VENDIBLE COMERCIAL	41,348.64	23.72%	1	-	11,158.26	8.58%	2	-
ÁREA VERDE	7,102.55	4.08%	2	-	5,225.56	4.02%	6	-
EQUIPAMIENTO	-	-	-	-	-	-	-	-
DERECHO DE PASO	-	-	-	-	-	-	-	-
VIALIDADES	36,539.21	20.97%	-	-	24,912.98	19.15%	-	-
TOTAL	174,260.09	100%	11	790	130,062.98	100%	18	785

32. La Secretaría de Movilidad mediante oficio SM/DO/132/2016, de fecha 02 de marzo de 2016, emite los avances de acciones de mitigación vial para el Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en Carretera a Mompaní S/N, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

33. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro mediante oficio y planos folio 09-29519, expediente QR-02408D de fecha 30 de marzo de 2016, aprobó el proyecto del colector sanitario San Miguel Carrillo, para el Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
34. La Comisión Federal de Electricidad, Zona Querétaro, con folio DP9002 354 712018, de fecha 20 de agosto de 2018, emitió la autorización de los proyectos de la red de distribución de alumbrado público, red de media tensión tipo subterráneo y red de baja tensión tipo subterráneo para la Etapa 6 del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en Carretera a Mompaní S/N del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
35. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/194/2008 de fecha 27 de noviembre de del 2018, emite opinión técnica y de servicio para la Autorización del Proyecto de Alumbrado par la Etapa 6, del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", ubicado en Carretera a Mompaní S/N del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.
36. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el propietario deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 6, Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 6 DEL FRACCIONAMIENTO, PUERTAS DE SAN MIGUEL			
\$45,119,134.29	x	1.875%	\$845,983.76
Total.			\$845,983.76

(Ochocientos cuarenta y cinco mil novecientos ochenta y tres pesos 76/ 100 M.N.)

37. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuesto por Superficie Vendible Habitacional, de la Etapa 6, del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE HABITACIONAL DE LA ETAPA 6, DEL FRACCIONAMIENTO
"PUERTAS DE SAN MIGUEL"**

Superficie Vendible Habitacional.	148,323.82 M ²	X	\$10.13	\$1,502,520.29
-----------------------------------	---------------------------	---	---------	-----------------------

T O T A L \$1,502,520.29

(Un millón quinientos dos mil quinientos veinte pesos /29 M.N.)

38. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los Impuesto por Superficie Vendible Comercial, de la Etapa 6, del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", la siguiente cantidad:

**SUPERFICIE VENDIBLE COMERCIAL DE LA ETAPA 6, DEL FRACCIONAMIENTO
"PUERTAS DE SAN MIGUEL"**

Superficie Vendible Comercial.	86,087.68M ²	X	\$47.31	\$4,072,808.14
--------------------------------	-------------------------	---	---------	-----------------------

T O T A L \$4,072,808.14

(Cuatro millones setenta y dos mil ochocientos ocho pesos 14/100 M.N.)

39. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipales, los servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 6, del Fraccionamiento "Puertas de San Miguel", la siguiente cantidad de \$3,689.67 (Tres mil seiscientos ochenta y nueve pesos 67/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/2442/2018, de fecha 25 de marzo de 2019, se informa que el día 22 de marzo de 2019, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 6 del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, ubicado en Carretera a Mompaní S/N, del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo, aprobado en fecha 09 de octubre de 2018, relativo a la Delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la empresa denominada “COMEBI DEL CENTRO”, S.A de C.V., la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 6 del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, ubicado en Carretera a Mompaní S/N del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Promotor no realice las obras de urbanización, deberá de solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los Artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

2. Para cumplir con lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá de realizar los pagos correspondientes por:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 6, del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, como lo señala el Considerando 36, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 6, del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, como lo señala el Considerando 37, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto por Superficie Vendible Comercial de la Etapa 6, del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel” como lo señala el Considerando 38, del presente Estudio Técnico.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 6 del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, como lo señala el Considerando 39, del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el Desarrollador, deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

3. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 60 días naturales contado a partir de la autorización del presente documento, cumplimiento a los Acuerdos: Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Octavo, Noveno y Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de fecha 25 de septiembre de 2015, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación de las Etapas 6 y 8 del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, ubicado en Carretera a Mompaní S/N Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad que textualmente señalan:

“... ACUERDOS

SEGUNDO. El promotor deberá dar cumplimiento a lo indicado en el Resolutivo del Dictamen número 2, contenido en el Acuerdo Exp. 19/10, de fecha 03 de noviembre de 2010, relativo al Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, en el cual el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, la superficie de **123,388.34 m²** por concepto de donación para área verde; la superficie de 78,059.57 m² por concepto de Equipamiento Urbano y una superficie de **258,654.19 m²** por concepto de vialidades; previo a la solicitud de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y/o venta de lotes de cualquier etapa del fraccionamiento.

TERCERO. Derivado de la presente Relotificación, el promotor deberá solicitar la renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y/o venta de provisional de lotes correspondientes, dada la ampliación de superficie vial e incremento área vendible comercial del desarrollo, para lo cual deberá presentar la factibilidad de otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado del fraccionamiento, para la totalidad del fraccionamiento, emitida por la Comisión Estatal de Aguas.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la notificación del presente, copia del Recibo Único de Pago que ampare las cantidades indicadas en el Considerando 56 del Dictamen Técnico contenido en el Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, identificado con el número de Expediente **17/10**, de fecha 08 de junio de 2010, mediante el cual se emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación del de las Etapas: 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 y 13 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puertas de San Miguel” ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la notificación del presente, copia del Recibo Único de Pago que ampare las cantidades indicadas en el Considerando 55 del Dictamen Técnico contenido en el Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, identificado con el número de Expediente **19/10**, de fecha 03 de noviembre de 2010, mediante el cual se emitió la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 y 13 del Fraccionamiento de tipo popular denominado “Puertas de San Miguel” ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

OCTAVO. Para dar cumplimiento al Resolutivo Segundo del acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, de fecha 08 de junio de 2009, previo a cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento y solicitado ante la misma, el promotor deberá presentar copia de los recibos de pago que amparen las cantidades de \$830,429.47 (Ochocientos treinta mil cuatrocientos veintinueve pesos 47/100 M. N.) y 185,368.61 (Ciento ochenta y cinco mil trescientos sesenta y ocho pesos 61/100 M. N.) los cuales corresponden a los Derechos de Supervisión de las Etapas 2 y 10, respectivamente.

NOVENO. El promotor del fraccionamiento deberá presentar en un plazo máximo de treinta días a partir de la notificación del presente, el proyecto de Áreas Verdes autorizado por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, por lo que deberá coordinarse con dicha Dependencia para definir oportunamente la infraestructura necesaria, el equipamiento y el mobiliario urbano que será necesario para dichas áreas y que deberá ejecutar a su costa.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica Municipal. ...”

4. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 60 días naturales contado a partir de la autorización del presente documento los avances de las acciones de mitigación vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para la **Etapa 6** del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, ubicado en Carretera a Mompaní S/N del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

5. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
6. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González; asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
7. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.
8. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
9. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
10. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
11. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
12. El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas 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 sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
14. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

15. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

16. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

17. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

ACUERDO

PRIMERO. Esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la empresa denominada “**COMEBI DEL CENTRO**”, S.A de C.V., la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 6 del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, ubicado en Carretera a Mompaní S/N del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Promotor no realice las obras de urbanización, deberá de solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los Artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá de realizar los pagos correspondientes por:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 6, del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, como lo señala el Considerando 36, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto por Superficie Vendible Habitacional de la Etapa 6, del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, como lo señala el Considerando 37, del presente Estudio Técnico.
- Impuesto por Superficie Vendible Comercial de la Etapa 6, del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel” como lo señala el Considerando 38, del presente Estudio Técnico.
- Los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de la Etapa 6 del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, como lo señala el Considerando 39, del presente Estudio Técnico.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el Desarrollador, deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

TERCERO. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un periodo máximo de 60 días naturales contado a partir de la autorización del presente documento, cumplimiento a los Acuerdos: Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto, Octavo, Noveno y Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de fecha 25 de septiembre de 2015, relativo a la Autorización del Proyecto de Relotificación de las Etapas 6 y 8 del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, ubicado en Carretera a Mompaní S/N Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad que textualmente señalan:

“..... ACUERDOS

SEGUNDO. El promotor deberá dar cumplimiento a lo indicado en el Resolutivo del Dictamen número 2, contenido en el Acuerdo Exp. 19/10, de fecha 03 de noviembre de 2010, relativo al Artículo 109 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, en el cual el promotor deberá transmitir a título gratuito a favor de Municipio de Querétaro, mediante escritura pública debidamente protocolizada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, la superficie de **123,388.34 m²** por concepto de donación para área verde; la superficie de 78,059.57 m² por concepto de Equipamiento Urbano y una superficie de **258,654.19 m²** por concepto de vialidades; previo a la solicitud de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y/o venta de lotes de cualquier etapa del fraccionamiento.

TERCERO. Derivado de la presente Relotificación, el promotor deberá solicitar la renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y/o venta de provisional de lotes correspondientes, dada la ampliación de superficie vial e incremento área vendible comercial del desarrollo, para lo cual deberá presentar la factibilidad de otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado del fraccionamiento, para la totalidad del fraccionamiento, emitida por la Comisión Estatal de Aguas.

CUARTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la notificación del presente, copia del Recibo Único de Pago que ampare las cantidades indicadas en el Considerando 56 del Dictamen Técnico contenido en el Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, identificado con el número de Expediente **17/10**, de fecha 08 de junio de 2010, mediante el cual se emitió la Autorización del Proyecto de Relotificación de las Etapas: 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 y 13 del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel” ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

QUINTO. El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, en un plazo no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la notificación del presente, copia del Recibo Único de Pago que ampare las cantidades indicadas en el Considerando 55 del Dictamen Técnico contenido en el Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, identificado con el número de Expediente **19/10**, de fecha 03 de noviembre de 2010, mediante el cual se emitió la Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas: 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 y 13 del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel” ubicado en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

OCTAVO. Para dar cumplimiento al Resolutivo Segundo del Acuerdo emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, de fecha 08 de junio de 2009, previo a cualquier trámite relacionado con el fraccionamiento y solicitado ante la misma, el promotor deberá presentar copia de los recibos de pago que amparen las cantidades de \$830,429.47 (Ochocientos treinta mil cuatrocientos veintinueve pesos 47/100 M. N.) y 185,368.61 (Ciento ochenta y cinco mil trescientos sesenta y ocho pesos 61/100 M. N.) los cuales corresponden a los Derechos de Supervisión de las Etapas 2 y 10, respectivamente.

NOVENO. El promotor del fraccionamiento deberá presentar en un plazo máximo de treinta días a partir de la notificación del presente, el proyecto de Áreas Verdes autorizado por la Dirección de Mantenimiento de Infraestructura, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, por lo que deberá coordinarse con dicha Dependencia para definir oportunamente la infraestructura necesaria, el equipamiento y el mobiliario urbano que será necesario para dichas áreas y que deberá ejecutar a su costa.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese por una ocasión en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, con costo al promotor, para lo cual tendrá un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente autorización.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Gobierno del Estado, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a esta Secretaría de Desarrollo Sustentable, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección General Jurídica Municipal.”

CUARTO. El Desarrollador deberá de presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sustentable y en un periodo máximo de 60 días naturales contado a partir de la autorización del presente documento los avances de las acciones de mitigación vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad, para la **Etapas 6** del Fraccionamiento “Puertas de San Miguel”, ubicado en Carretera a Mompaní S/N del Ejido San Miguel Carrillo, en la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

QUINTO. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

SEXTO. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Epigmenio González; asimismo, los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SÉPTIMO. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

OCTAVO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

NOVENO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

DÉCIMO. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

DÉCIMO PRIMERO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO SEGUNDO. El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO TERCERO. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas 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 sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

DÉCIMO CUARTO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO QUINTO. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizarán los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Félix Osores Sotomayor, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO SEXTO. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

DÉCIMO SÉPTIMO. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por dos ocasiones en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador, el plazo para que el desarrollador realice la protocolización de la presente autorización, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al que se le haya notificado la autorización.

El promotor deberá presentar ante ésta Secretaría de Desarrollo Sostenible copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de autorización, y sólo para efectos de terceros, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse ante el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

El plazo para que el desarrollador realice la protocolización de la presente autorización, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al que se le haya notificado la autorización.

CUARTO. Se le instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano, de seguimiento a las obligaciones impuestas en este Acuerdo.

QUINTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor y al Arq. Luis Rodrigo Maíz Valdivia, representante Legal de “COMEBI DEL CENTRO”, S.A de C.V.

Querétaro, Querétaro, a 03 de abril de 2019

A t e n t a m e n t e

**Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible**

Rúbrica

PRIMERA PUBLICACIÓN

GOBIERNO MUNICIPAL

M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 47 FRACCIÓN IV DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 20 FRACCIÓN IX DEL REGLAMENTO INTERIOR DE AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CERTIFICO

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 9 de Julio del 2019, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Aprobó el Acuerdo por el que se autoriza el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS) así como la asignación de los parámetros normativos de construcción correspondientes al uso Comercial y Servicios (CS) solicitado, para el predio ubicado en calle Emeterio González, Número 1C, localizado en la Colonia Hércules, identificado con la clave catastral 14 01 012 01 043 038, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, que a la letra señala:

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115 FRACCIONES I PRIMER PÁRRAFO, II Y V INCISOS A Y D, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 30 FRACCIÓN II INCISO A Y D, 38 FRACCIÓN VIII DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1 FRACCIÓN II, 28 FRACCIÓN IV, 135, 324, 343 FRACCIÓN III DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 25, 28 FRACCIÓN II Y 34 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejan su patrimonio; en esa misma disposición constitucional y en el artículo 30 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro se contempla que, los Ayuntamientos, como órgano de gobierno de aquéllos, son competentes para aprobar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y que aseguren la participación ciudadana y vecinal.
2. En términos de lo que establece la fracción V incisos a y d, del precepto Constitucional citado, los Municipios, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
3. Los cambios de uso de suelo y cambios de altura de construcción se refieren a la posibilidad de modificación de estos, de acuerdo a los Planes Parciales Delegacionales, atendiendo a la utilización del suelo de un predio y a la altura de la edificación del mismo.
4. Mediante escrito de fecha 23 de Mayo del 2019, el C. Juan Antonio Bonilla Pérez, solicita el cambio de uso de suelo a Comercial y de Servicios (CS) para el predio ubicado en: Calle Emeterio González, Número 1C , en la Colonia Hércules, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con superficie de 250.00m², con clave catastral 14 01 012 01 043 038; radicándose dicha solicitud bajo el expediente número **72/DAI/2019**.
5. Se acredita la propiedad del predio mediante Escritura Pública número 19,596 de fecha 29 de mayo de 2008, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Gutiérrez Jiménez, Notario Público Adscrito de la Notaría Pública número 12, de la Demarcación Notarial de Querétaro, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, actualmente Instituto de la Función Registral bajo el Folio Inmobiliario 00449772/0001, en fecha 12 de diciembre de 2012.

6. Derivado de lo anterior, la Secretaría del Ayuntamiento giró el oficio SAY/DAI/935/2019 de fecha 21 de junio de 2019, a efecto de que la Secretaría de Desarrollo Sostenible emita su opinión técnica al respecto, dependencia que mediante oficio SEDES/DDU/COU/EVDU/0819/2019, remite la opinión con número de Folio 078/19 y de la cual se desprende lo siguiente:

“...ANTECEDENTES

1. Mediante escritos dirigidos a la Secretaria del Ayuntamiento, el C. Juan Antonio Bonilla Pérez, solicita el Cambio de Uso de Suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial y Servicios (CS), así como la asignación de los parámetros normativos correspondientes al uso solicitado para el predio ubicado en calle Emeterio González No. 1C en la Colonia Hércules, identificado con clave catastral 14 01 012 01 043 038 con superficie de 250.00 m²; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, con la intención de desarrollar locales comerciales.

Lo anterior, derivado del interés del solicitante de llevar a cabo la construcción de 10 locales comerciales.

2. Mediante Escritura número 19,596 con fecha 29 de mayo de 2008 documento pasado ante la fe del Lic. Pedro Gutiérrez Jiménez, Notario Público, Adscrito a la Notaría número 12 de la Ciudad de Querétaro, se acredita la propiedad del predio ubicado en Avenida Emeterio González sin número, a favor del C. Juan Antonio Bonilla Pérez, documento que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro bajo el Sello Electrónico de Registro en el Folio Inmobiliario 00449772/0001 con fecha 12 de diciembre de 2012.

De conformidad con la escritura referida, el predio ubicado en calle Emeterio González, sin número en la Delegación Villa Cayetano Rubio “Hércules” de esta ciudad, cuenta con una superficie 250.00 m².

3. Una vez revisado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, documento técnico jurídico de planeación urbana aprobado por el H. Ayuntamiento de Querétaro en Sesión Ordinaria de Cabildo del día 11 de diciembre de 2007, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” el día 1º de abril de 2008, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha 22 de abril de 2008, bajo el Folio Plan de Desarrollo 008/0002, se verificó que el predio en estudio, cuenta con uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI).

4. Con base a lo referido en el antecedente anterior inmediato, la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, emite el Dictamen de Uso de suelo DUS201902205 de fecha 14 de febrero de 2019, respecto del predio ubicado en Avenida Emeterio González S/N, Hércules, identificado con la clave catastral 14 01 012 01 043 038, en el que se indica que el predio se encuentra localizado en zona de Equipamiento Institucional (EI), adicionalmente se señala que analizada su petición y al estar considerado lo solicitado como permitido, se dictamina factible el Dictamen de uso de suelo para ubicar una escuela de capacitación y cinco consultorios médicos.

5. Derivado de lo referido en el antecedente anterior, y toda vez que el promotor actualmente pretende modificar el uso de suelo para llevar a cabo la construcción de una edificación para construir 10 locales comerciales, solicita la modificación al uso de suelo a Comercial y Servicios a fin de llevar a cabo el proyecto pretendido, y se pueda dar cumplimiento a la normatividad por zonificación correspondiente, que le permita realizar la edificación que pretende generar en el sitio.

6. La zona denominada Hércules se ubica al oriente de la ciudad, zona que presenta un crecimiento que se dio de manera natural por los propietarios de predios, lo que generó un desarrollo desordenado propio del fenómeno de transformación de suelos rústicos a urbanos, lo que propicio que en su desarrollo se presentará un déficit de servicios de equipamiento urbano, de infraestructura y de conectividad, y que aunado a la topografía de la zona, dificulta el ordenamiento urbano de la zona así como la continuación y dotación de la infraestructura y creación de vías de comunicación interrelacionadas, destacando que aunado a lo anterior y dadas las características de sus lotes y el crecimiento natural de la zona, predomina la construcción de viviendas tipo popular de uno y dos niveles en la mayor parte de su territorio, sin que se observen construcciones verticales, predominando las áreas habitacionales con densidades de población que fluctúan entre los 200 y 300 hab/ha., con una conformación irregular tanto en sus lotes como en sus superficies y dimensiones diversas, como en el trazo de sus vialidades.

7. Es de destacar que la Avenida Emeterio González, actualmente corresponde a una vialidad que permite generar conectividad en la zona conocida como Hércules en sentido oriente a poniente, y que dada la topografía de la zona sirve ha propiciado una movilidad que conecta a la delegación Villa Cayetano Rubio y su cabecera delegacional, con el Boulevard Bernardo Quintana, vialidad de carácter metropolitano que enlaza la zona sur, con la zona norte y poniente de la ciudad, destacando que sobre la Avenida Emeterio González, se ha generado una entremezcla de actividades, tanto habitacionales en donde podemos observar la existencia de vivienda unifamiliar, como vivienda desarrollada bajo régimen en condominio, en donde adicionalmente, se han establecido actividades comerciales y de servicios de bajo y mediano impacto, de primer contacto, que brinda servicio a los habitantes de los alrededores.

8. El solicitante presenta una propuesta del proyecto que pretende llevar a cabo en el sitio, en el que considera una edificación a desarrollarse en tres niveles a partir del nivel de banqueteta, y un sótano para ser destinado como área de estacionamiento, en donde adicionalmente la planta baja del edificio se pretende destinar para actividades comerciales, y área de estacionamientos, y los niveles segundo y tercero se pretenden para actividades comerciales, contando con áreas de escaleras en uno de los costados de la edificación.

9. Respecto a lo señalado en la normatividad por zonificación que forma parte del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, y dado que el predio se encuentra en una zona con uso de Equipamiento Institucional (EI), uso en el cual no se consideran parámetros normativos asignados en el instrumento de planeación urbana, el promotor solicita la asignación de los parámetros normativos correspondientes al uso de suelo Comercial y Servicios (CS) solicitado, por lo cual los parámetros quedarían conforme a lo siguiente

Concepto	Normativa por Zonificación	Parámetros solicitados	Diferencia
Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.0	0.6	+0.6
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	0.0	3.6	+3.6
Altura Máxima Permitida	0 niveles (0.00m)	21.00 m	+21.00 m

10. De visita al sitio, para conocer las condiciones actuales de la zona en la que se ubica el predio en estudio, se observó la vialidad de acceso está desarrollada en su arroyo a base de carpeta asfáltica que se encuentra en buen estado de conservación, contando al frente del predio con banqueteta y guarnición de concreto, vialidad en la que se presenta una entremezcla de actividades tanto habitacionales, como comerciales y de servicios existiendo en los alrededores servicios de infraestructura a nivel de alumbrado público, red sanitaria,

Hidráulica y eléctrica, y sistema de transporte público que presenta una frecuencia de servicio continuo en el sitio, colindando el predio con instalaciones recreativas y deportivas que brindan servicio a los habitantes de la zona de Hércules, es de destacar que el predio actualmente se encuentra delimitado por malla ciclónica y se encuentra libre de construcción en su interior, existiendo únicamente vegetación y matorrales en el predio.

OPINIÓN TÉCNICA:

Una vez realizado el análisis correspondiente, se considera que el predio identificado cuenta con ubicación y superficie adecuada para integrarse al contexto urbano, para que se pueda otorgar el cambio de uso de suelo de Equipamiento Institucional (EI) a uso Comercial y Servicios (CS) así como la asignación de los parámetros normativos de construcción correspondientes al uso Comercial y Servicios solicitado, para el predio ubicado en calle Emeterio González N° 1C, localizado en la colonia Hércules, identificado con clave catastral 14 01 012 01 043 038 y superficie de 250.00 m²; Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, No obstante es facultad del H. Ayuntamiento en uso de sus atribuciones la determinación de autorizar o no la modificación de uso de suelo y asignación de parámetros normativos solicitada, y en caso de que se autorice lo pretendido por el promovente, se debe dar cumplimiento a lo siguiente:

Previo a llevar cualquier tipo de trámite ante la autoridad municipal, se debe dotar de los servicios de infraestructura urbana necesarios para la integración del predio a actividades urbanas requeridas, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, de conformidad con los proyectos que para tal fin le autorice la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Estatal de Aguas según corresponda, que incluya la dotación de banquetetas al frente del predio y alumbrado público en la zona de influencia, en donde el costo de las obras correrán por cuenta del propietario del predio.

- Presentar el documento emitido por la Comisión Estatal de Aguas ó el Organismo operador correspondiente, en el que se garantice que se tiene capacidad para la dotación de tomas de aguas correspondientes al proyecto a desarrollar, así como el documento en el que se autoriza que de acuerdo al proyecto a desarrollar podrá llevar a cabo las descargas sanitarias, a la red operada por dichas entidades, las cuales no podrán ser a través de los lotes colindantes.
- Presentar el estudio de mecánica de suelos avalado por un perito a fin de determinar las medidas de seguridad, restricciones de construcción y de prevención que sean consideradas para el desarrollo de cualquier proyecto a generar en el predio, lo que deberá ser considerado previo a emitir las autorizaciones correspondientes para el desarrollo de su proyecto.
- Obtener de parte de la Unidad de Protección Civil, el visto bueno del proyecto a realizar, dando cumplimiento a las medidas de seguridad y de prevención que le sean señaladas por dicha instancia, debiendo presentar evidencia de cumplimiento de dichas observaciones, previo a obtener las autorizaciones correspondientes.

- Obtener el dictamen de movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, dando cumplimiento a los requerimientos que le sean señalados, ejecutando a su costa las obras y medidas de mitigación vial que le sean indicadas previo a llevar cualquier trámite que le permita obtener la licencia de regularización de construcción correspondiente.
- Presentar ante la Ventanilla única de gestión, los proyectos y la documentación necesaria para la obtención del dictamen de uso de suelo, obtención de la regularización de la licencia de construcción y demás que requiera para llevar a cabo su proyecto, conforme a la normatividad y reglamentación señalada en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, respetando las restricciones de construcción, así como la dotación de cajones de estacionamiento al interior del predio, de conformidad con lo señalado en el Reglamento de construcción para el Municipio de Querétaro, dando cumplimiento a lo establecido al Código Urbano del Estado de Querétaro y a la normatividad por zonificación que le señale el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación municipal correspondiente.
- Respecto al área destinada para estacionamiento se debe dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 81 del Reglamento de construcción vigente para el municipio de Querétaro.
- Dadas las características del proyecto a realizar, y el beneficio que se obtendrá con la autorización que otorga el H. Ayuntamiento, el promotor se debe coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, a fin de que participe de manera proporcional, en la habilitación de espacios públicos recreativos que tenga considerados dicha dependencia debido a la falta de dichos equipamientos, en zonas carentes de este tipo de espacios en la ciudad o bien coordinarse con la Dirección de Ecología del municipio de Querétaro, a fin de participar en proyectos y/o programas ambientales que se tengan considerados por la dependencia a favor del medio ambiente de la ciudad, participando de manera proporcional de acuerdo a las características del proyecto a desarrollar y previo a solicitar autorizaciones para desarrollar el proyecto que pretenda llevar a cabo, se debe presentar evidencia de cumplimiento y el aval de las dependencias referidas.
- Queda el promotor condicionado a que en caso de que el H. Ayuntamiento de Querétaro otorgue la autorización correspondiente, se debe dar inicio a la realización de los trámites correspondientes en un plazo no mayor a 6 meses a partir de su autorización, ya que de no hacerlo será motivo para que el H. Ayuntamiento lleve a cabo la revocación del Acuerdo de Cabildo.
- A fin de dar cumplimiento a la ley de ingresos vigente, es necesario que previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, se realice el pago de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento mismo que debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento, para su publicación en los medios oficiales y la procedencia legal de lo aprobado, para lo cual se otorga un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de su notificación a la instancia encargada de emitir los pases de caja correspondientes.
- En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Gobierno Municipal.
- En caso de no dar cumplimiento a las condicionantes impuestas en tiempo y forma, se podrá dar inicio al proceso de revocación de la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento, siendo obligación del promotor dar cumplimiento de las obligaciones impuestas, con su presentación ante la Secretaría del Ayuntamiento, en los plazos establecidos.
- Es obligación del solicitante, dar cumplimiento en tiempo y forma a las condicionantes que le sean impuestas por el H. Ayuntamiento en el Acuerdo de Cabildo, en caso de que sea autorizado lo solicitado.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría del Ayuntamiento, validar los documentos de propiedad y acreditación de personalidad que los promoventes presenten ante dicha instancia para su validación y el cumplimiento de las condicionantes impuestas, al ser la dependencia titular de los procedimientos solicitados.
- Es facultad y responsabilidad de la Secretaría de Finanzas, recaudar el pago generado por la autorización otorgada por el H. Ayuntamiento.
- Es facultad y responsabilidad de cada una de las dependencias referidas, dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que debe cumplir el promotor y que hayan sido impuestas por el H. Ayuntamiento..."

7. Con fundamento en los artículos 14 y 34 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro, la Secretaría del Ayuntamiento, mediante oficio SAY/5370/2019 de fecha 3 de julio de 2019, remitió a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el expediente en cita, para su conocimiento y estudio.

8. En reunión de trabajo, la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología dictaminó que una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en cuenta la naturaleza del asunto que nos ocupa, en ejercicio de las facultades que le asisten a dicha Comisión así como al máximo órgano del Gobierno Municipal, se considera viable el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS) así como la asignación de los parámetros normativos de construcción correspondientes al uso Comercial y Servicios (CS) solicitado, para el predio ubicado en calle Emeterio González, Número 1C, localizado en la Colonia Hércules, identificado con la clave catastral 14 01 012 01 043 038, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, Se Aprobó en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 9 de julio de 2019, en el Punto 5, Apartado III, Inciso 5 del orden del día, por mayoría de votos de los integrantes presentes del H. Ayuntamiento de Querétaro, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. SE AUTORIZA el cambio de uso de suelo a Comercial y Servicios (CS) así como la asignación de los parámetros normativos de construcción correspondientes al uso Comercial y Servicios (CS) solicitado, para el predio ubicado en calle Emeterio González, Número 1C, localizado en la Colonia Hércules, identificado con la clave catastral 14 01 012 01 043 038, en la Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio, de conformidad con la opinión técnica citada en el Considerando 6 del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Instituto de la Función Registral, con cargo al interesado; quien deberá remitir una copia certificada del mismo debidamente inscrito, a la Secretaría de Desarrollo Sostenible y a la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo no mayor a 90 días contados a partir de la notificación del mismo, lo anterior una vez que se haya dado cumplimiento a lo instruido en el transitorio primero del presente Acuerdo.

TERCERO. El propietario del predio deberá dar cabal cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro de la opinión técnica citada en el Considerando 6 del presente Acuerdo, debiendo remitir a la Secretaría del Ayuntamiento, constancia de cada uno de los cumplimientos, en el entendido de que previo al cumplimiento de éste Resolutivo, el presente instrumento deberá inscribirse en el Instituto de la Función Registral.

CUARTO. Previa publicación del Acuerdo de Cabildo en los periódicos oficiales, el promotor deberá solicitar a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la liquidación correspondiente al pago de derechos generados y determinados por la presente autorización, de conformidad con el oficio DI/2019/471, de fecha 28 de enero de 2019, suscrito por la Dirección de Ingresos, el cual señala que el área responsable de la cuantificación y determinación de los conceptos autorizados, así como la emisión de la liquidación o pase de caja correspondiente, es dicha dependencia; mismo que deberá de cubrir ante la Secretaría de Finanzas en un plazo que no exceda de 10 días hábiles a partir de su notificación y presentar el cumplimiento de pago ante la Secretaría del Ayuntamiento. De no cubrir la contribución en el plazo establecido, el monto se actualizará, apegándose para su cálculo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro, con base a lo establecido en el artículo 37 de la Ley ya referida.

QUINTO. El incumplimiento de cualquiera de las determinaciones y condicionantes expuestos en éste Acuerdo y sus disposiciones transitorias, en los plazos y condiciones otorgados, dará lugar al inicio del procedimiento de revocación del presente Acuerdo.

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

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo por una sola ocasión en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", con cargo al propietario del predio, debiendo presentar, copia de las publicaciones que acrediten su cumplimiento ante la Secretaría del Ayuntamiento, en un plazo que no exceda de 10 días hábiles.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento de Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para que a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, dé seguimiento al cumplimiento de las obligaciones impuestas y remita copia de las constancias correspondientes a la Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que en términos de lo dispuesto en la fracción XVIII del artículo 20 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Querétaro de a conocer el presente Acuerdo a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Desarrollo Sostenible, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Dirección de Desarrollo Urbano, Dirección de Ingresos, Unidad Municipal de Protección Civil, Delegación Municipal Villa Cayetano Rubio y al C. Juan Antonio Bonilla Pérez.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EL DÍA 10 DE JULIO DE 2019, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO.-----

-----DOY FE-----

**M. EN D. JESÚS ROBERTO FRANCO GONZÁLEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

Rúbrica

GOBIERNO MUNICIPAL

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 5, 7, 8, 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, PREDIOS URBANOS, PREDIOS RÚSTICOS, PREDIOS FAMILIARES Y PREDIOS SOCIALES DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

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

Lo anterior encuentra su fundamento en el Artículo 115 fracción V, incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su Artículo 9, que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su Artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo, de fecha 13 de octubre de 2003, creó la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo, de fecha 9 de mayo de 2017, se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

- a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73, fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

- b) Mediante Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. *Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de desarrollo urbano.*

SEGUNDO. *Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.*

CUARTO. *El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:*

I. En materia de fraccionamientos:

I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

OCTAVO. *Las licencias y autorizaciones que señala el presente acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables. ...”*

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escrito de fecha 12 de marzo de 2020, dirigido al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible el Mtro. Genaro Montes Díaz, presentado por el Arq. Isidro Castro Rojas, Representante Legal de Comercial Oder, S.A. de C.V., solicita la **Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Laztana I”**, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2, de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 92,564.811 m2.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Escritura Pública Número 30,005, de fecha 26 de octubre de 1989, ante la fe del Lic. Carlos Otero Rodríguez, notario público de la Notaría Pública número 10 del Distrito de Tlalnepantla, México, inscrita en el Registro Público del Comercio, en el folio mercantil 135704, de fecha 22 de octubre de 1990; se hace constar la constitución de la Sociedad Mercantil denominada “Comercial Oder”, Sociedad Anónima de Capital Variable.
2. Mediante Escritura Pública Número 85,800, de fecha 14 de octubre de 2014, ante la fe del Lic. Luis Antonio del Castillo Alemán, notario adscrito de la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial, de la que es titular el Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00489749/0003, de fecha 20 de noviembre de 2014, se hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte el señor Carlos Esponda Morales como parte vendedora y de otra Comercial Oder S.A. de C.V. representada por el señor Raúl Jorge Nieto Boada, respecto al inmueble identificado como Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, con una superficie de 4-28-97.629 hectáreas.
3. Mediante Escritura Pública Número 113,176, de fecha 3 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, notario titular de la Notaría Pública número 8 de esta demarcación notarial, se hace constar:

- La cancelación total del crédito que otorga la sociedad Logra Financiamientos, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, entidad no regulada, en su carácter de “la parte acreditante”, en favor de la sociedad Guilian Constructora e Inmobiliaria, S.A. de C.V.
- La extinción total de fideicomiso y reversión del patrimonio Fideicomitado que otorga Banco Invex, S.A. I.B.M., Invex Grupo Financiero como Fiduciario del Fideicomiso Número 2715, en favor de las sociedades denominadas Inmobiliaria Catsa, S.A. de C.V. y Construcciones e Inmobiliaria Cadi S.A. de C.V. como depositarios; compareciendo la sociedad Logra Financiamientos, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, entidad no regulada, en su carácter de fideicomisario en primer lugar, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario 00235567/0011, de fecha 14 de agosto de 2017.
- La Subdivisión que realizan las sociedades Inmobiliaria Catsa, S.A. de C.V. y Construcciones e Inmobiliaria Cadi S.A. de C.V. Licencia FUS201700026, de fecha 09 de marzo de 2017, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, sobre un predio identificado como Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, para quedar en 3 fracciones: Fracción 1 con superficie de 8,429.03 m², Fracción 2 con superficie de 978.97 m² y Fracción 3 con superficie de 591.64 m², en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00569763/0001, 00569764/0001 y 00569765/0001.
- El contrato de compraventa que celebran las sociedades Inmobiliaria Catsa, S.A. de C.V. y Construcciones e Inmobiliaria Cadi S.A. de C.V. como parte vendedora y la sociedad Comercial Oder, S.A. de C.V. como parte compradora, de las 3 fracciones del predio identificado como Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, en la Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00569763/0002, 00569764/0002 y 00569765/0002.

4. Mediante Escritura Pública Número 113,177, de fecha 3 de agosto de 2017, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, notario titular de la Notaría Pública número 8 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio inmobiliario 00235568/0022, de fecha 11 de agosto de 2017, se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio sobre el inmueble identificado como Fracción C, de la Parcela 14 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, con una superficie de 40,248.89 m², que celebran la Sociedad Mercantil QUADRUM QUERÉTARO, S.A. DE C.V. como parte vendedora y la Sociedad Mercantil COMERCIAL ODER, S.A. DE C.V. como parte compradora.

5. Mediante Escritura Pública Número 115,078, de fecha 16 de mayo de 2018, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, notario titular de la Notaría Pública número 8 de esta demarcación notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en el folio inmobiliario 00587692/0001, de fecha 24 de mayo de 2018, comparece la Sociedad Mercantil Comercial Oder, S.A. de C.V., representada por su Administrador Único, el Licenciado Carlos Esponda Morales, a fin de protocolizar la Autorización de Fusión de predios, Licencia FUS201700463, de fecha 8 de diciembre de 2017, en la cual se fusionan en un solo predio la Fracción 1 de la Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1, con una superficie de 8,429.03 m², Fracción 2 de la Fracción B de la Parcela 14 Z-1 P1/1, con superficie de 978.97 m², Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1, con superficie de 40,248.89 m² y Parcela 21 Z-1 P1/1, con superficie de 42,907.921 m², todas del Ejido Jurica, para conformar una unidad topográfica identificado como: Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1, y Parcela 21 Z-1 P1/1, todas del Ejido Jurica, con superficie de 92,564.811 m², Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad.

6. Mediante Escritura Pública Número 21,265, de fecha 15 de diciembre de 2005, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, notario público Titular de la Notaría Pública Número 22, de este distrito judicial, comparece el Lic. José Luis Reséndiz Serna, en su carácter de Delegado Especial de la Sociedad denominada Comercial Oder, S.A. de C.V., para efecto de protocolizar el acta de asamblea de fecha 4 de noviembre de 2005, en la cual se hace constar el nombramiento del señor Carlos Esponda Morales como Administrador Único de la sociedad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 29655, de fecha 19 de enero de 2006.

7. Mediante Escritura Pública Número 32,660, de fecha 25 de agosto de 2014, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, notario público Titular de la Notaría Pública número 22, de este distrito judicial, comparece el Lic. José Luis Reséndiz Serna, en su carácter de Delegado Especial de la Sociedad denominada Comercial Oder, S.A. de

C.V., para efecto de protocolizar el acta de asamblea de fecha 22 de agosto de 2014, en la cual se ratificó al señor Carlos Esponda Morales como Administrador Único de la sociedad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 29655*1, de fecha 17 de febrero de 2015.

8. Mediante Escritura Pública Número 32,661, de fecha 25 de agosto de 2014, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, notario público titular de la Notaría Pública Número 22, de este distrito judicial, comparece el Lic. José Luis Reséndiz Serna, en su carácter de Delegado Especial de la Sociedad denominada Comercial Oder, S.A. de C.V., para efecto de formalizar un Poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración, actos de dominio, actos de administración en el área laboral, para otorgar y suscribir títulos y operaciones de crédito, para otorgar y sustituir poderes a favor del señor Carlos Esponda Morales, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 29655-1, de fecha 05 de septiembre de 2014.

9. Mediante Escritura Pública Número 33,214, de fecha 2 de diciembre de 2014, ante la fe del Lic. Jorge García Ramírez, notario público Titular de la Notaría Pública Número 22, de este Distrito Judicial, comparece el L.A.E. Carlos Esponda Morales, en su carácter de Administrador Único de la Sociedad denominada Comercial Oder, S.A. de C.V., para efecto de formalizar un Poder Especial con rendición de cuentas, a favor del señor Arq. Isidro Castro Rojas, con todas las facultades generales y especiales, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico número 29655*1, de fecha 23 de febrero de 2015.

10. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 24 de octubre de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza a Comercial Oder S.A. de C.V., para llevar a cabo la Obra Pública denominada "Construcción de la Prolongación del Boulevard Bernardo Quintana, tramo Ciudad del Sol a Paseo Querétaro", equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, correspondiente al 5% del total de la superficie que integra el desarrollo de un Fraccionamiento que se ubicará en la Fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P1/1, Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, todas del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor de esta ciudad.

11. Para dar cumplimiento al Acuerdo de Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 24 de octubre de 2017, en la cual el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza llevar a cabo la Obra Pública denominada "Construcción de la Prolongación del Boulevard Bernardo Quintana, tramo Ciudad del Sol a Paseo Querétaro", equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, correspondiente al 5% del total de la superficie que integra el desarrollo de un Fraccionamiento que se ubicará en la Fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P1/1, Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, todas del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor, el desarrollador presenta:

- CUARTO: Mediante Escritura Pública número 114,293, de fecha 29 de diciembre de 2017, ante la fe del Licenciado Alejandro Esquivel Macedo, notario público titular de la Notaría número 8 de esta ciudad, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, en los folios inmobiliarios: 00235568/0024, 00489749/0004, 00569763/0003, 00569764/0003 y 00579350/0002, de fecha 3 de mayo de 2018, se hace constar la protocolización del citado acuerdo.
- TRANSITORIO PRIMERO: Presenta copia simple de la Gaceta Municipal No. 55, Tomo II, Año III, de fecha 21 de noviembre de 2017 y del Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" No. 83, Tomo CL, de fecha 1 de diciembre de 2017.

12. La Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio No. DP923/17, de fecha 07 de noviembre de 2017, informó que existe la factibilidad de suministrar energía eléctrica para el Fraccionamiento "Laztana", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor de esta ciudad.

13. Mediante Dictamen de Uso de Suelo, número DUS201801865, de fecha 01 de marzo de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, dictaminó factible el uso de suelo para ubicar un fraccionamiento con 214 viviendas y locales comerciales, en una superficie de 92,564.81 m², en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

14. La Comisión Estatal de Aguas, mediante oficio No. OF VE/0486/2018, de fecha 28 de abril de 2018, emite la factibilidad de agua para 212 viviendas, para el desarrollo habitacional LAZTANA, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, hasta el 28 de septiembre de 2018.

15. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado, mediante oficio SEDESU/171/2018, de fecha 21 de mayo de 2018, autoriza en Materia de Impacto Ambiental su procedencia para un conjunto habitacional de 212 lotes habitacionales, que se pretende denominar Fraccionamiento "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

16. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público, adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, emitió mediante oficio SSPM/DAAP/ALU/491/2018, y planos, de fecha 02 de julio de 2018, la Autorización del Proyecto de Alumbrado, correspondiente al Fraccionamiento "Laztana I".

17. La Comisión Federal de Electricidad, con Número de Aprobación DP09021570402018, de fecha 4 de julio de 2018, otorgó la aprobación del proyecto eléctrico para el suministro de energía al Fraccionamiento "Laztana I": red de media y baja tensión y alumbrado público.

18. La Comisión Estatal de Aguas, a través de la Dirección Divisional de Proyectos de Infraestructura, aprobó los proyectos de sistema de agua potable, drenaje pluvial y drenaje sanitario, con No. 18-213, de fecha 19 de julio de 2018.

19. La Secretaría de Movilidad, mediante oficio No. SEMOV/2018/1409, de fecha 06 de agosto de 2018, y plano autorizado, considera factible la aprobación del Dictamen de Impacto en Movilidad, para un Desarrollo Habitacional con 214 viviendas y locales comerciales, denominado "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, de acuerdo al cumplimiento de las acciones de mitigación indicadas por la Dirección de Operaciones.

20. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/1166/2018, de fecha 10 de agosto de 2018, emitió el Visto Bueno al Proyecto de Lotificación para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, quedando las superficies generales del Fraccionamiento que se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

FRACCIONAMIENTO LAZTANA I				
CUADRO DE SUPERFICIES				
USO	Superficie m2	Porcentaje %	No. de Viviendas	Número de Lotes
Superficie Vendible: Habitacional	55,872.530	60.36%	214	214
Superficie Vendible: Comercial	473.190	0.51%		1
Servidumbres de Paso CEA	206.590	0.22%		2
Áreas Verdes	4,628.240	5.00%		9
Áreas Verdes Reserva del Propietario	2,071.510	2.24%		2
Vialidades	29,312.751	31.67%		
TOTAL	92,564.811	100.00%	214	228

21. Para cumplir con lo establecido en el Artículo 156, del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Promotor deberá transmitir a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, mediante Escritura Pública debidamente protocolizada e inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, una superficie de, **4,628.240 m², por concepto de Áreas Verdes**, una superficie de **29,312.751 m², por el concepto de Vialidades** del Fraccionamiento, como se señala en la tabla del cuadro general de superficies del Considerando 20 del presente Dictamen Técnico, debiendo coordinarse con la oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro, adscrita a la Secretaría General de Gobierno para su cumplimiento.

Respecto al porcentaje de transmisión gratuita correspondiente al 5% restante, de la superficie del desarrollo para Equipamiento Urbano, se subsana debido a que mediante Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el 24 de octubre de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza llevar a cabo la Obra Pública denominada "Construcción de la Prolongación del Boulevard Bernardo Quintana, tramo Ciudad del Sol a Paseo Querétaro", equivalente al valor comercial del área de donación que se debe otorgar al Municipio de Querétaro, para equipamiento urbano, correspondiente al 5% del total de la superficie que integra el desarrollo de un Fraccionamiento que se ubicará en la Fracción 2 de la Parcela 15 Z-1 P1/1, Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, todas del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor.

22. Derivado de lo anterior, el Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 60 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, evidencia de la ejecución del proyecto de la vialidad objeto del Acuerdo en comento, emitido por la Secretaría de Obras Públicas Municipales.

23. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, medite Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente número EXP.- 47/18 de fecha 20 de diciembre de 2018, se Autoriza la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2, de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 92,564.811 m².

24. Para dar cumplimiento a los Acuerdos Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo, Noveno, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente número EXP.- 47/18 de fecha 20 de diciembre de 2018, se Autoriza la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", el Desarrollador presenta:

QUINTO. Mediante Escritura Pública número 119,188 de fecha 23 de febrero de 2020, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaria Número 08 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios números: 00624242/0001, 00624243/0001, 00624244/0001, 00624245/0001, 00624246/0001, 00624247/0001, 00624248/0001, 00624249/0001, 00624250/0001 de fecha 05 de marzo de 2020, se hace constar la Transmisión a Título gratuito y a favor de Municipio de Querétaro, de una superficie de, 4,628.240 m², por concepto de Áreas Verdes, una superficie de 29,312.751 m², por el concepto de Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osoreos Sotomayor de esta ciudad.

SEXTO: La Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Querétaro, mediante oficio SOPM/676/2020, de fecha 25 de marzo de 2020, emite opinión de la ejecución de la obra en Prolongación Bernardo Quintana, Tramo Ciudad del Sol a Paseo Querétaro, La Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio SAY/DAI/663/2020 de fecha 26 de marzo de 2020, emite opinión de la ejecución de la obra en Prolongación Bernardo Quintana, Tramo Ciudad del Sol a Paseo Querétaro.

SÉPTIMO: Comprobante de pago número R-9027692 de fecha 10 de enero de 2019, por los Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento

- Comprobante de pago R-9027687 de fecha 10 de enero de 2019, por los Derechos de Supervisión del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago R-9028980 de fecha 21 de enero de 2019, por los Impuestos de Superficie Vendible Habitacional y comprobante de pago R-9028981 de fecha 22 de enero de 2019 por los Impuestos de Superficie Comercial, del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago R-9027689 de fecha 10 de enero de 2019, por la Lotificación del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago R-9027688 de fecha 10 de enero de 2019, por la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización del Fraccionamiento.
- Comprobante de pago R-9027682 de fecha 10 de enero de 2019, por la Denominación y Nomenclatura, del Fraccionamiento.

OCTAVO. La Comisan Estatal de Aguas emite prorroga de vigencia de factibilidad mediante oficios DDDF/02103/2119 de fecha 24 de octubre de 2019 vigente hasta el 24 de abril de 2020 y oficio DDDF/02100/2019 de fecha 24 de octubre de 2019 vigente hasta el 24 de abril de 2020, expediente SR-001-18-D, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2, de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 92,564.811 m2.

NOVENO. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/074/2020 de fecha 11 de marzo del 2020, emite la modificación del impacto ambiental para 214 viviendas, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

DÉCIMO. La Secretaría de Servicios Públicos Municipales mediante oficio SSPM/DMAIAV/2647/2019 de fecha 10 de diciembre de 2019, el proyecto de áreas verdes y sistema de riego, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

DÉCIMO PRIMERO. La Coordinación Municipal de Protección Civil, mediante oficio SGG/CMPC/2018/1430 de fecha 09 de octubre de 2018, emite Dictamen de Obra e Protección Civil para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

DÉCIMO SEGUNDO. La Comisión Nacional de Agua, mediante oficio BOO.921.04.-0068, de fecha 22 de marzo de 2019 se emite la validación del Estudio Hidrológico por o la Comisión Estatal de Aguas, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

TRANSITORIO PRIMERO: Publicaciones de la Gaceta Oficial de fecha 29 de enero de 2019, Año I, Número 9, Tomo I y publicación de fecha 19 de febrero de 2019, Año I, Número 10, Tomo I, publicaciones del periódico oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" de fecha 15 de febrero de 2019, Tomo CLII, Número 20 y de fecha 22 de febrero de 2019, Tomo CLII, Número 23 y publicación en el Periódico Diario de Querétaro de fecha 22 de enero de 2019 y publicación del Periódico Noticias de fecha 23 de enero de 2019.

TRANSITORIO TERCERO. Escritura Pública número 118,650 de fecha 11 de noviembre de 2019, ante la fe del Lic. Alejandro Esquivel Macedo, Notario Titular de la Notaría número 8 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: 00587692/0002 al 00587692/0006 de fecha 05 de marzo de 2019, se hace constar la Protocolización del presente Acuerdo.

25. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COU/FC/1090/2019 de fecha 11 de marzo de 2019, emite el porcentaje de avance de las obras de

urbanización para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2, de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 92,564.811 m²., comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento denominado "Laztana I", cuenta con un avance estimado de 43.14% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$46,247,271.11 (Cuarenta y Seis millones doscientos cuarenta y siete mil doscientos setenta y uno pesos 11/100 M.N.) correspondiente al 56.86 % de obras pendientes por realizar.

26. La Aseguradora Aserta, S.A. de C.V., Grupo Financiero Aserta, mediante Fianza Número 3029-02253-4 de fecha 08 de abril de 2019, emite fianza a favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la ejecución y terminación de las obras de urbanización pendientes por ejecutar para el para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2, de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 92,564.811 m².

27. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número DDU/COU/FC/2876/2019 de fecha 27 de mayo de 2019, emite la ratificación de la Fianza Número 3029-02253-4 de fecha 08 de abril de 2019, favor del Municipio de Querétaro, para garantizar la ejecución y terminación de las obras de urbanización pendientes por ejecutar para el para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2, de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 92,564.811 m².

28. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/0905/2019 de fecha 23 de agosto de 2019, emite el Resello de Planos que acompañan al Acuerdo de Cabildo de fecha 20 de diciembre de 2018, por el que se Autoriza la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad, quedando las superficies generales del Fraccionamiento que se encuentran indicadas en el plano anexo y son las siguientes:

FRACCIONAMIENTO LAZTANA I				
CUADRO DE SUPERFICIES				
USO	Superficie m²	Porcentaje %	No. de Viviendas	Número de Lotes
Superficie Vendible: Habitacional	55,972.630	60.47%	214	214
Superficie Vendible: Comercial	473.190	0.51%		1
Servidumbres de Paso CEA	206.590	0.22%		2
Áreas verdes	4,628.240	5.00%		9
Áreas verdes Reserva del Propietario	2,071.510	2.24%		2
Vialidades	29,212.651	31.56%		
TOTAL	92,564.811	100.00%	214	228

29. En cumplimiento de lo dispuesto en el oficio número SEDESO/DDU/COU/FC/0905/2019 de fecha 23 de agosto de 2019, la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emite el Resello de Planos que acompañan al Acuerdo de Cabildo de fecha 20 de diciembre de 2018, por el que se Autoriza la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Asignación de la Nomenclatura de las Vialidades, del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Laztana I" el Desarrollador presenta:

- Publicaciones en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 01 de octubre de 2019, Año II, Número 27 y de fecha 15 de octubre de 2019, publicaciones de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga", de fecha 18 de octubre de 2019, Tomo CLII, número 76 y de fecha 25 de octubre de 2019 Tomo CLII, Número 77.
- Comprobante de pago número R-9033497, de fecha 20 de agosto de 2019, por el incremento en la superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento.

30. La Secretaría de Movilidad del Municipio de Querétaro, mediante oficio SEMOV/DGM/201/2020 de fecha 30 de enero de 2020, emite avances de las Acciones de Mitigación Vial, para Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor de esta ciudad.

31. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2020, el Desarrollador debe de cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento "Laztana I", la cantidad de \$5,961.70 (Cinco mil novecientos sesenta uno pesos 70/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/2282/2020, de fecha 24 de abril de 2020, se informa que el día 24 de abril de 2020, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Autorización de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I", ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2, de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor de esta ciudad, con una superficie de 92,564.811 m2.

Lo anterior con fundamento en el Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos.

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., la Venta Provisional de Lotes para el Fraccionamiento de Tipo Residencial como "Laztana I"**, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osos Sotomayor de esta ciudad.

La presente Autorización de Venta de Lotes tendrá la misma vigencia, que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras De Urbanización, que medite Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente número EXP.- 47/18 de fecha 20 de diciembre de 2018, se Autoriza la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I".

2. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2020, el Desarrollador debe de realizar el pago por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento "Laztana I" como lo señala el Considerando 31, del presente Dictamen.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización, deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

3. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 60 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, los Avances de Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad para para el Fraccionamiento de Tipo Residencial "Laztana I.

4. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

5. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224,226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

6. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

7. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

8. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

9. El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

10. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas 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 sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

11. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo,

camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

12. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

13. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

14. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

15. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

16. Es responsabilidad de cada una de las dependencias que emitió una autorización referida en el presente documento, a que lo autorizado se lleve a cabo y cumpla con la normatividad correspondiente y a lo establecido en la autorización otorgada, por lo que en caso de que se presente alguna situación social al respecto, esta será atendida por la autoridad correspondiente, no siendo facultad de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y/o Dirección de Desarrollo Urbano, definir al respecto.

SE EMITE EL PRESENTE ACTO CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 1, 11 FRACCIÓN I, 12, 13, 15 FRACCIÓN I, 16 FRACCIÓN IV, 130, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 164, 184, 186 FRACCIONES IV, V Y VI, 187, 192, 196, 197, 198, 201 Y 202 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, ARTÍCULO 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 09 DE OCTUBRE DE 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ÉSTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE MUNICIPAL, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, ESTABLECIENDO TEXTUALMENTE LO SIGUIENTE: ACUERDO PRIMERO. SE DEJA SIN EFECTO EL ACUERDO TOMADO POR ESTE AYUNTAMIENTO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2015, MEDIANTE EL CUAL SE DELEGAN FACULTADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, SEGUNDO. PARA EFECTOS DE LO DISPUESTO POR EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, SE ENTIENDE A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE A TRAVÉS DE SU TITULAR, COMO EL ÁREA ENCARGADA DEL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, CUARTO. EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DELEGA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LAS FACULTADES QUE SE RELACIONAN A CONTINUACIÓN, CUYO EJERCICIO ESTARÁ CONDICIONADO A LA AUTORIZACIÓN PREVIA, EXPRESA Y POR ESCRITO DEL ACUERDO TOMADO POR LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, I. EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS, I.II. LA AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE LOTES. (ARTÍCULO 186 FRACCIÓN VI DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO). OCTAVO. LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES QUE SEÑALA EL PRESENTE ACUERDO, ÚNICAMENTE SERÁN EXPEDIDAS EN LOS CASOS EN QUE LOS SOLICITANTES CUMPLAN CON LOS REQUISITOS ADMINISTRATIVOS QUE SEÑALE EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO DE MÉRITO.

ACUERDO

PRIMERO. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, **Autoriza a la persona moral denominada Comercial Oder S.A. de C.V., la Venta Provisional de Lotes para el Fraccionamiento de Tipo Residencial como “Laztana I”**, ubicado en el predio resultante de la Fusión de las Fracciones 1 y 2 de la Fracción B y Fracción C de la Parcela 14 Z-1 P1/1 y Parcela 21 Z-1 P1/1, del Ejido Jurica, Delegación Municipal Félix Osores Sotomayor de esta ciudad.

La presente Autorización de Venta de Lotes tendrá la misma vigencia, que la establecida en la Licencia de Ejecución de Obras De Urbanización, que medite Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente número EXP.- 47/18 de fecha 20 de diciembre de 2018, se Autoriza la Denominación, Lotificación, Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y Nomenclatura de las Vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial “Laztana I”.

SEGUNDO. Para cumplir con lo establecido la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2020, el Desarrollador debe de realizar el pago por los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes del Fraccionamiento “Laztana I” como lo señala el Considerando 31, del presente Dictamen.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización, deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

TERCERO. El Promotor deberá presentar ante la Secretaría del Ayuntamiento y esta Secretaría de Desarrollo Sostenible y en un plazo no mayor a 60 días naturales, a partir de la autorización del presente documento, los Avances de Acciones de Mitigación Vial, emitidas por la Secretaría de Movilidad para para el Fraccionamiento de Tipo Residencial “Laztana I.

CUARTO. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades federales y estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

QUINTO. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224,226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEXTO. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

SÉPTIMO. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

OCTAVO. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

NOVENO. El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas 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 sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

DÉCIMO PRIMERO. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMO SEGUNDO. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMO TERCERO. El Promotor deberá cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

DÉCIMO CUARTO. El Promotor deberá dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

DÉCIMO QUINTO. En caso de que con la autorización otorgada se genere alguna diferencia en sus términos o aspectos sociales que surjan, serán resueltos por los participantes con apoyo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

DÉCIMO SEXTO. Es responsabilidad de cada una de las dependencias que emitió una autorización referida en el presente documento, a que lo autorizado se lleve a cabo y cumpla con la normatividad correspondiente y a lo establecido en la autorización otorgada, por lo que en caso de que se presente alguna situación social al respecto, esta será atendida por la autoridad correspondiente, no siendo facultad de la Secretaría de Desarrollo Sostenible y/o Dirección de Desarrollo Urbano, definir al respecto.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo conforme a lo establecido en el Artículo 189, del Código Urbano del Estado de Querétaro que señala:

Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en

la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación.

Asimismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15)

El plazo para que el desarrollador realice la publicación y protocolización de las autorizaciones a que se refiere este artículo, será de sesenta días hábiles, contados a partir del siguiente al en que se le haya notificado la autorización. En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas respectivas. (Ref. P. O. No. 26, 22-V-15).

El Desarrollador debe de presentar ante ésta Secretaría de Desarrollo Sostenible copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor, en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaria de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Dirección de Catastro Municipal, Dirección de Ingresos Municipal, Delegación Municipal Félix Osoreo Sotomayor y a Comercial Oder, S.A. de C.V., a través de su apoderado Legal el Arq. Isidro Castro Rojas.

**Querétaro, Querétaro, a 04 de mayo del 2020.
A t e n t a m e n t e**

Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible
Rúbrica

GOBIERNO MUNICIPAL

CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISOS B), D) Y F) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 7 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9 FRACCIONES II, X Y XII DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D Y F, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 4 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 1, 11, 12, 13 FRACCIÓN III, 14 FRACCIONES I, II, III, IV, VI, VII, X, XIV Y XV, 15 FRACCIÓN I, 16, 184, 186, 187, 190 Y 196 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73 FRACCIÓN I Y V, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE QUERÉTARO; ASÍ COMO AL ACUERDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 9 DE OCTUBRE DEL 2018, MEDIANTE EL CUAL EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, DELEGA ENTRE OTRAS FACULTADES A ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, LA EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE FRACCIONAMIENTOS.

CONSIDERANDOS

1. Constitucionalmente corresponde a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas:

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

Lo anterior encuentra su fundamento en el Artículo 115 fracción V incisos a y d, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2. Una de las leyes federales a las que se encuentra constreñida la facultad municipal contenida en dicha disposición constitucional, es la Ley General de Asentamientos Humanos, que expresamente señala en el último párrafo de su Artículo 9, que los Municipios ejercerán sus atribuciones, en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

3. Por su parte la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, señala en su Artículo 30 fracción I, que los ayuntamientos son competentes para organizar su funcionamiento y estructura, para regular en forma sustantiva y adjetiva las materias de su competencia, a través de bandos, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás documentos que contengan disposiciones administrativas de observancia general y obligatoria en el municipio, determinando su vigencia y permanencia.

De igual forma el ordenamiento legal en cita, establece en el mismo numeral pero en su fracción II incisos a) y d), que los ayuntamientos en los términos de las leyes federales y estatales relativas, son competentes para aprobar la zonificación y autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia.

4. En virtud de lo anterior el H. Ayuntamiento de Querétaro, mediante de Acuerdo tomado en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2003, creó la Secretaría de Desarrollo Sustentable, misma que mediante Sesión de Cabildo de fecha 9 de mayo de 2017 se modifica, siendo actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible; y le ha otorgado, entre otras, las siguientes facultades y atribuciones:

a) El Código Municipal de Querétaro, establece en su Artículo 73 fracción I, que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro, es la encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal, correspondiéndole entre otros, el ejercicio de las atribuciones que en materia de planificación urbana y zonificación, consigna la fracción V del Artículo 115 de la Constitución Federal, Constitución Política del Estado de Querétaro, preceptos consignados en el Código Urbano del Estado de Querétaro, y demás disposiciones legales y reglamentarias.

b) Mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Delega entre otras facultades a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la emisión de la autorización en materia de fraccionamientos, estableciendo textualmente lo siguiente:

“... ACUERDO

PRIMERO. Se deja sin efecto el Acuerdo tomado por este Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 13 de octubre de 2015, mediante el cual se delegan facultades en materia de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO. Para efectos de lo dispuesto por el Código Urbano del Estado de Querétaro, se entiende a la Secretaría de Desarrollo Sostenible a través de su Titular, como el área encargada del Desarrollo urbano del Municipio de Querétaro.

CUARTO. El Honorable Ayuntamiento delega al Titular de la Secretaría de Desarrollo Sostenible, las facultades que se relacionan a continuación, cuyo ejercicio estará condicionado a la autorización previa, expresa y por escrito del acuerdo tomado por la mayoría de los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología:

I. En materia de fraccionamientos:

I.I. El otorgamiento de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización. (Artículo 186 fracción IV del Código Urbano del Estado de Querétaro).

I.II. La autorización para venta de lotes. (Artículo 186 fracción VI del Código Urbano del Estado de Querétaro).

OCTAVO. Las licencias y autorizaciones que señala el presente Acuerdo, únicamente serán expedidas en los casos en que los solicitantes cumplan con los requisitos administrativos que señale el Código Urbano del Estado de Querétaro, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, y demás disposiciones legales aplicables.”

5. De lo anterior se colige que la Secretaría de Desarrollo Sostenible, a través de su Titular, es la autoridad facultada para emitir el presente acto administrativo.

6. Mediante escritos de fecha 03 y 08 de julio de 2019, dirigido a Mtro. Genaro Montes Díaz, Secretario de Desarrollo Sostenible, presentado por el Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de “CREDIX GS”, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., solicita la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, 2 y 3, Ampliación de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

DICTAMEN TÉCNICO

1. Mediante Póliza Original número 4,282 de fecha 02 de octubre de 2006, ante el Lic. en Derecho y Lic. en Administración de Empresas Armando G. Manzano Alba, Corredor Público número uno, para la Plaza del Estado de Michoacán, en el Ejercicio Legal de mi profesión en mi carácter de Fedatario Público, acto inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Michoacán, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 16813*1, de fecha 11 de octubre de 2006, se hace constar la comparecencia de los señores Gregorio Gómez Alonso, Gregorio Gómez Sánchez y Alonso Fabriciano Gómez Sanz para constituir la sociedad que se denominara CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R.

2. Mediante Escritura Pública número 4,533 de fecha 10 de abril de 2013, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios números: 00046560/0006, 00236421/0001, 00324465/0005 y 00387914/0001 de fecha 28 de agosto de 2013, se hace constar el contrato de Fideicomiso celebrado por una parte y en primer lugar en carácter de Fideicomitente y Fideicomisarios, por los señores Jesús Campo Alcocer y Jesús Campo Alday, así como en segundo lugar el Fideicomisario Altozano el Nuevo Tabasco S.A. de C.V. y por una tercera parte como Institución Financiera que se denomina como CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R.

3. Mediante Escritura Pública número 84,160 de fecha 20 diciembre de 2013, instrumento pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, se hace constar:

- La transmisión de la propiedad en ejecución de los fines del Fideicomiso y extinción parcial del mismo, que otorga Credrix GS, S.A. de C.V. Sofom E.N.R. como institución fiduciaria en el Fideicomiso número CDX/547, acto ratificado por el C. Jesús Campo Alcocer representado por el C. J. Jesús Campo Alday, quienes actúan de igual forma en ejercicio de derecho propio como fideicomitentes y a la persona moral denominada Altozano el Nuevo Tabasco, S.A. de C.V., como adquirente.
- Convenio modificatorio al contrato de fideicomiso ahora irrevocable de garantía que otorga Credrix GS, S.A. de C.V. Sofom E.N.R., como institución fiduciaria en el fideicomiso número CDX/547, acto ratificado por el C. Jesús Campo Alcocer, representado por el señor J. Jesús Campo Alday, quien actúa de igual forma en ejercicio de derecho propio como fideicomitentes y a la persona moral denominada Altozano El Nuevo Tabasco, S.A. de C.V.

4. Mediante Escritura Pública número 2,408 de fecha 30 de agosto de 2017, pasada ante la fe del Lic. Armando Arriaga Narvarte, Notario Público número 12, con ejercicio en el Distrito Judicial de Morelia, instrumento Inscrito en el Registro Público de Propiedad y de Comercio de Morelia, en el Folio Mercantil Electrónico Número 1681*1 de fecha 026 de septiembre de 2017, comparece el señor Alberto Angulo Latapí, en su carácter de Delegado Fiduciario de "CREDIX GS", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, a efecto de otorgar a favor del señor Francisco Rafael España Rocha, el nombramiento de Delegado Fiduciario que respecta única y exclusivamente al Fideicomiso de Garantía número CDX/547 que administra "CREDIX GS", Sociedad Anónima de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, los siguientes Poderes y/o Facultades, Poder y/o Facultad Especial para Pleitos y Cobranzas, Poder Especial para Actos de Administración.

5. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas, mediante folio DMC2012012 de fecha 06 de agosto de 2012, emite el Deslinde Catastral del predio identificado con la clave catastral 140100131581001, del predio que identifica como Arroyo s/n en San Pedrito El Alto, correspondiente a la Fracción B del predio denominado San Pedrito en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 752,571.051 m2.

6. La Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Bajío en Guanajuato, Guanajuato, mediante número de oficio número SDD/P/28.277/111/2013 de fecha 23 de abril de 2013, emite el visto bueno para el suministro de energía eléctrica, del Desarrollo Habitacional y comercial que ubica en Rancho San Pedro, Avenida Fray Junípero Serra Km 1.8 Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.

7. La Comisión Nacional del Agua mediante oficio número BOO.E56.4-02555 de fecha 11 de octubre de 2013, emite el proyecto de delimitación de la zona federal de los arroyos que cruza San Pedrito El Alto, Delegación Epigmenio González de esta ciudad.

8. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas, con número de folio DMC2013160, de fecha 29 de mayo de 2014, emite el Deslinde Catastral del predio con clave catastral 1401001315830001, correspondiente al predio que identifica como Arroyo s/n en San Pedrito El Alto, Fracción C, del predio denominado San Pedrito en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie total de 610,950.088 m2.

9. La Dirección Municipal de Catastro adscrita a la Secretaría de Finanzas, mediante folio DMC2013161, de fecha 02 de junio de 2014, emite el Deslinde Catastral del predio identificado con la clave catastral 1401001315830001, correspondiente al predio que identifica como Arroyo s/n en San Pedrito El Alto, correspondiente a la Fracción Tercera del predio denominado San Pedrito en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, con una superficie de 132,088.504 m2.

10. La entonces Comisión Estatal de Caminos de Querétaro, actualmente Comisión Estatal de Infraestructura del Poder Ejecutivo de Gobierno del Estado de Querétaro, mediante oficio número 1238/2014 de fecha 16 de junio de 2014, autoriza el proyecto de acceso carretero a nivel al Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro"; ubicado del Km 14+660 al Km 15+080, cuerpo derecho de la Carretera Estatal número 40 Anillo Vial II Fray Junípero Serra, del Municipio de Querétaro.

11. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Licencia de Fusión de Predios folio FUS201400414 de fecha 04 de agosto de 2014, autorizo la fusión de tres lotes con superficie de las Fracciones de 610,950.088 m2, 132,088.504 m2 y 755,669.63 m2, respectivamente quedando una superficie total de 1,498,708.222 m2, conformada por la Fracción B, Fracción C y Fracción

Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio Gonzales de esta ciudad; identificado con la clave catastral número 140100131582001.

12. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante Licencia de Subdivisión de Predios folio FUS201400415 de fecha 04 de agosto de 2014, del predio conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; identificado con la clave catastral número 140100131582001, en 4 Fracciones, siendo en la Fracción 1, en que se desarrolla el fraccionamiento en comento, quedando las fracciones de la siguiente manera :

FRACCIÓN 1 CON UNA SUPERFICIE DE	1, 397,666.04 M2.
FRACCIÓN 2 CON UNA SUPERFICIE DE	4,000.00 M2
FRACCIÓN 3 CON UNA SUPERFICIE DE	8,573.23 M2
FRACCIÓN 4 CON UNA SUPERFICIE DE	88,468.98 M2.

13. La Secretaría de Seguridad Pública Municipal, mediante oficio número SSPM/925/DGM/IV2014 de fecha 26 de agosto de 2014, emitió el dictamen técnico de factibilidad vial para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", localizando en el kilómetro 14 + 600 al kilómetro 15 + 080 cuerpo derecho de la Carretera Estatal, número 40, Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, San Pedro el Alto en la Delegación Epigmenio González.

14. La Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, mediante el Dictamen de Uso de Suelo número DUS201409057, dictamina factible el uso de suelo para un fraccionamiento con 2,560 viviendas, en el predio ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, San Pedrito El Alto, Delegación Municipal Epigmenio González, identificado con la clave Catastral 1401001440010001 y con una superficie de 1, 397,666.04 M2.

15. Mediante oficio número SEDESU/DGDUE/DDU/COU/FC/2164/2014 de fecha 23 de octubre de 2014, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió la Autorización al Proyecto de Lotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción 1 resultante de la Subdivisión de Predios folio FUS201400415 de fecha 04 de agosto de 2014, del predio conformado por la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito: ubicado en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad; para su desarrollo en Tres Etapas y un Área de Reserva del Propietario y PEPE (Preservación Ecológica, Protección Especial).

16. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, mediante oficio número F.22.01.01.01/2071/14 de fecha 31 de octubre de 2014, autoriza el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales en una Superficie de 31.77 hectáreas y la ocupación de 0.9099 hectáreas para el proyecto del Desarrollo "Altozano El Nuevo Querétaro".

17. La Delegación Federal en el Estado de Querétaro de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales mediante oficio número F.22.01.02/2179/14 de fecha 03 de noviembre de 2014, resuelve la solicitud de autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por una superficie de 31.62 hectáreas para el proyecto del desarrollo denominado "Altozano El Nuevo Querétaro".

18. La Dirección de Aseo y Alumbrado Público adscrita a la Secretaría de Servicios Públicos Municipales, mediante oficio número SSPM/DAAP/3502/2014 de fecha 10 de diciembre de 2014, emite la Autorización del Proyecto de Alumbrado de la Etapa 1, del proyecto que identifica como "Altozano El Nuevo Querétaro".

19. El promotor presenta planos autorizados por la Comisión Estatal de Agua número 14-170 de fecha 27 de noviembre de 2014, plano de drenaje sanitario, plano de agua potable, para el Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado "Altozano El Nuevo Querétaro".

20. Mediante Escritura Pública número 86,221, de fecha 16 de diciembre de 2014, ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de esta partida judicial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00236421/0002, 00387914/0002, 00514466/0001, 00514467/0001, 00514468/0001, 00514469/0001 Y 00514470/0001 de fecha 23 de julio de 2015, se hace constar:

- La Protocolización del Deslinde Catastral número DMC2013160 de fecha 29 de mayo de 2014, emitido por la Dirección de Catastro Municipal.

- La Protocolización del Deslinde Catastral número DMC2013161 de fecha 02 de junio de 2014, emitido por la Dirección de Catastro Municipal.
- La Protocolización de la Fusión de los Predios emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal número de Licencia FUS2014400414 de fecha 04 de agosto de 2014.
- La Protocolización de la Licencia de Subdivisión de Predios número de Licencia FUS201400415 de fecha 04 de agosto de 2014.

21. La Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Bajío en Guanajuato, mediante número de oficio número SDD/P/28.277/325/2014 de fecha 18 de diciembre de 2014, emite el presupuesto de cargos por obras y para el Desarrollo Habitacional y Comercial que se ubica en Rancho San Pedro, Avenida Fray Junípero Serra KM 1.8 Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro.

22. Mediante Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, la entonces Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, actualmente Secretaria de Desarrollo Sostenible, emitió a favor de la empresa denominada Credix GS, S.A. de C.V. Sofom ENR; la Autorización de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

23. En cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto, Séptimo, Transitorios Primero y Tercero, del Acuerdo número DF/001/15 de fecha 30 de enero de 2015, en el que se Autorizó a la empresa denominada Credix GS, S.A. de C.V. Sofom ENR; la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro"; el promotor presenta:

- Tercero: Comprobante de pago número Z-3840961 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto \$2, 975,545.33 (Dos millones novecientos setenta y cinco mil quinientos cuarenta y cinco pesos 33/100 M. N.) por concepto de derechos de supervisión de las Etapas 1, 2 y 3.
- Cuarto: Comprobantes de pago emitidos por la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Impuestos por Superficie Vendible Habitacional y Superficie Vendible Comercial del Fraccionamiento:
 - Comprobante de pago número Z-3840962 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$7'620,147.84 (Siete millones seiscientos veinte mil ciento cuarenta y siete pesos 84/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la superficie vendible habitacional de la Etapa 1, del Fraccionamiento.
 - Comprobante de pago número Z-3840963 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$1'357,153.53 (Un millón trescientos cincuenta y siete mil ciento cincuenta y tres pesos 53/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la Superficie Vendible Comercial y Servicios Etapa 1, del Fraccionamiento.
 - Comprobante de pago número Z-3840964 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$6'108,995.64 (Seis millones ciento ocho mil novecientos noventa y cinco pesos 64/100 M.N.), relativo al pago de los impuestos de la Superficie Vendible Habitacional Etapa 2, del Fraccionamiento.
 - Comprobante de pago número Z-3840961 de fecha 18 de febrero del 2015, por un monto de \$2, 975,545.33 (Dos Millones novecientos setenta y cinco mil quinientos cuarenta y cinco pesos 33/100 M. N.), relativo al pago de los impuestos de la Impuesto por Superficie Vendible Habitacional Etapa 3, del Fraccionamiento.
- Quinto: Comprobante de pago número R-17353, por un monto de \$28,517.92 (Veintiocho mil quinientos diecisiete pesos 92/100 M. N.) emitido por la Secretaría de Finanzas Municipal, por concepto de Derechos de Nomenclatura del Fraccionamiento.
- Sexto y Séptimo: Escritura Pública número 88,534 de fecha 11 de diciembre de 2015 pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaría Pública número 7 de esta demarcación notarial de Querétaro e instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00531020/0001, 00531021/0001, 00531023/0001, 00531024/0001, 00531025/0001, 00531026/0001 y 00531027/0001 de fecha 12 de abril de 2016, en que se hace constar la transmisión a título gratuito a favor del Municipio de Querétaro de una superficie de 147,261.15 m², por concepto de transmisión gratuita; así como una superficie de 35,261.32 m² por concepto de Áreas Verdes, que en conjunto conforman una superficie total de 182,522.47 m² correspondiente al 13.06 % de la superficie total del desarrollo y una superficie de 81,320.58 m² por conceptos de Vialidades del Fraccionamiento.
- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Oficial del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, de fecha 17 de marzo de 2015, año III, número 55 Tomo II, publicaciones en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CXLVIII de fecha 3 de abril de 2015, número 16 y Tomo CXLVII de fecha

10 abril de 2015 número 17 y publicaciones del Diario de Querétaro año LIII número 19,478, de fecha 27 de abril de 2015 y publicación año LIII, número 19,482 de fecha 2 de mayo de 2015.

- Transitorio Tercero: Escritura Pública número 87,120 de fecha 18 de mayo de 2015, pasada ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público 7 de esta Demarcación Notarial e instrumento debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, bajo los folios inmobiliarios: 00530790/0001, 00530791/0001, 00530792/0001, y 00530793/0001 de fecha 07 de abril de 2016, donde se hace constar la protocolización del citado Acuerdo.

24. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, autorizo mediante oficio número DDU/COU/FC/1167/2016 de fecha 12 de abril de 2016, el proyecto de Relotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; debido a ajustes en las superficies del desarrollo sin que se modifique la estructura urbana y vial previamente autorizados, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

25. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo referente a la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la fracción B, fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

26. El Desarrollador presenta cumplimiento a los Acuerdo: Cuarto y Transitorio Primero de la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de mayo de 2016, el Honorable Ayuntamiento del Municipio Querétaro, aprobó el Acuerdo referente a la Autorización de la Relotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la fracción B, fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad:

Cuarto: Escritura Pública Número 90,250 de fecha 14 de septiembre de 2016, ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00531020/0003, 00531021/0003, 00531023/0003, 00531024/0003, 00531025/0003, 00531026/0003 y 00531027/0003 de fecha 29 de septiembre de 2016, se hace constar la Transmisión a Título Gratuito de una superficie de 146,888.05 m² por concepto de transmisión gratuita, una superficie 35,199.35 m² por concepto de áreas verdes y un superficie de 81,343.20 m² por concepto de vialidades.

Transitorio Primero: Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CXLIX de fecha 24 de junio de 2016, número 37.

27. La entonces Secretaría de Desarrollo Económico, Planeación Urbana y Ecología, actualmente Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante Acuerdo identificado con expediente EXP.- 016/16 de fecha 14 de junio de 2016, el Acuerdo en que se Autorizó la Venta de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3 para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de Esta Ciudad.

28. La Secretaría de Desarrollo Sostenible del Municipio de Querétaro emitió, mediante oficio SEDECO/DG/DDU/COU/FC/0546/2017 de fecha 15 de mayo de 2017, el Visto Bueno para realizar la Relotificación del Fraccionamiento ante el Ayuntamiento, debido a que la propuesta considera la ocupación para vialidad de una fracción del Lote 8 B de la Etapa 3, que transmitió al Municipio de Querétaro para equipamiento urbano, mediante Escritura Pública número 88,534 de fecha 11 de diciembre de 2015, sin modificar la superficie vendible del fraccionamiento.

Conforme a lo anteriormente señalado, el promotor pretende se autorice la Relotificación del fraccionamiento debido a ajustes en las superficies del desarrollo, modificando la estructura vial de la Etapa 3 y el área de transmisión gratuita del Municipio de Querétaro debido a la ocupación para vialidad de una fracción del Lote 8 B; con lo que se disminuye la superficie de equipamiento urbano e incrementando la superficie de vialidad del fraccionamiento, por lo que el porcentaje de transmisión gratuita para equipamiento urbano del fraccionamiento se disminuye de 10.51% al 10.27%, conservando el área transmitida para equipamiento urbano un porcentaje mayor al considerado por los parámetros de porcentaje que señala el Artículo 156 de Código Urbano del estado de Querétaro, quedando las superficies de la siguiente manera:

Derivado de la Relotificación propuesta del Fraccionamiento y referida en el punto anterior, se modifican las superficies de transmisión gratuita para equipamiento urbano y vialidades, por lo que el promotor deberá llevar a cabo las acciones necesarias para realizar las anotaciones, para el ajuste de superficies en escritura pública, donde se señale que el fraccionamiento cuenta con una superficie de 82,818.71 m² por concepto de vialidades correspondiente al 5.93% de su superficie total, así como una superficie de 143,555.53 m² por concepto de transmisión gratuita para equipamiento urbano, por lo que deberá de coordinarse con la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General

29. Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de junio de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el cual se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

30. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero, Cuarto, Quinto y Transitorio Primero, de la Sesión ordinaria de Cabildo Celebrada el 20 de junio de 2017, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, aprobó el Acuerdo por el que se Autoriza la Relotificación del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad, el Desarrollador presenta:

- Tercero: Escritura Pública Número 93,371 de fecha 09 de octubre de 2017, Ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00531021/0004, 00531023/0004, 00531024/0004, 00531026/0004, 00531027/0004, 00546662/0003, 00546665/0003, 00546666/0003, 00546667/0003, 00608403/0001 y 00608404/0001 de fecha 15 de mayo de 2019,, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
- Cuarto: Escritura Pública número 98,079 de fecha 05 de marzo de 2019, ante la fe del Lic. Pedro Cevallos Alcocer, Notario Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo los folios inmobiliarios: 00531021/0005, 00531023/0005, 00531024/0005, 00531027/0005, 00608403/0002 y 00608404/0002 de fecha 15 de mayo de 2019, se hace constar la modificación de las superficies de transmisión gratuita para equipamiento urbano y vialidades, una superficie de 82,818.71 m² por concepto de vialidades correspondiente al 5.93% de su superficie total, así como una superficie de 143,555.53 m² por concepto de transmisión gratuita para equipamiento urbano, por lo que deberá de coordinarse con la Secretaría de Administración y la Oficina del Abogado General.
- Quinto: Recibo oficial número Z-8219297 de fecha 27 de julio de 2017, relativo al pago por la Relotificación del Fraccionamiento.
- Transitorio Primero. Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 05 de septiembre de 2017, Año II, Número 48 Tomo I, Publicación del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro Tomo CL, de fecha 08 de septiembre de 2017, número 63.

31. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo identificado con el Expediente número EXP.- 28/17 de fecha 03 de octubre de 2017, autoriza la Ampliación de la Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, derivada de la Relotificación del fraccionamiento en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de junio de 2017, por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II, Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

32. Para dar cumplimiento al Acuerdo Tercero, Transitorio Primero y Tercero, del Acuerdo identificado con el Expediente número, EXP.- 28/17 de fecha 03 de octubre de 2017, autoriza la Ampliación de la Nomenclatura de vialidades del Fraccionamiento de Tipo Residencial denominado “Altozano El Nuevo Querétaro”, derivada de la Relotificación del fraccionamiento en Sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 20 de junio de 2017, por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, el Desarrollador presenta:

- Tercero: Recibo oficial número Z-8227480 de fecha 27 de octubre de 2017, por la nomenclatura de nueva creación del Fraccionamiento, recibo oficial número Z-8227481 de fecha 27 de octubre de 2017, por los

servicios prestados al Dictamen Técnicos por la Nomenclatura de la vialidad de nueva creación del Fraccionamiento.

- Transitorio Primero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 21 de noviembre de 2018, Año III, Número 55 Tomo II, Publicaciones del Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, Tomo CL, de fecha 15 de diciembre de 2017, número 87, Tomo CL, de fecha 22 de diciembre de 2017 No. 91 y publicaciones del Periódico Diario de Querétaro de fecha 07 de febrero de 2018 y periódico AM, de fecha 14 de febrero de 2018.
- Transitorio Tercero: Escritura Pública Número 97,219 de fecha 15 de octubre de 2018, Ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario 00514467/0014 de fecha 15 de mayo de 2019, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.

33. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio SEDESOC/DDU/COU/FC/331/2018 de fecha 23 de enero de 2018, los avances de las obras de urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro", comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 1, cuenta con un avance estimado de 97.02% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$6,521,350.35 (Seis millones quinientos veintiuno mil trescientos cincuenta pesos 35/100 M.N.) correspondiente al 30.37 % de obras pendientes por realizar.

34. Para cumplir con lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta Fianza número BKY-0003-0005442 de fecha 23 de enero de 2018, a favor del Municipio de Querétaro, emitida por Berkley México Fianzas por un monto de \$6,521,350.35 (Seis millones quinientos veintiuno mil trescientos cincuenta pesos 35/100 M.N.) correspondiente al 30.37 % de obras pendientes por realizar.

35. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio SEDESOC/DDU/COU/FC/338/2018, de fecha 23 de enero de 2018, los avances de las obras de urbanización de la Etapa 2 del Fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro", comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 97.37% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,909,559.84(Un millón novecientos nueve mil quinientos cincuenta y nueve pesos 84/100 M.N.) correspondiente al 2.63% de obras pendientes por realizar.

36. Para cumplir con lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta Fianza número BKY-0003-0005444 de fecha 23 de enero de 2018, a favor del Municipio de Querétaro, emitida por Berkley México Fianzas por un monto de \$1,909,559.84(Un millón novecientos nueve mil quinientos cincuenta y nueve pesos 84/100 M.N.) correspondiente al 2.63% de obras pendientes por realizar.

37. La Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió mediante oficio SEDESOC/DDU/COU/FC/340/2018, de fecha 23 de enero de 2018, los avances de las obras de urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento "Altozano el Nuevo Querétaro", comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el lugar referido en el párrafo que precede en que se realiza visita física, se verificó y constató que el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 3, cuenta con un avance estimado de 88.89% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras

de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$8,052,077.11 (Ocho millones cincuenta y dos mil setenta y siete pesos 11/100 M.N.) correspondiente al 11.11% de obras pendientes por realizar.

38. Para cumplir con lo anteriormente señalado el Desarrollador presenta Fianza número BKY-0003-0005446 de fecha 23 de enero de 2018, a favor del Municipio de Querétaro, emitida por Berkley México Fianzas por un monto de \$8,052,077.11 (Ocho millones cincuenta y dos mil setenta y siete pesos 11/100 M.N.) correspondiente al 11.11% de obras pendientes por realizar.

39. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de facultades con expediente identificado EXP.-09/18 de fecha 03 de mayo de 2018, autorizo la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Renovación de Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3, así como la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

40. El Desarrollador presenta cumplimiento a los Acuerdos Tercero, Cuarto, Transitorios Primero y Tercero del Acuerdo de Delegación de facultades con expediente identificado EXP.-09/18 de fecha 03 de mayo de 2018, autorizo la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Renovación de Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3, así como la Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad:

- Tercero: Recibo de pago número R-56236 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 1, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56235 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 2, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56234 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, recibo de pago número R-56233 de fecha 14 de agosto de 2018, por la ampliación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56232 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56231 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56230 de fecha 14 de agosto de 2018, por la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, del Fraccionamiento.
- Transitorio Primero: Escritura Pública Número 97,233 de fecha 15 de noviembre de 2018, Ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaría número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: 00530790/0019, 00530791/0020 y 00530792/0015 de fecha 15 de mayo de 2019, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
- Transitorio Tercero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 04 de septiembre de 2018, Año III, Número 75, Tomo I, Publicaciones del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", Tomo CLI, de fecha 21 de septiembre de 2018, Número 82., Tomo CLI, de fecha 28 de septiembre de 2018, Número 85 y publicación del Diario de Querétaro de fecha 05 de octubre de 2018, publicación del periódico AM de Querétaro de fecha 12 de octubre de 2018.

41. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante Acuerdo de Delegación de facultades con expediente identificado mediante EXP.- 25/18 de fecha 07 de agosto de 2018, se autoriza la Modificación de los antecedentes 41, 42 y 43 del Acuerdo identificado mediante el EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018, relativo a la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, Renovación de Venta Provisional de Lotes de las Etapas 1, 2 y 3, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

42. El Desarrollador presenta cumplimiento a los Acuerdos Primero, Segundo, Transitorio Primero y Transitorio Tercero del Acuerdo de Delegación de facultades con expediente identificado mediante EXP.- 25/18 de fecha 07 de agosto de 2018, que autoriza la Modificación de los antecedentes 41, 42 y 43 del Acuerdo identificado mediante el EXP.-09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018, relativo a la Renovación de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de las Etapas 1 y 2, Ampliación y Renovación de la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización de la Etapa 3, Renovación de Venta Provisional de Lotes la de las Etapas 1, 2 y 3, del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

- Primero: Recibo de pago número R-56228 de fecha 14 de agosto de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56227 de fecha 14 de agosto de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento, recibo de pago número R-56237 de fecha 14 de agosto de 2018, por los Derechos de Supervisión de la Etapa 3, del Fraccionamiento.
- Segundo: Recibo de pago número R-56229 de fecha 14 de agosto de 2018, por la modificación del Acuerdo que autoriza la Modificación de los antecedentes 41, 42 y 43 del Acuerdo identificado mediante el EXP.- 09/2018 de fecha 03 de mayo de 2018
- Transitorio Primero: Escritura Pública Número 97,233 de fecha 15 de noviembre de 2018, Ante la fe del Licenciado Pedro Cevallos Alcocer, Notario Público Titular de la Notaria número 7 de esta Demarcación Notarial, instrumento inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro bajo el folio inmobiliario: 00530790/0019, 00530791/0020 y 00530792/0015 de fecha 15 de mayo de 2019, se hace constar la protocolización del presente Acuerdo.
- Transitorio Tercero: Publicación de la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro de fecha 18 de septiembre de 2018, Año III, Número 76, Tomo II, Publicaciones del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, Tomo CLI, de fecha 19 de octubre de 2018, Número 93, Tomo CLI, de fecha 26 de octubre de 2018, Número 95 y publicación del periódico AM de Querétaro de fecha 02 de noviembre de 2018.

43. La Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio SEDESU/045/2019 de fecha 20 de febrero de 2019, emite la manifestación de Impacto Ambiental para el proyecto habitacional denominado “Altozano El Nuevo Querétaro Etapa II”, que se realiza la Fracción 1, Fracción C y Fracción Tercera y fusión de la Fracción B y el Lote 2 Manzana 24, Etapa 5, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, con una superficie total de 1,397,666.04 m² y se autoriza exclusivamente para una superficie de 126,843.6 m² en donde se incluyen 300 viviendas.

Las 1,153 viviendas y la superficie de 259,763.53 m², restantes serán autorizados una vez que cuente con el documento que acredite la factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado correspondientes.

44. La Comisión Estatal de Aguas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, mediante oficio número DDDF/0569/2019 de fecha 22 de marzo de 2019, con número de expediente: QR-006-13-D, emite la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y drenaje pluvial, para un Conjunto Habitacional para 1,141 viviendas, localizado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; y Lote 2 de la Manzana 24, Etapa 5 del Fraccionamiento Paseos del Pedregal, en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, con vigencia hasta el 22 de septiembre de 2019.

45. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, autoriza la ampliación del uso de suelo número DUS201409057, de fecha 09 de enero de 2015, mediante Dictamen de Uso de Suelo número DUS201904599 de fecha 09 de mayo de 2019, para aumentar el uso habitacional a 4,000 viviendas para una superficie de 403,063.77 m², con clave catastral 140100144001001, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

46. La Secretaría de Desarrollo Sostenible, mediante oficio SEDESU/DDU/COU/FC/680/2019 de fecha 27 mayo de 2019, emite el Visto Bueno al Proyecto de Relotificación, del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II

Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, debido a la Redistribución de Lotes y el aumento en la superficie habitacional ya que se disminuye la Reservas del Propietario, sin modificar la traza urbana, sin incrementar la densidad autorizada, quedando las superficies generales de la siguiente manera:

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES, EXP. 118/17				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. Lote
HABITACIONAL	544,251.96	38.94%	1,432	17
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	2.60%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	396,347.81	28.36%	0	3
SERVICIOS	4,722.85	0.34%	0	5
PASOS DE SERVIDUMBRE	3,956.86	0.28%	0	8
ÁREA VERDE	35,195.42	2.52%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	143,555.53	10.27%	0	3
RESERVA FEDERAL	77,936.61	5.58%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	72,568.49	5.19%	0	0
VIALIDADES	82,818.71	5.93%	0	0
TOTAL	1,397,666.04	100.00%	1,432	38

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. Lote
HABITACIONAL	713,448.26	51.04%	2,096	23
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	2.60%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	226,842.93	16.23%	0	1
SERVICIOS	5,031.43	0.36%	0	6
PASOS DE SERVIDUMBRE	3,956.86	0.28%	0	8
ÁREA VERDE	35,195.42	2.52%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	143,555.53	10.27%	0	3
RESERVA FEDERAL	77,936.61	5.58%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	72,568.49	5.19%	0	3
VIALIDADES	82,818.71	5.93%	0	0
TOTAL	1,397,666.04	100.00%	2,096	46

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1, EXP. 118/17				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	262,035.81	56.53%	530	6
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	7.83%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	7,369.59	1.59%	0	3
SERVICIOS	1,269.66	0.27%	0	2
PASOS DE SERVIDUMBRE	1,230.72	0.27%	0	3
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	80,543.41	17.38%	0	1
RESERVA FEDERAL	26,756.49	5.77%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	48,019.41	10.36%	0	0
TOTAL	463,536.89	100.00%	530	16

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 1				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	262,035.81	57.44%	530	6
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	36,311.80	7.96%	0	1
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	1,269.66	0.28%	0	2
PASOS DE SERVIDUMBRE	1,230.72	0.27%	0	3
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	80,543.41	17.66%	0	1
RESERVA FEDERAL	26,756.49	5.86%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	48,019.41	10.53%	0	0
TOTAL	456,167.30	100.00%	530	13

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2, EXP. 118/17				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	210,117.15	74.35%	672	8
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	2,731.10	0.97%	0	1
PASOS DE SERVIDUMBRE	616.35	0.22%	0	1
ÁREA VERDE	35,195.42	12.45%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	17,497.83	6.20%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	16,429.44	5.81%	0	0
TOTAL	282,587.29	100.00%	672	11

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 2				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	210,117.15	74.35%	879	9
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	2,731.10	0.97%	0	1
PASOS DE SERVIDUMBRE	616.35	0.22%	0	1
ÁREA VERDE	35,195.42	12.45%	0	1
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	17,497.83	6.20%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	16,429.44	5.81%	0	0
TOTAL	282,587.29	100.00%	879	12

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 3, EXP. 118/17				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	72,099.00	41.86%	230	3
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	722.09	0.42%	0	2
PASOS DE SERVIDUMBRE	2,109.79	1.22%	0	4
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	63,012.12	36.58%	0	2
RESERVA FEDERAL	15,944.73	9.26%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	18,369.86	10.66%	0	0
TOTAL	172,257.59	100.00%	230	11

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 3				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	72,099.00	41.86%	230	3
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	722.09	0.42%	0	2
PASOS DE SERVIDUMBRE	2,109.79	1.22%	0	4
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	63,012.12	36.58%	0	2
RESERVA FEDERAL	15,944.73	9.26%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	18,369.86	10.66%	0	0
TOTAL	172,257.59	100.00%	230	11

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 4, EXP. 118/17				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	0.00	0.00%	0	0
PASOS DE SERVIDUMBRE	0.00	0.00%	0	0
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0
TOTAL	0	0	0	0

PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES ETAPA 4				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	169,196.30	99.82%	457	5
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS	308.58	0.18%	0	1
PASOS DE SERVIDUMBRE	0.00	0.00%	0	0
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	0.00	0.00%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA PROTECCIÓN ESPECIAL	0.00	0.00%	0	0
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0
TOTAL	169,504.88	100.00%	457	6

TABLA DE SUPERFICIES GENERALES RESERVA DE PROPIETARIO Y PEPES , EXP. 118/17					PROPUESTA TABLA DE SUPERFICIES GENERALES RESERVA DE PROPIETARIO Y PEPES				
USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE	USO	SUPERFICIE	%	No. Viv.	No. LOTE
HABITACIONAL	0.00	0.00%	0	0	HABITACIONAL	0.00	0.00%	0	0
SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0	SERVICIOS Y/O COMERCIAL	0.00	0.00%	0	0
RESERVA DE PROPIETARIO	388,978.22	81.16%	0	1	RESERVA DE PROPIETARIO	226,842.93	71.53%	0	1
SERVICIOS	0.00	0.00%	0	0	SERVICIOS	0.00	0.00%	0	0
PASOS DE SERVIDUMBRE	0.00	0.00%	0	0	PASOS DE SERVIDUMBRE	0.00	0.00%	0	0
ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0	ÁREA VERDE	0.00	0.00%	0	0
TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0	TRANSMISIÓN GRATUITA A MUNICIPIO	0.00	0.00%	0	0
RESERVA FEDERAL	17,737.56	3.70%	0	0	RESERVA FEDERAL	17,737.56	5.59%	0	0
PROTECCIÓN ECOLOGICA	72,568.49	15.14%	0	3	PROTECCIÓN ECOLOGICA	72,568.49	22.88%	0	3
PROTECCIÓN ESPECIAL					PROTECCIÓN ESPECIAL				
VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0	VIALIDADES	0.00	0.00%	0	0
TOTAL	479,284.27	100.00%	0	4	TOTAL	317,148.98	100.00%	0	4

47. La Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal, medite Acuerdo de Delegación de Facultades identificado con el expediente EXP.- 13/19 de fecha 17 de junio de 2019, autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Relotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

48. Para dar cumplimiento a los Acuerdo Segundo del acuerdo identificado con el expediente EXP.- 13/19 de fecha 17 de junio de 2019, relativo a la autoriza Relotificación del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, el Desarrollador Presenta:

- **SEGUNDO.** Recibo oficial número R-15006454 de fecha 09 de julio de 2019, emitido por la Secretaría de Finanzas por, el Impuesto de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento, derivado de la Relotificación, Recibo oficial número R-15006422 de fecha 09 de julio de 2019, emitido por la Secretaría de Finanzas Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Relotificación para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" como se señala en el Considerando 48, del presente Estudio Técnico.

49. Mediante oficio DDU/COU/FC/3969/2019 de fecha 23 de julio de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el avance de las obras de urbanización para la Etapa 1 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", le comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 1, cuenta con un avance estimado de 98.00% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$ 4,376,586.89 (Cuatro millones trescientos setenta y seis mil quinientos ochenta y seis pesos 89/100 M.N.) correspondiente al 2.00% de obras pendientes por realizar.

50. Mediante oficio DDU/COU/FC/4021/2019 de fecha 23 de julio de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el avance de las obras de urbanización para la Etapa 2 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", le comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 2, cuenta con un avance estimado de 98.00% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$1,449,903.31 (Un millón cuatrocientos cuarenta y nueve mil novecientos tres pesos 31/100 M.N.) correspondiente al 2.00% de obras pendientes por realizar.

51. Mediante oficio DDU/COU/FC/4032/2019 de fecha 23 de julio de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, emitió el avance de las obras de urbanización para la Etapa 3 del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", le comunico lo siguiente:

Una vez que personal adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano se constituyera en el sitio para realizar visita física, se verificó y constató que en el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" Etapa 3, cuenta con un avance estimado de 90.00% en las obras de urbanización ejecutadas, por lo que deberá otorgar una fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, más el treinta por ciento para garantizar la ejecución y construcción de éstas en el plazo de dos años, teniendo que el monto correspondiente asciende a la cantidad de \$7,246,224.37 (Siete millones doscientos cuarenta y seis mil doscientos veinticuatro pesos 37/100 M.N.) correspondiente al 10.00% de obras pendientes por realizar.

52. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 1

\$ 3,336,605.29	x	1.875%	\$ 63,123.84
		Total.	\$ 63,123.84

(Sesenta y tres mil ciento veintitrés pesos 84/100 MN)

53. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 2

\$ 1,115,310.23	x	1.875%	\$ 20,912.06
		Total.	\$ 20,912.06

(Veinte mil novecientos doce pesos 06/100 MN)

54. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019 y el Artículo 163 del Código Urbano del Estado de Querétaro, el Desarrollador, deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, el concepto de Derechos de Supervisión de la Etapa 3, del Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro" la siguiente cantidad:

DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE LA ETAPA 3

\$ 5,576,551.18	x	1.875%	\$ 104,560.33
		Total.	\$ 104,560.33

(Ciento cuatro mil quinientos sesenta pesos 33/100 MN)

55. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los SERVICIOS PRESTADOS AL DICTAMEN TÉCNICO, POR LA RENOVACIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN DE LA OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA ETAPA 1, PARA EL FRACCIONAMIENTO "ALTOZANO EL NUEVO QUERÉTARO", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N.).

56. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N.).

57. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 3, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N.).

58. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N.).

59. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N.).

60. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N.).

61. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el Desarrollador debe cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los SERVICIOS PRESTADOS AL DICTAMEN TÉCNICO POR LA AUTORIZACIÓN DE LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DE LA ETAPA 4, PARA EL FRACCIONAMIENTO “ALTOZANO EL NUEVO QUERÉTARO”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad, la cantidad de \$8,960.16 (Ocho mil novecientos sesenta pesos 16/100 M.N.).

Mediante oficio número SAY/7867/2019, de fecha 18 de octubre de 2019, se informa que el día 18 de octubre de 2019, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, llevaron a cabo la reunión de trabajo en la cual por UNANIMIDAD DE VOTOS, se autorizó el siguiente asunto:

Autorización de la Renovación de la Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Renovación de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, 2 y 3, Ampliación de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

Lo anterior con fundamento en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo de Cabildo, de fecha 9 de octubre del 2018, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, relativo a la delegación de facultades a la Secretaría de Desarrollo Sostenible, para emitir autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano

RESOLUTIVOS DEL DICTAMEN

1. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”,** ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Desarrollador no realice las obras de urbanización, deberá de solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los Artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad al Código Urbano del Estado de Querétaro.

2. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes para las Etapas 1, 2 y 3 para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”,** ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”,** en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

3. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **esta esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Ampliación de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4,** debido a que esta Etapa no cuenta con Obras de Urbanización por ejecutar, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”,** en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

4. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:
 - Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 52, del presente documento.
 - Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 53, del presente documento.
 - Derechos de Supervisión de la Etapa 3, del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 54, del presente documento.

- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 1, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 55, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 56, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa3, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 57, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 58, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 59, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 60, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 61, del presente documento.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

5. El desarrollador debe de presentar cumplimiento en los tiempos establecido, en el Acuerdo identificado con el expediente número EXP.- 13/19 de fecha 17 de junio de 2019, autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Relotificación del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad a los siguientes Acuerdos y Transitorios:

SEGUNDO. *Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:*

- *Impuesto de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento, derivado de la Relotificación como se señala en el Considerando 47, del presente Estudio Técnico.*

CUARTO. *El Desarrollador debe de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación y ampliación de los servicios de energía eléctrica emitidos por la Comisión Federal de Electricidad para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.*

QUINTO. *El Desarrollador debe de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la autorización de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de los Proyecto de áreas verdes y alumbrado público, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.*

SEXTO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación y ampliación del Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

SÉPTIMO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los Avances de las Acciones de Mitigación Vial emitidas por la Secretaría de Movilidad para para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

OCTAVO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el total de las Factibilidades de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 2,096 viviendas para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

NOVENO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, de la Escritura Pública número 84,160 de fecha 20 diciembre de 2013.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador, en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

TERCERO. La presente Autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

6. El Desarrollador debe de prestar en 30 días naturales a partir de la Autorización del presente documento:
 - Fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar de las Etapas 1, 2 y 3, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
 - Protocolización del Deslinde Catastral folio DMC2012012 de fecha 06 de agosto de 2012, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro".
 - Estudio Hidrológico Autorizado por la Comisión Nacional del Agua, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro".
7. Queda pendiente el pago del impuesto de una superficie 226,842.93 m², que está señalada como Reserva de Propietario, la cual se cubrir al Lotificar y cambiar su uso a superficie vendible habitacional.
8. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades Federales y Estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

9. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
10. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.
11. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.
12. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.
13. El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
14. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas 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 sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.
15. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.
16. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.
17. El Promotor debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.
18. El Promotor debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en acuerdos y/o dictámenes, se dará inicio al procedimiento administrativo de revocación de la presente autorización.

ACUERDO

PRIMERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3 para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”,** ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá vigencia de 2 años, a partir de la notificación del presente, en caso que el Desarrollador no realice las obras de urbanización, deberá de solicitar la renovación previamente a su vencimiento, las características y especificaciones de las obras de urbanización atenderán las recomendaciones que establezca el estudio técnico y la normatividad aplicable, conforme a lo establecido en los Artículos 146 y 160 del Código Urbano del Estado de Querétaro, así mismo se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del fraccionamiento, lo anterior de conformidad al Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Renovación de la Venta Provisional de Lotes para las Etapas 1, 2 y 3 para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”,** ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **Renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”,** en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

TERCERO. Una vez realizado el análisis técnico correspondiente, **esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, Autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Ampliación de la Venta Provisional de Lotes para la Etapa 4,** debido a que esta Etapa no cuenta con Obras de Urbanización por ejecutar, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.

La presente Autorización tendrá la misma vigencia, que la **renovación de Licencia de Ejecución de las Obras de Urbanización de las Etapas 1, 2 y 3, Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”,** en caso de prórroga podrá modificarse el monto de la fianza establecida para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, atendiendo a las condiciones técnicas y jurídicas que prevalezcan a la fecha, de conformidad con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás ordenamientos legales aplicables.

CUARTA. Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:

- Derechos de Supervisión de la Etapa 1, del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 52, del presente documento.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 2, del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 53, del presente documento.
- Derechos de Supervisión de la Etapa 3, del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro, como señala el Considerando 54, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 1, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 55, del presente documento.

- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa 2, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 56, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico, por la Renovación de Licencia de Ejecución de La Obras de Urbanización de la Etapa3, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 57, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 1, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 58, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 2, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 59, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Renovación de Venta Provisional de Lotes de la Etapa 3, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 60, del presente documento.
- Servicios prestados al Dictamen Técnico por la Autorización de la Venta Provisional de Lotes de la Etapa 4, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, como señala el Considerando 61, del presente documento.

Los impuestos y derechos derivados de la presente autorización deberán de ser cubiertos en el plazo de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de autorización del presente documento, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 33, del Código Fiscal del Estado de Querétaro, una vez hechos los pagos el promotor deberá remitir copia simple de los comprobantes a esta Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal.

QUINTA. El desarrollador debe de presentar cumplimiento en los tiempos establecido, en el Acuerdo identificado con el expediente número EXP.- 13/19 de fecha 17 de junio de 2019, autoriza a la persona moral denominada CREDIX GS, S.A. de C.V. SOFOM ENR, a través de su representante el Arq. Francisco Rafael España Rocha, la Relotificación del Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad a los siguientes Acuerdos y Transitorios:

SEGUNDO. *Para cumplir con lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2019, el promotor deberá cubrir ante la Secretaría de Finanzas Municipal, los Impuestos y Servicios, prestados al Dictamen Técnico por:*

- *Impuesto de Superficie Vendible Habitacional del Fraccionamiento, derivado de la Relotificación como se señala en el Considerando 47, del presente Estudio Técnico.*

CUARTO. *El Desarrollador debe de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación y ampliación de los servicios de energía eléctrica emitidos por la Comisión Federal de Electricidad para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.*

QUINTO. *El Desarrollador debe de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la autorización de la Secretaría de Servicios Públicos Municipales de los Proyecto de áreas verdes y alumbrado público, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.*

SEXTO. *El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la ratificación y ampliación del Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, para el Fraccionamiento “Altozano El Nuevo Querétaro”, ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.*

SÉPTIMO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento y ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, los Avances de las Acciones de Mitigación Vial emitidas por la Secretaría de Movilidad para para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

OCTAVO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, el total de las Factibilidades de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje Pluvial para 2,096 viviendas para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González de esta ciudad.

NOVENO. El Desarrollador deberá de presentar en un periodo máximo de 120 días naturales, contados a partir de la Autorización del presente documento ante la Secretaría del Ayuntamiento así como esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Querétaro, de la Escritura Pública número 84,160 de fecha 20 diciembre de 2013.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación, en la inteligencia que los gastos generados serán a cargo del fraccionador, en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización.

El promotor deberá presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

TERCERO. La presente Autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

SEXTA. El Desarrollador debe de prestar en 30 días naturales a partir de la Autorización del presente documento:

- Fianza a favor de Municipio de Querétaro, emitida por compañía afianzadora debidamente autorizada en términos de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar de las Etapas 1, 2 y 3, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro", ubicado en la Fracción B, Fracción C y Fracción Tercera, del predio denominado San Pedrito; en el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, Delegación Municipal Epigmenio González, de esta ciudad.
- Protocolización del Deslinde Catastral folio DMC2012012 de fecha 06 de agosto de 2012, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro".
- Estudio Hidrológico Autorizado por la Comisión Nacional del Agua, para el Fraccionamiento "Altozano El Nuevo Querétaro".

SÉPTIMA. Queda pendiente el pago del impuesto de una superficie 226,842.93 m², que está señalada como Reserva de Propietario, la cual se cubrirá al Lotificar y cambiar su uso a superficie vendible habitacional.

OCTAVA. Conforme a lo establecido en el Artículo 213, del Código Urbano del Estado de Querétaro, la superficie mínima de la unidad privativa en un condominio, deberá reunir las características de una vivienda digna y decorosa, en los términos de la Ley de Vivienda, así como cumplir con los parámetros y lineamientos establecidos en los programas, instrumentos y políticas emitidos por las autoridades Federales y Estatales en materia de vivienda, desarrollo urbano y protección al medio ambiente.

NOVENA. Se podrá constituir el régimen de propiedad en condómino, mediante escritura pública, cuando se cumpla con lo establecido en los Artículos: 12, 224, 226 y 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMA. Previo a solicitar la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio, el Promotor deberá presentar evidencia de cumplimiento a las condicionantes establecidas en el presente documento ante la Secretaría de Desarrollo Sostenible.

DÉCIMA PRIMERA. El promotor será responsable de la operación y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios de las vialidades, producto de la presente autorización hasta en tanto se lleve a cabo la entrega de las mismas al Municipio de Querétaro.

DÉCIMA SEGUNDA. El presente no autoriza al propietario del predio y/o sus representantes, a realizar obras de construcción alguna en los lotes, hasta no contar con las licencias, permisos y autorizaciones que señala el Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMA TERCERA. El Desarrollador deberá instalar por su cuenta, las señales de tránsito y las placas necesarias con la nomenclatura de la calle, con las especificaciones de colocación y diseño que establezca la autorización correspondiente, el diseño de las placas y el nombre de la calle deberán ser autorizados previamente por el Municipio, de conformidad con el Artículo 161, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMA CUARTA. De acuerdo a lo señalado en el Artículo 202, del Código Urbano del Estado de Querétaro, en las escrituras relativas a las ventas 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 sin cambiar el uso, ni la densidad de los mismos, siempre y cuando los predios estén dentro del mismo fraccionamiento.

DÉCIMA QUINTA. En el caso de pretender instalar y/o colocar publicidad relativa al fraccionamiento, ésta deberá de ubicarse en los espacios autorizados y de conformidad a lo establecido en los Artículos: 40, 42, 45, 49, 53, 55, 56, 57, 61, 63, 105, 106 y Norma Técnica NTC-RIU-TIV-CIV-SEDESO-17 (Diseño y Colocación de Banners) del Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, debiendo obtener las licencias correspondientes, por lo que deberá de coordinarse con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal; así como de acuerdo al Artículo 113, donde indica que está prohibido colocar o instalar anuncios de cualquier clasificación o material en los siguientes lugares: en las zonas no autorizadas para ello, conforme a lo dispuesto como predio compatible en el presente Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables; en vía pública, sobre la banqueta, arroyo, camellones, avenidas, calzadas y glorietas; en caso contrario será motivo de infracción conforme los Artículos: 129, 130, 131, 132, 135, 136, 138, 139 y 140 donde indica que se sancionara con multa de hasta de 2,500 UMA (Unidades de Medida y Actualización) y el retiro del anuncio a costa del propietario, titular y/o responsable solidario, así como la suspensión, clausura y/o retiro de anuncios inherentes al desarrollo.

DÉCIMA SEXTA. En los lotes con uso de suelo Comercial, no se podrá ubicar vivienda y solamente se autorizaran los giros comerciales compatibles con el uso asignado, de acuerdo a la zona homogénea del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Epigmenio González, asimismo, en los lotes habitacionales no se autorizará comercio o servicios, debido a que el fraccionamiento cuenta con áreas destinadas para dicho uso, así como los lotes destinados a transmisión gratuita, deberán de conservar su uso asignado, por lo que no podrán ser destinados para ubicar infraestructura o servicio de Dependencias Federales o Estatales, de acuerdo a lo señalado en los Artículos 156 y 157, del Código Urbano del Estado de Querétaro.

DÉCIMA SÉPTIMA. El Promotor debe cubrir ante el Municipio de Querétaro los impuestos, derechos, productos o aprovechamientos, previstos en las leyes fiscales aplicables.

DÉCIMA OCTAVA. El Promotor debe dar cumplimiento a todas y cada una de las condicionantes que se le han impuesto en los dictámenes de uso de suelo, oficios y acuerdos que han servido de base, para la emisión del presente dictamen, de las cuales tiene pleno conocimiento, a falta de cumplimiento de cualquiera de los Resolutivos anteriores y de las obligaciones ya contraídas con anterioridad en

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del

Comercio, en la inteligencia que los gastos generados será a cargo del fraccionador, en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización lo anterior conforme al Artículo 186 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

El promotor debe presentar ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, copia de las publicaciones, señalando que el incumplimiento de la obligación de publicar en los plazos establecidos, dará lugar a proceder a la revocación del presente Acuerdo.

SEGUNDO. El presente Acuerdo será vinculante para el promotor desde la fecha de notificación, y sólo para efectos de tercero, lo será al día siguiente de su publicación en los medios de difusión anteriormente referidos.

TERCERO. La presente Autorización deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Querétaro, por cuenta y con costo al promotor en un plazo máximo de 60 (sesenta) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que se le haya notificado la autorización; una vez realizado lo anterior, deberá remitir copia certificada ante esta Secretaría de Desarrollo Sostenible, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Oficina del Abogado General del Municipio de Querétaro.

CUARTO. Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano a que notifique lo anterior a los Titulares de la Secretaría General de Gobierno Municipal, Secretaría de Finanzas Municipal, Secretaría de Administración Municipal, Secretaría de Servicios Públicos Municipales, Secretaría de Obras Públicas Municipales, Secretaría de Movilidad, Oficina del Abogado General del Municipio, Delegación Municipal de Epigmenio González y al Arq. Francisco Rafael España Rocha, Representante Legal de CREDIX G.S. S.A. de C.V. SOFOM ENR.

Querétaro, Querétaro, a 25 de octubre de 2019

A t e n t a m e n t e

Mtro. Genaro Montes Díaz
Secretario de Desarrollo Sostenible
Rúbrica

GOBIERNO MUNICIPAL

La que suscribe Lic. Liliana San Martín Castillo, Secretaria del Ayuntamiento Constitucional de San Juan del Río, Qro., con fundamento en lo dispuesto por los artículos 30 fracción II inciso a), 47, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; y 47 párrafo segundo, 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y:

CONSIDERANDO

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

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

III. Dicho ordenamiento, también establece como competencia de los municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; así también, el regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios y las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio.

IV. Que para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, conforme al sistema de planeación democrática del desarrollo nacional previsto en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las Entidades Federativas y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán conformar como órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural, entre otros, los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y vivienda de ser necesarios.

V. Que la planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas o planes federales, estatales y municipales.

Tal planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las Entidades Federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los

Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

El multicitado ordenamiento en sus numerales 40 y 41 establece los términos que deben observar los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano y programas parciales, los cuales a la letra dicen: "**Artículo 40.** Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, asimismo establecerán la zonificación correspondiente. En caso de que el ayuntamiento expida el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la zonificación aplicable se contendrán en este programa", así como el "**Artículo 41.** Las Entidades Federativas y los Municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales. Dichos programas parciales serán regulados por la legislación estatal y podrán integrar los planteamientos sectoriales del Desarrollo Urbano, en materias tales como: centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras".

VI. Que por su parte, el Código Urbano del Estado de Querétaro considera como de utilidad pública, el que las poblaciones reúnan las condiciones necesarias de salubridad, seguridad, estética y funcionalidad en las vías públicas, edificios y construcciones, protegiendo el patrimonio cultural edificado o tangible, en el aprovechamiento del suelo, constitución de reservas y la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; la constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda; garantizar la seguridad de las personas mediante la delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección y amortiguamiento de dichas instalaciones.

Así también, dicho ordenamiento estatal en su numeral 26, cataloga como planeación urbana "(...) el proceso participativo para la toma de decisiones orientadas a la creación de instrumentos técnico jurídicos, así como el ejercicio de las acciones que de éstos se deriven, por parte de las autoridades competentes con la participación de la sociedad, en los términos previstos por el mismo Código, tendientes a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como a la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población (...)".

Dicha planeación urbana estará encaminada a procurar e incentivar la consolidación urbana, entendida ésta como la acción tendiente a mejorar el aprovechamiento de la infraestructura, el equipamiento y servicios existentes. Por tal motivo, y de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 28 del Código anteriormente citado, es facultad del Municipio en el ámbito de su competencia para expedir Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

En virtud de lo anterior, el Ayuntamiento de San Juan del Río, Qro., en la Sesión Ordinaria de cabildo de fecha veintisiete de diciembre del año dos mil diecinueve, tuvo a bien aprobar y expedir el siguiente:

**Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población
San Juan del Río
2018 - 2033**

Índice	
INTRODUCCIÓN	7
I. NIVEL DE ANTECEDENTES	9
DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO	9
FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	10
SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	17
Falta de Regulaciones Eficaces	17
Asentamientos Irregulares	17
Control y Dirección del Crecimiento Urbano	17
Declinación y Deterioro del Área Central y la Ciudad Interior	18
Falta de una Estructura Vial Eficiente	18
Necesidad de un Proyecto Estratégico para la Recuperación del Río San Juan	18
II. NIVEL NORMATIVO	18
DETERMINANTES DE LAS POLÍTICAS Y LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN	18
Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018	18
Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018	19
Programa Nacional de Vivienda 2014-2018	20
Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016-2021	21
Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral 2012-2030	21
Programa Estatal de Vivienda 2012-2030	22
Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana San Juan del Río– Tequisquiapan	22
Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro	22
Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Juan del Río (PMDU)	22
Programa de Ordenamiento Ecológico Local Municipio de San Juan del Río	24
Plan Maestro de Vialidad del Centro de Población del San Juan del Río	24
DEFINICIÓN DE POLÍTICAS DEL DESARROLLO URBANO	24
Control del Crecimiento y Reaprovechamiento de la Ciudad Interior	25
Acceso a Suelo para Pobres y Producción Social de Vivienda Asistida	25
Mejora de la Estructura Vial para una Movilidad Sustentable	25
Intervención Urbana Estratégica: Recuperación del Río San Juan	26
Financiamiento a partir del Desarrollo Urbano	26
Fortalecimiento Institucional	26
OBJETIVOS Y METAS	27
Objetivo General	27
Objetivos Particulares	27
1. Mejorar el modelo de ocupación territorial	27
2. Acceso a la ciudad	28
3. Mejora de la estructura vial para una movilidad sustentable	28
4. Intervención urbana estratégica: recuperación del río San Juan	29
5. Financiamiento a partir del desarrollo urbano	29
6. Fortalecimiento del marco regulatorio y modernización administrativa para el desarrollo urbano	29
7. Ordenamiento del espacio urbano	29
Metas	30

Redistribución de la población.....	30
Acceso a la ciudad	30
Movilidad sustentable	30
Recuperación del río San Juan	31
Financiamiento a partir del desarrollo urbano.....	31
Fortalecimiento del marco regulatorio y normativo	31
Modernización administrativa	31
Ordenamiento del espacio urbano.....	32
VISUALIZACIÓN DE ESCENARIOS Y DOSIFICACIÓN DEL SUELO	32
Escenarios de Crecimiento	32
Dosificación del Desarrollo Urbano	34
Cálculo de necesidades de espacios para industria y equipamientos	37
Dosificación para localidades fuera del continuo urbano	38
Polígonos no aptos para la urbanización.....	39
III. NIVEL ESTRATÉGICO	40
ESTRATEGIA GENERAL	40
ESTRATEGIAS PARTICULARES	41
E1. Mejora del Modelo de Ocupación Territorial	41
E1.1. Regulación de la expansión urbana	41
E1.2. Reaprovechamiento de la ciudad interior	42
E1.3. Combate a la especulación	42
E2. Acceso a la Ciudad	42
E2.1 Elaboración de un programa de acceso legal al suelo y la producción social de la vivienda	43
E2.3 Criterios de selección de familias	43
E2.4 Financiamiento de la urbanización.....	43
E2.5 Eficiencia en el proceso de autoproducción	43
E2.5.1 Prototipos de vivienda	43
E2.5.2 Venta consolidada de materiales de construcción	43
E2.5.3 Asistencia técnica	43
E2.5.4 Simplificación en trámites registrales, notariales y catastrales.....	43
E2.6. Evitar la incorporación de nuevos asentamientos humanos irregulares.	44
E3. Mejora de la Estructura Vial para una Movilidad Sustentable	44
E3.1. Articulación, continuidad y conectividad de la red vial y la red peatonal del centro de población.....	44
E3.2. Estructura vial racionalizada y jerarquizada	44
E3.3. Normas técnicas complementarias	45
E4. Intervención Urbana Estratégica: Recuperación del Río San Juan	45
E4.1 Determinar los lineamientos para la recuperación del río San Juan	45
E4.2 Programa de manejo hidráulico del río San Juan (plan pluvial).....	46
E4.3 Función hidrológica	46
E4.4 Programa de gestión de parque urbano con una visión de protección ambiental	46
E4.5 Programa de aprovechamiento de las riberas del río San Juan para la construcción de espacios públicos	46
E4.6 Mejorar la conectividad vehicular, no motorizada y peatonal entre las márgenes del río	47
ESTRATEGIAS TRANSVERSALES	47
ET1. Ordenamiento del Espacio Urbano	47
ET1.1 Zonificación secundaria	48
ET1.2 Sistema inteligente de normas.....	48

ET1.3 Sistema digital para determinación de la compatibilidad	49
ET2. Gobernanza	50
ET2.1 involucrar a las asociaciones, organizaciones civiles y a la academia en la toma de decisiones	51
ET2.2 Establecer la transversalidad como base de la gobernanza	51
ET2.3 Asignar claramente las competencias y atribuciones de todos los actores	51
ET3. Financiamiento	52
Contribución de mejoras	52
La administración de los derechos de desarrollo	52
La venta de derechos de desarrollo	52
La transferencia de derechos de desarrollo	53
Combate a la especulación	53
ET4. Fortalecimiento Institucional	53
ET4.1 Marco reglamentario	53
ET4.2 Modernización administrativa	54
ET4.2.1 Desarrollo de capacidades al interior	54
ET4.2.2 Establecimiento de competencias y funciones	55
ET4.3 Supervisión, evaluación y control	55
ET4.4 Instrumentos de planificación operativa	55
ET5. Programa Comunicación Social como una Herramienta Estratégica para la Implementación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población	55
IV. NIVEL INSTRUMENTAL	56
11. Mejorar el Modelo de Ocupación Territorial	56
11.1. Instrumento para la Regulación de la Expansión Urbana	56
Descripción de la operación del instrumento	56
Zonificación para la operación del instrumento	57
Normativa para la aplicación del instrumento	58
El caso de las pequeñas localidades	61
Calibración del instrumento	61
11.2. Instrumento para el Reaprovechamiento de la Ciudad Interior	62
Descripción de la operación del instrumento	62
Zonificación para la aplicación del instrumento	62
Ciudad Interior	62
Ciudad Consolidada	62
Ciudad Periférica	63
Normativa para la aplicación del instrumento	63
Calibración del instrumento	64
11.3. Instrumento para Combate a la Especulación	65
Descripción de la operación del instrumento	65
Zonificación para la aplicación del instrumento	65
Diseño y calibración del instrumento	66
12. Acceso a la Ciudad	66
12.1. Elaboración de un programa de acceso al suelo para la producción asistida de vivienda social	67
12.2. Conformación de una reserva inicial "revolvente"	67
12.3. Criterios de selección de familias	67
12.4. Financiamiento de la urbanización	67
12.5. Eficiencia del proceso de producción social de vivienda	68
12.5.1 Catálogo de prototipo de vivienda	68
12.5.2 Venta de materiales de construcción	68
12.5.3 Asistencia técnica	68

12.5.4 Simplificación en trámites registrales, notariales y catastrales.....	68
12.6. Evitar la incorporación de nuevos asentamientos humanos irregulares.....	68
13. Mejora de la Estructura Vial para una Movilidad Sustentable.....	69
13.1. Optimización y programación de la estructura vial.....	69
13.2. Normas técnicas complementarias para la estructura vial.....	70
14. Intervención Urbana Estratégica: Recuperación del Río San Juan.....	73
14.1. Determinar los Lineamientos para la Recuperación del Río San Juan.....	73
14.2-3. Programa de manejo hidráulico e hidrológico del río San Juan.....	74
14.3 y 4. Programa de gestión de parque urbano con una visión de protección ambiental y Programa de Reaprovechamiento de las Riberas del Río San Juan.....	74
14.5 Mejorar la conectividad vehicular, no motorizada y peatonal entre las márgenes del río.....	75
INSTRUMENTOS DE LAS ESTRATEGIAS TRANSVERSALES.....	75
Instrumentación de las estrategias transversales: Gobernanza, Financiamiento, Fortalecimiento Institucional y Comunicación Social.....	75
IT1. Ordenamiento del Espacio Urbano.....	75
IT1.1 Zonificación Secundaria.....	75
Usos del Suelo.....	77
Usos Regulados por el POEL.....	82
Zonificación Sobrepuesta: Polígonos con Normatividad Superior.....	85
Polígonos de Actuación Concertada.....	86
IT1.2 Sistema Normativo.....	86
Normas Generales.....	86
Normas Complementarias de la Zonificación.....	89
IT1.3 Sistema digital para la determinación de la compatibilidad que no permita su aplicación discrecional.....	93
V. NIVEL DE PROGRAMACIÓN Y DE CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.....	94
VI. MECANISMOS DE SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN DEL DESARROLLO URBANO.....	95
MECANISMO DE SEGUIMIENTO DE ACCIONES.....	95
MECANISMOS DE EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN DEL DESARROLLO URBANO.....	95
E1. Mejora del Modelo de Ocupación Territorial.....	96
E2. Acceso a la Ciudad.....	97
E4. Intervención Urbana Estratégica: Recuperación del Río San Juan.....	98
ESTRATEGIAS TRANSVERSALES.....	99
ET1. Ordenamiento del Espacio Urbano.....	99
ET2. Gobernanza.....	99
ET3. Financiamiento.....	99
ET4. Fortalecimiento Institucional.....	100
ET5. Programa Comunicación Social como una Herramienta Estratégica para la Implementación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.....	100
Bibliografía.....	101
Índice Mapas:	
Mapa 1. Zonificación para la Regulación de la Expansión Urbana (Cabecera Municipal).....	58
Mapa 3. Zonificación para el Reaprovechamiento de la Ciudad Interior.....	63
Mapa 4. Zonificación para el Combate a la Especulación.....	66
Mapa 5. Estructura Vial.....	69
Índice Tablas:	

Tabla 1. Proyección de la Población de la Localidad de San Juan del Río	33
Tabla 2. Proyecciones de Población por Horizontes de Crecimiento	34
Tabla 3. Corto Plazo (2021). Estimación de las Necesidades de Superficie por Estrato Socioeconómico. Supuesto 1	34
Tabla 4. Mediano Plazo (2027). Estimación de las Necesidades de Superficie por Estrato Socioeconómico. Supuesto 1	35
Tabla 5. Largo Plazo (2033). Estimación de las Necesidades de Superficie por Estrato Socioeconómico. Supuesto 1	35
Tabla 6. Estimación de las Necesidades de Superficie por Estrato Socioeconómico, Supuesto 2	36
Tabla 7. Superficies Ocupadas por Usos del Suelo en 2018	37
Tabla 8. Estimación de la Demanda de Superficie de Expansión por Usos del Suelo	38
Tabla 9. Población de las Localidades Urbanas y Rurales fuera del Continuo Urbano, 1960-2010	38
Tabla 10. Compatibilidad de los Usos del Suelo Urbanos	49
Tabla 11. Compatibilidad de Usos de Suelo con Políticas del POEL	50
Tabla 12. Superficies de Expansión por Horizontes de Crecimiento	56
Tabla 13. Superficies de Expansión por Horizontes de Crecimiento	57
Tabla 14. Parámetros por Tipo de Vialidad	70
Tabla 15. Normatividad Urbana para el Centro de Población	88
Tabla 16. Propuesta para el Pago de Derecho de Incorporación por Desarrollo Desfasado	90
Tabla 17. Propuesta de Porcentajes para el Cobro de Derechos de Desarrollo	91
Índice Ilustraciones	
Ilustración 1. Sistema de Planeación	19
Ilustración 2. Normas para las Vialidades Regionales	71
Ilustración 3. Normas para las Vialidades Primarias	72
Ilustración 4. Normas para las Vialidades Secundarias	72
Índice Gráficas	
Gráfica 1. Proyección de Población de la Ciudad de San Juan del Río, Qro.	32

INTRODUCCIÓN

La planeación urbana en México es considerada por muchos estudiosos del tema como una asignatura fallida, o en el mejor de los casos, como una asignatura pendiente. Muchas han sido las explicaciones a este problema, desde las fallas técnicas de casi la totalidad de los programas, producto de planteamientos prescriptivos que responden ingenuamente a lo que el planificador cree que se debe hacer, hasta las que afirman que se trata de una cuestión de intereses, pasando por las dificultades de la implementación y de la administración de los programas. Seguramente todas las explicaciones que se ofrecen para entender el fracaso de la planeación en México tienen una buena parte de razón, hay sin duda, una enorme simpleza técnica, hay intereses y presiones políticas, y también dificultades para hacer operativos los programas, lo que a su vez se justifica por las debilidades técnicas, las insuficiencias administrativas o por la limitación de los recursos.

Todos los problemas descritos son reales, por ello, el presente Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Juan del Río, Querétaro, busca hacer una propuesta novedosa, aprovechando sobre todo, los avances que en materia instrumental

ofrece la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento del Territorio y Desarrollo Urbano.

En primer lugar, promueve la construcción de un nuevo orden institucional basado en reglas y normas claras, transparentes, equitativas y evaluables, que garanticen el éxito de las estrategias planteadas por él.

El enfoque del programa es más estratégico que prescriptivo, se aleja del urbanismo tradicional que se orientaba a preconcebir una imagen ideal de la ciudad para después, fijar lineamientos normativos para que la ciudad se construyera siguiendo esa imagen. En los últimos años ha quedado claro que el tema de la planeación urbana no es tan simple, sino que implica una serie de temas de naturaleza económica, ambiental, social, legal, cultural, tecnológica, política y financiera que se erigen como enormes condicionantes de los modelos ideales concebidos por el planificador. En este contexto, el programa se focaliza en 4 grandes estrategias que se asocian a los 4 principales problemas urbanos de San Juan: crecimiento extensivo de declinación de la ciudad interior; asentamientos irregulares; desarticulación de la estructura vial; y la necesidad de convertir al río San Juan en una oportunidad para lograr un desarrollo sustentable de la ciudad.

Para cada uno de estos problemas el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población presenta una estrategia: a) para el control de la expansión se propone el crecimiento por horizontes con asignación de costos a los actores que incorporen suelo al desarrollo de la ciudad fuera del horizonte correspondiente; al mismo tiempo, se fomenta la inversión en la ciudad interior para reducir la necesidad de expansión y para favorecer el reaprovechamiento de la infraestructura, del equipamiento y de la accesibilidad de la ciudad interior, lo anterior a través de un paquete de incentivos a la inversión inmobiliaria acompañado de un mecanismo de venta de derechos de desarrollo que deberá tener un triple efecto: reducir la especulación del suelo y por lo tanto sus precios; hacer más atractiva la inversión al aumentar los derechos de desarrollo por arriba de lo que marca la norma; y además, reducirá los cambios de uso del suelo; b) para el tema de los asentamientos irregulares que son producto de la imposibilidad de la población más pobre para acceder a los mercados formales de vivienda, población que está incrementándose de manera importante en San Juan del Río, se propone un mecanismo que elimina la ineficiencia y la ilegalidad de los procesos de ocupación irregular pero que al mismo tiempo aprovecha las bondades de la producción social de la vivienda, en un arreglo en donde todos ganen; c) para lograr una red vial mejor articulada se proponen proyectos de extensión apoyados por una serie de tácticas y normas que, bajo una adecuada supervisión por parte del municipio, garantizarán el cumplimiento de los derechos de vías y la construcción de una red vial bien articulada; y d), se concibe al río San Juan, no como un problema que hay que sobrellevar por sus riesgos de inundación, su mantenimiento y por limitar la conectividad, sino como una oportunidad de articular la ciudad alrededor de espacios públicos sobre las riberas que integren a la sociedad, que sirven para mitigar el riesgo de inundación y que permitan la conservación de los ecosistemas asociados al río.

Estas estrategias están reforzadas por otras que son transversales y son de naturaleza instrumental: el ordenamiento del espacio urbano que se regula a través de una zonificación secundaria flexible que promueve los usos mixtos y facilita la inversión; mecanismos de financiamiento modernos basados en la gestión de la valorización producida por el desarrollo urbano; la gobernanza, para la construcción de acuerdos sociales en un ambiente de participación, inclusión y corresponsabilidad; y la

comunicación social, como un medio de mantener informada a la población y asegurar la transparencia de las acciones derivadas de la ejecución del programa.

El programa promueve el derecho a la ciudad y la equidad a través del reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano, lo que además contribuye a desincentivar la especulación. Se dan incentivos a las conductas de los actores urbanos que son deseables y se asignan los costos sociales a los actores cuyas decisiones generan algún tipo de externalidad negativa, evitando así que esos costos se socialicen.

I. NIVEL DE ANTECEDENTES

DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

La zona de estudio para la actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población (PDUCP) de San Juan del Río fue producto del análisis y del acuerdo en coordinación con las dependencias estatales y municipales correspondientes.

Con el fin de buscar continuidad de los términos anteriores y la alineación a los marcos normativos vigentes en el municipio de San Juan del Río, se analizaron tanto el límite de la zona de estudio establecido por el PDUCP San Juan del Río (2006) como el límite sugerido por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de San Juan del Río (2015). Del análisis se identifican diferencias sustanciales, la superficie del PMDU incluye gran parte de la zona de estudio del PDUCP, a excepción de una franja al surponiente de la cabecera municipal que incluye las localidades rurales San José Galindo, San Miguel Galindo, El jazmín, Ojo de Agua y Sabino Chico. Asimismo, se advierte que los límites municipales utilizados en el PMDU 2015 no se alinean con el PDUCP 2006, ni los establecidos por el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana San Juan del Río-Tequisquiapan (2015).

Al noroeste, la zona de estudio alcanza el límite municipal incluyendo localidades como La Valla, La Llave, El Organal y el fraccionamiento campestre San Gil. El límite norte se define por la división administrativa con el municipio de Tequisquiapan; al noreste incorpora la localidad de Santa Rosa Xajay hasta la elevación conocida como Cerro Grande, continuando por el límite con el estado de Hidalgo e integrando la localidad El Sitio, los ejidos Paso de Mata, Palmillas, San Miguel Arcángel y El Cazadero. Al sur, incluye los ejidos de San Sebastián de las Barrancas y Santa Barbara la Cueva, a la vez que el límite avanza en dirección noroeste siguiendo en paralelo el trazado de la carretera federal 57 México-Querétaro y luego el cauce del río San Juan, desviándose hacia las localidades del El Sabino, El Jazmín y Ojo de Agua. Por último, al oeste, la zona de estudio incorpora las localidades San Miguel Galindo, San José Galindo, Arcila, Senegal de las Palomas y La Estancia, esta última se reconoce como una de las localidades rurales con mayor población en el municipio.



Fuente: elaboración propia con datos (Municipio de San Juan del Río, 2006) y (Municipio de San Juan del Río, 2015). Para mayor detalle véase Mapa DA-01, en anexo I. Cartografía.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Considerando que:

Primero. Es vigente y de plena aplicación el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, que conceden al Municipio la facultad para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, de conformidad con lo estipulado por el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación al ordenamiento de los asentamientos humanos; lo que confirma la competencia del municipio en esta materia, situación que se regula en el Título Quinto del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Segundo. Que en materia de Desarrollo Urbano es de interés público regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, procurar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población urbana, así como imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, por lo que consecuentemente, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer

adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad, de acuerdo al artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Tercero. Que conforme el artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el Municipio tiene las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;

IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;

VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;

VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;

IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;

X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la

prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y

XXV. Además de las que le señala la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y las otras disposiciones jurídicas federales y locales aplicables.

Cuarto. Que el Artículo 1 del Código Urbano para el Estado de Querétaro le da la categoría de orden público e interés social a las disposiciones de dicho Código, mismo que tiene por objeto:

I. Una adecuada distribución de la población y sus actividades en el territorio estatal, así como la regulación, planeación, fundación y consolidación de los centros de población y asentamientos humanos;

II. Las normas conforme a las cuales el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;

III. Las bases generales y los procedimientos para la autorización y recepción de los diferentes desarrollos inmobiliarios;

IV. Las características de los distintos tipos de desarrollos inmobiliarios;

V. Las bases entre el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios, para que en el ámbito de su competencia, realicen la planeación, el ordenamiento y la regulación de los asentamientos humanos en el Estado;

VI. Las especificaciones generales para las obras de urbanización de los diferentes desarrollos inmobiliarios;

VII. Las restricciones y derecho de vía en los caminos y carreteras locales, construidos o que se construyan por el Estado, en forma directa o en cooperación con otras entidades públicas federales, estatales, municipales o con los particulares, siempre y cuando no estén comprendidas en las que refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación;

VIII. Las normas y procedimientos generales para regular las construcciones, obras, mobiliario urbano e instalación de anuncios publicitarios dentro del derecho de vía de jurisdicción local o en superficies aledañas a las mismas;

IX. Las normas y procedimientos generales para regular las construcciones en el Estado, conforme a las cuales los Municipios expedirán las licencias y permisos; las reglas a que deberán sujetarse todas las obras; así como la infraestructura que deberá realizarse para la prestación de los servicios públicos y obras de utilidad pública;

X. Las normas técnicas para la ejecución de vialidades urbanas y su derecho de vía, así como cualquier otra restricción;

XI. Las disposiciones y bases generales en cuanto a medidas de seguridad en materia de edificación;

XII. Los lineamientos para que las autoridades del Estado y los Municipios, coadyuven con las dependencias competentes en la protección del patrimonio cultural, histórico y de imagen urbana;

XIII. Las reglas para que las autoridades del Estado y los Municipios, colaboren con las dependencias competentes en la protección del patrimonio natural;

XIV. Las bases bajo las cuales se regirán los organismos operadores y administradores de los sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, tratadas y servicios relacionados con éstos;

XV. Los lineamientos generales de regulación de las aguas de jurisdicción estatal, así como para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, saneamiento, recuperación y reuso de las aguas residuales y servicios relacionados con éstos; y

XVI. Las bases bajo las cuales se realizará la entrega y recepción de la infraestructura de los desarrollos inmobiliarios a los organismos correspondientes en materia de agua y electricidad para su operación y mantenimiento, de conformidad con la normatividad aplicable.

Quinto. Que el Artículo 10 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece las atribuciones de los Municipios, siendo las siguientes:

I. Las que le señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos;

II. Celebrar con el Estado, la Federación, otras Entidades Federativas u otros Municipios, los convenios que apoyen los objetivos y finalidades propuestas en los programas que se realicen dentro de su jurisdicción;

III. Proponer a la Legislatura del Estado la fundación de centros de población dentro de los límites de su jurisdicción;

IV. Prever lo referente a inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población;

V. La zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano;

VI. Dar publicidad a los programas municipales de desarrollo urbano;

VII. Recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la elaboración de los programas municipales de desarrollo urbano y hacerlos del conocimiento de los órganos correspondientes, en términos de la Ley de Planeación del Estado de Querétaro;

VIII. Crear y reglamentar sus respectivos Consejos Municipales de Desarrollo Urbano;

IX. Solicitar al Poder Ejecutivo del Estado el apoyo correspondiente para la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales de desarrollo urbano;

X. Determinar las infracciones y calificar las sanciones que deban ser aplicadas, en el ámbito de su competencia; y

XI. Las demás que le otorgue el mismo Código Urbano del Estado de Querétaro y las disposiciones legales relativas.

Así mismo, en su artículo 13 establece las competencias de los Municipios, siendo las siguientes:

I. La que le señala el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento, en la esfera de su competencia y atribuciones;

II. Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables;

III. Supervisar, por conducto de su área encargada del desarrollo urbano, que las obras de urbanización de los desarrollos inmobiliarios se apeguen a las especificaciones autorizadas;

IV. Verificar, por conducto del área encargada del desarrollo urbano, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y de los servicios en los desarrollos inmobiliarios;

V. Fomentar y promover la construcción de desarrollos inmobiliarios accesibles a la población con menores ingresos;

VI. Promover la participación de la comunidad en la ejecución de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano;

VII. Verificar, por conducto del área encargada del desarrollo urbano que los desarrolladores cubran los impuestos, derechos y demás cargas fiscales establecidas en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro;

VIII. Recibir los desarrollos inmobiliarios, en los términos de este ordenamiento;

IX. Asesorar a los habitantes del territorio de su jurisdicción, sobre la solución de los problemas relativos a la prestación de servicios urbanos;

X. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;

XI. Promover las acciones legales procedentes en contra de quienes participen, en cualquier forma, en el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;

XII. Llevar el registro de los desarrollos inmobiliarios, así como de las asociaciones de colonos que promuevan el desarrollo urbano;

XIII. Promover la organización de asociaciones de colonos y observatorios urbanos;

XIV. Actuar como conciliador o árbitro, a solicitud de las partes, en los conflictos que se presenten en las colonias y desarrollos inmobiliarios de su Municipio;

XV. Determinar el destino de las áreas de equipamiento urbano;

XVI. Autorizar, por conducto de su área encargada del desarrollo urbano, las fusiones y las subdivisiones de predios;

XVII. Vigilar que en los desarrollos inmobiliarios que no les hubieren sido entregados, los responsables de los mismos, presten en forma adecuada los servicios de infraestructura y el adecuado mantenimiento de las obras de urbanización al que se encuentran obligados conforme a este ordenamiento y la demás normatividad aplicable;

XVIII. Otorgar, en los términos de los reglamentos municipales correspondientes, la aprobación del uso del suelo para la ubicación y construcción de las instalaciones de los servicios públicos concesionados, la cual deberá sujetarse al Programa Estatal de Desarrollo Urbano y al correspondiente Programa Municipal de Desarrollo Urbano;

XIX. Aplicar las sanciones y decretar las medidas de seguridad previstas por este ordenamiento a los infractores del mismo; y

XX. Los demás que el mismo Código Urbano del Estado de Querétaro y otras disposiciones legales sobre la materia, le conceden.

Sexto. Que en correspondencia con los artículos 1 fracciones I, II, V, VII, X, XII y XIII; 2; 3; 5; 7; 8; 10; 13 fracciones I, II y X; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 31; 40; 42; 49; 52; 58; 61; 62; 63; 65; 67; 69; 70 a 87; 90; 91; 93 y 100 a 104, del Código Urbano para el Estado de Querétaro, para el análisis del área de estudio del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Juan del Río, se especifican dos polígonos complementarios

entre sí: el relativo al Área Metropolitana de San Juan del Río, acorde al Convenio Marco de Coordinación y Colaboración para la implementación de Zona Metropolitana de "San Juan del Río- Tequisquiapan", de fecha 12 de noviembre de 2015, y aquella que corresponde al territorio administrativo - político del Municipio de San Juan del Río.

SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El amplio diagnóstico muestra una gran cantidad y diversidad de problemáticas, imposibles de atender por un programa de desarrollo urbano o por una administración. En un pensamiento más estratégico se seleccionaron las dimensiones de análisis o problemáticas cuya consideración es más urgente para el buen desarrollo de San Juan del Río, pero que al mismo tiempo, su atención tenga el mayor efecto multiplicador sobre el conjunto de los problema de la ciudad.

Falta de Regulaciones Eficaces

Es evidente de que en San Juan del Río existe un serio déficit de regulación que ha llevado a la existencia de más de 200 asentamientos irregulares, falta de continuidad de las vialidades, el no respeto a los alineamientos, a las disposiciones en materia de construcción e imagen, y muchos más. Este problema deriva de dos situaciones: primero, la inexistencia reglamentos en diversas materias, y en su caso, la debilidad técnica de ellos; y segundo, las limitaciones administrativas para el control y seguimiento de las regulaciones, lo que a su vez, tiene como primera causa, la falta de recursos presupuestarios.

Asentamientos Irregulares

Ya se hacía mención del problema de la gran amplitud del desarrollo urbano irregular en la zona de estudio. Este tipo de asentamientos genera costos públicos muy altos, por los ineficientes y tardíos procesos de habilitación de la infraestructura y servicios, y por los complejos y costosos procesos de regularización. También genera costos para el resto de la sociedad sanjuanense porque se trata de espacios urbanos con complejas problemáticas que desvalorizan el espacio urbano y desvían importantes cantidades de recursos financieros para su atención, además de que reducen la capacidad competitiva de la localidad; pero sobre todo son muy costosos para los colonos de estos asentamientos, que pagan un suelo caro, considerando la falta de servicios y de certeza jurídica, se involucran en redes de control político, tienen que sufrir durante años la carencia de servicios y la parcialidad de las construcciones, y enfrentan procesos ineficientes, y por lo tanto muy caros, en la producción de sus viviendas.

Control y Dirección del Crecimiento Urbano

El problema del crecimiento de baja densidad y fragmentado es ampliamente reconocido en la mayoría de las ciudades mexicanas. Ya se ha insistido en los costos públicos, sociales y ambientales que este modelo de crecimiento produce. Lo que a largo plazo hace inviable el desarrollo, llevando como en otras ciudades del país a una crisis de carácter financiero y ambiental, en particular por las demandas de agua.

Declinación y Deterioro del Área Central y la Ciudad Interior

Este es otro de los problemas comunes en las ciudades mexicanas, virtualmente todas, independientemente de su tamaño, registran tendencias a la declinación de la ciudad interior.

Falta de una Estructura Vial Eficiente

Uno de los retos más evidentes de la ciudad de San Juan del Río es la construcción de un sistema vial integral y jerarquizado. Actualmente se cuenta con un sistema de vialidades desarticulado e incompleto respecto a la cobertura de los diferentes sectores de la ciudad. Hay lugares que dependen de calles o caminos de bajo nivel jerárquico que no permiten una integración directa con vialidades de mayor alcance.

Necesidad de un Proyecto Estratégico para la Recuperación del Río San Juan

El río es un elemento central en el desarrollo urbano de San Juan del Río, no sólo uno de los pilares para su fundación y sustentabilidad inicial, sino que ahora se ha convertido en un tema multidimensional, por un lado es un problema en términos para su preservación en términos ambientales, representa un peligro por las inundaciones, es una barrera física a la conectividad, un espacio proclive a la inseguridad, pero al mismo tiempo es un importante recurso natural y social, que ofrece la oportunidad de aprovecharlo en favor del medio ambiente y del bienestar social, sin embargo, para ello es necesario contar con un programa integral de reaprovechamiento de la zona del río, que incluya todas las dimensiones, desde la atención de los problemas hasta la explotación racional de las oportunidades que ofrece a la sociedad sanjuanense.

II. NIVEL NORMATIVO

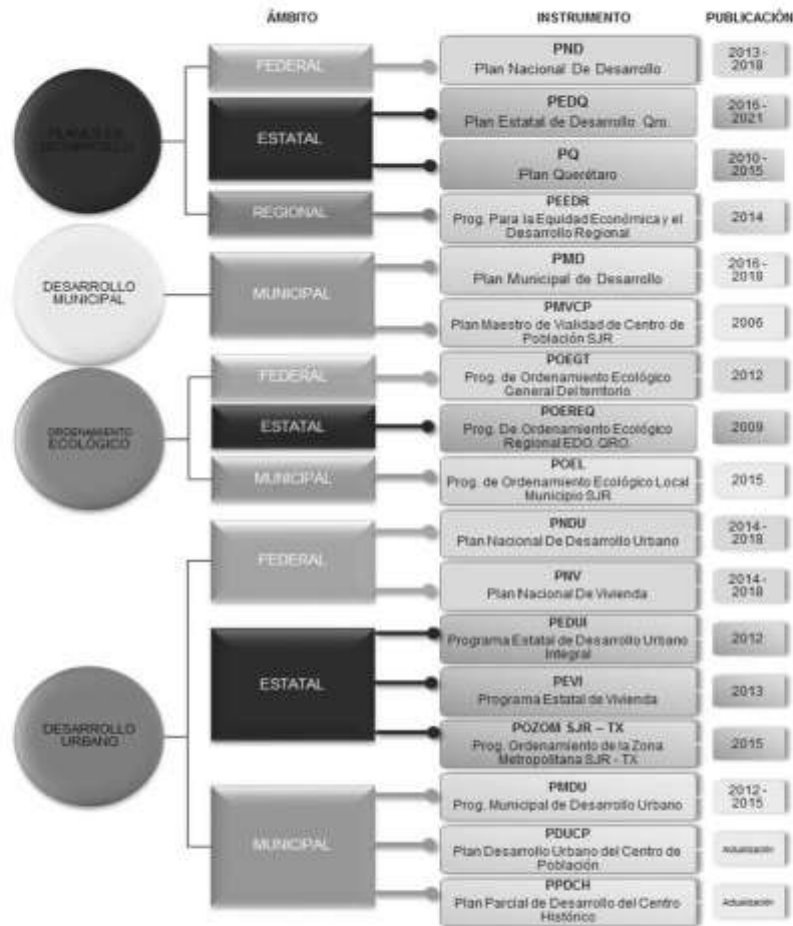
DETERMINANTES DE LAS POLÍTICAS Y LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

Los programas de desarrollo en todos los sectores, para ser congruentes con el Sistema Nacional de Planeación Democrática que se describe en el Artículo 26 de la Constitución, deben recoger las políticas y lineamientos establecidos en los instrumentos de orden superior.

Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018

En él se establecen los objetivos que guiarán la acción del gobierno federal. Entre sus objetivos, la Meta Nacional II. México Incluyente busca promover una mayor productividad mediante políticas que faciliten un uso social y económicamente óptimo del territorio nacional. Para cumplir con esta meta, se plantea el objetivo de proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna y precisa como estrategia para transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos. Este nuevo modelo de desarrollo urbano deberá fomentar la consolidación de ciudades competitivas, densas, prósperas, justas, seguras y sustentables.

Ilustración 1. Sistema de Planeación



Fuente: elaboración propia con información de la normatividad disponible en el gobierno federal, el estado de Querétaro y el municipio de San Juan del Río.

Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018

Establece seis objetivos que promueven la transición hacia un modelo de desarrollo sustentable e inteligente, todos ellos son claramente pertinentes para el caso del centro de población de San Juan del Río. Los objetivos de PNDU son los siguientes:

- Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

- Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental.
- Diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión del suelo.
- Impulsar una política de movilidad sustentable que garantice la calidad, disponibilidad, conectividad y accesibilidad de los viajes urbanos.
- Evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales.
- Consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales.

Programa Nacional de Vivienda 2014-2018

Este documento recoge los objetivos de la Política Nacional de Vivienda y establece, junto con otros instrumentos, la programación del sector público en la materia. El objetivo 1, de naturaleza urbana, plantea "controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda" mediante las siguientes estrategias:

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

El objetivo 2: "mejorar la calidad de la vivienda rural y urbana y su entorno, al tiempo de disminuir el déficit de vivienda", plantea entre sus estrategias:

- e) Fortalecer la certeza jurídica sobre la propiedad de la vivienda.
- f) Consolidar una estrategia para que la vivienda esté acompañada de un entorno sustentable y competitivo.
- g) Prevenir los riesgos de afectación de desastres naturales en la vivienda rural y urbana.

Por su parte, el objetivo 5: "fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda", propone promover, entre las diferentes autoridades de vivienda, incluyendo los programas municipales, una normatividad adecuada que atienda las estrategias de la Política Nacional de Vivienda.

El Programa Nacional de Vivienda tiene como objetivo primordial la creación de una política de vivienda que esté encaminada principalmente a mejorar la calidad de la vivienda y a brindar la oportunidad a todos los habitantes a tener acceso a una vivienda digna. Para lograrlo, propone controlar y contener la expansión de las ciudades, a través de la redensificación y la utilización del suelo intraurbano, incentivando el crecimiento del parque habitacional en suelo servido y procurando aminorar la especulación y la subutilización del mismo. Igualmente se propone generar los esquemas necesarios para dar acceso a vivienda de calidad para toda la población, haciendo crecer la oferta de soluciones que pueda atender el déficit de vivienda mediante la adquisición de vivienda,

la renta, la producción social y autoproducción, utilizando esquemas de financiamientos y subsidios de los tres órdenes de gobierno que atienda a la población más vulnerable.

Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016-2021

El Plan Estatal de Desarrollo Querétaro define 5 ejes que representan las áreas a mejorar para lograr el bien común y un desarrollo humano integral. El primer eje busca fortalecer y mejorar la calidad y condiciones de vida de la población citadina y rural garantizando el acceso a los servicios de salud y educación, impulsando las actividades culturales y deportivas, promoviendo el ordenamiento territorial sustentable y la dignificación y el acceso a la vivienda. El segundo eje está encaminado a reforzar la educación, habilidades, oportunidades y cultura de emprendimiento del sector económicamente activo, así como a identificar la vocación y necesidades económicas de cada región con el fin de impulsar el desarrollo económico que genere inversiones y fuentes de empleo, en especial para los grupos más vulnerables. Más específicamente se pretende estimular el crecimiento y permanencia de los clústeres existentes, fortalecer la integración de las cadenas productivas de la entidad en el sector económico nacional e internacional, desarrollar proyectos productivos, reforzar la cultura del emprendimiento y el acceso a apoyos para el desarrollo de MIPYMES.

La planeación estratégica, el desarrollo sustentable, la movilidad de calidad, la conservación del espacio público, y el aprovechamiento y mejora de la infraestructura y equipamiento actuales, son los objetivos base del tercer eje. El cuarto eje corresponde a garantizar el ejercicio pleno de derechos humanos, seguridad y justicia a todos los habitantes, la inclusión de la ciudadanía en el ejercicio de la gestión pública y la prevención ante situaciones de riesgo y desastres. Todo lo anterior tiene sustento en que la gestión pública se fortalezca y constituya un elemento que guíe y ordene el desarrollo de la ciudad a través de la transparencia, la rendición de cuentas y la profesionalización del servicio público.

Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral 2012-2030

Entre sus objetivos generales están establecer los lineamientos y normas para definir la ocupación territorial del estado previendo la conservación de los recursos naturales, preservando las zonas de valor ambiental y las denominadas áreas naturales protegidas, decretadas y propuestas; establecer las condicionantes adecuadas para la elaboración de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano; definir la normatividad necesaria para orientar el crecimiento esperado en cada uno de los municipios y principales ciudades del estado; y determinar las características de las reservas de suelo, para orientar a los municipios en la previsión de posibles asentamientos humanos en el corto, mediano y largo plazo.

En este programa también se establecen las políticas para lograr el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano integral del estado. Entre ellas destacan la conservación de las áreas de recarga de los acuíferos; la consolidación de las actividades industriales en el Valle de San Juan previendo sus posibles impactos en el desarrollo urbano; el impulso a la actualización o elaboración de los Programas Municipales y Parciales de Desarrollo Urbano en congruencia con este instrumento.

Programa Estatal de Vivienda 2012-2030

Es el instrumento normativo que define los objetivos, metas, políticas y estrategias para atender el rezago en materia de vivienda en la entidad. Sus objetivos generales buscan: lograr vivienda digna disponible para cada hogar a través de subsidios, financiamientos y ahorro familiar dentro de una oferta suficiente y diversa; fomentar la construcción de vivienda sustentable en un entorno que se integre al desarrollo urbano de acuerdo a las políticas de ordenamiento territorial, al contexto geográfico y cultural, que cuente con servicios, equipamiento e infraestructura adecuada; y disponer de normatividad actualizada que simplifique los procesos de autorización relacionados con la producción y titulación de la vivienda y fomente la seguridad jurídica de la misma.

Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana San Juan del Río–Tequisquiapan

Su principal objetivo se centra en alcanzar el desarrollo sustentable de la zona metropolitana SJR-TXQ a partir de la cooperación, coordinación y concentración de agentes claves mediante la reducción de la desigualdad social y la degradación del medio ambiente y posicionando a la zona en los contextos estatal, nacional e internacional.

Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro

El Programa de Ordenamiento Ecológico Regional persigue la conservación de las UGAs o unidades de gestión ambiental definidas dentro del Estado a través de lineamientos encaminados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales con el fin de proteger al medio ambiente e incrementar el nivel de bienestar de la población.

En San Juan del Río se definieron 54 UGAs y 23 lineamientos o metas ambientales que se enfocan en: el reaprovechamiento de las aguas pluviales y el empleo, tratamiento y control de descargas de aguas residuales; el control de vegetación y el saneamiento de cuerpos de agua; el control y mejora de la calidad del aire y del suelo; la regulación de la explotación, rehabilitación y restauración de las superficies dañadas por las actividades de extracción; la aplicación de la recolección selectiva de residuos sólidos peligrosos y no peligrosos, y el control y el aprovechamiento de los mismos; el mantenimiento de la biodiversidad, la estructura, la composición y función de cada ecosistema; la orientación de las reforestaciones al uso de especies nativas presentes en cada UGA; la restricción del crecimiento urbano, el desarrollo de nuevos asentamientos humanos o la instalación de infraestructura al interior de áreas naturales protegidas, de conservación o zonas de riesgo de acuerdo a lo que dicen los Programas Parciales de Desarrollo Urbano; la aplicación de programas de aprovechamiento de predios baldíos; la disminución de la erosión de los suelos en las zonas más susceptibles; la incorporación de programas de tecnificación para mejorar la vivienda rural y de mantenimiento a la calidad de los productos agrícolas y pecuarios; y la disminución del impacto de la industria regulando que sus procesos estén apegados a la normativa ambiental; todo ello sustentado en la elaboración de programas de educación ambiental municipales que involucren a los diferentes sectores de la población y que concienticen y responsabilicen a la ciudadanía sobre el cuidado y preservación de la biodiversidad y recursos con que cuenta el Estado.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Juan del Río (PMDU)

El instrumento para el ordenamiento territorial del municipio establece un sistema de desarrollo urbano integral a partir de tres componentes principales: el mejoramiento

ambiental de los asentamientos humanos, el ordenamiento de las actividades económicas y el mejoramiento del desarrollo urbano.

El Programa establece la zonificación primaria básica en la que se define el destino del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Para el suelo urbanizable determina tres plazos de crecimiento: corto (ocupación inmediata y hasta 3 años desde su inscripción), mediano (7 años posteriores) y largo (a partir del décimo año de vigencia). También define áreas de actuación susceptibles de aprovechamiento en 4 ejes:

1. Crecimiento urbano: áreas para nuevos desarrollos en suelo urbano y urbanizable sujetos a criterios que buscan evitar impactos negativos en el entorno, propiciando la autosuficiencia en infraestructura y servicios urbanos, además de incluir los espacios necesarios para el equipamiento regional. El Programa define tres áreas a) Impulso al Subcentro Urbano de Cerro Gordo (ISCU), b) Desarrollo de áreas urbanas por etapas (DAU) y c) Ocupación de Vacíos Urbanos (OVU).
2. Conservación ambiental y patrimonial: incluyen la Zona de Monumentos (CZM) de la cabecera municipal que incorpora subzonas de integración de barrios a zonas urbanas mayores (CIB), rescate de haciendas (CRH) y el sitio arqueológico de La Cruz (CZA). Además de áreas de protección a cauces y cuerpos de agua (PCA) para la regulación y el control de escurrimientos y vasos hidráulicos para su operación natural, explotación agropecuaria y suministro de asentamientos humanos.
3. Integración regional: áreas sujetas a un fuerte proceso de conurbación entre dos entidades municipales o estatales; se definen dos zonas, ambas relacionadas con vialidades regionales, una en el límite con Tequisquiapan (carretera Federal 120) y la otra sobre la carretera Federal 57 en las cercanías al límite con el Estado de México.
4. Mejoramiento Urbano: áreas que requieren acciones de urbanización para la renovación urbana, la reposición o acondicionamiento de servicios urbanos e infraestructura; pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo. Se definen áreas para la ampliación de redes de infraestructura y regulación de la tenencia de la tierra (AMR), control de explotación de bancos de material, restauración ecológica, imagen urbana de zonas centrales (AMI) y control de contaminación de ladrilleras (CCL).

El PMDU establece la Zonificación Primaria Detallada que clasifica el suelo urbano y urbanizable en habitacional mixto, comercial y de servicios, equipamientos e industria; a su vez, para el suelo no urbanizable protección ecológica, conservación agropecuaria, forestal y extractiva. Para todos los anteriores establece normas generales y particulares orientadas a la regulación del aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, además de la compatibilidad de usos y la regulación de las características de las edificaciones que formarán parte de la estrategia de ordenación urbana de los programas de desarrollo urbano en los que se establezca zonificación primaria y zonificación secundaria.

Propone una estructura vial regional y primaria orientada al traslado eficiente de personas y bienes en el territorio municipal, integrándolo a la red vial de los municipios de la región Sur; en consecuencia, habrá mayor articulación y accesibilidad, evitando la circulación de transporte pesado al interior de la zona de urbana de la cabecera municipal. Se

complementa con la integración de infraestructura cicloincluyente, ofreciendo mayores posibilidades de comunicación y conectividad.

Finalmente, se propone una estrategia en función de la administración y gestión del desarrollo urbano para la operación del mismo, así como la correcta administración y gestión. En ella se incluye la consolidación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano e insta actualizar o elaborar instrumentos de planeación subsidiarios, al igual que el marco jurídico y administrativo.

Programa de Ordenamiento Ecológico Local Municipio de San Juan del Río

El Programa considera 49 UGAs para las cuales se especificaron lineamientos para el aprovechamiento, manejo y conservación de los recursos naturales y contemplan la educación ambiental como refuerzo para proteger y mantener la diversidad biológica y los recursos naturales existentes, a través de reforestaciones, aprovechamiento máximo del agua y de la aptitud y vocación de cada UGA y la mitigación de impactos ambientales. Lo anterior se estructura mediante políticas de: protección de flora y fauna, áreas forestales y zonas con valor paisajístico, histórico, arqueológico o científico; conservación de áreas verdes naturales o inducidas al interior de la mancha urbana; restauración de unidades degradadas, dañadas o afectadas por eventos naturales o antropogénicos; aprovechamiento sustentable para mantener la biodiversidad, disponibilidad y resiliencia de cada unidad; y políticas urbanas para las unidades ubicadas dentro de los centros de población con uso y destino urbano, que van encaminadas a consolidar los centros de población, incentivar la densificación urbana y el aprovechamiento del suelo servido para aminorar impactos ambientales, tratamiento de aguas residuales, uso de especies nativas en desarrollos inmobiliarios y áreas verdes y recreativas.

Plan Maestro de Vialidad del Centro de Población del San Juan del Río

El Plan Maestro tiene como premisas ordenar integralmente una estructura vial urbana y regional que asegure la adecuada interrelación entre el centro de población y las localidades próximas; definir las vialidades que estructuren el futuro crecimiento urbano para agilizar la movilidad de la población, los bienes y servicios; y proponer acciones específicas que permitan la mejora de la estructura vial y el funcionamiento del transporte público.

DEFINICIÓN DE POLÍTICAS DEL DESARROLLO URBANO

Las políticas del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Juan del Río son congruentes con las políticas derivadas de los niveles superiores de planeación que van, desde las planteadas en el Plan Nacional de Desarrollo (2013-2018) hasta las que establece el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana San Juan del Río-Tequisquiapan (2015). En la medida que las ciudades mexicanas comparten muchos de los problemas, las políticas de los distintos niveles de gobierno tienden a ser coincidentes. Destacan entre ellas: la idea de contar con ciudades más densas, que aprovechen la infraestructura y equipamiento existentes y que faciliten la movilidad pública y no motorizada; también se propone un mayor control de la expansión de la ciudad, para evitar su fragmentación y así, reducir los costos públicos y de los habitantes, al bajar su gasto en transporte y el tiempo de recorrido; hay una preocupación reiterada por el medio natural, se propone un desarrollo urbano ambientalmente amigable; se

señala la necesidad de impulsar el desarrollo económico dentro de la formalidad y se promueve el combate a la pobreza y una mayor equidad, estos tres elementos: protección al ambiente, crecimiento económico y equidad social, se sintetizan en un desarrollo sustentable; otro aspecto común es la mejora de la movilidad urbana, en donde la orientación al transporte público es de central importancia, junto con su complemento, la movilidad no motorizada; también se plantea, sobre todo, en los ordenamientos del ámbito federal, así como en la Nueva Agenda Urbana (2017) de ONU-Habitat firmada por México, el aprovechamiento del valor que forma el desarrollo urbano como mecanismo de financiamiento de la ciudad; y finalmente, también es recurrente en los niveles más altos, el consolidar un Estado de Derecho, que se inicia con la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (2016) publicada en noviembre del 2016, y que, en el ámbito municipal se traduce en contar con una reglamentación exhaustiva, que asegure certidumbre y reglas claras.

Control del Crecimiento y Reaprovechamiento de la Ciudad Interior

Se propone un modelo de ciudad que sea eficiente en el aprovechamiento del espacio, para ello se promoverán densidades de población óptimas que pueden ser definidas como aquellas que maximizan la utilización de la infraestructura instalada, los equipamientos y las capacidades competitivas del espacio urbano, sin generar déficit de servicios, problemas de convivencia, impactos ambientales o costos sociales y fiscales. Lo anterior implica la utilización de los baldíos urbanos (predios sin construcción), el estímulo al redesarrollo inmobiliario y la densificación.

La expansión urbana no debe ser monofuncional, sino que el área de crecimiento se incorporará a través de polígonos de actuación o al menos, por medio de proyectos de uso mixto que integrarán diferentes niveles socioeconómicos y usos del suelo que satisfagan las necesidades de los nuevos habitantes en cuanto a servicios, espacios públicos y transporte.

Acceso a Suelo para Pobres y Producción Social de Vivienda Asistida

Será prioritario el desarrollo de estrategias inteligentes para que los grupos más pobres sin acceso al crédito y al mercado formal de suelo y vivienda puedan auto producir su vivienda en un contexto de legalidad y de planeación de los desarrollos populares con todos los servicios, con plena integración física y social a los demás componentes de la ciudad evitando la segregación y la formación de enclaves de pobreza.

Mejora de la Estructura Vial para una Movilidad Sustentable

La movilidad solo parcialmente es materia municipal, se limita al tema de la infraestructura, sin embargo, se harán propuestas para la organización del transporte público y se ofrecerá una estrategia de mejora de la estructura vial.

La planeación de la estructura vial responderá al principio de redes jerarquizadas que permitan la continuidad de los tejidos urbanos, la articulación interna de sectores y la conectividad eficiente en el contexto urbano y con las localidades rurales próximas. Su ejecución se orientará a reducir la problemática existente en la ciudad construida y a ordenar el crecimiento urbano, motivos que requieren el fortalecimiento de la normativa urbana con especificaciones viales que garanticen la movilidad a futuro y faciliten la gestión del desarrollo urbano.

Intervención Urbana Estratégica: Recuperación del Río San Juan

La intervención para la recuperación del río San Juan se considera estratégica, no sólo por el planteamiento para su desarrollo e implementación, sino por sus efectos sobre el desarrollo urbano de San Juan.

En primer lugar, se trata de un proyecto de naturaleza ambiental que permite el rescate de la función hidrológica del río y la conservación de los ecosistemas naturales a lo largo de sus riveras. Así se buscan tres objetivos de naturaleza ambiental: a) la protección, se evitará el daño innecesario al sistema natural; b) se promoverá un aprovechamiento racional y multipropósitos del río; y c) se reducirá el peligro por inundaciones.

Financiamiento a partir del Desarrollo Urbano

Como lo señala la Nueva Agenda Urbana (ONU-Habitat, 2017), la creación del valor a partir del desarrollo urbano debe convertirse en una fuente de financiamiento para los gobiernos locales. Para hacer esto existen diversas lógicas, desde las de naturaleza fiscal, es decir, a partir de un impuesto, hasta las que capturan esa valorización a partir de un derecho que pueden o no utilizar los ciudadanos y que no resulta en un gravamen obligatorio, pasando por los sistemas de cooperación.

Para el Programa de Centro de Población de San Juan del Río se recomienda utilizar los sistemas de cooperación (contribución de mejoras) para el caso de obras públicas de alcance vecinal o local; mientras que el enfoque de derechos se podrá utilizar para permitir a los inversionistas inmobiliarios obtener mayores derechos de edificabilidad en ciertas áreas de la ciudad, o bien, adelantar o atrasar el desarrollo de los horizontes de crecimiento a discreción.

De cualquier manera, se reconoce que los cambios en el valor del suelo tienen un origen social como subproducto del desarrollo urbano, en particular mediante la acción planificadora y de dotación de obra pública gubernamental, por lo que es un instrumento legítimo de financiamiento urbano.

El impuesto predial, así como otras contribuciones, deben formar parte del sustento legal de las políticas de consolidación urbana y acceso a la ciudad. El modelo de obras por cooperación y captación inmerso en el Título Quinto del Código Urbano vigente (2017) debe desarrollarse en los reglamentos respectivos a efecto de integrar a la población en los procesos de financiamiento de la ciudad, facilitando la edificación de equipamientos y la habilitación de servicios tanto básicos como aquellos que mediante la coordinación de una determinada comunidad se puede dar a sí misma.

Fortalecimiento Institucional

El fortalecimiento institucional, entendido como la construcción de un sistema de reglas formales que deben ser observadas por todos los actores sociales, lo cual, a su vez, debe ser garantizado por el gobierno municipal, es una condición básica e indispensable para lograr los objetivos de desarrollo urbano.

Un sistema institucional sobre la base de una estructura reglamentaria dará certidumbre a todos los actores, por lo tanto, el contenido normativo debe cimentarse sobre el principio de equidad y las reglas deben ser claras y transparentes.

OBJETIVOS Y METAS

Derivado del análisis del Diagnóstico y de los Foros de Consulta Ciudadana se reconoce una enorme cantidad de problemas de muy diversa índole y escala. Algunos de ellos son materia de otros sectores como el medio ambiente, la seguridad o la protección civil; otros son temas muy locales que escapan a las estrategias e instrumentos del ámbito de centro de población, pero no por ello dejan de ser preocupaciones legítimas de los ciudadanos y problemáticas reales para el municipio de San Juan del Río.

En el presente Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Juan del Río se trabaja con una orientación más estratégica en la cual se busca focalizar los recursos y acciones alrededor de pocas líneas de actuación, las cuales deben ser de naturaleza propiamente urbana y deben permitir, desde el ámbito del centro de población y la zona de estudio establecida, atender una relativamente amplia cantidad de problemas. De esta manera, se da continuidad a las 6 dimensiones de actuación o líneas estratégicas establecidas en el apartado Definición de Políticas del Desarrollo que darán estructura al programa y estarán asociadas a los objetivos y metas:

- Control del Crecimiento y Reaprovechamiento de la Ciudad Interior
- Acceso a Suelo para Pobres y Producción Social de Vivienda Asistida
- Mejora de la Estructura Vial para una Movilidad Sustentable
- Proyecto Estratégico: Recuperación del Río San Juan
- Financiamiento a partir del Desarrollo Urbano
- Fortalecimiento del Marco Regulatorio y Normativo para el Desarrollo Urbano

Objetivo General

Establecer políticas, acciones e instrumentos para lograr un desarrollo urbano en el centro de población de San Juan del Río y las localidades rurales dentro de la zona de estudio que sea sustentable a través de un aprovechamiento responsable del medio ambiente, que favorezca el desarrollo económico y que promueva la equidad de la sociedad, todo esto en un ambiente de certidumbre jurídica institucional.

Objetivos Particulares

1. Mejorar el modelo de ocupación territorial

Para este objetivo se promoverá la consolidación de las periferias urbanas en el menor número posible de manchas urbanas favoreciendo las localizaciones adyacentes para reducir los costos públicos, al mismo tiempo se favorecerá el crecimiento hacia el interior sin comprometer la prestación de servicios y el funcionamiento de la ciudad. En ambos casos se favorecerá la integración social y se evitará el crecimiento sobre zonas de peligro.

1.1. Crear las condiciones fiscales, financieras y normativas para minimizar el crecimiento extensivo y fragmentado del centro de población y las localidades en la zona de estudio

1.2. Recuperar población residencial en la ciudad interior

1.3. Implementar un sistema para combatir la especulación del suelo baldío

2. Acceso a la ciudad

2.1. Elaborar un programa de acceso legal al suelo y producción social de la vivienda

Para el diseño de este programa deberán abordarse todos los aspectos, como la dotación del suelo, los mecanismos de selección de los beneficiarios, la administración de los procesos de producción (urbanización y vivienda progresivas), el financiamiento y la entrega.

El programa debe considerar mecanismos inteligentes de financiamiento para obtener el suelo, elaborar proyectos y realizar la gestión del desarrollo.

2.2 Conformar de una reserva inicial "revolvente"

Se requiere iniciar con uno o algunos proyectos pilotos para lo que habrá que partir de una reserva de suelo obtenida de aportes públicos, de transmisiones gratuitas, como pago de contraprestaciones urbanísticas de particulares o por iniciativa de inversionistas. La idea es que el valor del suelo se recupere a través de los pagos que realicen los beneficiarios para poder restablecer la reserva e iniciar nuevos proyectos.

2.3 Definir los criterios de selección de familias.

2.4 Establecer esquemas diversos y flexibles para el financiamiento de la urbanización progresiva.

2.5 Hacer eficiente el proceso de producción social.

Lo que significa contar con prototipos de vivienda progresiva y con modelos comerciales para el acceso económico a materiales de construcción.

2.6 Evitar la incorporación de nuevos asentamientos humanos irregulares en el centro de población y las localidades rurales al interior de la zona de estudio.

Se reconocen tres grandes caminos para este objetivo: crear alternativas, informar a la población y a los actores que participan de los procesos de asentamientos irregulares y aplicar, cuando sea necesario sanciones.

3. Mejora de la estructura vial para una movilidad sustentable

3.1. Mejorar la articulación, continuidad y conectividad de la red vial (regional, primaria y secundaria, incluyendo modos de transporte no motorizado) y la red peatonal del centro de población.

3.2. Planificar una estructura vial racionalizada y jerarquizada que integre los tejidos de la periferia, estructure el crecimiento urbano, redistribuya los flujos del transporte de carga e interconecte el centro de población con las localidades rurales próximas.

3.3. Establecer las normas técnicas complementarias de la estructura vial para la gestión del desarrollo urbano.

3.4. Diseñar un sistema de alimentación a los corredores de alta movilidad que incluirá desde la movilidad motorizada privada con facilidades de estacionamiento hasta la peatonal, pasando por sistemas de transporte público no masivo de altas especificaciones de calidad y sistemas de transporte no motorizado.

Respecto a los objetivos para la Movilidad Sustentable será necesario establecer niveles de prioridad considerando la magnitud de la necesidad y la viabilidad para implementar las soluciones.

4. Intervención urbana estratégica: recuperación del río San Juan

4.1. Identificar intervenciones urbanas acordes con las políticas que sustentan el presente programa y que sirvan como instrumento para lograr sus objetivos.

4.2. Diseñar los mecanismos y normas mínimas para la elaboración de los proyectos propuestos y su ejecución como intervención urbana estratégica.

4.3. Determinar los lineamientos para la Recuperación del Río San Juan.

5. Financiamiento a partir del desarrollo urbano

5.1. Instrumentar las estrategias para el desarrollo urbano con herramientas capaces de capturar recursos generados a partir de la valorización del suelo.

5.2. Dotar al gobierno local de recursos dirigidos al financiamiento de iniciativas, acciones y obras para la mejora de la ciudad construida, el Derecho a la Ciudad y la sustentabilidad de San Juan del Río.

6. Fortalecimiento del marco regulatorio y modernización administrativa para el desarrollo urbano

6.1. Identificar, incorporar y fortalecer los conceptos que derivan de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento del Territorio y Desarrollo Urbano y del Código Urbano del Estado de Querétaro.

6.2. Establecer los lineamientos para la actualización o elaboración de los reglamentos municipales que sean necesarios para hacer operativo el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Juan del Río.

6.3. Diseñar y mejorar el marco regulatorio para la planeación y gestión del desarrollo urbano y procurar un mayor liderazgo público para la gestión activa de los proyectos estratégicos municipales.

6.4. Promover el aprovechamiento eficiente y desarrollo del capital humano al interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Municipio del San Juan del Río.

6.5. Definir las competencias y funciones de las distintas áreas de la Secretaría. Y definir las relaciones de ésta con las demás dependencias del municipio.

6.6. Contar con un sistema para el seguimiento, evaluación y retroalimentación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

7. Ordenamiento del espacio urbano

7.1 Elaborar una zonificación secundaria flexible y transparente que permitan ajustarse a las necesidades de crecimiento demográfico y económico de la ciudad de San Juan del Río sin comprometer la calidad de vida de los sanjuanenses, ni afectar el medio ambiente.

7.2 Diseñar un sistema de normas inteligente que permita la flexibilidad en la inversión inmobiliaria, sin generar externalidades negativas y favoreciendo la captura por parte del municipio de la valorización social del suelo.

7.3 Construir un sistema digital para la elaboración de las constancias de compatibilidad que no permita su aplicación discrecional.

Metas

Redistribución de la población

En el corto plazo (2021) una tercera parte del nuevo crecimiento (2018-2021) deberá ubicarse en la actual mancha urbana y dos terceras partes se establecerán en zonas de expansión adyacentes a la actual zona urbanizada.

En el largo plazo (2033) las proporciones del crecimiento de la década deberán distribuirse con 50% en la zona ya urbanizada al 2021 y 50% en área de expansión la cual será siempre adyacente a las zonas previamente urbanizadas.

Acceso a la ciudad

En el corto plazo (2021) deberán implementarse las medidas administrativas y reglamentarias para la operación de la estrategia, incluyendo un sistema flexible para el financiamiento de la urbanización.

En el mediano plazo (2027) habrá al menos cinco desarrollos en fase de consolidación lo que minimizará la incorporación irregular de suelo en el centro de población.

En el largo plazo (2033) estará funcionando plenamente el sistema para dar acceso a los grupos pobres al suelo y la ciudad, no habrá nuevos asentamientos irregulares en el centro de población de San Juan del Río ni familias que no cuenten con un mecanismo real de acceso a la vivienda digna.

Movilidad sustentable

En el corto plazo (2021) se realizan acciones para ejecutar dos vialidades primarias que conectan las periferias poniente y oriente con la ciudad interior, complementadas por mejoras en la red vial secundaria lo que permite articular la periferia poniente con la ciudad interior y dotar de mayor conectividad a la periferia norte, a su vez se inicia la ejecución del arco vial. En conjunto con las demás estrategias, deberá registrarse un aumento en las densidades de población a lo largo de los corredores de alta movilidad y se contará con los 2 primeros corredores que podrán ser troncales o alimentadores y una estación de transferencia multimodal.

Para el mediano plazo (2027) el arco vial articulará los crecimientos y recogerá los flujos de transporte de carga pesada, liberando el tráfico excesivo de av. Paseo Central. La gestión del desarrollo urbano municipal implementa con rigor la normativa específica para la estructura vial generando condiciones óptimas de articulación, conectividad y continuidad en el creciente centro de población. Asimismo, se contará al menos con otros dos corredores y otra estación multimodal.

En el largo plazo (2033) los corredores estarán consolidados sirviendo como estructura principal complementada por redes alimentadoras de transporte motorizado, no motorizado y peatonales. Las localidades rurales próximas están conectadas y servidas por un sistema de transporte colectivo suburbano eficiente.

Recuperación del río San Juan

En el corto plazo (2021) se esperaría que el total de los proyectos necesarios para la recuperación del río San Juan hayan sido evaluados por las autoridades competentes y al menos, la mitad de los proyectos estratégicos estén implementados o en fase de implementación, comenzando por la trayectoria contigua al centro histórico. No se puede establecer otro tipo de metas porque las decisiones dependen de otros sectores y niveles de gobierno.

Financiamiento a partir del desarrollo urbano

En el corto plazo (2021) se consolida la implementación de los instrumentos propuestos para la captura de la valorización del suelo, desde el segundo año de gestión inicia la entrada de recursos y se destinan a la mejora de la ciudad construida y al impulso de la intervención urbana estratégica.

En el largo plazo (2033) la captura de recursos mediante los instrumentos propuestos es una de las fuentes de financiamiento principales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, lo que permite un flujo presupuestario para el desarrollo urbano integral de San Juan del Río.

Fortalecimiento del marco regulatorio y normativo

En el corto plazo (2021) estarán operando los lineamientos reglamentarios y administrativos que pueden ser operados desde el PDU de Centro de Población, el Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano. Se implementará la reforma al Reglamento de Construcción para el Municipio de San Juan del Río.

En el largo plazo (2033) se consolida la implementación de marco regulatorio y normativo propuesto y mediante los mecanismos de evaluación y seguimiento se fortalece el marco jurídico en materia de desarrollo urbano, logrando la coordinación con otros municipales y estatales.

Modernización administrativa

En el corto plazo (2021) en la Secretaría estará operando un sistema de gestión administrativa que aproveche al máximo las capacidades del capital humano y opere los procedimientos para la gestión de los programas de desarrollo urbano en el municipio. También estará bien delimitadas las funciones.

En el corto plazo (2021) también se deberá estar operando el sistema de seguimiento, evaluación y retroalimentación de los programas de desarrollo urbano del municipio.

Ordenamiento del espacio urbano

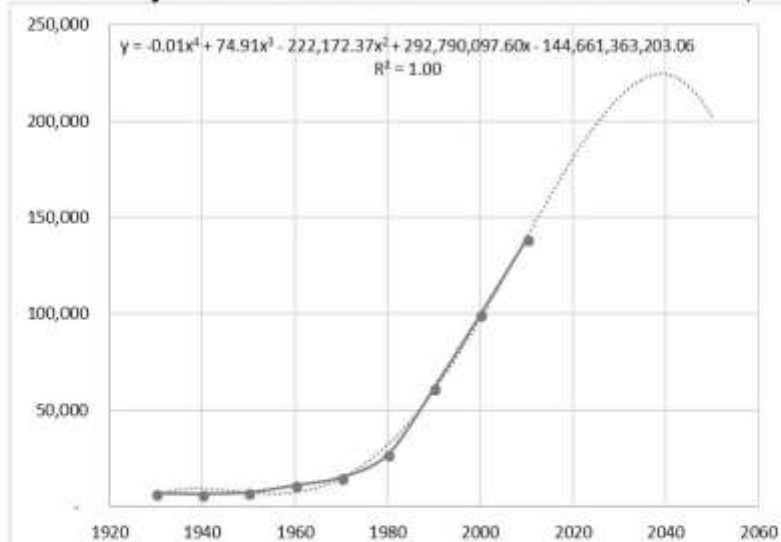
En el corto plazo (2021) y como parte del propio programa se contará con una zonificación, un sistema normativo y un sistema para la determinación de compatibilidades, los cuales deberán estar operando inmediatamente después de que se publique el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

VISUALIZACIÓN DE ESCENARIOS Y DOSIFICACIÓN DEL SUELO

Escenarios de Crecimiento

Para el presente Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población del San Juan del Río, se ajustó un modelo de crecimiento (véase Diagnóstico. Tendencias de Crecimiento) con un coeficiente de determinación cercano al 1.00, lo que significa que es casi perfecta la coincidencia entre el modelo matemático y la tendencia de crecimiento de la ciudad de San Juan del Río. Y se explicaba que la dinámica de crecimiento se ubica al inicio de la fase de desaceleración, esto quiere decir que San Juan sigue mostrando un crecimiento medio anual alto (2.8% entre 2005 y 2010) pero tiende a reducirse cada vez más, para alcanzar el punto de inflexión (crecimiento 0) hacia el año 2040 (véase Gráfica 1. Proyección de Población de la Ciudad de San Juan del Río, Qro.). En el presente (2018) se estima una población de 172,974.

Gráfica 1. Proyección de Población de la Ciudad de San Juan del Río, Qro.



Fuente: elaboración propia con datos de Censo de Población y Vivienda 1930-2010 (INEGI, 2004) (INEGI, 2011).

En la Tabla 1. Proyección de la Población de la Localidad de San Juan del Río se aprecia la reducción en las dinámicas del crecimiento, llegando a dinámicas de decremento después de 1940. Debe destacarse, que es posible que el punto de inflexión no signifique necesariamente una declinación, sino que puede convertirse en una estabilización de la población. De cualquier manera, la tendencia para entonces es irrelevante para los alcances del presente programa, lo que es importante notar es la evidente reducción de las tasas de crecimiento.

Se observará que la presente década fue la de mayor crecimiento en términos absolutos y que a partir del año 2020 la dinámica, por lo tanto, las demandas, se reducen significativamente.

Tabla 1. Proyección de la Población de la Localidad de San Juan del Río

Año	Población Cabecera	Tasa de Crecimiento Medio Anual	Crecimiento Absoluto
1930	7,020		
1940	6,694	-0.5	-326
1950	7,507	1.2	813
1960	11,177	4.1	3,670
1970	15,422	3.3	4,245
1980	27,204	5.8	11,782
1990	61,662	8.5	34,458
2000	99,483	4.9	37,821
2010	138,878	3.4	39,395
<i>Proyección</i>			
2020	180,766	2.7	41,888
2030	212,506	1.6	31,740
2040	223,987	0.5	11,481
2050	202,196	-1.0	-21,791

Fuente: elaboración propia con datos de Censo de Población y Vivienda 1930-2010 (INEGI, 2004) (INEGI, 2011).

Entre el 2010 y el 2020 se esperan 41,888 nuevos habitantes, lo que significa que para el 2018 deberían tenerse 172,974 habitantes, así resulta que para los próximos tres años (corto plazo) se agregarán 11,556 personas más, mientras que para el segundo horizonte (mediano plazo) que concluye en 2027, es decir, al término de las tres próximas administraciones municipales, se alcanzarían los 204,580 habitantes, un incremento absoluto de 20,051 habitantes. Finalmente, para el largo plazo, dos administraciones municipales más (2033), se contará con 218,627 nuevos sanjuanenses, un incremento de solo 14,047 personas (véase Tabla 2. Proyecciones de Población por Horizontes de Crecimiento).

Tabla 2. Proyecciones de Población por Horizontes de Crecimiento

Año	Horizonte de Crecimiento	Población Estimada	Crecimiento Medio Anual	Crecimiento Absoluto
2018		172,974		
2021	1er	184,529	2.18	11,556
2027	2º	204,580	1.73	20,051
2033	3er	218,627	1.11	14,047

Fuente: elaboración propia con base en los datos de la Tabla 1.

Dosificación del Desarrollo Urbano

La dosificación se refiere a la estimación de suelo que será necesario para el crecimiento futuro del centro de población. Normalmente se hace una proyección del crecimiento de la población y, en función de los incrementos de ésta, se calcula el área global necesaria para la expansión de la ciudad. Para este programa se hace una estimación de las demandas futuras por tipo de uso y para cada uno de los 7 niveles socioeconómicos del uso residencial. Con ello se tendrá una mejor previsión de las necesidades de expansión y se podrán establecer parámetros en la zonificación secundaria que no resulten excluyentes para los grupos más pobres.

Por la necesidad de reaprovechamiento de la ciudad interior y porque así lo marcan varios de los planes y programas de orden superior, se establece una estrategia mixta en la que se asume que en el futuro, una proporción cada vez mayor de las necesidades crecimiento en términos de suelo y vivienda se resolverán en el interior de la ciudad en tres modalidades: ocupación de baldíos, procesos de redensificación y procesos de redesarrollo; y que cada vez menos población se dirija a la periferia urbana.

Tabla 3. Corto Plazo (2021). Estimación de las Necesidades de Superficie por Estrato Socioeconómico. Supuesto 1

Nivel Socio-económico	Promedio de Ocupantes por Vivienda	Población Total 2010	% de Población por Estrato	Incremento en el Corto Plazo	Número de Familias Nuevas	Ocupación Probable (hab/ha)*	Viviendas por Hectárea	Necesidad Superficie (Ha)
Muy alto	3.5	969	0.6	69	20	25	7.1	3
Alto	3.4	2,943	1.8	209	61	50	14.7	4
Medio alto	3.4	17,992	11.1	1,278	376	80	23.5	16
Medio	3.6	48,358	29.7	3,434	954	120	33.3	29
Medio bajo	4.0	71,894	44.2	5,105	1,276	190	47.5	27
Bajo	4.5	15,923	9.8	1,131	251	300	66.7	4
Muy bajo	4.8	4,660	2.9	331	69	400	83.3	1
Total	3.7	162,739		11,556	3,007			83

* Se trata de la superficie bruta, que incluye vialidades y usos no habitacionales de baja jerarquía.
Fuente: estimaciones propias.

Para el mediano plazo (ver Tabla 4. Mediano Plazo (2027). Estimación de las Necesidades de Superficie por Estrato Socioeconómico, Supuesto 1), que marca el segundo horizonte de crecimiento, que se extiende entre 2021 y 2027, esto es, dos administraciones municipales y una estatal, se esperan 20,051 habitantes nuevos, lo que nuevamente se reparte por estratos socioeconómico, se estima el número de familias según el tamaño promedio del estrato y se calcula la posible ocupación de viviendas por hectárea y la necesidad de hectáreas para el periodo, que alcanza una cifra de 144.

Tabla 4. Mediano Plazo (2027). Estimación de las Necesidades de Superficie por Estrato Socioeconómico. Supuesto 1

Nivel Socio-económico	Promedio de Ocupantes por Vivienda	Población Total 2010	% de Población por Estrato	Incremento en el Mediano Plazo	Número de Familias Nuevas	Ocupación Probable (hab/Ha)*	Viviendas por Hectárea	Necesidad Superficie (Ha)
Muy alto	3.5	969	0.6	119	34	25	7.1	5
Alto	3.4	2,943	1.8	363	107	50	14.7	7
Medio alto	3.4	17,992	11.1	2,217	652	80	23.5	28
Medio	3.6	48,358	29.7	5,958	1,655	120	33.3	50
Medio bajo	4.0	71,894	44.2	8,858	2,215	190	47.5	47
Bajo	4.5	15,923	9.8	1,962	436	300	66.7	7
Muy bajo	4.8	4,660	2.9	574	119.62	400	83.3	1
Total	3.70	162,739		20,051	5,218			144

* Se trata de la superficie bruta, que incluye vialidades y usos no habitacionales de baja jerarquía.
Fuente: estimaciones propias.

Finalmente, se realiza el mismo ejercicio para el tercer horizonte o largo plazo, que se extiende otras dos administraciones municipales y una estatal, es decir entre 2027 y 2033 (véase Tabla 5. Largo Plazo (2033). Estimación de las Necesidades de Superficie por Estrato Socioeconómico, Supuesto 1). La demanda para entonces será de 101 hectáreas más, y la tendencia, como ya se había indicado será a reducirse en los siguientes 7 años hasta llegar a desaparecer la necesidad de expansión, la cual, en realidad debería ser menor en la medida que se logren implementar las políticas de reaprovechamiento de la ciudad interior, que sería capaz de absorber más del 50% del crecimiento estimado, con lo cual, la necesidad de expansión, para uso habitacional al 2033 sería, en lugar de 328 hectáreas, máximo de 164.

Tabla 5. Largo Plazo (2033). Estimación de las Necesidades de Superficie por Estrato Socioeconómico. Supuesto 1

Nivel Socio-económico	Promedio de Ocupantes por Vivienda	Población Total 2010	% de Población por Estrato	Incremento en el Largo Plazo	Número de Familias Nuevas	Ocupación Probable (hab/Ha)*	Viviendas por Hectárea	Necesidad Superficie (Ha)
Muy alto	3.5	969	0.6	84	23.90	25	7.1	3
Alto	3.4	2,943	1.8	254	74.71	50	14.7	5

Medio alto	3.4	17,992	11.1	1,553	456.76	80	23.5	19
Medio	3.6	48,358	29.7	4,174	1,159.47	120	33.3	35
Medio bajo	4.0	71,894	44.2	6,206	1,551	190	47.5	33
Bajo	4.5	15,923	9.8	1,374	305	300	66.7	5
Muy bajo	4.8	4,660	2.9	402	83.80	400	83.3	1
Total	3.70	162,739		14,047	3,655			101

* Se trata de la superficie bruta, que incluye vialidades y usos no habitacionales de baja jerarquía.
Fuente: estimaciones propias.

Tabla 6. Estimación de las Necesidades de Superficie por Estrato Socioeconómico. Supuesto 2

Nivel Socioeconómico	Número de Familias	Factor de Ocupación (%)	Lote Tipo	Necesidad Superficie (Ha)
Corto Plazo. 2018-2021				
Muy alto	20	48	720	3
Alto	61	51	320	4
Medio alto	376	54	220	15
Medio	954	57	180	30
Medio bajo	1,276	60	140	30
Bajo	251	63	110	4
Muy bajo	69	66	90	1
Total	3,007			87
Mediano Plazo. 2021-2027				
Muy alto	34	48	720	5
Alto	107	51	320	7
Medio alto	652	54	220	27
Medio	1,655	57	180	52
Medio bajo	2,215	60	140	52
Bajo	436	63	110	8
Muy bajo	120	66	90	2
Total	5,218			152
Largo Plazo. 2027-2033				
Muy alto	24	48	720	3.58
Alto	75	51	320	4.69
Medio alto	457	54	220	18.61
Medio	1,159	57	180	36.61
Medio bajo	1,551	60	140	36.20
Bajo	305	63	110	5.33
Muy bajo	84	66	90	1.14
Total	3,655			106

Fuente: estimaciones propias.

Se partió de un lote promedio por segmento, condicionado por la normatividad vigente, y el factor de ocupación, es decir, la ocupación residencial neta respecto a la

ocupación residencial bruta (que incluye vialidades y espacios no habitacionales menores), y a partir de estos elementos se estimó la necesidad de superficie para cada estrato en los tres horizontes de crecimiento, corto, mediano y largo plazos.

Deben hacerse varias precisiones, los datos obtenidos se refieren a la superficie residencial bruta, esto es, ya incluyen las vialidades y usos no habitacionales de baja jerarquía, pero no incluyen a la industria y los grandes servicios (equipamientos) que se contabilizan por separado.

Cálculo de necesidades de espacios para industria y equipamientos

En la actualidad el suelo urbano del continuo de población ocupa una superficie de 4,436 hectáreas, de las cuáles, 2,063 corresponden a los distintos niveles de uso habitacional, es decir, un 46.5% de la superficie de la ciudad. Como se esperaría, la segunda superficie en importancia es la ocupada por vialidades (26.7%), pero el uso que sigue a la vivienda por el área empleada es la industria con 599 Ha. lo que significa el 13.5%. En tercer lugar, están los comercios y servicios con 5.1% y en cuarto el equipamiento con 4.2%. El resto de la superficie se destina a otro tipo de aprovechamientos poco significativos en cuanto a la superficie ocupada (véase Tabla 7. Superficies Ocupadas por Usos del Suelo en 2018).

Por otro lado, se había estimado que para el 2033 se necesitarán cuando mucho 341 hectáreas de uso residencial y servicios (equipamiento) de baja jerarquía. Esta cifra representa poco más de un 15% con respecto a las 2,063 Has. actualmente utilizadas por vivienda, servicios de baja jerarquía y baldíos, lo que sugiere que en los próximos 15 años la superficie habitacional se extenderá alrededor de un 15% respecto a lo que ocupa en 2018.

Tabla 7. Superficies Ocupadas por Usos del Suelo en 2018

Uso	Superficie (Ha)	%
Habitacional	2,063	46.5
Comercio y servicios	226	5.1
Industria	599	13.5
Equipamiento	189	4.2
Área verde	132	3.0
Cuerpo de agua (Bordo Benito Juárez)	15	0.3
Suelo de protección	14	0.3
Camelliones y glorietas	15	0.3
Vialidades	1,184	26.7
Suelo Urbano Centro de Población	4,436	

Fuente: elaboración propia.

Para estimar las demandas futuras de los usos no habitacionales se utilizan las proporciones de superficie que utilizan en la actualidad con respecto al uso habitacional. Debe asumirse una fuerte asociación entre este uso y los usos no habitacionales. Bajo esta lógica se obtienen los resultados descritos en la Tabla 8. Estimación de la Demanda de Superficie de Expansión por Usos del Suelo.

Tabla 8. Estimación de la Demanda de Superficie de Expansión por Usos del Suelo

Horizontes de Crecimiento	Vivienda	Comercio y Servicios	Equipamiento	Industria	Otros Usos	Total
Corto plazo	87	14	12	38	8	159
Mediano plazo	152	25	21	66	14	278
Largo plazo	106	17	15	46	10	194
Total	345	57	47	150	32	631

Fuente: elaboración propia.

Los usos comerciales y de servicios tienen una fuerte capacidad de conformar sus espacios, incluso desplazando a otros usos, por lo que no es necesario considerar excedente. Las zonas verdes, y en cierto sentido las vialidades, no deben ser calculadas en función de estas estimaciones, sino que deben ser fijadas de acuerdo con las necesidades de servicios ambientales y conectividad vial que resulten del modelo de ciudad que se proponga en la zonificación secundaria.

Debe reconocerse que existen muchos factores que pueden afectar las estimaciones aquí realizadas por el simple hecho de que se está hablando de situaciones futuras. Al mismo tiempo, es claro que con las tendencias actuales los horizontes futuros van demandando cada vez menos crecimiento, por lo que es muy aventurado programar plazos más amplios con base en modelos que no pueden incorporar, ni siquiera prever, los cambios que se puedan presentar en un futuro tan distante (2033).

Dosificación para localidades fuera del continuo urbano

Ya se explicó que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Juan del Río (2015) establece como área del centro de población una superficie mayor que integra una importante superficie rural y pequeñas localidades urbanas y otras rurales. Los cálculos de dosificación anteriores se realizaron para dicho continuo urbano, en el que se incluyen todas las localidades conurbadas o fuertemente integradas. Resta evaluar lo que sucede con las localidades, fundamentalmente rurales que quedan fuera del continuo (véase Tabla 9. Población de las Localidades Urbanas y Rurales fuera del Continuo Urbano, 1960-2010).

Tabla 9. Población de las Localidades Urbanas y Rurales fuera del Continuo Urbano, 1960-2010

Localidades	Años							Crecimiento 2005-2010
	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2010	
La Estancia	1,389	1,792	2,911	4,201	4,995	5,553	5,992	1.53
La Vaila	1,315	2,047	2,768	3,879	4,845	5,115	5,597	1.82
La Llave	1,263	1,841	2,380	3,313	5,053	5,163	5,497	1.28
Arcila	829	1,140	1,589	2,437	2,485	3,434	3,881	2.48
Santa Rosa Xejay	914	1,077	1,697	2,423	2,702	3,188	3,578	2.34
El Cazadero	1,054	1,243	1,742	2,301	2,589	2,955	3,401	2.85
Gelindo (San José Galindo)	568	1,003	1,445	2,212	2,503	2,763	3,079	2.19
Localidades Urbanas	7,312	10,143	14,530	20,766	25,183	28,171	31,025	1.95
Localidades Rurales*							20,288	

* Las localidades rurales se enlistan en el Anexo X. Localidades Rurales en la Zona de Estudio.
Fuente: VIII Censo de Población y Vivienda (1960), IX Censo de Población y Vivienda (1970), X Censo de Población y Vivienda (1980), XI Censo de Población y Vivienda (1990), XII Censo de Población y Vivienda (2000) y Censo de Población y Vivienda (2010) del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2018).

Las localidades fuera del continuo sumaban en 2010 un total de 51,313 habitantes, de los cuales 31,025 corresponden a 7 pequeñas las urbanas y 20,288 a las rurales. El crecimiento medio anual entre 2005 y 2010 de las urbanas fue de 1.95. Se trata de una dinámica similar a la que se presenta en la localidad de San Juan del Río, por lo que se esperarían crecimientos proporcionales, esto es 11 hectáreas de expansión para el 2033, y por horizontes: 2.8, 4.9 y 3.4 Ha. por cada 5,000 habitantes para el corto, mediano y largo plazos, respectivamente.

Polígonos no aptos para la urbanización

El suelo programado total para el desarrollo urbano, esto es, lo que en la zonificación primaria (establecida en los instrumentos de planeación de nivel superior) se denomina Suelo Urbanizable, supera ampliamente las perspectivas de crecimiento del centro de población. Ahora bien, tanto en el Suelo Urbanizable como en el Urbano existen polígonos cuyo desarrollo no se puede justificar por alguna, pero generalmente por varias, de las siguientes razones:

1. Por encontrarse en zona con peligro de inundación o en peligro natural. Existen muchos casos que además de estar en zona de peligro de inundación, su eventual urbanización aumenta el peligro de inundación aguas abajo.
2. Por encontrarse en una zona de recarga del acuífero o una zona de valor ambiental por su cobertura vegetal y su capacidad de infiltración.
3. Por favorecer el proceso de conurbación interestatal con el Estado de México, lo que potencialmente acareará altos costos para el municipio de San Juan del Río y el estado de Querétaro y una mayor presión sobre los recursos, la infraestructura y los servicios municipales.
4. Por favorecer la fragmentación del desarrollo urbano y su baja densidad, lo que implica enormes costos públicos, ambientales y sociales como se explicó antes; los valores de densidad y la situación de fragmentación muestran una tendencia crítica que debe de revertirse.
5. Por estar adheridos a localidades rurales que no tienen la capacidad de dar soporte ni en servicios, ni en infraestructura a los desarrollos que se llevarían a cabo ahí, generando una presión muy fuerte sobre esas localidades rurales. Además, violentaría la cultura y el tipo de vida de esas localidades rurales.
6. Por localizarse muy lejanos de las redes de infraestructura y su eventual desarrollo podría significar un alto costo para el municipio de San Juan del Río sin que exista justificación alguna para ello.
7. Por encontrarse en zonas de peligro industrial o químico que representan un enorme riesgo para la población y actividades humanas.

En todos estos casos se puede asegurar que no se trata de áreas cuyo crecimiento sea necesario o útil al desarrollo sustentable del centro de población de San Juan del Río, por el contrario, el crecimiento urbano sobre estos polígonos iría abiertamente en contra del interés colectivo y no representaría ningún tipo de beneficio social neto.

III. NIVEL ESTRATÉGICO

ESTRATEGIA GENERAL

El Programa de Centro de Población de San Juan del Río tiene como estrategia general el instaurar un nuevo orden institucional que otorgue certidumbre a todos los actores para propiciar el desarrollo económico y un crecimiento urbano eficiente, con un sistema de reglas que permita aprovechar los recursos naturales de manera sustentable, una movilidad eficaz y una sociedad más justa.

De esta manera, el programa otorga especial importancia al diseño de los mecanismos de implementación de las políticas públicas que formula en materia urbana, es decir, se desarrollan estrategias razonables apoyadas por mecanismos operativos para su implementación.

Para evitar la dispersión de esfuerzos y enfocar la actuación pública en materia urbana hacia los aspectos prioritarios que conducirán el desarrollo urbano eficiente en la ciudad de San Juan del Río, se establecieron cuatro grandes líneas de acción, y para cada una de ellas se establecen estrategias y acciones específicas para la implementación de las políticas y para su posterior evaluación.

- Mejora del Modelo de Ocupación Territorial
- Acceso a la Ciudad
- Mejora de la Estructura Vial para una Movilidad Sustentable
- Proyectos Estratégicos

Estas 4 grandes estrategias se desagregan en estrategias específicas que abordan diferentes aspectos de la problemática pero, además, se acompañan de estrategias instrumentales o transversales (ET) que tienen dos características, primero, establecen mecanismos sobre el cómo implementar las estrategias particulares, y segundo, inciden en todas estas, de una u otra manera son planteamientos que estarán siempre presentes en cada una de ellas. Las estrategias instrumentales son 4:

- ET1. Financiamiento a partir del desarrollo urbano
- ET2. Fortalecimiento del Marco Regulatorio y Normativo para el Desarrollo Urbano
- ET3. Modernización administrativa
- ET4. Ordenamiento del espacio urbano

De esta manera se ofrece un plan integral que establece acciones sucesivas en diferentes horizontes de tiempo. Para la implementación y evaluación de los resultados de las políticas se establecieron plazos de ejecución con un horizonte de 6 años al 2033 (largo plazo); se consideró un mediano plazo otro horizonte de 6 años al 2027 (mediano plazo); y un corto plazo de 3 años al 2021. Se esperaría que para el 2021 se realice una primera evaluación general de las estrategias y que, para el fin del mediano plazo, una segunda evaluación general, lo que podría llevar a la necesidad de una actualización de las estrategias.

ESTRATEGIAS PARTICULARES

E1. Mejora del Modelo de Ocupación Territorial

En México los programas de desarrollo urbano han sido concebidos como instrumentos de planeación territorial, lo cual no es malo, sin embargo, presentan dos deficiencias que se pretenden subsanar en el presente programa de centro de población, por un lado, han sido sólo territoriales, obviando muchos fenómenos no territoriales sobre los que hay que intervenir en la búsqueda de mejorar la condición de las ciudades; y por el otro lado, son prescriptivos y estáticos, no reconocen ni la dinámica, ni la complejidad de los fenómenos territoriales, esto es, ignoran sus determinantes económicos, sociales, culturales o políticos.

En el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Juan del Río se considera que deben atenderse de manera prioritaria dos problemas territoriales: la expansión fragmentada y monofuncional de la ciudad, lo que supone altos costos públicos, sociales, y ambientales, y la declinación de la ciudad interior. Y para ello, se busca intervenir en la lógica económica que les da origen, por supuesto, sin afectar los intereses legítimos de los actores que están involucrados, por el contrario, tratando de favorecer la inversión y el bienestar de los sanjuanenses.

E1.1. Regulación de la expansión urbana

Esta estrategia persigue cumplir con el objetivo de *crear las condiciones fiscales, financieras y normativas para minimizar el crecimiento extensivo y fragmentado del centro de población.*

Como se afirmó arriba, las ciudades mexicanas han vivido dos décadas de crecimiento extensivo, caracterizado por su fragmentación y por bajas densidades de ocupación, con base en desarrollos habitacionales monofuncionales que no solo no hacen ciudad, sino que, por sus condiciones, niegan o al menos, encarecen el acceso de los habitantes a la ciudad.

La razón de este tipo de crecimiento es el afán de propietarios y/o inversionistas de maximizar las ganancias a través de la formación artificial de plusvalías¹. El mecanismo opera así: se compra el suelo no urbanizable, generalmente a campesinos o ejidatarios o precios mínimos, derivados de sus usos no urbanos; se tramita los cambios de uso del suelo a urbano y, muchas veces, la construcción de la infraestructura para poder desarrollar. Lo anterior generará una mayor plusvalías entre más lejos y menos accesibles sea el suelo, ya que será el de menor valor, sin embargo, esa ganancia se convierte en un costo público, por la necesidad de construir infraestructura y ofrecer los servicios a las comunidades de los nuevos desarrollos, lo que será más costoso en la medida estén más alejados de la ciudad y más dispersos; también genera un costo ambiental, porque se trata de ocupaciones en zonas rurales, muchas veces con alto valor ambiental, y también de baja densidad, lo que supone una mayor pérdida de espacios naturales por habitante; y finalmente, también genera un alto costo social, que pagan en transporte, cansancio y tiempo (costos de oportunidad) los colonos de esos nuevos desarrollos.

¹ Las plusvalías se definen como el aumento en el valor del suelo, el cual, siempre es producido por un esfuerzo social o lo que es equivalente, los aumentos en los valores de suelo en el mercado siempre llevarán implícito un costo social mayor que el aumento capitalizado en el suelo.

El objetivo del instrumento es que el crecimiento de los asentamientos humanos se produzca de manera adyacente a la mancha urbana. Se busca evitar la fragmentación de la urbanización y los altos costos públicos que lleva implícita; impedir estrategias especulativas basadas en la incorporación de suelo lejano; y promover la habilitación pública y la valorización de los espacios intermedios que se mantienen ociosos en largos periodos de tiempo.

E1.2. Reaprovechamiento de la ciudad interior

En la fase analítica se identificó en San Juan del Río un problema común en las ciudades mexicanas: la declinación de su ciudad interior. Por ello, resulta indispensable promover la inversión en esta área de la ciudad, principalmente en vivienda.

E1.3. Combate a la especulación

La especulación del suelo es una práctica muy extendida en México a pesar de que genera enormes costos sociales, de hecho, la especulación es el detonante de la incorporación fragmentada y dispersa. Esta estrategia le ofrece al especulador una doble retribución: por un lado, incorpora suelo rural sin gran valor, y al hacer esto se beneficia enormemente de la inversión pública y de su conversión normativa al desarrollo urbano.

E2. Acceso a la Ciudad

Con la estrategia Acceso a la Ciudad se ofrece un mecanismo para garantizar el acceso a la vivienda digna y decorosa a las familias de menores ingresos económicos, para sí cumplir con lo dispuesto en el artículo 4º Constitucional. Al crearse un mecanismo de esta naturaleza para que los más pobres puedan contar con una vivienda, se convierte en una forma de evitar el crecimiento en el número de asentamientos irregulares, lo que actualmente, representa uno de los principales problemas de San Juan del Río.

Para solucionar este problema se requiere de políticas que hagan accesible el suelo. Tales políticas deben actuar en varios frentes pero se basan en la gran eficacia que han logrado los sistemas de autoproducción de vivienda, que hoy por hoy, representan más del 50% de las viviendas en el país.

Los principios que rigen esta estrategia son:

1. El reconocimiento de la eficacia o efectividad de los procesos de autoproducción de la vivienda.
2. La eliminación de la ineficiencia de los mismos procesos derivadas de la irregularidad y su intermediarismo
3. La necesidad de considerar la planeación de los asentamientos y un buen diseño arquitectónico, así como de superar las deficiencias técnicas en la construcción.
4. El pago del suelo habilitado por parte de los ocupantes en condiciones realistas pero sin concesiones al no pago.

Así la producción de la vivienda por este medio ofrecerá soluciones reales de vivienda a una importante parte de la sociedad que además pagará por ello, no se trata de un proceso gratuito.

E2.1 Elaboración de un programa de acceso legal al suelo y la producción social de la vivienda

El gobierno municipal de San Juan del Río promoverá la elaboración de un Programa de Acceso al Suelo para la Producción Social de Vivienda Social. En ese programa se establecerán los lineamientos y normas para la implementación de la estrategia. Es particularmente importante que se consideren y reglamente los mecanismos para: a) formar una reserva de suelo específica para este programa; b) los criterios para la selección de los beneficiarios del programa; c) los procedimientos y las rutas para la implementación del programa; d) las condiciones y responsabilidades de la administración del programa; y e) los mecanismos para su financiamiento.

E2.3 Criterios de selección de familias

Un componente importante de la estrategia es establecer criterios claros para definir quiénes pueden ser beneficiarios del programa y cuáles son los requisitos de selección.

E2.4 Financiamiento de la urbanización

Por su parte la urbanización deberá concebirse en esquemas flexibles. El avance de la urbanización con anticipación a la ocupación deberá estar en función de la capacidad económica del grupo de beneficiarios, pero podrá aceptarse, aunque no es deseable, la ocupación en breña, como sucede con los asentamientos irregulares, siempre y cuando, el plan maestro garantice la factibilidad de habilitación de la infraestructura.

E2.5 Eficiencia en el proceso de autoproducción

E2.5.1 Prototipos de vivienda

Se elaborarán prototipos de vivienda progresiva a través de convenios de reciprocidad o concursos con las escuelas de arquitectura e ingeniería de las universidades locales; de la misma manera, se ofrecerá asesoría técnica durante el proceso constructivo por medio de prestadores de servicios social.

E2.5.2 Venta consolidada de materiales de construcción

Se crearán las condiciones para la venta consolidada de materiales como podría ser la concesión exclusiva o a través de convenio con proveedores. El objetivo será ofrecer los materiales de construcción a precios de mayoristas aunque se compre al menudeo, en los periodos iniciales de desarrollo del barrio.

E2.5.3 Asistencia técnica

El municipio podría contar con personal para asesorar la construcción, o bien, se podría lograr a través del servicio social y de la práctica profesional de egresados de arquitectura y de ingeniería, a través de convenios con las universidades del estado.

E2.5.4 Simplificación en trámites registrales, notariales y catastrales

El Ayuntamiento deberá de establecer acuerdos con notarios, catastro y registro público de la propiedad facilitar la escrituración, y sobre todo, para reducir los costos.

E2.6. Evitar la incorporación de nuevos asentamientos humanos irregulares.

Se trata de una estrategia técnicamente simple pero políticamente compleja, por ello, el componente fundamental para atender el problema de los asentamientos irregulares debe ser crear una alternativa de acceso a la vivienda para las familias de menores recursos, tal como se plantea en este apartado, solo entonces será conveniente evitar la incorporación.

E3. Mejora de la Estructura Vial para una Movilidad Sustentable

Sin duda alguna, uno de los retos más significativos de San Juan del Río es integrar una estructura vial capaz de optimizar la movilidad en la ciudad consolidada, articular los sectores periféricos en crecimiento y, a la vez, garantizar el soporte necesario para asumir el crecimiento urbano previsto. Con ello mejorar las condiciones actuales de los habitantes y usuarios durante sus traslados.

La implementación de una estructura vial que acompañe al crecimiento urbano necesariamente se traduce en la utilización de espacio para que los habitantes se desplacen a sus actividades cotidianas y los bienes e insumos accedan, se distribuyan al interior y salgan al exterior. Las condiciones actuales de San Juan del Río en términos de tamaño de mancha urbana y condiciones topográficas del territorio son favorables para implementar una redistribución del espacio vial que no solo considere la movilidad motorizada; sino que incorpore otros modos de transporte y la implantación de espacios públicos o concesionados que favorezcan un cambio de la imagen urbana en todo el centro de población y se adapten a las condiciones que requiere cada sector de la ciudad.

E3.1. Articulación, continuidad y conectividad de la red vial y la red peatonal del centro de población.

Actualmente, San Juan del Río cuenta con una estructura vial desarticulada la cual no permite una continuidad en las vialidades y no acompaña al crecimiento urbano, dejando sectores periféricos de la ciudad con muy baja conectividad. Por ende, la fragmentación y desarticulación del tejido vial provocan la saturación de los flujos de transporte vehicular sobre solo unas cuantas vialidades, principalmente localizadas en zonas centrales, y subutilizando el resto debido a que no tienen la continuidad necesaria para convertirse en vías alternas que distribuyan las cargas vehiculares hacia los diversos sectores de la ciudad.

Por lo anterior, es estratégico implementar una estructura vial que genere tránsito continuo, que brinde a los usuarios distintas opciones de vialidades primarias articuladas con un subsistema de vialidades secundarias y éstas, a su vez, con las calles locales; de tal manera que la distribución del tránsito en diferentes subsistemas interconectados favorezca la fluidez. Asimismo, las vialidades primarias deberán ser las únicas que se interconecten con las de jerarquía regional que interactúan con el centro de población, lo que favorecerá la fluidez del tránsito regional y la seguridad de todos los usuarios en vialidades con mayores velocidades.

E3.2. Estructura vial racionalizada y jerarquizada

San Juan del Río, como se mencionó anteriormente, presenta una red vial desestructurada y sin una jerarquía de vialidades clara. El poniente de la ciudad se encuentra segregado por la barrera que significa el río San Juan y las vías del tren, el

oriente de la ciudad se estructura por medio de una sola vialidad (av. Universidad) dejando pocas opciones para trasladarse al oriente. Al norte ocurre algo parecido al oriente de la ciudad, el mayor volumen de vehículos tanto pesados como automóviles particulares que transitan por medio de Paseo Central saturan esta vialidad regional, mientras que la carretera 57 es un borde que obstaculiza la conexión con las localidades al sur; aunque la planeación del desarrollo urbano no plantea un crecimiento extensivo hacia esta zona de la ciudad, sí es importante proveer el acceso necesario a los habitantes de los pueblos y colonias existentes.

La estrategia plantea una redistribución del tránsito vehicular tanto de carga como particular, a través de todo el sistema de vialidades con una nueva jerarquía y al mismo tiempo generar una conexión con las localidades aledañas al centro de población mediante vialidades planeadas para mejorar las conexiones de las zonas antes mencionadas, a través de la composición de un tejido vial articulado por medio de vialidades primarias que a su vez, interactúan con vialidades secundarias para la distribución del tránsito.

Las vialidades que componen la estructura vial propuesta deberán establecer temporalidades para su ejecución considerando la congruencia con los horizontes de crecimiento urbano, la magnitud de la necesidad y la viabilidad para implementar las soluciones.

E3.3. Normas técnicas complementarias

Esta estrategia plantea la regulación del espacio reservado para la estructura vial en los distintos niveles de jerarquía, mediante factores aplicables a la diversidad de las vialidades en sus trazos, usos e intenciones de conexión. Se busca brindar una solución múltiple tanto para la reconversión de la estructura vial existente, como de las propuestas y proyectos futuros, en el entendido de que todas las vialidades son diferentes se proyectan lineamientos variables para normar el espacio que será necesario para asumir la sección transversal según cada tipo de vialidad.

E4. Intervención Urbana Estratégica: Recuperación del Río San Juan

E4.1 Determinar los lineamientos para la recuperación del río San Juan

Desde la fundación de la ciudad, el río San Juan ha sido un elemento de identidad muy importante, un eje de articulación del crecimiento, y una de las principales fuentes ambientales. No obstante, con el tiempo, se ha transformado su función dentro de la zona urbana: de ser uno de los principales destinos recreativos, se ha convertido en sitios poco utilizados y donde se inicia un severo proceso de degradación ambiental para el sistema natural.

Todo esto justifica la necesidad de desarrollar un proyecto que proteja, y a su vez promueva y dignifique las riberas del río San Juan. Se plantea la generación de una serie de medidas para la recuperación del río, que implican crear un plan de manejo hidráulico, una estrategia de manejo hidrológico, un plan ambiental, y un programa de espacios públicos en las riberas.

E4.2 Programa de manejo hidráulico del río San Juan (plan pluvial)

Para alcanzar un manejo integral del río San Juan y sus espacios es necesaria la elaboración de un programa de manejo hidráulico.

El cuidado de la calidad del agua es un punto particularmente importante e impostergable en el manejo del río San Juan. Por un lado, se debe hacer una revisión exhaustiva de posibles descargas de aguas residuales sanitarias e industriales al río, una vez identificadas, deberá apercibirse al responsable el daño ambiental que está produciendo y el tipo de sanciones a que estaría sujeto.

E4.3 Función hidrológica

Dentro del plan de manejo hidráulico es particularmente importante el cálculo de los caudales de calle máximos promedio y sus periodos de retorno, para hacer un buen diseño de los espacios de inundación.

Es conveniente que en la concepción del manejo de las riberas se tenga una estrategia inteligente en este sentido, que no sea de restricción total, sino de uso simultáneo de las riberas. Esto quiere decir que, además de que las riberas cumplan su función como "llanura de inundación" o mejor concebido como un espacio o cajón de inundación, sirvan también como espacio recreativo, sin menoscabo de evitar peligros que afecten a personas o a las inversiones. Se propone un aprovechamiento eficiente del uso de las riberas como espacio público que eventualmente será sustituido en su función hidrológica, y en donde el impacto normal es cubrir de lodo y ramas esos espacios y el mobiliario que en él se ubique.

E4.4 Programa de gestión de parque urbano con una visión de protección ambiental

Para que las riberas del río San Juan puedan ser espacios de preservación ambiental, pero también sitios que sean valorados y seguros para los habitantes, se propone la generación de un sistema de parques urbanos en los márgenes del río. Estos parques tendrán diferentes vocaciones, pero todos llevarán el propósito de fortalecer la cultura ambiental y la cohesión social entre los habitantes,

E4.5 Programa de aprovechamiento de las riberas del río San Juan para la construcción de espacios públicos

El río San Juan tiene la capacidad de adquirir una condición de eje fundamental para la ciudad. El rescate y protección del río tiene objetivos ambientales y de seguridad hidrológica pero también, de integración social y para el beneficio económico del área colindante.

Se plantea la creación de un sistema de espacios públicos a lo largo de las riberas del río. Estos sitios tendrán diferentes vocaciones: mientras que una parte de las riberas se utilizará como espacios de uso masivo para la recreación familiar y la cultura, otros podrán dedicarse exclusivamente para la contemplación y/o senderismo, y un tercer grupo de sitios estarán reservados para la conservación ambiental.

El programa de aprovechamiento de las riberas del río San Juan mantendrá una perspectiva de interacción entre el tejido urbano y la presencia del río, lo que favorecerá la valorización de las zonas colindantes. En este sentido, el programa de

reaprovechamiento propondrá una serie de espacios libres con valor ambiental. Las estrategias del estudio deberán considerar siempre el hecho de que la ciudad es un acontecimiento del río.

E4.6 Mejorar la conectividad vehicular, no motorizada y peatonal entre las márgenes del río

Este programa incluye la conectividad vehicular, no motorizada y peatonal entre las márgenes del río, a partir de un nuevo modelo de movilidad y accesibilidad.

Se debe realizar un estudio que replantee el sistema vial de los bordes del río en los tramos que sea posible sin afectar la conectividad y accesibilidad peatonal y no motorizada.

El objetivo fundamental del estudio será el de favorecer la accesibilidad y la conexión de los ciudadanos al sistema de bordes del río, a los bienes y servicios que puedan surgir en el área de influencia y su proximidad a las áreas residenciales, así como la disposición y calidad de los espacios, superficies de rodamiento ciclista, peatonales y determinar si puede o no existir un sistema articulador con el transporte público.

ESTRATEGIAS TRANSVERSALES

Las estrategias particulares descritas arriba, deben ser acompañadas de otras estrategias que no son sustantivas, pero que son necesarias para la correcta implementación de las estrategias particulares. Se trata dar respuestas de carácter operativo (instrumental) y de lineamientos de pensamiento que afectan a todas o a varias de las particulares y por eso se les denominan transversales.

Se proponen 5 estrategias transversales: el ordenamiento del espacio urbano; la gobernanza; el financiamiento urbano; el fortalecimiento del marco institucional que incluye lo normativo y lo administrativo, y la comunicación social.

Estas estrategias llamadas transversales funcionan como mecanismos para la implementación y ejecución de las propuestas de las estrategias, por lo que en cierto sentido son instrumentales. Así se propone un arreglo territorial que incluye todos los componentes de las estrategias particulares; se proponen esquemas de gobernanza, esto es, acciones coordinadas y concertadas con los diferentes actores sean estos públicos, privados o sociales, cuya participación deberá ser un derecho pero también una responsabilidad; se plantean esquemas de financiamiento basados en la gestión de la valorización del suelo producida por el propio desarrollo urbano; se establece fortalecer el marco institucional a través de un reglamento completo y detallado que ofrezca certidumbre y transparencia en la gestión de las estrategias del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, y como complemento, implementar un programa de modernización administrativa; y por último, debe considerarse un Programa de Comunicación Social, los ciudadanos tienen el derecho de conocer, y sobre todo, comprender las políticas de sus gobiernos y la forma en que éstas afectan sus vidas.

ET1. Ordenamiento del Espacio Urbano

El ordenamiento del espacio parecería ser la razón de ser de un programa de desarrollo urbano, y de hecho, en la planeación tradicional así era, lo que permitía expresar la totalidad del programa en un plano. En la lógica del presente programa, que está orientado a la conducción de los procesos, el ordenamiento del espacio es visto, no como

un fin en sí mismo, sino como una matriz que contiene las diversas estrategias, normas e instrumentos concebidos para la conducción de esos procesos. En este sentido, el ordenamiento incluye la zonificación secundaria y el sistema de normas asociado a ella, pero además, territorializa la aplicación de todas las demás estrategias y de sus instrumentos, lo que lo convierte en un elemento transversal y operativo.

ET1.1 Zonificación secundaria

Como se afirmó arriba, la base del arreglo territorial en términos de usos e intensidades se presenta a través de la zonificación secundaria que establece la distribución de las actividades en el espacio.

La lógica de territorialización para la zonificación se basa en el reconocimiento de dos tipos de ejes estructurantes: las vías de comunicación, en particular, la autopista 57 al sur; la avenida central y la salida a Tequisquiapan y la av. Universidad y su prolongación al oriente, y al mismo tiempo, dos límites naturales, el río San Juan y el arroyo Xhosdá, que actualmente son barreras físicas desarticuladas del crecimiento urbano, además de elementos hidrológicos que implícitamente comportan riesgos de inundación en su paso por las zonas ocupadas. El análisis de los ejes estructurantes deriva en el reconocimiento de sus fortalezas, debilidades y amenazas traducidas en áreas de oportunidad para la asignación territorial de los usos del suelo en la zonificación.

Otros componentes que son considerados derivan de las conclusiones que arroja el diagnóstico en términos de la infraestructura instalada; la factibilidad para prolongar nueva infraestructura; la disponibilidad de recursos para satisfacer las necesidades de nuevos asentamientos; la lectura del medio físico natural relacionada con las características propias del territorio como soporte para albergar crecimientos; la vocación productiva del suelo, específicamente observada en los suelos al poniente del río San Juan que mantienen una activa producción agropecuaria; la presencia de riesgos naturales de origen geológico e hidrológico; la proximidad de riesgos químico-industriales; la necesidad de ofrecer suelo accesible y condiciones favorables para grupos de niveles socioeconómicos bajos; la necesidad de ampliar la oferta de suelo para actividades económicas e industriales; la protección y reconocimiento del patrimonio cultural y los sitios arqueológicos; la actualización de los equipamientos y espacios verdes abiertos en la ciudad construida y en las localidades rurales, así como la dotación de más suelo para dichos usos en sectores y localidades desprovistos; entre otros.

Asimismo, es necesaria la simplificación de usos de suelo urbanos respecto al instrumento predecesor y la incorporación de usos debidamente alineados con las políticas que establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local de San Juan del Río sobre el suelo no urbano.

ET1.2 Sistema inteligente de normas

El sistema de normas que acompaña la zonificación sigue la misma filosofía: transparencia y flexibilidad, pero también, certidumbre jurídica, por lo que se concreta en el Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano del municipio de San Juan del Río.

La idea es facilitar la inversión inmobiliaria en esquemas de seguridad jurídica, equidad social y responsabilidad ambiental. Para ello la flexibilidad y transparencia de la regulación normativa es esencial, y en la medida de lo posible, la simplicidad.

Sin duda el componente más importante de la nueva lógica normativa es la administración de derechos de desarrollo, en su modalidad de venta de derechos de edificabilidad a partir de un coeficiente de utilización básico y común para todos. Esto llevará a una reducción generalizada, si bien lenta, de los valores del suelo, lo que hará más competitiva a la ciudad, y al mismo tiempo, permitirá mayor flexibilidad para construir lo que el particular decida por arriba del coeficiente básico y hasta un máximo que establece la propia norma, y por lo cual deberá pagar una contraprestación, por esos derechos adicionales, muy por debajo de su valor real, lo que fortalece la viabilidad de los proyectos, pero que representan un ingreso para las finanzas municipales.

ET1.3 Sistema digital para determinación de la compatibilidad

Una de las innovaciones del presente programa es el sistema de compatibilidades, una clasificación de giros y actividades económicas, definidas por la clasificación de actividades del Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte 2018 (SCIAN 2018), que evalúa la compatibilidad de cada uno de los 1085 giros dependiendo su impacto (bajo, medio y alto) y su dimensión (m², ocupantes, concurrentes), para llegar hasta 3270 entradas. El objetivo del sistema, además de sustituir a la tabla, ya que debido a su magnitud sería inoperable, es acabar con la discrecionalidad de los funcionarios al otorgar un dictamen de compatibilidad al tiempo de hacer eficiente el proceso del trámite.

Con el fin de generar coherencia en la asignación de compatibilidades, se realizaron dos tablas conceptuales en las cuales, para cada uno de los usos se otorgó un impacto y una mixtura máxima.

La Tabla 10. Compatibilidad de los Usos del Suelo Urbanos presenta los usos urbanos al interior del centro de población, es decir, los usos habitacionales, comerciales y de servicios, equipamientos e infraestructura. El impacto está basado en las externalidades que genera la actividad mientras que la mixtura responde a la intensidad de edificación permitida.

Tabla 10. Compatibilidad de los Usos del Suelo Urbanos

Uso	Habitacional de intensidad mínima	Habitacional de intensidad baja	Habitacional de intensidad media	Habitacional de intensidad alta	Habitacional de intensidad alta con alta compatibilidad	Habitacional Central	Habitacional Central con Monumento	Habitacional de Transición	Comercio y servicios	Habitacional campestre	Habitacional rural	Corredor urbano medio	Corredor urbano alto	Corredor carretero	Equipamiento	Infraestructura
Impacto	H1	H2	H3	H4	H4S	HC	HCM	HT	CS	HCa	HR	CUM	CUA	CC	EQ	I
Mínimo										Ob						
Bajo	Ob															

Medio		Om	Om	Om			Oa					Om	Oa					
Alto					Oa			Oa						Oa	Om			
Muy Alto									Oa								i	i

Nota: *Ob baja mixtura, Om mixtura media, Oa alta mixtura, i condicionado.
Fuente: elaboración propia.

Asimismo, se establecen impactos para cada uno de los usos admisibles fuera de las unidades de gestión urbana: Agropecuario (AGP), Cuerpo de agua (CA), Extractivo (EX), Turismo alternativo (TA), Conservación forestal (CF), Comercio equipamiento y servicios (CES), Infraestructura (I), y Desarrollo urbano e industria (DUI). Éstos se articulan con las políticas implementadas por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) de San Juan del Río (véase Tabla 11. Compatibilidad de Usos de Suelo con Políticas del POEL); Aprovechamiento sustentable, Protección, Conservación y Restauración (Municipio de San Juan del Río, 2017). Para dar lugar al uso eficiente de espacios con presiones de incorporación al desarrollo urbano dentro del polígono de unidad de gestión urbana, se agregó el uso de Aprovechamiento Sustentable Urbano (ASU).

Tabla 11. Compatibilidad de Usos de Suelo con Políticas del POEL

Políticas POEL	Impacto	Protección			Conservación			Restauración			Aprovechamiento Sustentable			Aprovechamiento Sustentable Urbano*		
		Bajo	Medio	Alto	Bajo	Medio	Alto	Bajo	Medio	Alto	Bajo	Medio	Alto	Bajo	Medio	Alto
Usos de suelo	AGP	x	x	x	x	x	x	o	x	x	o	o	o	o	x	x
	CA	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
	EX	i	i	i	o	o	o	i	i	i	o	o	i	i	i	x
	TA	o	x	x	o	o	x	x	x	x	o	o	i	o	o	x
	CF	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x
	CES	x	x	x	x	x	x	x	x	x	i	i	x	i	x	x
	I	x	x	x	i	i	i	x	x	x	i	i	x	i	i	i
DUI	x	x	x	x	x	x	x	x	x	i	x	x	o	x	x	

Nota: o permitido; i condicionado; x prohibido.

*El Aprovechamiento Sustentable Urbano no es una política del POEL, se agrega para dar lugar al uso eficiente de espacios con presiones de incorporación al desarrollo urbano en las periferias de la Unidad de Gestión Urbana y las riberas del río San Juan.

Fuente: elaboración propia.

ET2. Gobernanza

En la actualidad, una correcta planeación y conducción del desarrollo urbano implica necesariamente partir de esquemas de gobernanza. Por ello, en la implementación de las políticas públicas sobre la ciudad se habla cada vez más de la gestión, y menos de planeación, y ésta, en todo caso, es más abierta, comunicativa y participativa.

La comprensión y la definición clara de las responsabilidades y atribuciones, tanto del gobierno como de la población que participa en el ejercicio, potenciará el alcance y el éxito de sus decisiones y de sus actividades. La especialización y la preparación continua de los actores involucrados en la gestión urbana es también una necesidad, pues es preciso gobernar a través del conocimiento y con los instrumentos que permitan dirigir un crecimiento urbano favorable.

ET2.1 involucrar a las asociaciones, organizaciones civiles y a la academia en la toma de decisiones

Si bien, el gobierno municipal tiene la facultad y la responsabilidad de conducir el desarrollo urbano, la participación y corresponsabilidad de la sociedad, ya sea de manera individual o colectiva, es primordial para complementar y consolidar estos procesos de conducción.

La sociedad civil debe expresar sus necesidades y problemas, al mismo tiempo que debe contribuir en la construcción de las soluciones de una manera activa y responsable. Esto significa que no es solo cuestión de que la sociedad emita opiniones, sino de que asuma un papel activo en la solución de los problemas. Involucrar a la ciudadanía en el desarrollo urbano es esencial para que cualquier intervención o reforma a la normativa sea aceptada, aprobada y ejecutada con el consentimiento de todos o al menos de la mayoría.

ET2.2 Establecer la transversalidad como base de la gobernanza

La transversalidad en el proceso de generar políticas públicas es indispensable, pues con ella se busca la coordinación de manera horizontal de todos los actores involucrados: tantos lo de gobierno como los de la sociedad civil.

La transversalidad entre actores gubernamentales y no gubernamentales debe garantizarse a lo largo de todo el proceso de planeación, desde el análisis de la situación actual hasta la evaluación de las acciones ya ejecutadas. De esta manera, cada participante tendrá un papel importante en el buen funcionamiento de la ciudad, y no será sólo tarea del gobierno municipal.

ET2.3 Asignar claramente las competencias y atribuciones de todos los actores

Al gobierno municipal le corresponde, entre otras cosas, administrar y controlar los procesos urbanos en el sentido que lo señalan los programas de desarrollo urbano, como la conversión de giros y uso de suelo, las modificaciones en el entorno construido, el uso del espacio público y la orientación de las inversiones, entre muchas otras. De igual modo a la población, como propietaria o usuaria de la ciudad, está obligado a cumplir la normativa urbana, tanto en el espacio público como en el privado.

Es por ello que la definición de funciones y áreas de intervención, así como la socialización de las mismas, permitirá una mejor administración y manejo de la ciudad. Para reforzar el establecimiento de responsabilidades, se puede acudir también a la transferencia de capacidades, en donde el gobierno municipal pueda fortalecerse con mayores facultades que le permitan dar atención y respuestas más directas y prontas a las necesidades locales.

ET3. Financiamiento

Las demandas de financiamiento de San Juan del Río crecen día a día, en parte como resultado del crecimiento de la población y la economía, y en parte por el surgimiento de nuevos problemas y nuevas necesidades. Tratar de cubrir este déficit a través del aumento de las fuentes existentes, en especial impuestos como el predial, puede significar un aumento muy alto con impacto en toda la población, por lo que la recomendación es diversificar las fuentes de financiamiento y utilizar mecanismos que no afecten a toda la sociedad, sino que se concentren en algunos sectores que obtienen beneficios no merecidos. No se quiere decir que no haya que mantener actualizado el cobro del predial en términos de valores, padrón y tarifas; tampoco quiere decir que no se deban llevar éstos a los estándares internacionales, lo que ofrecería una oportunidad para obtener más recursos, solo que será un proceso lento.

Contribución de mejoras

Puede tener muchos nombres, como contribución por obras, contribución por cooperación, derechos de cooperación, pero la idea es la misma: que las obras públicas sean pagadas, al menos parcialmente, por los beneficiarios (Título Sexto, Capítulo VI del Reglamento de Planeación y Gestión de Desarrollo Urbano de San Juan del Río).

Una de las grandes ventajas de esta contribución de mejoras y de las obras por cooperación es la transparencia en la relación entre la aportación de los recursos y su ejercicio, que se materializa en una obra concreta. De esta manera, se evitan los subsidios cruzados al usar los recursos fiscales que pertenecen a toda la sociedad, para invertir en obras y acciones que benefician a una parte de la población.

La administración de los derechos de desarrollo

El valor del suelo está determinado por la cantidad de derechos de desarrollo que se establecen para un predio a través de un programa de desarrollo urbano. Esto significa que esa propiedad tendrá mayores posibilidades de obtener beneficios de la explotación de ese suelo en la medida que se le concedan más derechos en el plan o programa. El valor del suelo es una función de los beneficios que se obtendrán de su explotación a futuro, es, dicho de otra forma, un valor de expectativas. Así la normatividad urbana no sólo establece el aprovechamiento (coeficientes de utilización del suelo) que se pueda dar al suelo sino su valor.

La venta de derechos de desarrollo

En varios países se cobran los derechos de desarrollo o derechos de edificabilidad. En dos variantes: a) se cobra cuando se rebasa lo establecido por la norma, lo que supone hacer estudios de impacto para estimar cuánto se puede permitir desarrollar por arriba de la norma original y cuánto debe cobrarse por el valor de ese impacto o costo de la mitigación; y b), se establece una norma básica con coeficientes de edificabilidad (CUS) bajos, que permita un aprovechamiento para satisfacer las necesidades de residencia (valor de uso), y un aprovechamiento máximo, de acuerdo a los criterios del planificador (como siempre se ha hecho), lo que permitiría desarrollar con fines comerciales, que además suponen costos sociales a través de las externalidades. Los interesados pueden comprar derechos de desarrollo para edificar por arriba de la norma básica y hasta la norma máxima.

La transferencia de derechos de desarrollo

Es un mecanismo para la protección de zonas con valor patrimonial o ambiental. En el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río se reconoce a los monumentos catalogados según la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, como emisores de derechos de desarrollo, por lo que, el presente programa de centro de población debe establecer las zonas receptoras de esos derechos en lugares estratégicos y con capacidad de desarrollo en la ciudad de San Juan del Río.

Combate a la especulación

La especulación a través de la retención de baldíos es una práctica devastadora para las ciudades por lo que debe evitarse, y el mecanismo general es la captura de una fracción de la valorización por parte del municipio, como una forma de asignar el costo social de esa retención a los responsables de producirlo y así, desincentivar esas prácticas.

En el estado de Querétaro se ha buscado evitar a través de una sobretasa a predios baldíos, práctica muy común en México y en el mundo, sin embargo, en nuestro país es inconstitucional, por lo que la capacidad de inhibir la especulación a través de la sobretasa es limitada. Existen otras formas de hacerlo, la Ley General de Asentamientos, Ordenamiento del Territorio y Desarrollo Urbano, en su Capítulo V, establece los polígonos de desarrollo y construcción prioritarios, que pueden aplicarse en San Juan y que dan un tiempo perentorio para su desarrollo obligatorio, y en caso contrario, pueden quedar sujetos a la enajenación en subasta pública.

ET4. Fortalecimiento Institucional

El fortalecimiento institucional involucra aspectos tanto regulatorios como organizacionales que en muchos casos llevan implícitas o de manera expresa interacciones con una red de instituciones públicas y privadas que requieren ser consideradas para lograr una eficaz, eficiente y efectiva actuación.

Dado que la materia es concurrente con la federación y el estado, así como convergente en objetivos e instrumentos con la zona metropolitana, el fortalecimiento institucional tendrá que atender la mejora de esas interacciones y la coincidencia en objetivos de desarrollo por el municipio y la zona metropolitana.

La nueva Ley General de Asentamientos Humanos enfatiza acciones conjuntas para la lograr la efectividad en la aplicación de las estrategias, planes, programas, normas y lineamientos. Destaca asegurar los derechos de vía para la estructura primaria y los recursos para las reservas de desarrollo, regular de los usos del suelo y de la edificabilidad y orientar las inversiones, en ese sentido será necesario alinear las metas y objetivos de los instrumentos de desarrollo, con los recursos públicos y privados necesarios para lograrlos.

ET4.1 Marco reglamentario

Para tener capacidad de intervenir en el ordenamiento territorial y en el desarrollo urbano de la ciudad es necesario contar con un marco regulatorio amplio, detallado y claro, lo que, al mismo tiempo, ofrece certidumbre a los ciudadanos y abre las posibilidades para una mejora regulatoria que incremente la competitividad de la ciudad.

Los programas de desarrollo urbano, en su mera concepción requieren mantenerse permanentemente actualizados, guardando una debida correspondencia entre las leyes e instrumentos jurídicos superiores, como es el caso de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el Código Urbano del Estado de Querétaro, y a partir de los cuales emanan diversas disposiciones que obligan a la armonización de los reglamentos y los programas en el nivel municipal.

La actualización y armonización de los instrumentos jurídicos municipales requiere adicionalmente continuar con aquellos otros ordenamientos vinculados como el Reglamento de Construcción y el Reglamento de Policía y Gobierno del Municipio de San Juan del Río, ya que cuentan entre sus articulados disposiciones que tienen relación a las prácticas del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, y que deben mantener congruencia tanto con los nuevos instrumentos jurídicos como con la reestructuración de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

ET4.2 Modernización administrativa

La correcta aplicación de los programas de desarrollo urbano y de la normatividad asociada, también requieren de un fortalecimiento de las capacidades de administración y gestión del gobierno municipal. En primer lugar, se requiere una gestión pública moderna y abierta a la participación de los ciudadanos, que deberán ser capaces de dar seguimiento y evaluar que la administración pública municipal cumpla con la aplicación de los instrumentos y normas.

La aplicación de tecnologías y sistemas de información como herramientas de modernización administrativa que faciliten el intercambio y despliegue de datos para apoyar la toma de decisiones constituye un eje fundamental en beneficio del desarrollo de las capacidades institucionales de respuesta ante las demandas de la sociedad. El manejo de la información se ha transformado a raíz de la digitalización y la vinculación con herramientas de carácter cartográfico, de modo que la Secretaría de Desarrollo Sustentable encontrará beneficioso la implementación de un sistema de información georreferenciada que permita compilar y visualizar toda la información creada a partir de las acciones urbanísticas, a través de una plataforma que puede dotar además de un instrumento de transparencia al permitir el acceso a la ciudadanía.

La implementación de un sistema de información actualizado y digital requerirá de un proceso de capacitación de los funcionarios públicos que lo atiendan, para así asegurar su correcto manejo e incorporación de la información, y que adicionalmente constituirá un impulso a la mejora regulatoria, ya que la accesibilidad e interoperabilidad que ofrece un sistema permitirá la agilización en el intercambio de datos y en la toma de decisiones respecto a las acciones urbanísticas pretendidas por los actores sociales o bien, los propios actores gubernamentales.

ET4.2.1 Desarrollo de capacidades al interior

El municipio, a través de las instancias que considere pertinentes, analizará las nuevas necesidades en materia de administración y gestión del desarrollo urbano, los procedimientos y responsabilidades, y con base en ello, definirá los perfiles idóneos para cada una de las funciones, al mismo tiempo analizará las capacidades del personal adscrito al municipio para una adecuada reestructuración de la administración de la

Secretaría de Desarrollo Sustentable. Se recomienda que el municipio cree el Servicio Profesional de Carrera.

Se recomienda elaborar el texto único de procedimientos administrativos, se requerirá la instalación de todas las dependencias que realizan gestiones de trámites, para poder unificar los procedimientos, requisitos y tiempos para cada uno de ellos. Una vez elaborado dicho texto deberá ser sometido a la aprobación del Cabildo y publicarse en la Gaceta Municipal y, en la Sombra de Arteaga, el periódico oficial del estado de Querétaro.

ET4.2.2 Establecimiento de competencias y funciones

Revisión exhaustiva del Manual General de Organización del Municipio de San Juan del Río, Querétaro, a través de sus dependencias jurídicas con el objeto de realizar las reformas necesarias para su fortalecimiento, en particular, analizar las competencias que le corresponden al municipio y sus respectivas secretarías y demás áreas en materia de desarrollo urbano y funciones con las que se relacionan, y en función de ello, determinar y diseñar las dependencias y áreas que se requieran.

ET4.3 Supervisión, evaluación y control

Se establecerá un sistema de indicadores de los programas de desarrollo urbano para la evaluación del cumplimiento de las estrategias propuestas. Lo ideal es que dicha evaluación de las políticas se lleve a cabo a través de un organismo ciudadano e independiente, que bien podría ser una universidad. Sin embargo, en el corto plazo y de no existir la posibilidad anterior la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con apoyo del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, serán los responsables de dar seguimiento. Las evaluaciones anuales que se realicen deberán publicarse en la página oficial digital del observatorio y del municipio.

ET4.4 Instrumentos de planificación operativa

Cada una de las dependencias dos meses antes del cierre de la elaboración de la Ley de Ingresos deberán elaborar su plan de trabajo anual del año próximo y el mismo será enviado a la Secretaría de Administración, al Síndico Procurador y a la Secretaría de Finanzas Municipales, para que así se estimen los ingresos y los gastos a generarse en el próximo año.

ET5. Programa Comunicación Social como una Herramienta Estratégica para la Implementación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población

La comunicación social trabaja en muchos sentidos como la imagen de una organización. La correcta transmisión del mensaje reduce conflictos derivados de lo que se conoce como distorsión o deformación de la información.

En el caso de las innovaciones en políticas públicas es imprescindible contar con un buen programa de comunicación social, que explique a los ciudadanos de manera sencilla pero acertada, las implicaciones y los beneficios de las propuestas que se pretenden implementar, en particular, en ámbitos tan cuestionados y mal interpretados, como el desarrollo urbano.

IV. NIVEL INSTRUMENTAL

11. Mejorar el Modelo de Ocupación Territorial

La mejora del modelo de ocupación territorial se apoya en tres grandes instrumentos: el primero, basado en la reasignación del costo social que se genera por la incorporación del suelo adelantada o atrasada al desarrollo urbano, al mismo tiempo, que se incentiva la incorporación del suelo a la ciudad en los términos establecidos por el programa de desarrollo urbano. El segundo, se refiere a la creación de condiciones para favorecer la inversión inmobiliaria en la ciudad interior, a través de la venta de derechos de edificabilidad a partir de un coeficiente de utilización del suelo básico, con lo cual se abate la carga del valor del suelo en los desarrollos inmobiliarios, lo que es, hoy por hoy, el principal obstáculo a la inversión. Y el tercero, se enfoca en cancelar la posibilidad de apropiación privada de las valorizaciones del suelo producidas por el esfuerzo de terceros en la ciudad interior, principal motivación de la especulación; esto mediante una doble incidencia, por un lado, incentivar el desarrollo de baldíos urbanos y, por el otro, asignar un costo al desperdicio urbano.

11.1. Instrumento para la Regulación de la Expansión Urbana

Se trata del instrumento para la implementación de la estrategia E1.1 Regulación de la Expansión Urbana. Este instrumento busca, a través de incidir en la racionalidad económica de los actores, incidir sobre las decisiones de incorporación de suelo al desarrollo urbano.

Es posible generar esquemas en donde se refuercen los mecanismos de regulación de la expansión y, al mismo tiempo, que se pueda capturar recursos de la valorización por incorporación. La idea es estimular la incorporación de suelo adyacente a las actuales mancha urbana de San Juan del Río, a través de no gravar o gravar mínimamente la valorización formada cuando se cumple la condición de adyacencia y de desarrollo en el horizonte previsto por el programa, mientras que se establecerá la obligación de pagar un derecho de incorporación para los desarrollos que se lleven a cabo fuera del horizonte de crecimiento vigente, es decir, en condiciones de atraso o adelanto, situaciones que generan un alto costo público.

Descripción de la operación del instrumento

El objetivo del instrumento es que el crecimiento de los asentamientos humanos se produzca de manera adyacente a la mancha urbana. Se busca evitar la fragmentación de la urbanización y los altos costos públicos que lleva implícita; impedir estrategias especulativas basadas en la incorporación de suelo lejano, también con altos costos públicos, sociales y ambientales; y promover la habilitación pública y la valorización de los espacios intermedios que se mantienen ociosos en largos periodos de tiempo.

Tabla 12. Superficies de Expansión por Horizontes de Crecimiento

Horizontes de Crecimiento	POZM San Juan del Río - Tequisquiapan			PDUCP San Juan del Río	
	Zonificación Primaria 2015 (Ha)	Suelo Utilizado 2015-2018 (Ha)	Suelo Disponible 2018 (Ha)	Dosificación del Desarrollo Urbano (Ha)	Diferencia Suelo Disponible - Dosificación

	(Ha)				
Corto plazo	1,286	76	1,210	159	829
Mediano plazo	2,142	69	2,073	278	1,795
Largo plazo	677	26	651	194	457
Total	4,105	171	3,934	631	3,303

Fuente: elaboración propia con datos del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de San Juan del Río - Tequisquiapan (SDUOP, 2015).

La amplia diferencia de superficies entre el suelo urbanizable disponible en 2018 y la necesidad de suelo calculada en el apartado Dosificación del Desarrollo Urbano obliga a la creación de un cuarto horizonte que absorba el excedente, éste se denomina Reserva y será el suelo vigente para incorporar al desarrollo urbano a partir del año 2033. La redistribución territorial se abordará en el siguiente apartado Zonificación para la Operación del Instrumento.

Se tiene contemplado el pago de un derecho por incorporación del suelo urbanizable al desarrollo urbano. Los desarrollos y fraccionamientos que se realicen en el periodo del horizonte vigente no tendrán obligación de pagar dichos derechos, sin embargo, los desarrollos y fraccionamientos que se incorporen fuera del horizonte vigente estarán obligados a pagar el derecho de incorporación. El monto de ese derecho será una proporción de la valorización producida por el cambio de uso del suelo del aprovechamiento rural de la zona al uso que haya sido solicitado para su desarrollo.

Zonificación para la operación del instrumento

Una vez definidas las superficies necesarias para los horizontes de corto, mediano y largo plazo (véase el apartado Dosificación del Desarrollo Urbano) se plasmaron en el territorio cumpliendo los siguientes criterios: primero, los distintos horizontes se inscriben plenamente en el suelo urbanizable previsto por el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana San Juan del Río–Tequisquiapan y que aún está disponible, y como se explicó antes, puede albergar el crecimiento de las próximas 5 ó 6 décadas. Segundo, la redistribución territorial de tres a cuatro horizontes asigna una sobreoferta de suelo superior a la superficie resultante en la dosificación para no provocar un encarecimiento del suelo derivada de la restricción de la oferta, para crear alternativas que favorezcan las inversiones en diferentes localizaciones y para asumir la superficie requerida para la infraestructura y las transmisiones gratuitas obligatorias para los desarrollos inmobiliarios, según el Código Urbano del Estado de Querétaro. Y tercero, los horizontes más cercanos en el tiempo también lo serán a las manchas urbanas de San Juan y de las localidades aledañas, privilegiando la adyacencia y los sitios de más fácil ocupación por la accesibilidad actual y la cercanía a la infraestructura. La territorialización se refleja en el Mapa 1. Zonificación para la Regulación de la Expansión Urbana (Cabecera Municipal).

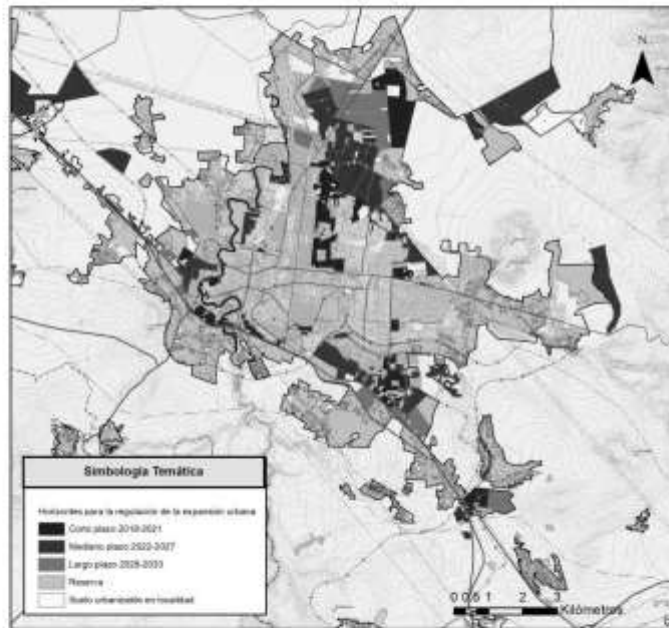
Tabla 13. Superficies de Expansión por Horizontes de Crecimiento

Horizontes de Crecimiento	POZM San Juan del Río - Tequisquiapan	PDUCP San Juan del Río
---------------------------	---------------------------------------	------------------------

	Zonificación Primaria 2015 (Ha)	Suelo Utilizado 2015-2018 (Ha)	Suelo Disponible 2018 (Ha)	Dosificación del Desarrollo Urbano (Ha)	Redistribución Territorial (Ha)
Corto plazo	1,286	76	1,210	159	381
Mediano plazo	2,142	69	2,073	278	637
Largo plazo	677	26	651	194	415
Reserva	-	-	-	-	2,501
Total	4,105	171	3,934	631	3,934

Fuente: elaboración propia con datos del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de San Juan del Río - Tequisquiapan (SDUOP, 2015).

Mapa 1. Zonificación para la Regulación de la Expansión Urbana (Cabecera Municipal)



Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2011). Para mayor detalle véase Mapa E_CP01, en Anexo I. Cartografía.

Normativa para la aplicación del instrumento

Áreas de Reserva Urbana: En estos espacios corresponderá a las autoridades municipales regular el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará ninguna modalidad de aprovechamiento urbano del suelo. Las autorizaciones corresponderán estrictamente a las prioridades de ocupación u horizontes, según las estimaciones de necesidad de territorio para el crecimiento de la ciudad que se establecerán en los programas de desarrollo urbano.

El crecimiento de los centros de población en el Municipio deberá ajustarse estrictamente a las reservas para el crecimiento urbano establecidas en los programas de desarrollo urbano y, en su caso, en el instrumento de planeación que regule la zonificación secundaria.

Los respectivos programas de desarrollo urbano dividirán las reservas por prioridades de ocupación u horizontes según las estimaciones de necesidad de territorio para el crecimiento de la ciudad, en su caso de la zona metropolitana.

Si la prioridad de ocupación que se está desarrollando ha sido ocupada en más del 70% de su superficie se podrá autorizar el desarrollo de la siguiente prioridad de ocupación sin las restricciones mencionadas en el siguiente artículo.

Es preferible que el suelo previsto para los diferentes horizontes de ocupación se incorpore en el orden planteado, sin embargo, los propietarios que deseen desarrollar en el área de expansión de un horizonte de ocupación más adelantado, respecto al horizonte vigente tendrán las siguientes restricciones:

- I. Solicitar autorización para el desarrollo adelantado, según lo establecido en este reglamento;
- II. El pago de la contraprestación por el adelanto de horizonte de ocupación no genera ningún tipo de obligación para el municipio, por lo que la responsabilidad de las inversiones en infraestructura y equipamientos será totalmente del particular que promueve el desarrollo adelantado;
- III. El gobierno municipal deberá abstenerse de dotar de infraestructura o equipamientos a los desarrollos adelantados según el horizonte de ocupación, siendo una obligación de los particulares interesados la introducción de los mismos.
- IV. Los particulares interesados en adelantar el desarrollo conforme a las prioridades fijadas estarán obligados a pagar el derecho de incorporación. La contraprestación por este derecho será una proporción de la valorización producida por el cambio de uso del suelo del aprovechamiento rural promedio de la zona al uso que haya sido solicitado para su desarrollo;
- V. Si el adelanto solicitado es de un único horizonte en la prioridad de ocupación, el propietario deberá pagar como contraprestación la proporción de la valorización que establezca la Ley de Ingresos del municipio por concepto de aumento de derechos de desarrollo;
- VI. Si la autorización solicitada supone el adelanto de dos o más horizontes en las prioridades de ocupación el propietario deberá pagar la proporción establecida por la Ley de Ingresos del municipio;
- VII. Adicionalmente, el particular interesado en los adelantos deberá presentar el estudio del impacto ambiental de acuerdo con los procedimientos de la LDEEPA y el reglamento correspondiente en materia de evaluación del impacto ambiental;
- VIII. La vigencia de este tipo de autorización para incorporar al desarrollo urbano será de dos años a partir de la emisión del Dictamen de Uso de Suelo por parte de la Secretaría; y
- IX. Una vez concluido este plazo, el dictamen y los estudios asociados perderán su vigencia.

Los propietarios que no hayan desarrollado sus propiedades ubicadas en las reservas de crecimiento en el horizonte de ocupación correspondiente tendrán las siguientes restricciones:

- I. Solicitar autorización para el desarrollo, según lo establecido en este reglamento;
- II. El pago de la contraprestación por el desarrollo atrasado no genera ningún tipo de obligación para el municipio, por lo que la responsabilidad de las inversiones en infraestructura y equipamientos serán totalmente del particular que promueve el desarrollo;
- III. Los particulares interesados en desarrollar un predio en zona de reserva con atraso respecto al horizonte vigente estarán obligados a pagar el derecho de incorporación;
- IV. Si el atraso para el desarrollo es de un único horizonte, el propietario deberá pagar, de conformidad con la legislación fiscal correspondiente para el municipio, una contraprestación por concepto de derecho de incorporación equivalente al porcentaje que establezca la Ley de Ingresos del Municipio, de la valorización del predio explicada en la fracción anterior;
- V. Si la autorización solicitada supone un atraso de dos o más horizontes, el propietario deberá pagar, de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio;
- VI. Adicionalmente, el particular interesado en desarrollar deberá presentar un estudio del impacto ambiental de acuerdo con los procedimientos de la LGEEPA y el reglamento correspondiente en materia de evaluación del impacto ambiental;
- VII. La vigencia de este tipo de autorización para incorporar al desarrollo urbano será de dos años a partir de la emisión del Dictamen de Uso de Suelo por parte de la Secretaría; y
- VIII. Una vez concluido este plazo el dictamen y los estudios asociados perderán su vigencia.

Los centros de población en donde no se cuente con Programas de Desarrollo Urbano o algún otro instrumento de planeación que se señale explícitamente las reservas de crecimiento, tendrán como únicos criterios que:

- I. Los nuevos inmuebles o urbanización que se construyan tendrán que ser adyacentes al área ocupada al menos en el 15% del perímetro del predio a desarrollar;
- II. No deberán ubicarse en Áreas Naturales Protegidas o Área Ecológica Protegida o Suelo de Conservación o similar, excepto que no exista zonificación alternativa; y
- III. No podrán ser desarrollos comerciales o de más de 5 viviendas, excepto que se trate de programas oficiales de Producción Social de Vivienda.

La realización de las obras de infraestructura vial para acceder a los nuevos desarrollos, así como la expansión de las redes de infraestructura (agua, drenaje, energía eléctrica y otras) serán responsabilidad total de los particulares que lleven a cabo desarrollos inmobiliarios en la zona urbanizable aun cuando no sean resultado de un adelanto de prioridad de ocupación.

Para evitar la fractura de la estructura urbana, los desarrollos inmobiliarios deberán observar lo siguiente:

- I. Cuando los desarrollos inmobiliarios sean cerrados, su perímetro no podrá ser mayor de seiscientos metros y la proporción frente - fondo no deberá ser mayor de dos a uno, ni menor de uno a dos y deberán estar circundados por vialidades primarias o secundarias de uso público;
- II. No deberán segmentar ninguna vialidad primaria o superior, ni existentes, ni previstas en los programas de desarrollo urbano, programas de movilidad u otros equivalentes.;
- III. Cumplir con los lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno, de acuerdo con lo señalado en el artículo 73 de la Ley de Vivienda.
- IV. Cumplir con lo dispuesto en los artículos 156, 157, 158 y 159 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- V. El proyecto urbano se fundamentará en estudios de factibilidad ambiental, diseño urbano, aptitud del territorio, capacidad de soporte y tendencias del mercado inmobiliario, definidas en concordancia con las necesidades locales y con las políticas y estrategias de los gobiernos estatal y municipal;
- VI. El proyecto urbano deberá contribuir a las estrategias de los programas de desarrollo urbano y ofrecer beneficios comprobables para el desarrollo del municipio;
- VII. El proyecto urbano deberá proponer un diseño urbano que esté en concordancia con las condiciones espaciales, fisiográficas y bioclimáticas del lugar, asimismo que esté en función de las actividades económicas, sociales y ambientales del sitio; y
- VIII. El proyecto urbano deberá elaborarse en base a los criterios contenidos en el artículo 71 del presente reglamento, con excepción de la fracción IX.

El suelo declarado como industrial, para equipamiento, espacios abiertos, áreas naturales protegidas y protección para la recarga de acuíferos en las zonas de expansión, en cualquier prioridad de ocupación, no podrá ser sujeto de procesos de cambio por otro uso, excepto por la figura de Polígono de Actuación Concertada.

El caso de las pequeñas localidades

Existen algunas localidades muy pequeñas, la mayoría de naturaleza rural, es decir menores a 2,500 habitantes, pero cuya dinámica de expansión puede estar vinculada, no a su propia lógica de crecimiento, sino a la dinámica de San Juan del Río, en donde estas localidades tienen la posibilidad de convertirse en zona dormitorio, con las consecuencias negativas que esto tendría para la fragmentación del crecimiento urbano y los costos que generaría para las propias localidades.

Calibración del instrumento

La calibración del instrumento para la Regulación de la Expansión Urbana (E1.1) se realizó cuando se estimaron las necesidades de espacio para los diferentes usos del suelo a partir del ajuste de modelos de crecimiento y de la definición de escenarios

deseables/probables en cuanto a la dinámica de los diferentes usos del suelo en San Juan del Río (véase el apartado de Dosificación del Desarrollo Urbano).

11.2. Instrumento para el Reaprovechamiento de la Ciudad Interior

El presente instrumento busca el cumplimiento del objetivo de recuperar población residente en la ciudad interior, a través de un mecanismo de venta de derechos de desarrollo para hacer atractiva la inversión inmobiliaria. Aunque el objetivo va dirigido a la inversión en vivienda, el alcance del instrumento es mayor y favorecerá la inversión inmobiliaria en lo general.

Descripción de la operación del instrumento

El objetivo del instrumento es doble, por un lado, busca crear condiciones para favorecer la inversión inmobiliaria en la ciudad interior, es decir, en la ciudad que se construyó hasta hace unos 30 años y que muestra un patrón de declinación (pérdida de población) y en algunos casos deterioro. Esta inversión sería conveniente para: a) la actividad económica y el empleo porque favorecería la inversión inmobiliaria; b) la ciudad, porque significa el reaprovechamiento de la infraestructura y el equipamiento subutilizado de la ciudad interior y una menor presión para la expansión periférica; y c) la sociedad, porque permite a grupos sociales de escasos recursos acceder a buenas localizaciones a través de la vivienda social y vivienda media, lo que al final del día se traduce en un mecanismo para permitir, de manera realista, el Derecho a la Ciudad.

El segundo componente del objetivo es capturar recursos a través de la gestión de la valorización del suelo, al ofrecer a los inversionistas la posibilidad de obtener derechos de desarrollo para hacer viables desarrollos que antes no eran posibles.

Zonificación para la aplicación del instrumento

El instrumento se aplicará de manera diferencial en el territorio de la ciudad de San Juan, por medio de 3 zonas: ciudad interior, ciudad consolidada y ciudad periférica. En el Mapa 2. Zonificación para el Reaprovechamiento de la Ciudad Interior, se muestran los polígonos de aplicación del instrumento.

Ciudad Interior

Responde a la zona que se encuentra en un proceso de desvalorización debido a la declinación o incluso al abandono de la población. Donde la población residencial y la inversión decrecen, generando por un lado un deterioro de lo construido, y por otro, un desaprovechamiento del equipamiento e infraestructura existente, como es el caso de la colonia San Cayetano.

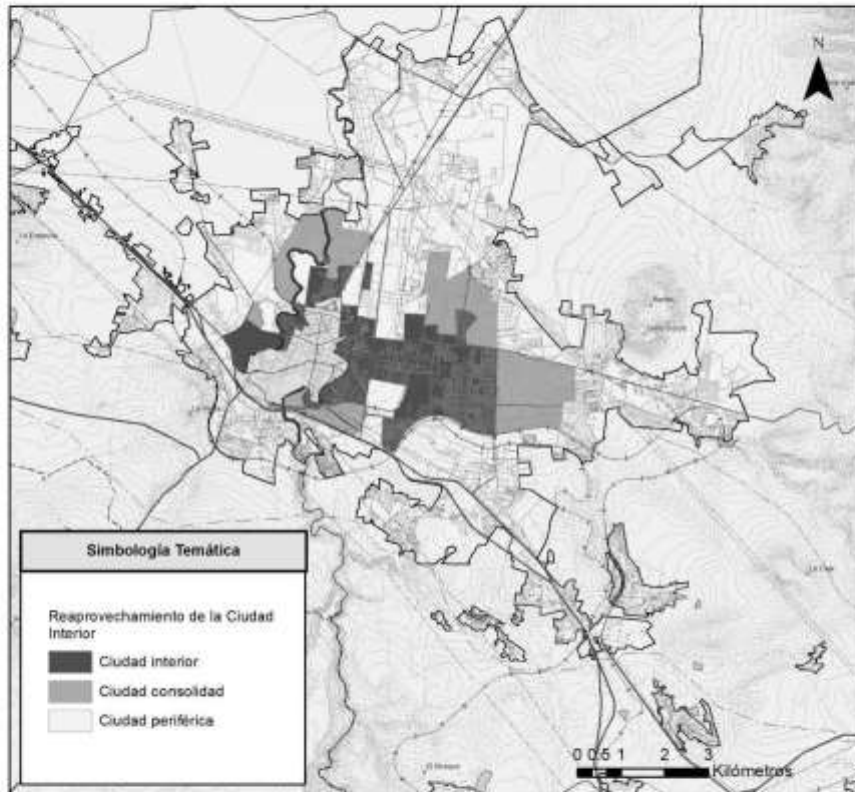
Ciudad Consolidada

Zona en donde el crecimiento de la población es estable y la inversión en el área es poca. Esta zona ya ha terminado su fase de expansión y no tiene muchos espacios para crecer, por lo que inicia un incipiente proceso de desvalorización, tal y como se observa en colonias como Los Nogales y Las Águilas.

Ciudad Periférica

Se trata de la zona que se encuentra en las áreas limítrofes y conurbadas de la ciudad, se caracterizan por tener un incremento en la población y estar en expansión, son zonas de incorporación reciente que están comenzando un proceso de valorización. Valle de Dorado es una de las colonias que se encuentran inmersas en esta lógica.

Mapa 2. Zonificación para el Reaprovechamiento de la Ciudad Interior



Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2011). Para mayor detalle véase Mapa E_CP02, en Anexo I. Cartografía.

Normativa para la aplicación del instrumento

Para toda la zona urbana y urbanizable, los programas de desarrollo urbano y las normas específicas de este reglamento fijarán los usos del suelo, un coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB) y el coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM).

- I. El particular o su representante debidamente acreditado podrán solicitar incrementos de edificabilidad conforme al aumento de derechos de desarrollo

partiendo del coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB) hasta un coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM).

- II. Los solicitantes deberán pagar al erario municipal, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ingresos para cada una de las zonas que se establezcan en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, una contraprestación por el aumento de derechos de desarrollo para edificar por encima del coeficiente de utilización básico (CUSB) y sin que la construcción final exceda el coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM).

El pago por el aumento en el coeficiente de utilización del suelo entre el CUS Básico y el CUS Máximo o por cambio de uso del suelo se establecerá en la ley de ingresos del ejercicio fiscal correspondiente y que en su caso podrá corresponder a un porcentaje de la valorización del suelo obtenida.

Los estudios de los peritos valuadores que realicen las estimaciones de valorización podrán ser sujetos de fiscalización y en el caso de demostrarse una subvaluación asumirá una responsabilidad solidaria, sin menoscabo de otras sanciones a las que pudieran ser acreedores.

La estimación de la valorización de la propiedad por el aumento del coeficiente de utilización estará determinada por la cantidad de suelo que se tendría que comprar para poder construir el excedente del coeficiente de utilización del suelo en el mismo contexto urbano y con la misma normatividad en que se ubica el predio objeto de la solicitud al momento de realizarse ésta.

Los propietarios que pierdan superficie en sus predios por la introducción de nuevas vialidades o derechos de vía podrán conservar la totalidad de los derechos de desarrollo que generaría el predio aún si no existieran dichas restricciones, siempre y cuando los propietarios respeten el diseño geométrico de las vialidades propuestas por los planes y programas de desarrollo urbano.

Los propietarios de bordos, sitios arqueológicos y monumentos históricos que se ubiquen dentro de la zona urbana o urbanizable podrán vender derechos de desarrollo especiales, que se refieren a los derechos concedidos por el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, pero que no pueden ser ejecutados en el predio por tratarse de una zona de protección, como mecanismo de compensación por las restricciones a las que están sometidos dichas propiedades.

Los derechos de desarrollo especiales para zonas de protección a que hace referencia el párrafo anterior serán establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población para que se ejecuten en zonas del centro de población con potencial para recibir derechos de desarrollo. La adquisición de derechos de desarrollo otorga a sus titulares la posibilidad de intensificar la construcción aumentando la altura máxima permitida y el coeficiente de utilización del suelo en adición a lo autorizado en la normatividad de los Programas de Desarrollo Urbano.

Calibración del instrumento

Para el funcionamiento óptimo de un instrumento de desarrollo urbano es necesaria su calibración, esto es, definir sus parámetros normativos, territoriales y temporales para

asegurar que se cumplan los objetivos que se persiguen y, muy importante, evitar que produzca efectos secundarios indeseables.

La calibración del instrumento E1.2 Reaprovechamiento de la Ciudad Interior implica un proceso mucho más complejo que el resto de los instrumentos. En un contexto de falta de inversión y declinación como consecuencia de las restricciones que la propia normatividad impone, es necesario establecer, primero, cuántos derechos de desarrollo deben agregarse para que las inversiones en la ciudad interior sean viables sin dar lugar a una sobre intensificación de espacio; y segundo, cuánto se puede cobrar por esos derechos de desarrollo para evitar una escalada de precios del suelo por los aumentos de intensidad, y al mismo tiempo, sin desincentivar al desarrollo inmobiliario.

11.3. Instrumento para Combate a la Especulación

Descripción de la operación del instrumento

En la estrategia de *E1.3 Combate a la Especulación* se explicó que una práctica común en el mundo es sobre tasar los baldíos urbanos, sin embargo, en México, y también en otros países esta práctica es inconstitucional por ir en contra del principio de proporcionalidad fiscal, por lo que la solución ha sido constituir un nuevo impuesto, cuya base gravable no es el valor patrimonial de la propiedad inmobiliaria, sino el costo público y social de mantener ociosa esa misma propiedad.

Para el caso del municipio de San Juan del Río se propone crear un instrumento al desperdicio urbano que grave los baldíos o las propiedades claramente subutilizadas. Los baldíos urbanos o tierra vacante en el interior de la ciudad se definen como zonas desocupadas, generalmente en propiedad privada; o bien, espacios con índice de aprovechamiento mínimo.

El gravamen debe ser un mecanismo para que los actores sociales que realizan estas prácticas cambien su forma de actuar. En este sentido, debe reconocerse cuatro componentes en el instrumento:

1. Un incentivo a los actores que en el corto plazo deciden cambiar sus estrategias especulativas.
2. Un gravamen para asignar el costo social que produce la especulación a los actores responsables. No obstante, este gravamen debe iniciar con una carga mínima, pues se trata de revertir una conducta con mucho arraigo en la sociedad.
3. Una fuerte progresividad de la carga fiscal a lo largo del tiempo para ejercer una mayor presión sobre los actores que mantienen estrategias especulativas.
4. Un periodo de gracia para la aplicación del impuesto a los inmuebles que se adquirieron poco tiempo antes de la publicación del instrumento.

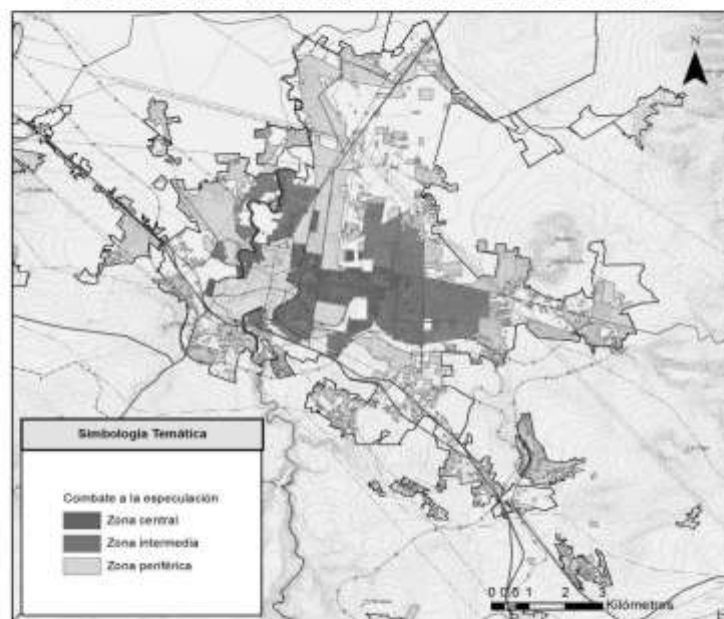
Este instrumento debería ser contemplado en la legislación hacendaria del estado de Querétaro, así como en la Ley de Ingresos del municipio de San Juan del Río. En el Capítulo V Combate a la Especulación Artículos 120 a 126 del Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano del municipio de San Juan del Río, se describe la aplicación normativa de este instrumento.

Zonificación para la aplicación del instrumento

No todos los baldíos y propiedades ociosas deben ser tratados igual, el mayor costo lo producen los baldíos que durante más tiempo se han retenido, los que se encuentran en el interior de la ciudad, mientras que los predios vacantes de la periferia que no han sido rodeados por la ciudad no significan un costo mayor.

Para lo anterior se zonificó a la ciudad de San Juan del Río en tres territorios: la periferia, en donde no aplicará gravamen por desperdicio urbano; la zona intermedia, en donde la aplicación del gravamen será moderada; y la zona central de la conurbación, en donde la aplicación del gravamen será mayor (véase Mapa 3. Zonificación para el Combate a la Especulación).

Mapa 3. Zonificación para el Combate a la Especulación



Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2011). Para mayor detalle véase Mapa E_CP03, en Anexo I. Cartografía.

Diseño y calibración del instrumento

La calibración del instrumento de combate a la especulación se compone de dos elementos: la zonificación para la aplicación diferenciada del impuesto al desperdicio urbano (*supra*) cuya lógica se explicó en el apartado anterior; y el segundo componente de calibración, que no se puede realizar *ex ante*, se refiere al monto del gravamen. Este monto deberá irse ajustando año con año en la Ley de Ingresos del municipio de San Juan del Río de acuerdo con los resultados que se vayan obteniendo.

I2. Acceso a la Ciudad

12.1. Elaboración de un programa de acceso al suelo para la producción asistida de vivienda social

Para la implementación de la estrategia de Acceso a la Ciudad, será necesario que la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal de San Juan del Río elabore un Programa de Acceso al Suelo para la Producción Asistida de Vivienda Social. Dicho programa deberá considerar las disposiciones del Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano del Municipio de San Juan del Río. Título Séptimo. De la Producción social de Vivienda Capítulo I. Del Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social, artículos 150 al 153.

12.2. Conformación de una reserva inicial "revolvente"

Se deberá constituir una reserva de suelo para el programa que deberá mantenerse activa, en la medida que se consuma el suelo de la reserva para el desarrollo de proyectos de vivienda social, se deberá reconstituir a través de cualquiera de los siguientes mecanismos:

- Por medio de la constitución directa de la reserva en la cual el municipio constituirá una reserva inicial de suelo "revolvente" de la cual la recuperación de la inversión permitirá reiniciar otros polígonos de lotes con servicios básicos para la vivienda de autoproducción.
- A través de un particular, por concepto de contraprestación por cambio de uso de suelo o aumento de intensidades, aporte suelo que se reconozca como reserva.
- Inversionistas o propietarios podrán aportar el suelo y el financiamiento para la introducción de los servicios básicos a través de convenios con el Ayuntamiento.
- Mediante polígonos de actuación concertada con un sistema integrado de instrumentos a ejecutar dentro de un territorio definido, con la finalidad de desarrollar proyectos urbanos.

12.3. Criterios de selección de familias

El segundo paso es establecer claramente los criterios de selección de familias beneficiarias del Programa.

El programa estará dirigido a las familias de manera directa sin intermediarios, para ello deberán cumplir con los requisitos estipulados en el reglamento como, por ejemplo, no tener propiedad alguna y tener un ingreso mensual que no supere las 3 UMAs. Por otro lado, el municipio no dará apoyo para más de un predio a la misma familia, al mismo tiempo, se dará prioridad a mujeres jefas de familia. Las organizaciones privadas podrán acceder al programa si se realiza vivienda social y si aportan el suelo para el desarrollo del proyecto.

12.4. Financiamiento de la urbanización

Los esquemas para el financiamiento de la urbanización deben ser flexibles. Esta puede desarrollarse con anticipación si el pago de las familias beneficiarias lo permite, o bien, si el municipio puede financiar una parte de dicha urbanización.

12.5. Eficiencia del proceso de producción social de vivienda

Para lograr la eficiencia del proceso de producción social de vivienda deberán contemplarse los siguientes rubros:

12.5.1 Catálogo de prototipo de vivienda

El catálogo se formará con apoyo de instituciones académicas, colegios y otras organizaciones no gubernamentales. Los proyectos del catálogo requieren tener en cuenta proyectos que presenten diseños inteligentes que permitan una autoconstrucción progresiva que brinde soluciones constructivas económicas a las personas.

12.5.2 Venta de materiales de construcción

Durante los primeros años de construcción se gestionará con alguna casa de materiales de construcción la venta de material a precio de mayoreo con el objetivo de beneficiar a las familias que se encuentren construyendo.

12.5.3 Asistencia técnica

La Secretaría en la elaboración e implementación del programa deberá considerar la asesoría técnica del proceso de producción de las viviendas. Para ello podrá disponer de personal del municipio, o bien, elaborar convenios de colaboración con universidades, para que, a través de la práctica profesional o del servicio social, los estudiantes de ingeniería o arquitectura puedan ofrecer dicha asesoría.

12.5.4 Simplificación en trámites registrales, notariales y catastrales

El Ayuntamiento establecerá convenios de cooperación con el Registro Público de la Propiedad del estado de Querétaro, con la Dirección de Catastro y con notarios públicos para facilitar, y sobre todo, en la medida de lo posible, reducir los costos de inscripción, deslinde y escrituración de las viviendas que se desarrollen en el programa.

12.6. Evitar la incorporación de nuevos asentamientos humanos irregulares

El Programa de Acceso a la Ciudad tiene como objetivo crear una alternativa para que las familias de bajos recursos puedan acceder a la vivienda en condiciones dignas, con lo cual se plantea que no exista la necesidad de nuevos asentamientos irregulares, que, cuando son regularizados establecen un fuerte incentivo para su reproducción.

Por lo anterior será necesario:

- Lograr que el programa sea efectivo y sea capaz de responder a las demandas de la población más necesitada
- Establecer un programa de comunicación social en donde se prevenga a incorporadores ilegales, ejidatarios y familias de las consecuencias de estas acciones, y de la seguridad de que el municipio no ofrecerá servicios, ni dará lugar a nuevos procesos de regularización.
- Sancionar a los funcionarios públicos, fraccionadores ilegales o familias que sigan propiciando la ocupación ilegal de suelo de acuerdo con los términos establecidos en el Código Urbano del Estado de Querétaro y en las demás leyes que tipifiquen el delito. Debe existir tolerancia cero a nuevos asentamientos irregulares.

13. Mejora de la Estructura Vial para una Movilidad Sustentable

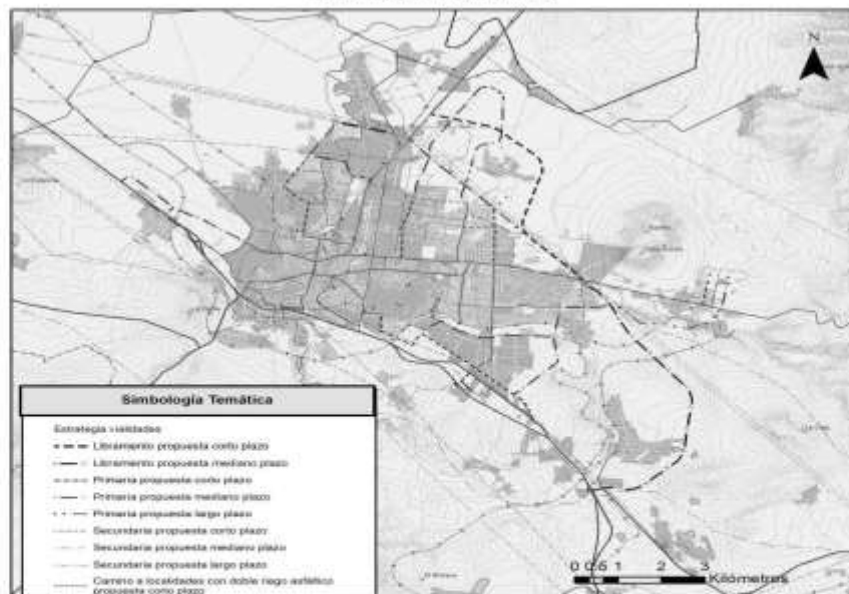
13.1. Optimización y programación de la estructura vial

Con el objetivo de generar una estructura vial jerarquizada, incluyente y coherente (E3.2) se propone un entramado vial que favorece la continuidad y conectividad (E3.1) de las vialidades actuales a través de extender las mismas y de generar otras que integren tejidos urbanos periféricos para su articulación (E3.1) a un sistema vial que funcione en red incluyendo diferentes modos de transporte y la red peatonal (E3.1). A su vez, para provocar un crecimiento medido y controlado, se han aplicado plazos de desarrollo a cada una de las vialidades.

Así mismo, se proyectan vialidades secundarias de conexión entre las primarias propuestas y las ya existentes, con lo que se generan nuevas rutas de acceso, se estructura y da coherencia a la disposición de los desarrollos habitacionales, lo que permitirá la creación de más desarrollos que ayuden a densificar la zona, a aprovechar la infraestructura existente y a robustecer la dosificación de servicios y equipamientos.

Algunas calles secundarias propuestas se dan sobre vialidades ya existentes, pero siendo adaptadas para poder continuar con una sección homologada a través de todo su recorrido y lograr la jerarquía de vialidad secundaria propuesta.

Mapa 4. Estructura Vial



Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2011). Para mayor detalle véase Mapa E_CP04A, en Anexo I. Cartografía.

Es importante señalar la necesidad de actualizar el Plan Maestro de Vialidades de Centro de Población de San Juan del Río, pues de esta manera se podrán complementar los instrumentos antes señalados, incorporando un sistema de semaforización, nomenclatura, sentidos y señalética que lo complementen.

13.2. Normas técnicas complementarias para la estructura vial

Para la implementación de la estructura vial propuesta en el instrumento 13.1. Optimización y Programación de la Estructura Vial se crean las siguientes normas complementarias.

1. La jerarquía de las vialidades, ya sean regionales, primarias o secundarias, determinará las características mínimas de su sección. Todas ellas estarán conformadas por elementos viales, entendiendo por estos a los carriles, banquetas, cajones de estacionamiento, camellones y todo aquel espacio que forme parte de una sección vial.
2. Cada tipo de vialidad contará con un número mínimo de elementos viales que será obligatorio, y a su vez estos elementos tendrán dimensiones mínimas obligatorias. Igualmente existirán elementos intermodales o flexibles, que se podrán utilizar en la composición de las calles, pues éstas al ser modulares, podrán conformarse por una combinación de elementos viales de acuerdo a los requerimientos de la zona donde se encuentren.
3. Dentro de los elementos intermodales, que darán flexibilidad al diseño de las vialidades al ser utilizados de manera libre, están los carriles de estacionamiento, las bahías para el transporte público, las ciclovías, los carriles de acotamiento y los espacios para concesionar a comercios y servicios establecidos que requieran extender sus negocios hacia el frente sobre el espacio público para dar servicio a sus clientes y consumidores o a los comerciantes que quieran usar el espacio público ofrecido., lo anterior, estará regulado según lo dispuesto por el Reglamento para el Comercio del Municipio de San Juan del Río, Qro.
4. Una vez cumplido en cada tipo de vialidad el número de elementos viales mínimos obligatorios, el espacio residual podrá ser diseñado usando los elementos intermodales, o bien, podrá ser utilizado para aumentar las dimensiones de los mismos elementos obligatorios, por ejemplo, aumentar el ancho de banquetas o del espacio para infraestructura.

La Tabla 14. Parámetros por Tipo de Vialidad muestra el número y dimensiones mínimas de cada elemento vial de acuerdo con el tipo o jerarquía vial al que corresponde.

Tabla 14. Parámetros por Tipo de Vialidad

Concepto	Regional	Primaria	Secundaria	Carácter
Ancho de vialidad	60 m	45 m	25 m	Obligatorio
Número de carriles	6	4	2	
Ancho de carriles	3.5 m	3.0 m	2.7 m	
Banquetas	2	2	2	
Ancho de banquetas	3.0 m	2.0 m	1.5 m	

Concepto	Regional	Primaria	Secundaria	Carácter
Estacionamiento	C	SI	SI	
Ancho estacionamiento	-	2.5 m	2.5 m	
Camiles de acotamiento	SI	NO	NO	
Infraestructura	SI	SI	SI	
Camellones	SI	SI	SI	Intermodal
Ciclovías	C	SI	SI	
Ancho de ciclovías	3.0 m	2.0 m	1.5 m	
Espacio para concesión	C	C	C	
Bahías autobús	SI	SI	SI	
Infraestructura pluvial	SI	SI	SI	

Nota: C = condicionado.
Fuente: elaboración propia.

En lo relativo a la infraestructura pluvial, toda vialidad propuesta, durante la elaboración de su proyecto ejecutivo, deberá considerar las acciones que establecen los planes maestros pluviales de las cuencas inscritas en el territorio del centro de población. En la actualidad se encuentran vigentes los siguientes: Plan Maestro Pluvial Bordo Benito Juárez y Plan Maestro Pluvial Río Xhosdá. A su vez, se encuentra en fase de elaboración el Plan Maestro Pluvial del Río San Juan.

Vialidades Regionales

La sección proyectada para las vialidades regionales será de 60 metros, contando 30 metros a cada lado a partir del eje de la vialidad.

Cada una contará con 4 elementos viales mínimos obligatorios: un arroyo vial con un mínimo de 6 camiles (3 por sentido) de 3.5 metros de ancho cada uno; 2 cuerpos de banqueta con un ancho de 3 metros cada uno; 2 acotamientos con un ancho de 3 metros cada uno para el servicio de los camiles; y un espacio para la infraestructura de 3 metros, que puede ir repartido en 2 cuerpos o en uno sólo.

Ilustración 2. Normas para las Vialidades Regionales

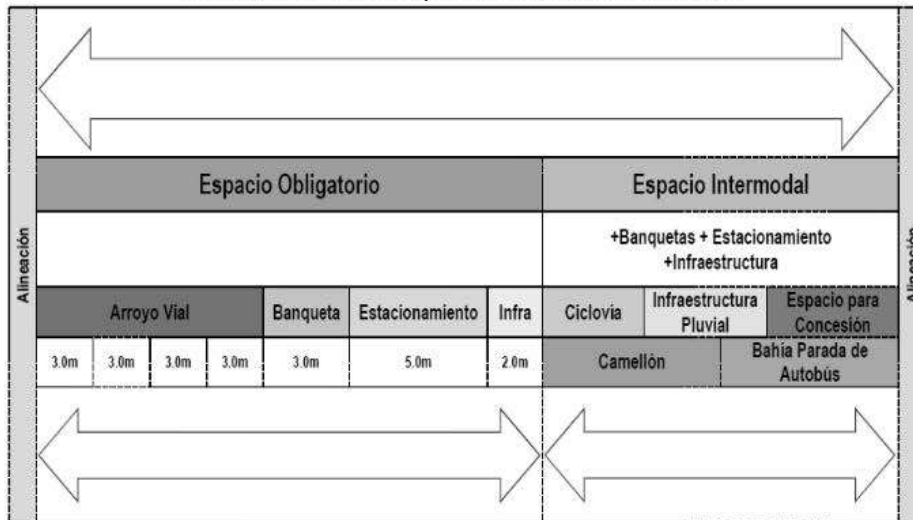


Fuente: elaboración propia. Para mayor detalle véase Mapa E_ZE04B, en Anexo I. Cartografía.

Vialidades Primarias

Para las vialidades primarias la sección proyectada será de 45 metros, manteniendo 4 elementos viales obligatorios; un arroyo vial con un mínimo de cuatro carriles (dos por sentido) con un mínimo de 3 metros de ancho por cada carril; 2 cuerpos de banquetas con un ancho mínimo de 3 metros; 2 carriles de estacionamiento, cada uno con un ancho de 2.50 metros; además de un espacio para infraestructura mínimo de 2 metros, lo que da un total de 22 metros, quedando 23 restantes para que, al igual que en las vialidades regionales, una vez cumplidos los elementos mínimos obligatorios se integren elementos intermodales que complementarán las vialidades (véase Ilustración 3. Normas para las Vialidades Primarias).

Ilustración 3. Normas para las Vialidades Primarias



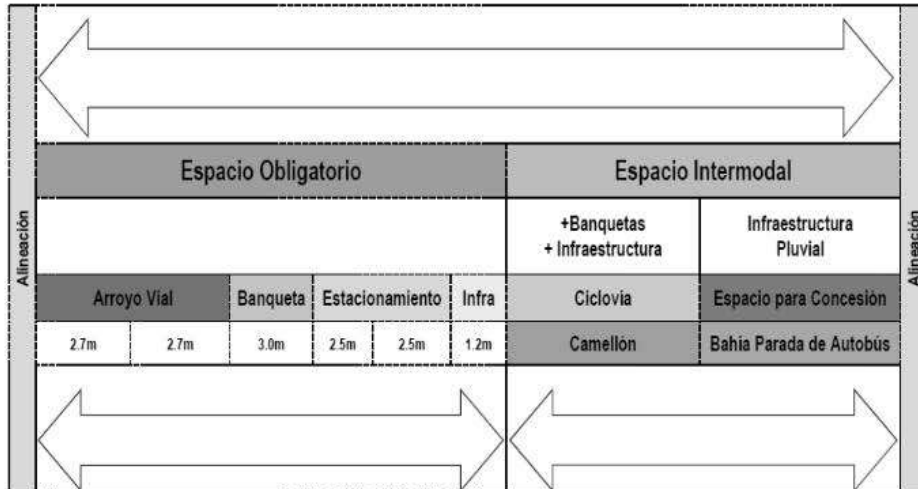
Fuente: elaboración propia. Para mayor detalle véase Mapa E_ZE04B, en Anexo I. Cartografía.

Vialidades Secundarias

Las vialidades secundarias reconocidas y proyectadas tendrán una sección total de 25 metros, de los cuales 14.60 metros deberán ser ocupados por los elementos viales obligatorios, con dos carriles con un ancho mínimo de 2.70 metros, 2 cuerpos designados para banquetas de mínimo 1.50 metros de ancho cada una, dos líneas de estacionamiento de 2.50 metros y un espacio para infraestructura mínimo de 1.20 metros.

En los restantes 10.40 metros de la reserva de sección se pueden integrar los elementos intermodales de acuerdo con la necesidad de cada zona (véase Ilustración 4. Normas para las Vialidades Secundarias).

Ilustración 4. Normas para las Vialidades Secundarias



Fuente: elaboración propia. Para mayor detalle véase Mapa E_ZE04B, en Anexo I. Cartografía.

14. Intervención Urbana Estratégica: Recuperación del Río San Juan

14.1. Determinar los Lineamientos para la Recuperación del Río San Juan

Para la intervención en el río San Juan se requiere la realización de un proyecto integral que considere los siguientes ejes de acción:

1. Rescate y conservación de las condiciones ambientales.
2. Manejo hidráulico con consideraciones de la función hidrológica.
3. Gestión y administración del espacio público.
4. Generación de espacios públicos y de conservación ambiental.
5. Sistema de movilidad no motorizada y peatonal.

Para elaborar el proyecto para la recuperación del río San Juan se requiere integrar un grupo de trabajo con la participación de ciudadanos interesados. El objetivo es establecer acuerdos entre las organizaciones de la sociedad civil organizada como colectivos ambientalistas, expertos de las universidades en temas ambientales y de espacios públicos, vecinos y propietarios de predios colindantes a las riberas del río, empresarios e industriales interesados en mejorar las condiciones de la ciudad, entre otros.

El proyecto tendrá el propósito de que el río San Juan y sus riberas, se conviertan en espacios muy valorados por la ciudadanía y por los visitantes. Se recuperarán y conservará la riqueza ambiental de estos espacios, además de que se convertirán en sitios para la generación de una cultura ambiental, el rescate de los valores cívicos, y la integración de una mayor identidad con la ciudad.

14.2-3. Programa de manejo hidráulico e hidrológico del río San Juan

Se deberá realizar un programa de manejo hidráulico del río San Juan enfocado en la recuperación ambiental e hidrológica. El programa analizará el nuevo comportamiento del río derivado de las modificaciones por derivaciones y descargas a lo largo de su paso por la zona urbana.

Se deberá considerar de manera muy particular el tratamiento de las aguas residuales de la mayor cantidad de fuentes. El agua tratada adecuadamente, tiene un efecto de dilución en cuerpos de agua contaminados. Además, el aumento de caudal permite reducir el estancamiento de esta, con los efectos ya conocidos de generación de fauna nociva. Por ejemplo, el barrio de La Cruz tiene una generación aproximada de aguas residuales de 10 litros por segundo que podrían ser tratadas. Otra fuente de agua tratada pueden ser los parques industriales. Éstos, deberían canalizar sus aguas a una planta central y posteriormente destinarla al río. Un mayor caudal de agua no sólo sería importante para reducir la contaminación y mejorar la calidad del ambiente, sino que permitiría contar con un volumen de agua, que podría ser contenida en la zona de provista para el reaprovechamiento de las riberas y así hacerlas más atractivas. El punto medular radica en exigir, bajo cualquier mecanismo, el cumplimiento de la norma correspondiente en materia de descarga de aguas residuales.

Algunos mecanismos para promover el cumplimiento de las normas de tratamiento son: exigir a empresas que publiquen sus reportes de análisis, formar comités autoridad-ciudadanía que actúen como supervisores, facilitar el mecanismo de denuncias ciudadanas, involucrar al sector académico para que realice prácticas relacionadas a proteger el medio ambiente, por mencionar algunas.

14.3 y 4. Programa de gestión de parque urbano con una visión de protección ambiental y Programa de Reaprovechamiento de las Riberas del Río San Juan

Se realizará un programa para la gestión de un sistema de parques en las riberas del río San Juan. Los parques tendrán diferentes vocaciones como espacios de conservación ambiental, recreación, y como sitios para la educación ambiental y la contemplación de la naturaleza.

El programa de gestión definirá los criterios legales y normativos para la administración y cuidado del parque desde la gobernanza, que implica el trabajo coordinado entre las autoridades competentes y la ciudadanía organizada.

Este programa, además, determinará las estrategias para que los espacios públicos sean autosustentables. En zonas destinadas para la recreación, debe considerarse la posibilidad de conformar áreas con concesiones para la prestación de servicios a los visitantes, que ofrezcan la posibilidad de obtener recursos por la vía del arrendamiento, que deberán ser usados en el mantenimiento del parque.

Una vez realizadas las obras y para asegurar el buen mantenimiento de los espacios se recomienda que dentro de los acuerdos con los industriales de San Juan se distribuyeran y concesionaran los parques de tal manera que ellos se encargaran del buen estado de un tramo del río a cambio de publicitar su industria en diversos elementos de mobiliario urbano, placas informativas de flora y fauna existentes, bancas, postes de

señalética vertical, entre otros. De esta forma, el gobierno municipal puede proponer cierta competencia entre grupos premiando anualmente el mejor tramo del río.

14.5 Mejorar la conectividad vehicular, no motorizada y peatonal entre las márgenes del río.

Los puntos de cruce y el tipo de cruce que se realice sobre el río San Juan se deberán realizar según los estudios y programas señalados en los instrumentos anteriores.

Deben distinguirse dos tipos de conexiones entre las riberas del río, por un lado, las que tienen como objetivo articular una parte de las ciudad con otra, lo que podría denominarse conectividad a escala urbana; por el otro lado, se trata de conexiones más sencillas, de naturaleza peatonal y ciclista, cuyo objetivo es asegurar la movilidad a lo largo del río, conectando los diferentes espacios públicos que se desarrollaran en sus riberas y permitiendo que las sendas y ciclovías no se vean interrumpidas por las discontinuidades de la ribera o por otros accidentes presentes en ellas. Esta movilidad puede ser recreativa, pero sin duda, también puede jugar un corredor no motorizado de escala urbana.

INSTRUMENTOS DE LAS ESTRATEGIAS TRANSVERSALES

Instrumentación de las estrategias transversales: Gobernanza, Financiamiento, Fortalecimiento Institucional y Comunicación Social

Todas las estrategias transversales son instrumentos por sí mismos y todas se relacionan o se vuelven indispensables para la correcta implementación de las estrategias particulares del programa. Cada una de éstas requiere de esquemas de gobernanza, de propuestas para su financiamiento, de un marco reglamentario, y sería muy deseable, que contara con un buen programa de comunicación social.

De esta manera, la forma que adopten los instrumentos de las estrategias transversales dependerá de los contextos y problemáticas a las que se aplica y que, de alguna manera, quedó descrita tanto en el capítulo de las 4 grandes estrategias particulares, como en su respectiva instrumentación. La excepción es el instrumento de ordenamiento del espacio urbano: la zonificación, el sistema de normas y sistema de compatibilidades, que incluye los instrumentos para la regulación de la expansión urbana y los instrumentos para el reaprovechamiento de la ciudad interior y el combate a la especulación que ya fueron desarrollados en sus respectivos apartados.

A continuación, se explican las características de los instrumentos para el ordenamiento del espacio urbano de la ciudad de San Juan del Río.

IT1. Ordenamiento del Espacio Urbano

IT1.1 Zonificación Secundaria

El instrumento por excelencia de la planeación urbana en México. Para el presente Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Juan del Río, la

zonificación es un instrumento importante porque permite dar una racionalidad territorial a las estrategias planteadas, en este sentido, es un instrumento transversal porque es base de la territorialidad de las 4 grandes estrategias.

Se propone una zonificación flexible que pueda responder a las necesidades cambiantes del desarrollo urbano. Esto se logra a partir de cuatro mecanismos específicos: a) un catálogo de usos simplificado y, siguiendo los lineamientos de la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento del Territorio de Desarrollo Urbano, con la posibilidad de aceptar una mayor mezcla de usos respecto a los esquemas anteriores; b) el derecho de los propietarios de adquirir mayores coeficientes de utilización del suelo; c) mecanismos transparentes y legales de cambio de uso del suelo; y d), los polígonos de actuación concertada, que son sistemas de ejecución del planeamiento que permiten implementar proyectos urbanos complejos que no siempre pueden ser predefinidos en el programa de desarrollo urbano.

De esta manera, se tiene una regulación que se puede ajustar a las necesidades de crecimiento demográfico y económico de la ciudad de San Juan del Río sin comprometer la calidad de vida de los sanjuanenses, ni afectar el medio ambiente.

La zonificación secundaria es por sí misma el instrumento para establecer la distribución de usos del suelo en la ciudad. Esta se presenta en el Habitacional 1 (Habitacional de intensidad mínima)

Uso que se asigna a los conjuntos habitacionales de intensidad mínima, ya sean fraccionamientos o condominios. Ubicados fuera o dentro de la mancha urbana, consideran en su interior una zona específica para albergar comercios locales que sólo dan servicio a los mismos habitantes. El lote mínimo para este uso será de 320 m², con un frente mínimo de 12 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.7, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 0.8 y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 2.1. Solo se podrán construir hasta 3 niveles y la altura máxima será de 11 metros (véase Tabla 15. Normatividad Urbana).

Habitacional 2 (Habitacional de intensidad baja)

Uso asignado a los conjuntos habitacionales de intensidad baja o a localidades rurales que han sido absorbidas por la mancha urbana, presentan una mezcla moderada de comercios y servicios de tipo vecinal y local de impacto medio. Dentro de este uso se podrán constituir condominios para cubrir las necesidades de habitación de las familias en crecimiento de acuerdo lo dispuesto en el Art. 154 y 155 del Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano de San Juan del Río. El lote mínimo para este uso será de 135 m², con un frente mínimo de 7 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.7, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 1.0 y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 2.1. Solo se podrán construir hasta 3 niveles y la altura máxima será de 9 metros.

Habitacional 3 (Habitacional de intensidad media)

Es el uso asignado a los conjuntos habitacionales de intensidad media que presentan una mezcla regular de comercios y servicios de impacto medio de tipo vecinal y local. El lote mínimo para este uso será de 105 m², con un frente mínimo de 7 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.8, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 1.0 y el

coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 3.2. Solo se podrán construir hasta 4 niveles y la altura máxima será de 12 metros (véase Tabla 15. Normatividad Urbana).

Usos del Suelo

Habitacional 1 (Habitacional de intensidad mínima)

Uso que se asigna a los conjuntos habitacionales de intensidad mínima, ya sean fraccionamientos o condominios. Ubicados fuera o dentro de la mancha urbana, consideran en su interior una zona específica para albergar comercios locales que sólo dan servicio a los mismos habitantes. El lote mínimo para este uso será de 320 m², con un frente mínimo de 12 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.7, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 0.8 y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 2.1. Solo se podrán construir hasta 3 niveles y la altura máxima será de 11 metros (véase Tabla 15. Normatividad Urbana).

Habitacional 2 (Habitacional de intensidad baja)

Uso asignado a los conjuntos habitacionales de intensidad baja o a localidades rurales que han sido absorbidas por la mancha urbana, presentan una mezcla moderada de comercios y servicios de tipo vecinal y local de impacto medio. Dentro de este uso se podrán constituir condominios para cubrir las necesidades de habitación de las familias en crecimiento de acuerdo lo dispuesto en el Art. 154 y 155 del Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano de San Juan del Río. El lote mínimo para este uso será de 135 m², con un frente mínimo de 7 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.7, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 1.0 y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 2.1. Solo se podrán construir hasta 3 niveles y la altura máxima será de 9 metros.

Habitacional 3 (Habitacional de intensidad media)

Es el uso asignado a los conjuntos habitacionales de intensidad media que presentan una mezcla regular de comercios y servicios de impacto medio de tipo vecinal y local. El lote mínimo para este uso será de 105 m², con un frente mínimo de 7 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.8, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 1.0 y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 3.2. Solo se podrán construir hasta 4 niveles y la altura máxima será de 12 metros (véase Tabla 15. Normatividad Urbana).

Habitacional 4 (Habitacional de intensidad alta)

Uso para conjuntos habitacionales de intensidad alta y que presentan una fuerte mezcla de comercios y servicios de impacto medio. El lote mínimo para este uso será de 90 m², con un frente mínimo de 6 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.8, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 1.0 y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 4.8. Solo se podrán construir hasta 6 niveles y la altura máxima será de 20 metros.

Habitacional 4 con Servicios (Habitacional de intensidad muy alta)

Este uso habitacional también es de alta intensidad y se distingue del anterior porque la mezcla de usos es más alta, ya que da cabida a una mayor diversidad de comercios y

servicios, incluso de alto impacto. Dentro de este uso el predio mínimo permitido será de 90 m², mientras que la vivienda máxima será de 70 metros cuadrados para unifamiliar y de 65 para plurifamiliar. La razón de estos límites de tamaño de vivienda es para evitar la exclusión social producida por el encarecimiento del suelo que a su vez es producto de la competencia por el suelo entre los diferentes usos y/o los diversos estratos de vivienda, situación en la que los valores del suelo quedan establecidos por el mejor postor. El frente mínimo será de 6 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.8, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 1.0 y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 4.8. Solo se podrán construir hasta 6 niveles y la altura máxima será de 20 metros (véase Tabla 15. Normatividad Urbana).

Habitacional Rural

Es el uso que se da a la vivienda ubicada en las localidades y fuera de la mancha urbana consolidada. Este uso es compatible con el comercio vecinal y local para el abastecimiento y subsistencia de la población. Igualmente, en los terrenos con este uso se podrán constituir condominios familiares para cubrir las necesidades de habitación de las familias en crecimiento de acuerdo lo dispuesto en el Art. 154 y 155 del Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano de San Juan del Río. El lote mínimo para este uso será de 140 m², con un frente mínimo de 7 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.8 y el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 1.6, y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 2.4. Solo se podrán construir hasta 3 niveles y la altura máxima será de 11 metros (véase Tabla 15. Normatividad Urbana).

Habitacional Campestre

Es el uso que se asigna a la vivienda que se encuentra fuera de la mancha urbana y de las localidades con predios de grandes extensiones que cuentan con mezcla de usos mínima, pues no tiene al alcance servicios y comercios. Su infraestructura es limitada y rústica, pues las vialidades no están pavimentadas y los servicios de luz, agua y drenaje son solventados principalmente por los propietarios. En este uso se permiten los cultivos privados de muy bajo impacto para el uso y disfrute exclusivo de sus dueños. El lote mínimo para este uso será de 320 m², con un frente mínimo de 15 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.6, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 0.7 y no aplica el concepto de coeficiente de utilización máximo (CUSM), lo que significa que no es posible aumentar la edificabilidad a través de la compra de derechos de desarrollo. Solo se podrán construir hasta 2 niveles y la altura máxima será de 7 metros.

Corredor Urbano Medio

Es el uso que se asigna al frente de los predios que corren a lo largo de vialidades primarias y secundarias principalmente, y que por sus características de ubicación, accesibilidad, dinamismo económico, flujo peatonal y tráfico vehicular, albergan equipamientos, comercios y servicios de alcance vecinal y local, así como industria local de bajo impacto y son articuladores entre diversas zonas de la ciudad, pues conecta la demanda social con la oferta de servicios, ya que es donde se realizan las actividades habituales de abastecimiento.

Este uso se establece a vialidades como av. Hidalgo, Panamericana, Moctezuma, Constituyentes, Universidad oriente, Av. General Felipe Ángeles, Parte de Canal de Santa Clara y av. de los Patos.

En este uso de suelo el lote mínimo es de 300 m² y su frente mínimo es de 15 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.8, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 1.0 y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 6.4. Solo se podrán construir hasta 8 niveles y la altura máxima será de 30 metros.

Corredor Urbano Alto

Uso que es asignado al frente de los predios que corren a lo largo de vialidades primarias, y que, por sus características de ubicación, accesibilidad, dinamismo económico, flujo peatonal y tráfico vehicular, albergan equipamientos, comercios y servicios de alcance regional, así como industria de impacto medio y son articuladores entre diversas zonas de la ciudad, pues conecta la demanda social con la oferta de servicios. Este uso se establece en vialidades como av. Paseo Central y Universidad.

En este uso de suelo el lote mínimo es de 500 m² y su frente mínimo es de 20 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.8, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 1.0 y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 8.0. Solo se podrán construir hasta 10 niveles y la altura máxima será de 36 metros (véase Tabla 15. Normatividad Urbana).

Corredor Carretero

Es el uso que se establece al frente de los predios que corren a lo largo de las carreteras y que por el tránsito vehicular frecuente y pesado albergan comercios y servicios de tipo carretero, como talleres mecánicos, restaurantes, hoteles y gasolineras, y pueden dar cabida también a industria de bajo y medio impacto.

Este uso se establece sobre la Carretera 57 y la carretera 120 que conecta con Tequisquiapan.

En este uso de suelo el lote mínimo es de 500 m² y su frente mínimo es de 15 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.8, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 1.0 y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 6.4. Solo se podrán construir hasta 8 niveles y la altura máxima será de 30 metros. Los predios con este uso de suelo deberán considerar dejar en su frente el espacio necesario para el paso de una vialidad de servicio de 8 m de ancho.

Comercial y de Servicios

Todo aquel uso que aloja actividades comerciales y la prestación de servicios privados que atienden las necesidades de abasto de la población. Los giros que en este uso se desarrollan son compatible con vivienda de alta intensidad y con industria ligera de bajo impacto que no requieren de instalaciones especiales. En este uso de suelo el lote mínimo es de 200 m² y el frente mínimo será de 10 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.8, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 1.0 y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 6.4. Solo se podrán construir hasta 8 niveles y la altura máxima será de 26 metros. Para el uso de Comercios y Servicios dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, el COS será de 0.6, solo se podrán construir 5 niveles máximo y la altura máxima será de 16 m (véase Tabla 15. Normatividad Urbana).

Industria de Bajo Impacto

Zonas industriales para actividades manufactureras cuyas externalidades les permite convivir con otras actividades económicas y tener vecindad con zonas habitacionales ya que no producen emisiones contaminantes a la atmósfera, no representan un peligro grave por el manejo de sustancias peligrosas y no tiene requerimientos de transporte pesado.

El lote mínimo para este uso será de 500 m², con un frente mínimo de 15 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.8, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 1.0 y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 3.2. Solo se podrán construir hasta 4 niveles y la altura máxima será de 20 metros (véase Tabla 15. Normatividad Urbana).

Industria de Medio Impacto

Zonas industriales especializadas que por sus dimensiones o nivel de impacto limitan su convivencia con otras actividades, pero no llevan a la necesidad de aislamiento y establecimiento de zonas de salvaguarda.

El lote mínimo para este uso será de 1000 m², con un frente mínimo de 20 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.7, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 1.0 y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 3.2. Solo se podrán construir hasta 4 niveles y la altura máxima será de 20 metros (véase Tabla 15. Normatividad Urbana).

Industrial de Alto Impacto

Actividades industriales que, por su impacto ambiental, vial o por el riesgo que representan, deben ser consideradas en ubicaciones específicas. Incluye a todas las actividades que utilizan sustancias altamente peligrosas según la SEMARNAT.

El lote mínimo para este uso será de 1500 m², con un frente mínimo de 30 m. El Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.6, el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 1.0 y el coeficiente de utilización máximo (CUSM) será de 3.0. Solo se podrán construir hasta 5 niveles y la altura máxima será de 25 metros. Es importante recalcar que en este uso para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en instalaciones especiales se tomará en cuenta la que resulte mayor entre la superficie ocupada (desplante) y la proyección que sobre el suelo tenga el conjunto de la instalación. Para la determinación del coeficiente de utilización del suelo de instalaciones especiales se considerará la altura máxima de la instalación dividida entre cuatro por la superficie de ocupación en los términos descritos en el párrafo segundo del artículo anterior.

Equipamiento

Son áreas que albergan los inmuebles y/o el mobiliario urbano para la prestación de servicios públicos de cobertura vecinal, local o regional. La ubicación de estos equipamientos brinda al gobierno municipal la libertad de decidir el alcance y naturaleza de ese equipamiento de acuerdo con las necesidades específicas del sitio en el momento que se construyan esos equipamientos.

Dentro de este uso se encuentran entre otros, estaciones de transporte público, escuelas, hospitales, servicios postales, bibliotecas, archivos, centros de investigación y telecomunicaciones.

Este uso de suelo se divide en dos, por un lado, se tienen los equipamientos de educación, cultura y salud, los cuales admiten un coeficiente de ocupación (COS) de 0.8, un coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB) de 1.0 y un coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM) de 3.2. Esta primera división del equipamiento de educación, cultura y salud se debe a que pueden existir equipamientos privados que quieran acceder a este uso de suelo, de tratarse de un equipamiento público quedarían exentos de la compra de incremento de derechos.

En el resto de los equipamientos se podrán construir solo las instalaciones que sean compatibles con las actividades que se permiten en este uso, con lineamientos acordes al uso habitacional, o de ser el caso el corredor, o de industria en el cual se encuentre ubicado el predio.

En el polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Centro Histórico, el Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.8 y el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 2.5. Solo se podrán construir hasta 3 niveles y la altura máxima será de 10 metros.

Infraestructura

Áreas que albergan instalaciones de servicios de alcance regional necesarios y complementarios al desarrollo urbano. Entre las instalaciones de infraestructura se encuentran:

Rellenos sanitarios, plantas de tratamiento, rastro, subestaciones eléctricas, antenas, etc.

Se podrán construir solo las instalaciones que sean compatibles con las actividades que se permiten en este uso, con lineamientos acordes a la actividad que se quiere establecer.

Cuerpo de Agua

Se trata de todo aquel elemento natural o creado por el hombre que contenga o transporte agua, así como sus zonas de influencia, riberas y zonas federales. Incluyen presas, represas, bordos, vasos reguladores, cortinas, cauces y corrientes. Solo se pueden admiten las actividades económicas de deportes acuáticos de bajo impacto.

Espacios Verdes y Abiertos

Se refiere a las áreas predominantemente libres de construcciones, de uso público o privado, que se encuentran dentro de la zona urbana y tienen como propósito el esparcimiento y la recreación, así como también el ser espacios de ornato, de protección de zonas con valor ambiental o de prestación de servicios ambientales, y de rehabilitación del entorno urbano. Dentro de esta categoría se encuentran parques, jardines, plazas cívicas, canchas, campos de golf, la ribera de ríos, áreas que contienen escurrimientos naturales, entre otros.

Estas áreas deberán estar ubicadas en zonas que permitan su adecuado aprovechamiento, no podrán ser camellones, banquetas, áreas residuales o zonas determinadas como de riesgo, y tendrán compatibilidad con algunos giros comerciales y de servicios que apoyen a fomentar la cultura, la recreación, el deporte y la activación física.

El uso de espacios verdes y abiertos permite un coeficiente de ocupación (COS) de 0.1 y un coeficiente de utilización del suelo (CUSB) de 0.1, solo se podrá construir hasta un nivel y no existe restricción por altura.

Amortiguamiento

Son todas aquellas zonas no urbanizables o construibles, que sirven de salvaguarda o aislamiento entre usos de suelo no compatibles para disminuir las emisiones generadas de un uso a otro, como el ruido y emisiones contaminantes, o que resguardan el entorno de áreas en donde se presentan riesgos naturales, pluviales, geológicos, químicos y antropogénicos, que son inseguros para la población.

Estas zonas son susceptibles de convertirse en parte de la infraestructura urbana como reservas de suelo para usos diversos como, por ejemplo, futuras vialidades, ductos que alberguen servicios de comunicaciones, cuerpos de agua de desfogue, parques eólicos, granjas solares, entre otros.

El uso de amortiguamiento permite un coeficiente de ocupación (COS) de 0.1 y un coeficiente de utilización del suelo (CUSB) de 0.1, solo se podrá construir hasta un nivel y no existe restricción por altura.

Aprovechamiento Sustentable Urbano

Áreas con presión para la incorporación al desarrollo urbano, se encuentran dentro del polígono de unidad de gestión urbana. En este uso se pueden aprovechar los recursos naturales dentro del polígono de la localidad de San Juan del Río, permitiendo actividades de bajo impacto compatibles con los usos urbanos como: una vivienda unifamiliar (no desarrollos inmobiliarios), invernaderos, granjas o viveros, entre otros. Al tratarse de usos que admiten muy poca construcción, se determina que el coeficiente de ocupación (COS) será de 0.5 y el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 0.5, no existe el coeficiente de utilización del suelo máximo. Solo se permiten niveles y no existe altura máxima.

Usos Regulados por el POEL

En la zona que se encuentra fuera del Área de Gestión Urbana está regulada por el POEL (Programa de Ordenamiento Ecológico Local) a partir de una serie de políticas territoriales y usos del suelo específicos, que fueron adoptados en este Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población con el objetivo de dar coherencia territorial entre los dos instrumentos de planeación territorial.

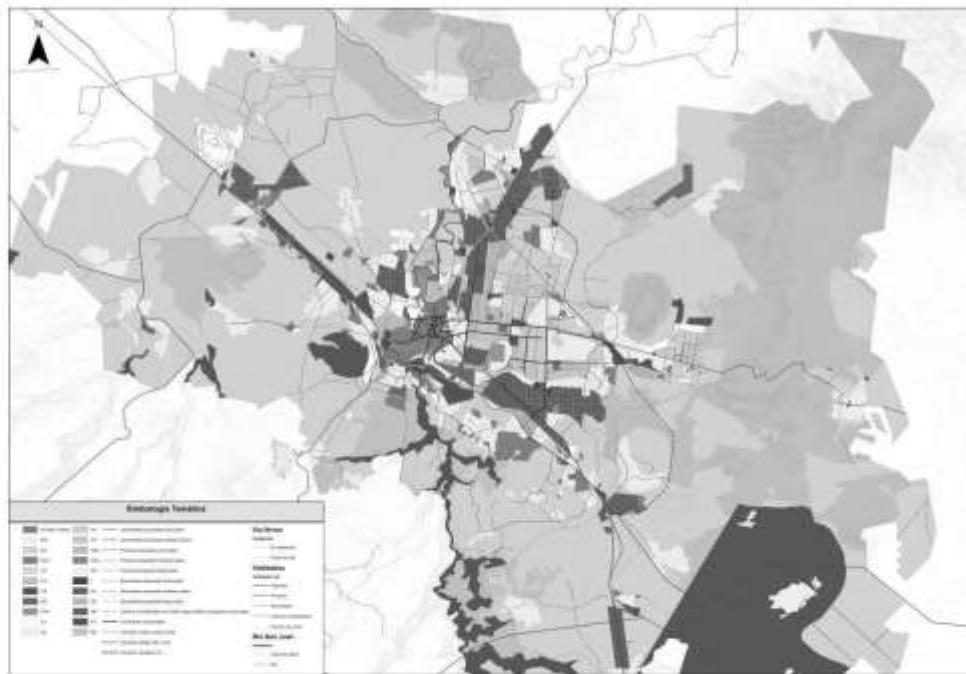
Aprovechamiento Sustentable

Son todas aquellas áreas en las que se pueden aprovechar los recursos naturales, principalmente el suelo y el agua; en las que se pueden fortalecer las actividades agropecuarias, de vivienda, extractivas, de aprovechamientos forestales y hasta recreativas, acompañadas de infraestructura y servicios de apoyo y/o complemento a dichas actividades, y en donde su uso y disfrute obtenga impactos positivos sobre el ambiente.

En este uso se permiten entre otras actividades las de aprovechamiento de los recursos naturales, vivienda no inducida, es decir no desarrollos inmobiliarios, vegetales y animales, como cultivos, rastros, invernaderos, granjas, viveros; la ubicación de cuerpos de agua como bordos, vasos reguladores, cortinas, presas; las actividades extractivas como bancos de materiales y minerales; y las actividades y servicios destinados al turismo alternativo como el ecoturismo, turismo de aventura y turismo regional. Igualmente, no se consideran compatibles las actividades dedicadas a la conservación forestal para venta de madera y al desarrollo urbano, y estando condicionadas a su impacto actividades industriales, comerciales, de equipamiento y de servicios. Para uso de vivienda unifamiliar (no desarrollo inmobiliario) se determina que el coeficiente de ocupación (COS) será de 0.5 y el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 0.5, no existe el coeficiente de utilización del suelo máximo.

Al tratarse de usos que admiten muy poca construcción, se determina que el coeficiente de ocupación (COS) será de 0.02 y el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 0.02, en este uso no existe el coeficiente de utilización del suelo máximo. Solo se permite un nivel y no existe altura máxima (véase Tabla 15. Normatividad Urbana).

Mapa 6. Zonificación Secundaria (Centro de Población)



Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2010 (INEGI, 2011). Para mayor detalle véase Mapa E_ZE05, en Anexo I, Cartografía.

Protección

Son áreas no aptas para la urbanización cuyo objetivo es el de resguardar el equilibrio ecológico, los servicios ambientales y el abastecimiento de recursos, salvaguardando y manteniendo las condiciones ambientales propicias para la evolución y continuidad de los ecosistemas. En estas áreas se preservan la flora y fauna; los ecosistemas riparios y acuáticos; elementos naturales que intervienen en el ciclo hidrológico; áreas forestales; zonas de valor paisajístico, histórico, arqueológico o científico; además de zonas identificadas como de riesgo o sujetas a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Dentro de estas zonas se pueden encontrar cuerpos de agua, áreas dedicadas a las actividades recreativas y turísticas de bajo impacto, reservas y/o parques ecológicos, unidades de manejo de vida silvestre, áreas de silvicultura y parcelas agrícolas de autoconsumo, entre otras.

Dentro de este uso también se integran los sitios arqueológicos, los cuales, aunque se encuentran marcados en la zonificación secundaria bajo este uso son modificados por las normas posteriormente expuestas de la zonificación sobrepuesta de Protección de Sitios Arqueológicos.

En este uso quedan descartadas las zonas dedicadas a los procesos productivos de aprovechamiento de recursos naturales, vegetales y animales como granjas, establos, invernaderos, viveros; los comercios, equipamientos y servicios; cualquier desarrollo urbano; infraestructura y las actividades turísticas de medio y alto impacto.

Al tratarse de usos que admiten muy poca construcción, se determina que el coeficiente de ocupación (COS) será de 0.02 y el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 0.02, en este uso no existe el coeficiente de utilización del suelo máximo. Solo se permite un nivel y no existe altura máxima.

Conservación

Son zonas que poseen equilibrio y estabilidad en sus ecosistemas y que sus usos no alteran o afectan su funcionamiento, la sostenibilidad de su flora y fauna, ni su potencial. En estas se encuentran los corredores ecológicos, que son áreas verdes naturales o inducidas por el hombre ubicadas cerca o dentro de las manchas urbanas, cuya función ecológica es compensar los servicios ambientales provocados por el desarrollo de asentamientos humanos.

En estas zonas se establecen las dedicadas a la explotación de minerales y materiales pétreos del subsuelo, los bancos de tiro y de material; los servicios turísticos de bajo y medio impacto; variedades de ecosistemas, terrenos forestales de zonas áridas, zonas de protección de acuíferos y cuencas hidrológicas, entre otros. Y se prohíbe cualquier proceso productivo de recursos; los comercios, equipamientos y servicios; y los desarrollos urbanos y zonas industriales.

Al tratarse de usos que admiten muy poca construcción, se determina que el coeficiente de ocupación (COS) será de 0.01 y el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 0.01, en este uso no existe el coeficiente de utilización del suelo máximo. Solo se permite un nivel y no existe altura máxima (véase Tabla 15. Normatividad Urbana).

Restauración

Son todas aquellas áreas que, por intervenciones antropogénicas o eventos naturales, se encuentran degradadas o dañadas y están imposibilitadas a recuperar sus características originales por sí mismas y por lo mismo, el objetivo principal es el de restablecer el ecosistema a su estado óptimo mediante las especies oriundas en la región.

En este uso se permiten el aprovechamiento de recursos naturales, vegetales y animales bajo procesos de bajo impacto, presas, bordos y ollas de agua, causes y corrientes, y actividades deportivas acuáticas controladas; las zonas donde se llevan a cabo actividades de aprovechamiento directo de la vegetación nativa, parcelas agrícolas de autoconsumo, entre otros. Y quedan prohibidos los servicios, incluyendo los turísticos, los comercios, equipamientos, la industria y el desarrollo de asentamientos humanos.

Zonificación Sobrepuesta: Polígonos con Normatividad Superior

La zonificación sobrepuesta se define como polígonos que pueden modificar las condiciones normativas y parámetros normativos de la zonificación secundaria.

A continuación, se precisan las 3 zonificaciones sobrepuestas generadas para el presente programa:

Restricción en Zonas Susceptibles de Inundación

San Juan del Río cuenta con un sistema hidrológico con ríos y arroyos que corren a lo largo de la zona urbana ya consolidada y, a pesar de infraestructura hidráulica existente (canales, colectores y bordos), zonas específicas están bajo alto riesgo de inundación. Es necesario que todas las zonas urbanas susceptibles de inundación estén definidas territorialmente para que tanto la administración municipal, como otros niveles administrativos y la ciudadanía, conozcan el impacto de esos riesgos y tomen precauciones al momento de proyectar su desarrollo.

Todas estas zonas susceptibles de inundación deberán contar con un manejo especial por el riesgo que representan para la población, tener congruencia con lo establecido en los planes maestros pluviales vigentes y deberán obtener la autorización de las dependencias correspondientes.

Protección de Sitios Arqueológicos

El municipio de San Juan Del Río cuenta con 21 asentamientos prehispánicos en los que yace patrimonio arqueológico que es testimonio de la tradición social, política, urbana, arquitectónica, tecnológica y económica de su población, por lo cual es necesario proteger y conservar, y de acuerdo a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al Código Urbano del Estado de Querétaro y al Reglamento Interior del Ayuntamiento de San Juan del Río, Querétaro, entre otros, corresponde a la autoridad municipal el cuidado de su patrimonio cultural material e inmaterial.

Los 21 sitios arqueológicos son áreas en las que se ha reconocido su potencial arqueológico, que han sido inventariadas y registradas en la Dirección de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas del INAH. Estos asentamientos aún cuentan con una gran riqueza patrimonial que no ha sido descubierta y es por esto que se deben generar las condiciones que permitan su acrecentamiento y preservación, que fomenten su investigación y difusión, y que permitan resguardarlos de las actividades que propicia su atractivo turístico, del crecimiento de asentamientos

humanos cercanos, de los usos de suelo propuestos en sus inmediaciones por los instrumentos de planeación y de cualquier actividad derivada de su naturaleza.

De los 21 sitios, únicamente 12 se encuentran dentro de la zona delimitada por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Juan del Río, su territorialización surge del Decreto de Protección de Sitios Arqueológicos del Municipio de San Juan del Río, Querétaro (véase Anexo VII Patrimonio Histórico Cultural del diagnóstico extendido). En ellos se debe garantizar las condiciones estipuladas en la Norma 13 de la Normativa Complementaria para la Zonificación, condiciones que serán de aplicación obligatoria para cualquier actuación que los propietarios deseen realizar en su interior.

Protección del Patrimonio Cultural

Como parte del patrimonio cultural existen 11 polígonos declarados como Polígonos de Protección del Patrimonio Cultural del Municipio de San Juan del Río, los cuales cuentan con gran valor histórico, cultural, arquitectónico, arqueológico, paisajístico-ambiental e inmaterial y tienen una estrecha relación con el Camino Real Tierra Adentro, pues todos ellos lo articulaban, mediante zonas y caminos, con los barrios tradicionales de San Isidro, Barrio de la Concepción, Barrio de la Cruz, Barrio del Calvario y Barrio del Espíritu Santo.

Polígonos de Actuación Concertada

Los polígonos de actuación concertada son superficies delimitadas, propiedad de uno o varios dueños, se definen como un sistema integrado de instrumentos a ejecutar en un territorio definido que tiene la finalidad de desarrollar proyectos urbanos integrales mediante mecanismos de concertación entre los actores participantes, en un ambiente de equidad y certeza jurídica.

En el marco normativo urbano, se reconoce como polígono de actuación concertada al tipo de declaratoria que emana del Título Noveno, Capítulo Quinto, artículo 85 de la LGAHOTDU, es decir, como Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios, así mismo los derivados del Artículo 41, fracción VII del Código.

IT1.2 Sistema Normativo

Normas Generales

El Sistema Normativo Municipal, así como el Subregional, Metropolitano o de Conurbación de Centros de Población contenido en los Programas de Desarrollo Urbano podrán incluir los siguientes elementos: Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo, Coeficientes de Absorción de Suelo, los coeficientes que se describen en el artículo 4, fracciones XXVIII, XXIX, XXX y XXXI del presente reglamento, altura de construcción máxima permitida, tamaño mínimo o máximo de vivienda, las medidas necesarias en materia urbana que permitan la protección al medio ambiente físico natural, agua, cielo, aire, y las disposiciones necesarias para rescatar y dignificar la imagen urbana, propiciando la mezcla de usos de suelo, o en su defecto, la explicación del porqué no se incluyen algunos de estos elementos.

La intensidad del aprovechamiento del suelo depende de dos medidas, el coeficiente de ocupación (COS) y el coeficiente de utilización (CUS), la primera establece la proporción del terreno sobre la que se puede construir (desplante), mientras que la

segunda es la superficie total que puede ser construida respecto al tamaño del lote. Cuando estos coeficientes son mayores, su capacidad de alojamiento también es mayor y viceversa, y por tanto, de ellos depende la densidad de población. Para garantizar la existencia de áreas sin construir en un lote y lograr condiciones adecuadas de iluminación y ventilación, es necesario normar la intensidad en el aprovechamiento del uso del suelo a partir de ambos coeficientes y demás normas de control de los programas de desarrollo urbano.

Los coeficientes de ocupación del suelo (COS) se establecerán en los Programas de Desarrollo Urbano vigentes y aplicables en la zona que se trate. En caso de que el programa respectivo no cuente con dichos porcentajes, se optará por la siguiente distribución:

- a) 20.0% en vivienda popular;
- b) 25.0% en residencial;
- c) 40.0% en campestre;
- d) 25.0% en uso comercial; y
- e) 35.0% en uso industrial.

Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en instalaciones especiales se tomará en cuenta la que resulte mayor entre la superficie ocupada (desplante) y la proyección que sobre el suelo tenga el conjunto de la instalación.

Los Coeficientes de Utilización de Suelo (CUS) se establecerán en los Programas de Desarrollo Urbano vigentes y aplicables en la zona que se trate.

Para la determinación del coeficiente de utilización del suelo de instalaciones especiales se considerará la altura máxima de la instalación dividida entre cuatro por la superficie de ocupación en los términos descritos en el párrafo segundo del artículo anterior.

En ambos casos los coeficientes varían de acuerdo con las características específicas de cada centro de población, conforme a los programas de desarrollo urbano aplicables, considerando su tipología y densidad.

En caso de que el programa respectivo no establezca coeficientes de Absorción del Suelo (CAS), deberá contar con un área mínima de cuando menos los siguientes porcentajes:

- a) Uso Habitacional 10% en vivienda económica y de interés social,
- b) 15% en vivienda tipo medio,
- c) 20% en vivienda tipo residencial
- d) 25% en vivienda tipo campestre;
- e) en uso comercial 12.5% y
- f) en uso industrial el 18%.

En los instrumentos de reaprovechamiento los porcentajes anteriormente mencionados pueden ser modificados.

Todo proyecto arquitectónico y/o urbano deberá regularse para su diseño y posterior ejecución los parámetros contenidos en los Programas de Desarrollo Urbano, vigentes y aplicables en la zona, así como al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de San Juan del Río, que deberán ser observadas con carácter obligatorio.

Los proyectos arquitectónicos o urbanos que contengan dos o más de los usos a que se refiere este reglamento, se sujetarán, en cada una de sus partes, a las disposiciones y normas que establezcan el Programa y el Código, así como lo señalado en el presente reglamento.

Aquellos usos que por sus características de funcionamiento, especialidad o frecuencia con que se presentan, o llegan a conformar una zona, o bien no se ajustan a la tipificación de los usos y destinos establecidos por los programas de desarrollo urbano y que no sea posible determinar su compatibilidad, deberán sujetarse a una licencia especial de condicionamiento al impacto urbano que generen en la zona y a las acciones de mitigación de tal impacto.

Tabla 15. Normatividad Urbana para el Centro de Población

Usos del Suelo		COS	CUSB	CUSM	Lote Mínimo	Frente mínimo	Niveles máximos	Altura máxima en m.	Tamaño de Vivienda Máximo	
									Unifamiliar	Plurifamiliar
H1	Habitacional de intensidad mínima	0.7	0.8	1.2	320	12	3	11	NA	NA
H2	Habitacional de intensidad baja	0.7	1.0	1.8	135	7	3	11	NA	NA
H3	Habitacional de intensidad media	0.8	1.0	2.2	105	7	4	14	NA	NA
H4	Habitacional de intensidad alta	0.8	1.0	2.5	90	6	6	20	NA	NA
H4S	Habitacional de intensidad muy alta	0.8	1.0	2.7	90	6	6	18	70	65
HC	Habitacional central	0.7	1.0	2.0	NA	NA	2	7	NA	NA
HCM	Habitacional central con monumento	0.7	1.0	2.5 ¹	NA	NA	NA ²	NA ²	NA	NA
HT	Habitacional transicional	0.7	1.0	2.5	NA	NA	5	16	NA	NA
HR	Habitacional rural	0.8	1.2	NA	140	7	3	11	NA	NA
HCa	Habitacional campesino	0.4	0.7	NA	600	15	2	7	NA	NA
CUM	Corredor urbano medio	0.8	1.0	3.2	300	15	8	30	NA	NA
CUA	Corredor urbano alto	0.8	1.0	4.0	500	20	10	36	NA	NA
CC	Corredor Carretero	0.8	1.0	3.2	500	15	8	30	NA	NA
CS	Comercios y servicios	0.8 ³	1.0	3.2	NA	10	8 ³	20 ³	NA	NA
IIB	Industria de impacto bajo	0.8	0.9	1.8	500	15	4	18	NA	NA
IM	Industria de impacto medio	0.7	0.8	1.6	1000	30	NA	NA	NA	NA
IIA	Industria de impacto alto	0.6 ⁴	0.7 ⁴	1.4 ⁴	1500	35	NA	NA	NA	NA

Usos del Suelo	COS	CUSB	CUSM	Lote Mínimo	Frente mínimo	Niveles máximos	Altura máxima en m.	Tamaño de Vivienda Máximo		
								Unifamiliar	Plurifamiliar	
EQ	Equipamiento	NA ²	Se podrán construir solo las instalaciones que sean compatibles con las actividades que se permiten en este uso.							
	*Salud, Cultura y Educación	0.5 ⁴	1.0	3.2	Se podrán construir solo las instalaciones que sean compatibles con las actividades que se permiten en este uso.					
I	Infraestructura	NA	Se podrán construir solo las instalaciones que sean compatibles con las actividades que se permiten en este uso.							
CA	Cuerpo de agua	NA	NA	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA
EVA	Espacios verdes y abiertos	0.1	0.1	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA
AM	Amenajamiento	0.1	0.1	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA
ASU	Aprovechamiento sustentable urbano	0.3	0.5	NA	NA	NA	2	NA	NA	NA
AS	Aprovechamiento sustentable	0.1	0.2	NA	NA	NA	2	NA	NA	NA
PT	Protección	0.02	0.02	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA
CO	Conservación	0.01	0.01	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA
RE	Restauración	NA	NA	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA
PAC	Polígono de Actuación Concertada	0.6	1.0	Lo que apruebe la autoridad municipal para el proyecto urbano. Solo se podrán obtener derechos de desarrollo adicionales a través del sistema de transferencia de derechos ⁵ .						
1	El CUSM de 2.5 es exclusivo para la Transferencia de Derechos de Desarrollo, el CUS existente del inmueble con monumento histórico inmueble por determinación de la Ley Federal de Monumentos, Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas solo puede ser modificado bajo los lineamientos de esta ley y la aprobación del Instituto Nacional de Antropología e Historia.									
2	Lo que establezca la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en su defecto, los criterios del Instituto Nacional de Antropología e Historia.									
3	Para el uso de Comercios y Servicios dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, el COS será de 0.5, solo se podrán construir 5 niveles máximo y la altura máxima será de 15m.									
4	Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en instalaciones especiales se tomará en cuenta la que resulte mayor entre la superficie ocupada (desplante) y la proyección que sobre el suelo tenga el conjunto de la instalación. Para la determinación del coeficiente de utilización del suelo de instalaciones especiales se considerará la altura máxima de la instalación dividida entre cuatro por la superficie de ocupación en los términos descritos en el párrafo segundo del artículo anterior.									
Usos del Suelo	COS	CUSB	CUSM	Lote Mínimo	Frente mínimo	Niveles máximos	Altura máxima en m.	Tamaño de Vivienda Máximo		
								Unifamiliar	Plurifamiliar	
5	En el polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Centro Histórico, el Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.8 y el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 2.5. Solo se podrán construir hasta 3 niveles y la altura máxima será de 10 metros.									
6	De tratarse de un equipamiento público quedarían exentos de la compra de incremento de derechos.									
7	Tienen prohibida cualquier construcción, sin embargo, podrán transferir derechos de desarrollo equivalente a un coeficiente de utilización del suelo de 2.5 siguiendo lo especificado en la normativa para la aplicación del instrumento de Reaprovechamiento de la Ciudad Interior y lo establecido en los artículos 107 al 119 del Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano del Municipio de San Juan del Río, Querétaro.									
8	Los usos de suelo en polígonos de expansión podrán obtener derechos de desarrollo adicionales exclusivamente a través del sistema de transferencia de derechos. No podrán en ninguna circunstancia comprar derechos adicionales al municipio.									

Fuente: elaboración propia

Normas Complementarias de la Zonificación

1. La zonificación puede ser modificada por estudios de riesgo o por la amenaza de algún tipo de peligro, como el caso de las inundaciones o las amenazas de las actividades industriales. Para ello, la Dirección de Planeación Urbana de la Secretaría de Desarrollo Sustentable iniciará el procedimiento de cambio de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano de San Juan del Río.

2. El tratamiento para la regulación de la expansión urbana en pequeñas localidades se hará de la siguiente manera:

- a) Las localidades Palma de Romero, Paso de Mata, Palmillas, Puerta de Palmillas, San Francisco, Cuarto Centenario, Soledad del Río, Dolores Godoy, Los Rodeos, Loma Linda, Santa Matilde, San Pedro Ahuacatlán, Visthá, El Mirador, Santa Cruz Escandón, Santa Cruz Nieto y Cerro Gordo están en las inmediaciones de San Juan del Río por lo que se incorporan a la zonificación de ésta.
- b) Las localidades La Valla, La Llave, Santa Rosa Xajay, El Cazadero, Santa Bárbara de la Cueva, San Sebastián de las Barrancas Norte, Arcila, Senegal de las Palomas, San José Galindo, San Miguel Galindo, El Rosario, El Porvenir y El Sabino cuentan con su propia zonificación establecida como Suelo Urbanizable en Localidad (véase ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.), procurando ser un mecanismo para evitar la expansión fragmentada. Todas las zonas de Suelo Urbanizable en Localidad se establecen como parte del tercer horizonte de crecimiento (Largo plazo 2028-2033) para el pago de derecho de incorporación al desarrollo urbano.
- c) Para el resto de localidades, la mayoría de ellas rurales, y pequeños centros urbanos como La Estancia, San Sebastián de las Barrancas Sur, San Miguel Arcángel, Ojo de Agua, El Jazmín, San Gil, El Organal y El Sitio deberán controlar su expansión permitiendo solo desarrollos adyacentes, al interior de la Unidad de Gestión Urbana o polígonos con política de Contención (establecidos en el POZM San Juan del Río-Tequisquiapan) y que, bajo ninguna circunstancia, sea mayor de 10 viviendas. Estas localidades rurales y pequeños centros urbanos quedan exentas del pago de derecho de incorporación al desarrollo urbano.

3. En las zonas de expansión la superficie destinada para equipamiento puede ser trasladada a otra ubicación dentro de la propiedad o dentro del mismo desarrollo, lo anterior quedará sujeto a la aprobación de Comité Técnico de Desarrollo Urbano, si necesidad de realizar un trámite de cambio de uso del suelo.

4. Las industrias que se muden a otra localización dentro del municipio podrán acceder al uso del suelo comercial y de servicios o de vivienda H3 siempre y cuando la superficie no sea mayor de 10 Has. En este caso se requerirá de la implementación de un Polígono de Actuación Concertada.

5. Las instalaciones en azoteas, como estructuras para el elevador, tinacos y otras instalaciones no habitables podrán sobre pasar 3 metros de la altura máxima permitida, el volumen sobresaliente no podrá estar en fachada y deberá retirarse 6 metros de los alineamientos a la vía pública.

6. Los porcentajes de cobro de la incorporación desfasada al desarrollo urbano se cobrarán de acuerdo con la Tabla 16. Propuesta para el Pago de Derecho de Incorporación por Desarrollo Desfasado.

Tabla 16. Propuesta para el Pago de Derecho de Incorporación por Desarrollo Desfasado

Momento del desarrollo	Espacios definidos por el Instrumento			
	Corto plazo 2018-2021	Mediano plazo 2022-2027	Largo plazo 2028 - 2033	Reserva para uso después de 2033
	% de la valorización del suelo que deberá pagarse como contraprestación			

2018-2021	0	40	70	90
2022-2027	40	0	40	70
2028-2033	70	40	0	40
Después de 2033	90	70	40	0

Fuente: elaboración propia.

7. Los porcentajes de cobro por la venta de derechos de desarrollo se cobrarán de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 17. Propuesta de Porcentajes para el Cobro de Derechos de Desarrollo

Tipología de vivienda	Ciudad Interior* (%)	Ciudad Consolidada* (%)	Ciudad Periférica* (%)
Económica	0	0	0
Interés Social -	0	0	10
Interés Social +	0	0	10
Media -	10	15	20
Media +	20	25	30
Residencial	25	35	45
Residencial +	35	45	55
Equipamiento (servicios privados)	40	50	60
Comercios y servicios, Corredores urbanos	40	50	60
Industria	40	50	60

* Zonas definidas en el instrumento de Reaprovechamiento de la ciudad interior.

Fuente: elaboración propia.

8. El suelo susceptible de inundación se inscribe en polígonos que funcionan como una zonificación sobrepuesta otorgando restricciones a los usos de suelo determinados en la Zonificación Secundaria de este Programa. Los polígonos están sujetos a las condiciones y restricciones que la Comisión Estatal de Infraestructura y la autoridad Municipal consideren necesarias y que deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- Para cualquier actuación en suelo dentro de los polígonos marcados como Restricción en Zonas Susceptibles de Inundación se requerirá la autorización de las siguientes dependencias municipales: Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría de Obras Públicas Municipales, y Protección Civil Municipal, así como de la JAPAM.
- En casos que las propiedades se encuentren en zonas federales de cuerpos de agua o cauces será necesaria la autorización de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA). Esto debido a que se deberán de llevar a cabo los estudios necesarios, así como las estrategias dentro del proyecto presentado que aseguren la mitigación del riesgo, la adecuada conservación de zonas de recarga del acuífero, las pendientes que respeten los escurrimientos naturales, la preservación de la permeabilidad de cada zona y los elementos físicos que

puedan ejecutar para minimizar el riesgo de inundación siempre garantizando la seguridad de la población y los desarrollos inmobiliarios, como por ejemplo: diques sobre los cuales se sitúen vialidades o andadores, bordos o lagos artificiales de ornato para los desarrollos y espacios públicos resilientes ante las inundaciones.

9. Dentro de estos polígonos se encuentran zonas de seguridad definidas por el Plan Maestro Pluvial para San Juan del Río, Etapa 1 "Bordo Benito Juárez" y Etapa 2 "Cuenca Arroyo Xhosda", las cuales como éste lo indica, ante cualquier circunstancia no serán susceptibles de ningún tipo de habitabilidad, pues son las que representan riesgos inminentes de inundación y las que deberán albergar la infraestructura necesaria para mitigar los riesgos, como vasos reguladores y cárcamos de bombeo, o espacios abiertos que puedan sufrir inundaciones sin presentar ningún peligro para la población.

10. Con el objetivo de aprovechar al máximo el suelo, por su superficie y por ser un suelo ya servido, además de convertir las zonas de peligro en áreas seguras y desarrollables, se concentran los derechos de desarrollo en las porciones alejadas de la fuente de peligro y las cercanas quedan con usos de espacios verdes y abiertos o aprovechamiento sustentable urbano, tal como se observa en

11. Los polígonos afectados por la Norma complementaria 10 podrán ser desarrollados por cada particular o mediante un Polígono de Actuación Concertada en el cual varios propietarios se reúnan para solicitar, con un proyecto urbano integral, la autorización para poder urbanizarlos, esto mediante el procedimiento estipulado en el Inciso II, del Art. 69, Sección Primera, Capítulo I del Título VI del Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano del Municipio de San Juan del Río.

12. Los predios clasificados con uso Cuerpo de Agua (CA) al interior de los bordos Benito Juárez, San Pedro, Santa Cruz y Visthá (Artículo 112 del Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano) tienen prohibida cualquier construcción; sin embargo, podrán transferir derechos de desarrollo equivalente a un coeficiente de utilización del suelo de 2.5 siguiendo lo especificado en la normativa para la aplicación del instrumento de Reaprovechamiento de la Ciudad Interior y lo establecido en los artículos 107 al 119 del Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano del Municipio de San Juan del Río, Querétaro.

13. El suelo inscrito en las poligonales de los 12 sitios arqueológicos decretados se establece como suelo de Protección de Sitios Arqueológicos mediante polígonos que funcionan como una zonificación sobrepuesta otorgando restricciones a los usos de suelo determinados en la Zonificación Secundaria de este Programa. Los polígonos están sujetos a las condiciones y restricciones que el Instituto Nacional de Antropología e Historia y la autoridad Municipal consideren necesarias.

14. Dentro de los polígonos de los sitios arqueológicos existen los núcleos principales de los asentamientos prehispánicos los cuales requieren de mayor protección. En los casos de los sitios arqueológicos del La Cruz y El Rosario, dichos núcleos están plenamente identificados por el INAH y se clasifican con uso Protección en la Zonificación Secundaria. Para los casos de los 10 sitios restantes, aún se están realizando los estudios arqueológicos para determinar su delimitación; por tanto, dentro de esos polígonos de Protección de Sitios Arqueológicos hay zonas susceptibles de cambio de uso de suelo a Protección con el fin de resguardar los bienes culturales que en ellas se encuentren.

15. Los predios clasificados con uso Protección al interior de los polígonos de Protección de Sitios Arqueológicos (Artículo 112 del reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano) tienen prohibida cualquier construcción; sin embargo, podrán transferir derechos de desarrollo equivalente a un coeficiente de utilización del suelo de 2.5 siguiendo lo especificado en la normativa para la aplicación del instrumento de Reaprovechamiento de la Ciudad Interior y lo establecido en los artículos 107 al 119 del Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano del Municipio de San Juan del Río, Querétaro.

16. El INAH podrá realizar las supervisiones necesarias durante todos los trabajos de excavación, remoción, construcción, demolición o ampliación, para poder proteger, investigar y catalogar, los vestigios que pudieran resultar de dichos procesos.

17. Los polígonos de protección conservarán los derechos de los propietarios sobre sus predios, pero estos deberán observar las restricciones marcadas sobre los polígonos protegidos que les correspondan para que los vestigios y los nuevos hallazgos que pudieran surgir, no sean alterados, removidos, tocados o destruidos.

18. Las obras y construcciones ubicadas al interior de los polígonos deberán contar con las autorizaciones y licencias que emita, primeramente el INAH y después el Municipio a través de su Dirección de Administración del Desarrollo Urbano, y estarán regulados por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de 1972, sus actualizaciones y su Reglamento, el Código Urbano del Estado de Querétaro, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcción del Municipio de San Juan del Río, Querétaro.

19. La aplicación de este instrumento se realizará únicamente en cinco de los once polígonos decretados:

1. Barrio de San Isidro, Polígono I con una superficie de 171,601 m²;
2. Barrio de la Concepción, Polígono III con una superficie de 133,428 m²;
3. Barrio de la Cruz, Polígono IV con una superficie de 926,514.77 m²;
4. Polígono X, inmueble llamado La Harinera Teide con una superficie de 19,976 m²; y
5. Barrio del Espíritu Santo, Polígono XI con una superficie de 15,864 m².

Los seis polígonos restantes se encuentran dentro de la superficie regulada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río, por lo que su normatividad es atribución de dicho programa.

20. El suelo al interior de los polígonos de Protección del Patrimonio Cultural estará normado mediante una zonificación sobrepuesta que impone restricciones a los usos de suelo determinados en la Zonificación Secundaria de este Programa. Los polígonos están sujetos a las condiciones y restricciones la autoridad Municipal en materia urbana considere necesarias y que se describen en la versión completa del presente plan.

21. Las tarifas para el impuesto sobre el desperdicio urbano establecido en el instrumento de combate a la especulación se cobrarán de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal correspondiente.

IT1.3 Sistema digital para la determinación de la compatibilidad que no permita su aplicación discrecional

La compatibilidad de uso de suelo es clave para conducir los procesos que pretende el presente plan. El objetivo de que a cada uso se le asigne una compatibilidad es confinar y definir al mismo, dejando claro propósitos y actividades dentro de este.

El sistema de compatibilidades está basado en las actividades del Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte 2018 (SCIAN, 2018), el cual evalúa la compatibilidad de cada uno de los 1,085 giros dependiendo su impacto (bajo, medio y alto) y su dimensión (m², ocupantes, concurrentes), para llegar hasta 3,270 entradas. Dejando de fuera la aplicación discrecional del mismo.

V. NIVEL DE PROGRAMACIÓN Y DE CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Para la presentación de la Programación de obras y acciones del presente instrumento de desarrollo urbano de la ciudad de San Juan del Río se utiliza la una matriz de programación-corresponsabilidad, en la que describe el proyecto de obra o la idea de la acción que se propone llevar a cabo derivadas de las estrategias propuestas, se estiman los costos de realización de esos proyectos, lo que se basa en valores paramétricos en el caso de las obras o en el precio de estudios o acciones comparables y recientes, ajustando al caso particular cuando fue necesario. De cualquier manera, debe tenerse en cuenta se son estimaciones generales y no un presupuesto detallado, lo que dependerá de los proyectos ejecutivos y los términos de referencia específicos según sea el caso.

Se señalan también las fuentes de financiamiento posibles y disponibles en el presente, muchas de ellas se refieren a programas federales de distintas dependencias como la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, la Secretaría de Desarrollo Social y la Secretaría de Economía entre otras, por lo que los programas y sus reglas de operación pueden modificarse durante la operación del presente programa o por la nueva política de la próxima administración federal.

Se realiza una propuesta de las dependencias, principalmente públicas, que deberían o podrían participar. También es posible que la siguiente administración promueva cambios en las dependencias o en sus facultades y atribuciones, por lo que el esquema propuesto también puede ser modificado, e incluso, es posible que en la fase de diseño específicos de la obra o acción se decida una configuración de participantes distinta a la aquí propuesta.

Finalmente, se establecen consideraciones sobre el plazo de ejecución, este en función de las estrategias propuestas en el presente Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de San Juan del Río; se señala el estatus de la obra o acción, que en su mayoría son "propuestas" por la propia naturaleza propositiva del instrumento que las contiene; y por último, se establece una factibilidad con base en la lectura de los derroteros de la política que se está llevando a cabo en la ciudad de San Juan, la cual puede sufrir transformaciones importantes por el cambio en el contexto, o por la sucesión de las administraciones municipal y estatal.

VI. MECANISMOS DE SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Para la correcta ejecución y éxito de las políticas de desarrollo urbano propuestas en el presente programa es necesario contar con herramientas que permitan comprobar el avance de su implementación, así como identificar las áreas de rezago, conflicto u obstáculos para la toma de decisiones. Por esta razón se formulan mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación, basados en indicadores vinculados a metas establecidas en las estrategias y subestrategias propuestas, las cuales tienen objetivos en el corto, mediano y largo plazo.

Los ejes para el seguimiento, evaluación y retroalimentación se agrupan en dos, esto con el fin de organizar los resultados de una manera clara:

1. **Mecanismos de seguimiento:** indicadores orientados a verificar la ejecución de las metas propuestas.
2. **Mecanismos de evaluación y retroalimentación:** indicadores orientados a valorar el avance de la implementación, identificar y reportar los obstáculos de la ejecución, y de ser necesario generar recomendaciones que permitan tomar decisiones ante rezagos o escenarios no previstos.

MECANISMO DE SEGUIMIENTO DE ACCIONES

Para tener éxito en el seguimiento de las acciones es importante tener definidos indicadores cualitativos y cuantitativos medibles y verificables puesto que se tiene que demostrar el avance temporal de resultados. Por esta razón, tanto acciones como indicadores propuestos deberán tener un período de actualización. Los periodos de actualización para el avance de las acciones propuestas variarán según los plazos que defina la estrategia a la que pertenecen (corto, mediano o largo). Los periodos de actualización de información para dar seguimiento a los indicadores propuestos deberán establecerse dependiendo de los fenómenos que se necesita evaluar, por ejemplo: el crecimiento demográfico es un fenómeno que necesita de información censal la cual se actualiza cada 5 años (conteos o censos de población), mientras que la elaboración de planes o programas o la ejecución de obra pública pueden ser actualizados anualmente.

MECANISMOS DE EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

En los mecanismos de evaluación, los indicadores son variables o unidades de medida que resultan de las acciones que integran una estrategia, estas variables se pueden agrupar de la siguiente manera:

Acciones	Variable y Unidad de Medida (indicador)
Reformas normativas	Decreto, reglamento, reforma.
Declaratorias para zonas urbanas	Declaratoria
Elaboración de proyectos, estudios, planes o programas específicos	Proyecto, estudio, plan o programa
Realización de obras	Obra
Instrumentales específicos	Indicador <i>ad hoc</i> según el instrumento

Para facilitar la evaluación y el monitoreo a las estrategias propuestas se realiza una tabla de corresponsabilidad en donde se identifican las acciones principales propuestas en cada estrategia y/o subestrategia, su unidad de medida, prioridad de la acción, sus posibles fuentes de financiamiento, las entidades responsables y su plazo de ejecución.

Esta tabla es la base para la generación de indicadores y se deberá enriquecer a medida que avance la implementación de acciones. Los mecanismos de evaluación y retroalimentación serán orientados a valorar el avance y correcta ejecución de las acciones. Por otra parte, se propone que se realicen recomendaciones tomado en cuenta esta evaluación, por lo que se generan mecanismos de retroalimentación. Estos últimos analizarán las evaluaciones de tal manera que puedan dar un diagnóstico de la implementación del programa y de ser el caso un ajuste en los indicadores, acciones o hasta la ejecución de este.

E1. Mejora del Modelo de Ocupación Territorial

Con el objetivo de que el crecimiento de asentamientos humanos sea adyacente a la mancha urbana, aprovechando de forma óptima, maximizando la utilización de la infraestructura instalada, los equipamientos y las capacidades competitivas del desarrollo urbano. La estrategia de mejora del modelo ocupación busca detener tanto la expansión fragmentada y monofuncional de la ciudad (la que supone altos costos públicos, sociales y ambientales) como la declinación de la ciudad interior. Desagregándose en las siguientes subestrategias:

1.1 Crear las condiciones fiscales, financieras y normativas para minimizar el crecimiento extensivo y fragmentado del centro de población y las localidades en la zona de estudio.

Los mecanismos de seguimiento y evaluación deberán valorar si se cumplen los objetivos particulares de la subestrategia, es decir, si a partir de instrumentos fiscales y financieros se plantea captar recursos para desarrollar infraestructura al tiempo de contener el crecimiento urbano, amortiguar las externalidades del desarrollo urbano y contener el crecimiento.

1.2 Reaprovechamiento de la ciudad interior.

La ciudad interior de la localidad de San Juan del Río, así como muchas de las ciudades mexicanas, presentan un problema común: la declinación. Se habla de declinación a la disminución de residentes dentro de un polígono. Con el fin de atraer más inversión, y con ello población residente. El problema de la declinación tiene que ver

con la restricción normativa que se impone en los programas de desarrollo urbano en específico con los parámetros basados en densidad, los cuales condicionan el desarrollo y merman la posibilidad de inversión. Para que exista la inversión inmobiliaria en la ciudad interior es necesario lograr que los precios del suelo bajen. Por ello la mejor solución es separar los derechos de desarrollo de los derechos de propiedad.

Los mecanismos para el seguimiento y evaluación de esta estrategia se basan en la aprobación e implementación del cobro de derechos de desarrollo.

E2. Acceso a la Ciudad

La estrategia ofrece un mecanismo para garantizar el acceso a la vivienda digna y decorosa a las familias de menores ingresos económicos. Con esta medida se prevé un decremento en el número de nuevos asentamientos irregulares.

Para solucionar el problema se propone una política que permita el acceso al suelo legal, seguro y bien localizado, acompañado de un mayor control y planeación de los asentamientos.

2.1 Elaboración de un Programa de Acceso Legal al Suelo y la Producción Social de la Vivienda

Se pretende que el programa establezca los lineamientos y normas para la implementación de la estrategia. El éxito de este será la elaboración e implementación del programa de acceso legal al suelo y la producción social de vivienda.

2.2 Conformación de una reserva inicial revolvente

Para generar una oferta de suelo bien localizado para el acceso a la vivienda a grupos pobres, se realiza una reserva inicial revolvente. Esta deberá tener como característica una buena localización, que no se encuentre en zona de riesgo y que se garantice una integración con el resto de la urbe a un costo razonable. Los mecanismos de seguimiento y evaluación deberán permitir observar el avance de la consolidación de la reserva, por lo que evaluarán el éxito en el número de metros cuadrados recaudados por medio de: la constitución directa de la reserva por parte de la autoridad, la aportación del suelo por particulares por medio de contraprestación, participación directa de inversionistas o propietarios y los polígonos de actuación para el desarrollo de vivienda social.

2.3 Criterios de Selección de Familias

Los mecanismos de seguimiento se basan en la publicación y difusión de los requisitos de selección para ser beneficiario del programa.

2.5 Eficiencia en el proceso de autoproducción

El éxito en los mecanismos de esta subestrategia estará dictado por el número de convenios y proyectos arquitectónicos entregados por las escuelas de arquitectura e ingeniería de las universidades locales, así como el número de residentes que ofrezcan asesoría técnica durante el proceso constructivo. Otro de los factores a considerar será el

número de convenios con proveedores de materiales de construcción, o el contrato de concesión exclusiva, con el objetivo de fijar precios de mayoristas a los desarrollos de vivienda económica y de interés social. Por último, se evaluará la simplificación en trámites de registro, notariales y catastrales, esto por medio de la reducción de costos.

2.6 Evitar la incorporación de nuevos asentamientos humanos irregulares en el centro de población y las localidades rurales al interior de la zona de estudio

Los indicadores de esta subestrategia serán: el establecimiento y funcionamiento del sistema para el acceso al suelo y la vivienda, la difusión de las consecuencias que conlleva la adquisición de un predio irregular y que no se iniciarán procesos de regularización nuevos. Así como el número de sanciones ejercidas a fraccionadores clandestinos, invasores, funcionarios y propietarios del suelo.

E3. Mejora de la Estructura Vial para una Movilidad Sustentable

La estrategia ofrece una mejora integral del sistema de movilidad existente, el cual fue catalogado en los foros de participación ciudadana como uno de los principales problemas del centro de población. Esta estrategia prevé la mejora en la continuidad, articulación y conectividad de la red vial, así como la planificación de la estructura vial racionalizada y jerarquizada y establecer las normas técnicas complementarias de la estructura vial para la gestión del desarrollo urbano, además del diseño de un sistema de alimentación a los corredores de alta movilidad que incluirá todos los medios de transporte.

E3.1. Mejorar la articulación, continuidad y conectividad de la red vial (regional, primaria y secundaria, incluyendo modos de transporte no motorizado) y la red peatonal del centro de población.

E3.2. Planificar una estructura vial racionalizada y jerarquizada que integre los tejidos de la periferia, estructure el crecimiento urbano, redistribuya los flujos del transporte de carga e interconecte el centro de población con las localidades rurales próximas.

Los mecanismos de la estrategia plantean el seguimiento de los proyectos para la redistribución del tránsito vehicular tanto de carga como particular, mejorando la conexión del centro de población con las localidades rurales y la periferia.

E3.3. Establecer las normas técnicas complementarias de la estructura vial para la gestión del desarrollo urbano.

Respecto a los objetivos para la Movilidad Sustentable será necesario establecer lineamientos regulatorios para el diseño de la estructura vial. Los mecanismos de seguimiento y evaluación tendrán que alinearse con estos lineamientos y verificar que se cumplan las sanciones necesarias en caso de incumplir con los mismos.

E4. Intervención Urbana Estratégica: Recuperación del Río San Juan

Al encontrarse justo al centro de la ciudad, tener un ecosistema propio y ser un riesgo natural importante, la recuperación del río San Juan es una estrategia clave para remediar varios de los obstáculos que afectan a la ciudad.

Los mecanismos para el seguimiento, evaluación y retroalimentación de esta estrategia estarán operados por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable en comunicación con la Secretaría de Ecología además de Protección Civil. Estos se basarán en la aprobación de diferentes programas sugeridos en la estrategia.

ESTRATEGIAS TRANSVERSALES

ET1. Ordenamiento del Espacio Urbano

En la lógica tradicional el principal instrumento de la planeación urbana es la zonificación secundaria, un plano donde se dibujaban los usos de suelo propuestos, pero no indica la conducción de procesos ni el ordenamiento del espacio. El presente programa propone una zonificación que ofrezca una orientación de la organización del territorio, que, acompañada de otros instrumentos la hagan más robusta y flexible al mismo tiempo.

Así pues, la primer subestrategia del ordenamiento del espacio público, la meta de esta es tener una zonificación de carácter flexible con usos que no restrinjan la inversión, es decir, que ofrezca apertura a industria, comercio y servicio, pero que al mismo tiempo establezca un orden y dicte el uso de las áreas de propiedad y uso público como lo son las áreas de equipamiento, vialidad, áreas verdes, espacios públicos y las áreas protegidas. Por este motivo los indicadores utilizados para verificar el cumplimiento de esta meta tienen que ver con el respeto a las áreas de uso público de la zonificación propuesta. La variable que permitirá valorar el cumplimiento de esta estrategia será el número de metros cuadrados y el número de cambio de usos de suelo de un área de propiedad y uso público (equipamiento, vialidad, áreas verdes, espacios públicos o áreas protegidas) a otro tipo de uso donde el beneficio sea privado. El indicador tendrá un periodo de evaluación y actualización de información anual y deberá ser reportado por la dirección de planeación de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal.

ET2. Gobernanza

Esta subestrategia pretende la correcta planeación y conducción del desarrollo, lo que necesariamente implica partir de esquemas de gobernanza. Para lograr este objetivo es indispensable cumplir tres metas principales: 1) contar con la participación de la sociedad, 2) establecer la transversalidad como base de la gobernanza y 3) asignar claramente las competencias y atribuciones de todos los actores.

Los indicadores de las 3 subestrategias serán orientados al número de organizaciones que integren la participación ciudadana; a la convocatoria por parte de las autoridades locales, a los grupos de la sociedad civil; el número de intervenciones en donde se involucra a organizaciones civiles y a la academia. Y por último es importante asignar claramente las competencias y atribuciones de todos los actores involucrados en el centro de población.

ET3. Financiamiento

En las estrategias instrumentales se sugieren instrumentos de financiamiento, que tienen 2 fines, uno es la gestión de la valorización del suelo, conduciendo y reconduciendo ciertos procesos de valorización; el segundo es la recaudación de dinero para el financiamiento de la ciudad.

Los mecanismos de evaluación y seguimiento de esta estrategia se basarán en el monto recaudado por cada uno de los instrumentos financieros.

ET4. Fortalecimiento Institucional

Para contar con lineamientos para la intervención efectiva en el territorio, es necesario generar procedimientos, manuales y reglamentos que contengan normas de seguimiento claras. La estrategia de fortalecimiento institucional tiene como objetivo darles instrumentos a las instituciones para la mejora y homologación en sus procesos. Los mecanismos de seguimiento y evaluación de las subestrategias serán orientados al cumplimiento de las metas de publicación de reglamentos, la correcta aplicación de los programas de desarrollo urbano y la normatividad asociada, la generación de canales de coordinación para la participación organizada y seria de la sociedad dentro de los procesos de gestión pública, la elaboración de un organigrama para cada una de las direcciones de la secretaría y manuales de organización y funciones, así como manuales de procedimientos.

Para la supervisión, evaluación y control, sería ideal la creación de un organismo ciudadano e independiente, como una universidad o la creación de un Instituto Municipal de Planeación, al no ser posible esta opción al corto plazo, la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, con apoyo del Consejo municipal de Desarrollo Urbano y el Comité Técnico correspondiente serán las encargadas de la actualización y publicación de los resultados.

Mecanismos de seguimiento: la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal será la encargada de monitorear y actualizar los mecanismos de seguimiento.

Mecanismos de evaluación: en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano será el encargado de evaluar los resultados y avances de las estrategias contenidas en el presente programa.

Mecanismos de retroalimentación: El Comité Técnico de Desarrollo Urbano en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano será el encargado de evaluar y retroalimentar los resultados y avances de las estrategias contenidas en el presente programa, con el fin, en caso de ser necesario, de presentar adecuaciones y ajustes para asegurar el buen funcionamiento de los instrumentos y el éxito de las estrategias propuestas.

ET5. Programa Comunicación Social como una Herramienta Estratégica para la Implementación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población

Como se lee en la etapa de estrategias se necesita contar con un buen programa de comunicación social, que explique a los ciudadanos de manera sencilla pero acertada, las implicaciones y los beneficios de las propuestas que se pretenden implementar, en particular, en ámbitos tan cuestionados y mal interpretados, como el desarrollo urbano. El indicador de cumplimiento de esta estrategia estará basado en la elaboración e implementación de un Programa de Comunicación social para la difusión del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

Bibliografía

- Ayuntamiento de San Juan del Río. (2006). *Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población*. San Juan del Río, Qro.
- Centro de Investigación y Análisis del Territorio. (17 de Mayo de 2018). Minuta de reunión entre SDUOP, SEDESU y CIAT. *Actualización del programa de centro de población del centro histórico del municipio de San Juan del Río*. Querétaro, Querétaro, México.
- Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos. (28 de noviembre de 2016). Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. *Diario Oficial de la Federación*, pág. 52.
- Gobierno de la República. (2013-2018). *Plan Nacional de Desarrollo*. México.
- Gobierno de la República. (30 de abril de 2014). Programa Nacional de Vivienda 2014-2018. *Diario Oficial de la Federación*.
- Gobierno del Estado de Querétaro. (9 de noviembre de 2012). Programa Estatal de Vivienda.
- Gobierno del Estado de Querétaro. (31 de marzo de 2016). Programa Estatal de Desarrollo Querétaro 2016-2021. *La Sombra de Arteaga*.
- Hueltrón. (2006). *Plan Maestro de Vialidad de Centro de Población de San Juan del Río*. SDUOP, Desarrollo Urbano y Vivienda, San Juan del Río, Qro.
- INEGI. (2004). XII Censo General de Población y Vivienda 2000. *Tabulados especiales, datos por AGEB y por Manzana Urbana*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- INEGI. (2010). *Censo de Población y Vivienda 2010*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, México.
- INEGI. (2011). XIII Censo General de Población y Vivienda 2010. *Tabulados especiales, datos por AGEB y por Manzana Urbana*. Ciudad de México México: Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
- INEGI. (2018). *Censos y Conteos de Población y Vivienda*. Obtenido de Instituto Nacional de Estadística y Geografía: <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/>
- Municipio de San Juan del Río. (2006). *Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población*. San Juan del Río, Querétaro.
- Municipio de San Juan del Río. (2015). *Programa Municipal de Desarrollo Urbano 2015-2030*. San Juan del Río, Querétaro.
- Municipio de San Juan del Río. (2017). *Programa de Ordenamiento Ecológico Local*. (G. M. San Juan del Río, Ed.) San Juan del Río, Qro.
- ONU-Habitat. (2017). *Nueva Agenda Urbana Español*. Quito, Ecuador.
- Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro. (17 de abril de 2009). Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro. *La Sombra de Arteaga*, CXLII(24).
- Poder Legislativo del Estado de Querétaro. (01 de 09 de 2017). Código Urbano del Estado de Querétaro. *La Sombra de Arteaga*(61), pág. 144.

- Poder Legislativo del Estado de Querétaro. (01 de septiembre de 2017). Código Urbano del Estado de Querétaro 7ma. Reforma. *La Sombra de Arteaga*(61).
- POEL. (2015). *Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de San Juan del Río*. Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- Presidencia Municipal de San Juan del Río. (29 de diciembre de 2015). Plan Municipal de Desarrollo 2016-2018.
- SDUOP. (2015). *Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana San Juan del Río-Tequisquiapan*. Santiago de Querétaro, Querétaro.
- SDUOP. (2016). *Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral 2016-2021*. Querétaro, México; Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (30 de abril de 2014). Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018. *Dario Oficial de la Federación*, Cuarto.

Transitorios

Artículo Primero. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento lleve a cabo las gestiones necesarias a efecto de que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población San Juan del Río 2018-2033; sea publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal de San Juan del Río, Querétaro; para su conocimiento general y del mismo modo, sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Entidad.

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población San Juan del Río 2018-2033, surtirá sus efectos a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Entidad.

Artículo Segundo. Se instruye a las Autoridades Municipales, para que de acuerdo a su ámbito de competencia, implementen las acciones correspondientes para la aplicación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población San Juan del Río 2018-2033, en tanto sea publicado e inscrito con la finalidad de que surtan sus efectos.

Artículo Tercero. Una vez realizadas las acciones necesarias para la formalización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población San Juan del Río 2018-2033, remitase el expediente a la Secretaría del Ayuntamiento para su guarda y consulta.

Se expide el presente en la Ciudad de San Juan del Río, Qro., para los fines y efectos legales a que haya lugar a los trece días del mes de abril del año dos mil veinte.

Atentamente

Lic. Liliana San Martín Castillo
Secretaria del Ayuntamiento
de San Juan del Río, Qro.

Rúbrica

GOBIERNO MUNICIPAL

La que suscribe Lic. Liliana San Martín Castillo, Secretaria del Ayuntamiento Constitucional de San Juan del Río, Qro., con fundamento en lo dispuesto por los artículos 30 fracción II inciso a), 47, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; y 47 párrafo segundo, 48 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y:

CONSIDERANDO

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

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

III. Dicho ordenamiento, también establece como competencia de los municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; así también, el regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios y las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio.

IV. Que para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, conforme al sistema de planeación democrática del desarrollo nacional previsto en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las Entidades Federativas y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán conformar como órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural, entre otros, los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y vivienda de ser necesarios.

V. Que la planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas o planes federales, estatales y municipales.

Tal planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las Entidades Federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los

Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

El multicitado ordenamiento en sus numerales 40 y 41 establece los términos que deben observar los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano y programas parciales, los cuales a la letra dicen: "**Artículo 40.** Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, asimismo establecerán la zonificación correspondiente. En caso de que el ayuntamiento expida el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la zonificación aplicable se contendrán en este programa", así como el "**Artículo 41.** Las Entidades Federativas y los Municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales. Dichos programas parciales serán regulados por la legislación estatal y podrán integrar los planteamientos sectoriales del Desarrollo Urbano, en materias tales como: centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras".

VI. Que por su parte, el Código Urbano del Estado de Querétaro considera como de utilidad pública, el que las poblaciones reúnan las condiciones necesarias de salubridad, seguridad, estética y funcionalidad en las vías públicas, edificios y construcciones, protegiendo el patrimonio cultural edificado o tangible, en el aprovechamiento del suelo, constitución de reservas y la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; la constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda; garantizar la seguridad de las personas mediante la delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección y amortiguamiento de dichas instalaciones.

Así también, dicho ordenamiento estatal en su numeral 26, cataloga como planeación urbana "(...) el proceso participativo para la toma de decisiones orientadas a la creación de instrumentos técnico jurídicos, así como el ejercicio de las acciones que de éstos se deriven, por parte de las autoridades competentes con la participación de la sociedad, en los términos previstos por el mismo Código, tendientes a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como a la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población (...)".

Dicha planeación urbana estará encaminada a procurar e incentivar la consolidación urbana, entendida ésta como la acción tendiente a mejorar el aprovechamiento de la infraestructura, el equipamiento y servicios existentes. Por tal motivo, y de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 28 del Código anteriormente citado, es facultad del Municipio en el ámbito de su competencia para expedir Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

En virtud de lo anterior, el Ayuntamiento de San Juan del Río, Qro., en la Sesión Ordinaria de cabildo de fecha veintisiete de diciembre del año dos mil diecinueve, tuvo a bien aprobar y expedir el siguiente:

Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, San Juan del Río 2018

Índice

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	8
SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	14
Plan Nacional de Desarrollo 2013 – 2018	17
Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014 – 2018	18
Programa Nacional de Vivienda 2014 - 2018	18
Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016-2021	19
Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral	19
Programa Estatal de Vivienda PEVI	19
Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro	20
Plan Municipal de Desarrollo 2016-2018 para el Municipio de San Juan del Río	20
Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de San Juan del Río	21
Plan Maestro de Vialidad del Centro de Población de San Juan del Río	21
Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de San Juan del Río	22
Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana San Juan del Río-Tequisquiapan	22
Patrimonio Mundial de la UNESCO	23
Programa de Rescate de Espacios Públicos (PREP)	23
Programa Hábitat	24
Programa de Consolidación de Reservas Urbanas	25
Programa de Apoyo a la Vivienda. Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares	26
Polígonos PROCURHA	26
Programas y Proyectos Privados y Sociales	26
Patronato del Centro Histórico de San Juan del Río, Querétaro, A.C.	28
Asociación Amigos del Río San Juan, A.C.	29
DEFINICIÓN DE POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO	29
Reposicionamiento del Centro Histórico	30
Reaprovechamiento Sustentable del Centro Histórico	30
Conservación del Patrimonio y Mejora de la Imagen	30
Recuperación del Río San Juan y Valorización del Centro Histórico	31
Fortalecimiento Institucional y Gobernanza	31
OBJETIVOS Y METAS	32
Objetivo General	33
Objetivos Particulares	33
Metas	35
ESTRATEGIA GENERAL	37
ESTRATEGIAS PARTICULARES	38
E1. Reposicionamiento del Centro Histórico	38
E1.1 Estrategias para la identificación de oportunidades para la conformación de un perfil competitivo	39
A) Crear un ambiente de cooperación	40
B) Conocer y aprovechar los atributos locales que son distintivos de la ciudad	40
C) Fortalecer las competencias locales e involucrarlas en el proyecto	40
D) Aprovechar el patrimonio histórico tangible e intangible para el desarrollo del distrito.	41
E1.2 Proyecto para el desarrollo de los sectores turísticos y culturales de San Juan del Río	41
E1.3 Proyecto de 'marca ciudad' para San Juan del Río	42
E1.4 Conformación de un distrito creativo en las inmediaciones del Museo de la Muerte	43
E1.5. Intervención en el sector mercados (Mercado 5 de Mayo y Reforma)	44
E1.6 Intervención en la Zona de Monumentos Históricos	45

E1.7 Mejora de la accesibilidad y la movilidad	46
E1.7.1 Vialidades	47
E1.7.1.1 Construcción y mejoramiento de la vía pública	48
E1.7.1.2 Administración de tránsito (restricciones, semaforización y sentidos)	49
E1.7.1.3 Reconversión de vialidades.	50
E1.7.2 Transporte	50
E1.7.2.1 Transporte Público Concesionarios (actores)	52
E1.7.3 Estacionamientos	54
E1.7.3.1. Reglamentar el uso y funcionamiento de los estacionamientos en los siguientes rubros:	54
E1.7.3.2. Incentivar la creación de nuevos estacionamientos fuera de la vía pública.	54
E1.7.4 Peatonalización y movilidad no motorizada.	55
E1.7.4.1 Rescate de banquetas	55
E1.7.4.2 Andadores peatonales	55
E1.7.4.3 Espacios a rescatar	55
E1.7.4.4 Zonas 30	55
E2 Reaprovechamiento Sustentable: Condiciones para la Inversión, Restauración y Recuperación de Población	56
E2.1 Análisis de las condiciones normativas	56
E2.2 Evaluación de la viabilidad financiera del reaprovechamiento	57
E2.3 Determinación de las capacidades de reaprovechamiento de las distintas áreas del centro.	59
E2.4 Captura de recursos para la inversión en espacio público y bienes colectivos.	59
E2.5 Diseño de incentivos a la inversión y esquema territorial.	60
E3. Conservación del Patrimonio y Mejora de la Imagen	60
E3.1 Intervención de imagen urbana	60
Intervención de particulares	62
E3.2. Elaborar un plan de manejo del centro histórico.	62
E3.3 Financiamiento para la conservación y la restauración de los monumentos	63
E3.3.1 De la venta de derechos especiales de desarrollo.	63
E3.3.2 Otras fuentes financiamiento	63
E4 Recuperación del Río San Juan	64
E4.1 Programa de manejo hidráulico del Río San Juan	64
E4.2 Garantizar la función hidrológica	65
E4.3 Elaborar un programa de gestión de parque urbano con una visión de protección ambiental	65
E4.4 Programa de aprovechamiento de las riberas del río San Juan para la construcción de espacios públicos	66
E4.5 Mejorar la conectividad vehicular, no motorizada y peatonal entre las márgenes del río.	68
E4.6 Favorecer la valorización del Centro Histórico de San Juan del Río a partir de la recuperación del río.	68
ESTRATEGIAS TRANSVERSALES	71
E11. Ordenamiento Urbano del CH	71
E11.1 Zonificación secundaria	71
Habitacional en zona de transición (HT)	71
Habitacional Central	72
Habitacional Central con Monumento (HCM)	72
Espacios verdes y abiertos	73
Equipamiento	73
Comercial y de servicios	74
E11.2 Zonificación sobrepuesta: Polígonos con normalidad superior.	74
E11.3 Polígonos para la conducción de los procesos urbanos	75
Polígono 1. Sector de norte del centro histórico zona de los mercados.	76
Polígono 2. Sector de monumentos históricos	76
Polígono 3. Sector oriente del centro histórico. Barrio del Calvario.	76

Polígono 4, Sector flanco poniente del centro a lo largo del río San Juan,	77
E11.4 Polígonos de actuación	77
Polígono de actuación norte, Antigua estación del Ferrocarril,	77
Polígono de actuación en la margen sur del río antes del Puente de la Historia,	78
E12. Gobernanza	78
E12.1. Involucrar a las asociaciones, organizaciones civiles y a la academia en la toma de decisiones	79
E12.2. Establecer la transversalidad como base de la gobernanza	80
E12.3. Asignar claramente las competencias y atribuciones de todos los actores	81
E13. Financiamiento	81
Contribución de Mejoras	82
La Administración de los Derechos de Desarrollo	82
La venta de derechos de desarrollo	83
La Transferencia de Derechos de Desarrollo	84
Combate a la Especulación	84
E14 Fortalecimiento Institucional	85
E14.1 Marco Reglamentario	85
E14.2 Modernización administrativa	86
E14.2.1 Desarrollo de capacidades al interior	86
E14.2.2 Establecimiento de competencias y funciones	87
E14.3 Supervisión, evaluación y control	87
E14.4 Instrumentos de planificación operativa	87
E15. Programa Comunicación Social como una Herramienta Estratégica para la Implementación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico	88
E15.1 El concepto de la comunicación social en el ámbito de gobierno	88
E15.2 Importancia del proceso de comunicación social	90
E15.3 Estrategias de comunicación	90
E15.4 Elementos y características básicas para un proceso efectivo de comunicación social	91
IV. NIVEL INSTRUMENTAL	92
II. INSTRUMENTOS DE REPOSICIONAMIENTO DEL CENTRO HISTÓRICO	92
I1.1 Instrumentos para identificar oportunidades para la conformación de un perfil competitivo.	92
I1.2 Instrumentos para el desarrollo de los sectores turísticos y culturales de San Juan del Río	92
Grupo promotor del desarrollo de sectores turísticos y culturales de San Juan del Río.	92
Programa para el Desarrollo Turístico de San Juan del Río	93
I1.3 Instrumentos para la creación de una "marca ciudad" para San Juan del Río	94
I1.4 Instrumentos para la conformación de un distrito creativo en el barrio del Calvario	95
I1.4.1. Proyecto para impulsar el Museo de la Muerte como sitio atractivo para el turismo nacional e internacional	95
I1.4.2. Catálogo de predios e inmuebles en el barrio del Calvario susceptibles a ser aprovechados por la inversión pública y privada	96
I1.4.3. Calendario de festividades y eventos en el Barrio del Calvario	96
I1.4.4. Proyecto de arte urbano en el Barrio del Calvario	96
I1.5 Instrumentos para la intervención física y social en el sector norte del Centro Histórico. Polígono de los mercados 5 de Mayo y Reforma	97
I1.5.1. Estudio para la revitalización comercial de los mercados 5 de Mayo y Reforma	97
I1.5.2. Programa de intervenciones físicas y sociales para la revitalización comercial de los mercados 5 de Mayo y Reforma	98
I1.6. Intervención en la Zona de Monumentos Históricos	99
I1.6.1. Instrumentos para la conservación del patrimonio en la Zona de Monumentos Históricos	99
I1.6.2. Instrumentos para impulsar el desarrollo urbano y económico en compatibilidad con la conservación en la Zona de Monumentos Históricos	99

11.6.3. Instrumentos de fomento al turismo y a la actividad cultural en la Zona de Monumentos Históricos	100
11.6.4. Instrumentos de impulso a la actividad cultural en la Zona de Monumentos Históricos	100
11.6.5. Instrumentos para la atracción de nuevas inversiones en la Zona de Monumentos Históricos	101
11.6.6. Instrumentos para mejorar la seguridad en la Zona de Monumentos Históricos	102
Programa de policía turística	102
Programa de seguridad vecinal	102
Programa de seguridad comunitaria para el comercio	103
11.6.7. Instrumentos para fomentar la cultura ambiental en la Zona de Monumentos Históricos	103
11.7 Mejora de la accesibilidad y la movilidad	104
11.7.1 Vialidades	104
11.7.1.1 Construcción y mejoramiento de la vía pública.	104
11.7.1.2 Administración de tránsito (restricciones, semaforización y sentidos)	105
11.7.2 Transporte	107
11.7.3. Estacionamientos	107
11.7.4. Peatonalización y movilidad no motorizada	107
12. REAPROVECHAMIENTO SUSTENTABLE DE LA CIUDAD INTERIOR. VENTA DE DERECHOS DE DESARROLLO	109
13.1 Mejora de la Imagen del Centro Histórico	111
13.1.1 Aplicación de la norma	111
13.1.2 Instrumento para la regularización de los comercios y servicios en operación	112
13.1.3 Instrumento para la intervención de imagen urbana	113
Intervención de particulares	114
13.2. Elaboración de un Plan de Manejo del Centro	115
13.3 Financiamiento de la Conservación y Restauración de Monumentos	115
13.3.1 De la venta de derechos de desarrollo especiales por particulares. Transferencia de derechos de desarrollo.	115
13.3.2 Otras fuentes de financiamiento	117
14. RECUPERACIÓN DEL RÍO SAN JUAN	118
14.1 y 2. Programa de Manejo Hidráulico e Hidrológico del Río San Juan	118
14.3 y 4. Programa de Gestión de Parque Urbano con una Visión de Protección Ambiental y Programa de Reaprovechamiento de las Riberas del Río San Juan	120
14.5 Mejorar la Conectividad Vehicular, no Motorizada y Peatonal Entre las Márgenes del río.	122
14.6 Favorecer la Valorización del Centro Histórico de San Juan del Río a Partir de la Recuperación del Río	123
INSTRUMENTACIÓN DE LAS ESTRATEGIA TRANSVERSALES	123
11.1. Instrumentos para el Ordenamiento Urbano del Centro Histórico	123
11.1.1 Zonificación secundaria	123
1.1.1. Norma complementaria. Lineamientos generales para la conservación del patrimonio edificado en la Zona de Monumentos Históricos a ser considerados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río.	125
11.1.2 Zonificación sobrepuesta: Polígonos con normatividad superior.	127
11.1.3 Polígonos para la conducción de los procesos urbanos	128
11.1.4 Polígonos de actuación	128
Instrumentación de las Otras Estrategias Transversales: Gobernanza, Financiamiento, Fortalecimiento Institucional y Comunicación Social	130
MECANISMOS DE SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN DEL DESARROLLO URBANO	144
MECANISMO DE SEGUIMIENTO DE ACCIONES	144
MECANISMOS DE EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN DEL DESARROLLO URBANO	145
E1 Reposicionamiento del Centro Histórico	146
E1.1 Estrategias para la identificación de oportunidades para la conformación de un perfil competitivo	146
E1.2 Proyecto para el desarrollo de los sectores turísticos y culturales de San Juan del Río.	147

E1.3 Proyecto de "marca ciudad" para San Juan del Río	148
E1.4 Conformación de un distrito creativo en las inmediaciones del Museo de la Muerte	149
E1.5 Intervención en el sector mercados (Mercado 5 de Mayo y Reforma)	149
E1.6 Intervención en la Zona de Monumentos Históricos	151
E1.7 Mejora de la accesibilidad y la movilidad	151
E2. Reaprovechamiento Sustentable: Condiciones para la Inversión, Restauración y Recuperación de la Población.	154
E3. Conservación del Patrimonio y Mejora de la Imagen	156
E4. Recuperación del Río San Juan	157
ESTRATEGIAS INSTRUMENTALES	160
EI1. Ordenamiento Urbano del CH	160
EI2. Gobernanza	162
EI3. Financiamiento	163
EI4. Fortalecimiento Institucional	164
EI5. Programa Comunicación Social como una Herramienta Estratégica para la Implementación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico	165
GLOSARIO	166
BIBLIOGRAFÍA	170
ANEXOS	171

Índice Mapas

Mapa 1. Tipología de la Vivienda y Procesos de Reestructuración	15
Mapa 2. Síntesis – Procesos Urbanos	16
Mapa 3. Perímetros de Contención Urbana en la Zona de Estudio	27
Mapa 4. Red vial futura, Zona Centro	48
Mapa 5. Red Vial a Corto Plazo, Zona Centro	50
Mapa 6. Vialidad Utilizada por el Transporte Urbano de Pasajeros, Zona Centro	51
Mapa 7. Estrategia de Intervención de Imagen Urbana	61
Mapa 8. Ubicación de Algunos Terrenos Baldíos	69
Mapa 9. Propuesta de Plan Maestro para el PAC del Río San Juan	70
Mapa 10. Polígonos de Procesos Urbanos	75
Mapa 11. Recuperación del Río San Juan	121
Mapa 12. Zonificación Secundaria Centro Histórico	124

Índice de Tablas

Tabla 1. Clasificación de Reservas Territoriales	28
Tabla 2. Cinco Líneas de Actuación Estratégica	32
Tabla 3. Sección Mínima de Banqueta por Tipo de Vialidad	49
Tabla 4. Densidades Normativas por Tipo de Uso	57
Tabla 5. Tamaño de Vivienda por Tipo de Proyecto	57
Tabla 6. CUS por Tamaño de Vivienda	57
Tabla 7. Acciones a Corto Plazo	105
Tabla 8. Acciones de Semaforización	106
Tabla 9. Cambios de Sentidos	106
Tabla 10. Porcentaje de Cobro por el Aumento de Derechos de Desarrollo	110
Tabla 11. Normatividad Urbana del Centro Histórico	124
Tabla 12. Normatividad Urbana del PDU del Centro de Población de San Juan del Río	126

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1. Acciones a Corto Plazo, Vialidad, Tránsito y Transporte, Zona Centro	47
---	----

Ilustración 2. Esquema Típico del Proceso de Comunicación Social Institucional

89

Ilustración 3. Tres Características Básicas que se Deberán Incluir el Proceso de Comunicación Social

91

I. NIVEL ANALÍTICO

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

CONSIDERANDOS

Primero. Es vigente y de plena aplicación el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, que conceden al Municipio la facultad para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, de conformidad con lo estipulado por el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en relación al ordenamiento de los asentamientos humanos; lo que confirma la competencia del municipio en esta materia, situación que se regula en el Título Quinto del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Segundo. Que en materia de Desarrollo Urbano es de interés público regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, procurar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población urbana, así como imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, por lo que consecuentemente, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad, de acuerdo al artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Tercero. Que conforme el artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el Municipio tiene las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;

IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;

VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;

VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;

IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;

X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y

XXV. Además de las que le señala la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y las otras disposiciones jurídicas federales y locales aplicables.

Cuarto. Que el Artículo 1 del Código Urbano para el Estado de Querétaro le da la categoría de orden público e interés social a las disposiciones de dicho Código, mismo que tiene por objeto:

I. Una adecuada distribución de la población y sus actividades en el territorio estatal, así como la regulación, planeación, fundación y consolidación de los centros de población y asentamientos humanos;

II. Las normas conforme a las cuales el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rangos de densidad de población, la temporalidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;

III. Las bases generales y los procedimientos para la autorización y recepción de los diferentes desarrollos inmobiliarios;

IV. Las características de los distintos tipos de desarrollos inmobiliarios;

V. Las bases entre el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios, para que, en el ámbito de su competencia, realicen la planeación, el ordenamiento y la regulación de los asentamientos humanos en el Estado;

VI. Las especificaciones generales para las obras de urbanización de los diferentes desarrollos inmobiliarios;

VII. Las restricciones y derecho de vía en los caminos y carreteras locales, construidos o que se construyan por el Estado, en forma directa o en cooperación con otras entidades públicas federales, estatales, municipales o con los particulares, siempre y cuando no estén comprendidas en las que refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación;

VIII. Las normas y procedimientos generales para regular las construcciones, obras, mobiliario urbano e instalación de anuncios publicitarios dentro del derecho de vía de jurisdicción local o en superficies aledañas a las mismas;

IX. Las normas y procedimientos generales para regular las construcciones en el Estado, conforme a las cuales los Municipios expedirán las licencias y permisos; las reglas a que deberán sujetarse todas las obras; así como la infraestructura que deberá realizarse para la prestación de los servicios públicos y obras de utilidad pública;

X. Las normas técnicas para la ejecución de vialidades urbanas y su derecho de vía, así como cualquier otra restricción;

XI. Las disposiciones y bases generales en cuanto a medidas de seguridad en materia de edificación;

XII. Los lineamientos para que las autoridades del Estado y los Municipios, coadyuven con las dependencias competentes en la protección del patrimonio cultural, histórico y de imagen urbana;

XIII. Las reglas para que las autoridades del Estado y los Municipios, colaboren con las dependencias competentes en la protección del patrimonio natural;

XIV. Las bases bajo las cuales se regirán los organismos operadores y administradores de los sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales, tratadas y servicios relacionados con éstos;

XV. Los lineamientos generales de regulación de las aguas de jurisdicción estatal, así como para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, saneamiento, recuperación y reuso de las aguas residuales y servicios relacionados con éstos; y

XVI. Las bases bajo las cuales se realizará la entrega y recepción de la infraestructura de los desarrollos inmobiliarios a los organismos correspondientes en materia de agua y electricidad para su operación y mantenimiento, de conformidad con la normatividad aplicable.

Quinto. Que el Artículo 10 del Código Urbano del Estado de Querétaro establece las atribuciones de los Municipios, siendo las siguientes:

I. Las que le señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos;

II. Celebrar con el Estado, la Federación, otras Entidades Federativas u otros Municipios, los convenios que apoyen los objetivos y finalidades propuestas en los programas que se realicen dentro de su jurisdicción;

III. Proponer a la Legislatura del Estado la fundación de centros de población dentro de los límites de su jurisdicción;

IV. Prever lo referente a inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población;

V. La zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano;

VI. Dar publicidad a los programas municipales de desarrollo urbano;

VII. Recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad, respecto a la elaboración de los programas municipales de desarrollo urbano y hacerlos del conocimiento de los órganos correspondientes, en términos de la Ley de Planeación del Estado de Querétaro;

VIII. Crear y reglamentar sus respectivos Consejos Municipales de Desarrollo Urbano;

IX. Solicitar al Poder Ejecutivo del Estado el apoyo correspondiente para la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales de desarrollo urbano;

X. Determinar las infracciones y calificar las sanciones que deban ser aplicadas, en el ámbito de su competencia; y

XI. Las demás que le otorgue el mismo Código Urbano del Estado de Querétaro y las disposiciones legales relativas.

Así mismo, en su artículo 13 establece las competencias de los Municipios, siendo las siguientes:

I. La que le señala el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como aplicar y hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento, en la esfera de su competencia y atribuciones;

II. Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano debidamente aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda, así como otras leyes o reglamentos aplicables;

III. Supervisar, por conducto de su área encargada del desarrollo urbano, que las obras de urbanización de los desarrollos inmobiliarios se apeguen a las especificaciones autorizadas;

IV. Verificar, por conducto del área encargada del desarrollo urbano, la terminación y correcto funcionamiento de la totalidad de las obras de urbanización y de los servicios en los desarrollos inmobiliarios;

V. Fomentar y promover la construcción de desarrollos inmobiliarios accesibles a la población con menores ingresos;

VI. Promover la participación de la comunidad en la ejecución de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano;

VII. Verificar, por conducto del área encargada del desarrollo urbano que los desarrolladores cubran los impuestos, derechos y demás cargas fiscales establecidas en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro;

VIII. Recibir los desarrollos inmobiliarios, en los términos de este ordenamiento;

IX. Asesorar a los habitantes del territorio de su jurisdicción, sobre la solución de los problemas relativos a la prestación de servicios urbanos;

X. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;

XI. Promover las acciones legales procedentes en contra de quienes participen, en cualquier forma, en el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;

XII. Llevar el registro de los desarrollos inmobiliarios, así como de las asociaciones de colonos que promuevan el desarrollo urbano;

XIII. Promover la organización de asociaciones de colonos y observatorios urbanos;

XIV. Actuar como conciliador o árbitro, a solicitud de las partes, en los conflictos que se presenten en las colonias y desarrollos inmobiliarios de su Municipio;

XV. Determinar el destino de las áreas de equipamiento urbano;

XVI. Autorizar, por conducto de su área encargada del desarrollo urbano, las fusiones y las subdivisiones de predios;

XVII. Vigilar que en los desarrollos inmobiliarios que no les hubieren sido entregados, los responsables de los mismos, presten en forma adecuada los servicios de infraestructura y el adecuado mantenimiento de las obras de urbanización al que se encuentran obligados conforme a este ordenamiento y la demás normatividad aplicable;

XVIII. Otorgar, en los términos de los reglamentos municipales correspondientes, la aprobación del uso del suelo para la ubicación y construcción de las instalaciones de los servicios públicos concesionados, la cual deberá sujetarse al Programa Estatal de Desarrollo Urbano y al correspondiente Programa Municipal de Desarrollo Urbano;

XIX. Aplicar las sanciones y decretar las medidas de seguridad previstas por este ordenamiento a los infractores del mismo; y

XX. Los demás que el mismo Código Urbano del Estado de Querétaro y otras disposiciones legales sobre la materia, le conceden.

Sexto. Que en correspondencia con los artículos 1 fracciones I, II, V, VII, X, XII y XIII; 2; 3; 5; 7; 8; 10; 13 fracciones I, II y X; 24; 25; 26; 27; 28; 31; 40; 42; 49; 61; 62; 63; 67; 69; 70 a 87; 90; 91; 93; 100 a 104 y 341, del Código Urbano para el Estado de Querétaro, para el análisis del área de estudio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, San Juan del Río, se cuidó la congruencia y armonización con el polígono que corresponde al territorio administrativo - político del Municipio de San Juan del Río.

Séptimo. Que con fecha ..., mediante acuerdo ... el Ayuntamiento de San Juan del Río Aprobó el Reglamento de Planeación y Gestión de San Juan del Río, y que de

acuerdo con el artículo ... corresponde a la SEDESUM elaborar un proyecto, mismo que fue presentado a la consideración del Ayuntamiento.

Octavo. Que con fecha ..., mediante acuerdo ... el Ayuntamiento de San Juan del Río, ordenó el inicio de los trabajos de revisión del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Juan del Río y del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, San Juan del Río, trabajos que se llevaron a cabo bajo la coordinación de la Comisión de Planeación Municipal, y de los que resultó necesaria la actualización de los mencionados Programas.

Noveno. Que una vez revisado el Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano podemos decir que el presente Programa es congruente con dicho Sistema, y con los instrumentos que lo integran, en caso de estar en vigor; cumpliendo así con lo dispuesto por los artículos 27 y 28 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Décimo. Que terminados los trabajos de revisión, conforme el decreto número ... emitido por el Ayuntamiento; correspondiente a la iniciativa de acuerdo con carácter de dictamen de fecha ..., mediante el cual se autoriza y ordena la realización del procedimiento necesario que establece el Código Urbano para el Estado de Querétaro para la actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río fue formulado el proyecto del mismo, procediendo a la consulta pública del mismo, dando cumplimiento a lo estipulado por los artículos 43 al 47 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, teniendo como resultado la integración al presente Programa, de las propuestas y demandas recibidas, dictaminadas procedentes.

Décimo Primero. Que el Proyecto de Programa, fue sometido a dictamen de la Comisión edilicia de Planeación del Desarrollo Urbano, a efecto de cumplir con el procedimiento establecido en el artículo 65 y con el Título Décimo Quinto del Reglamento de Policía y Gobierno de San Juan del Río, mismo que resultó favorable.

Décimo Segundo. Que con fundamento en todos y cada uno de los artículos invocados en el texto del presente y que por obvio de tiempo y espacio, se deben de tener señalados tal cual si se transcribieran a la letra, se aprueba el:

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO, SAN JUAN DEL RÍO.

SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

Son muchos y de muy diversa índole los problemas que afectan al Centro Histórico de San Juan del Río. Pero sin duda el problema principal y del cual derivan otros es la pérdida de competitividad del centro frente a otras áreas de la ciudad, principalmente en términos comerciales y de servicios, y eventualmente, también de vivienda.

Dicha pérdida de competitividad acarrea otro tipo de problemas como la declinación, tanto demográfica como de actividades económicas, es decir, una caída en la demanda de los inmuebles del centro, al menos en los estándares socioeconómicos que existían; como consecuencia de la caída de la demanda, se da una desvalorización asociada a una importante oferta inmobiliaria sin absorción; la pérdida de valor, a su vez, favorece una baja en el mantenimiento y un deterioro, condiciones económicas y físicas

que permiten un cambio de residentes y de actividades hacia sectores más populares, lo que lleva a problemas de conservación del patrimonio e imagen.

Así el primer problema y por tanto, el principal reto que habrá que afrontar es el reposicionamiento del área central, esto significa identificar un perfil para que el área que la haga competitiva frente a otras áreas de la ciudad y frente a otros centros de ciudades cercanas, como el mismo Querétaro y Tequisquiapan. Por supuesto que las estrategias de reposicionamiento deberán a la enorme complejidad del Centro Histórico de San Juan del Río, en donde se pueden identificar 4 grupos de procesos de reestructuración. (Ver Mapa 1. Tipología de la Vivienda y Procesos de Reestructuración).

Mapa 1. Tipología de la Vivienda y Procesos de Reestructuración



Fuente: elaboración propia a partir de recorridos de campo y reconocimiento fotográfico en Google Earth, 2018

El primero, en la zona norte, se gesta alrededor de los mercados Reforma y 5 de Mayo, se está dando un proceso de terciarización sobre la vivienda media y media baja del área, es decir, sustitución del uso residencial por comercio o servicios populares, en su mayoría de alcance local, es decir, que atrae a consumidores de distintas áreas de la ciudad.

Se trata de un proceso de valorización desde el punto de vista económico, que está generando actividad y empleo, sin embargo, el uso intensivo y la falta de regulación en la ocupación de los espacios da como resultado un deterioro físico y de la imagen.

La segunda zona es, por mucho la más importante, se trata del área en donde se concentran los edificios catalogados y el mayor valor patrimonial. En muchos casos se trata de casonas y palacetes que han sido ocupados por actividades terciarias, desde la administración pública hasta comercios y servicios privados, muy pocos se mantienen como viviendas. Las formas de aprovechamiento de estos inmuebles varían notablemente, en algunos casos, se cuida y se mantienen los inmuebles, pero en muchos

otros, existen modificaciones y formas de uso que ponen en riesgo el valor patrimonial. Es una zona compleja y heterogénea, en la que dominan los procesos de desvalorización y el deterioro, que se ve invadida por el comercio popular de la zona de los mercados públicos al norte y en las alternativas de reposicionamiento pueden ser complicadas.

La tercera zona de la gran área que representa la zona de estudio se ubica al oriente de la ciudad histórica (ver Mapa 1. Tipología de la Vivienda y Procesos de Reestructuración), al oriente de las calles Vicente Rivapalacio y José María Pino Suárez colonias como Villas del Centro y Agua Rica. Se trata básicamente matriz de vivienda popular, la mayor parte de ella autoconstruida consolidada, pero que combina con vivienda antigua, vivienda media, e incluso, en la parte sur con bodegas y vivienda de lujo. Esta zona está sujeta a un proceso de terciarización popular en su parte norte, como consecuencia de su cercanía a la zona de mercados y a un proceso de declinación, excepto en sus extremos norte y sur (véase

Mapa 2. Síntesis – Procesos Urbanos). La declinación de la parte no terciarizada, seguramente se asociará a un proceso de desvalorización y deterioro.

Finalmente, la cuarta zona es el flanco poniente del polígono de transición del centro histórico, es también muy heterogéneo y limita con el cauce del río San Juan. En su parte más oriente, es decir, hacia los límites con la ciudad histórica, hay vivienda antigua y la penetración de comercio y servicios, pero hacia su flanco extremo poniente, y muy claramente al sur y al norte se han hecho desarrollos habitacionales privados como (Villas de las Fuentes, Quintas Esmeralda, Los Cipreses y San Pedro entre otras) o viviendas individuales de alto y muy alto nivel (colonias como El Espárrago -lujo; arboledas -media alta, el Campanario – media alta, mostrando una tendencia a la valorización, lo que de seguir adelante, podría llevar incluso a cierta gentrificación, lo que no necesariamente es malo para el centro, sino que puede ser una oportunidad.

De esta manera, deberán crearse condiciones para promover la inversión y para proteger el patrimonio de acuerdo a las características de cada una de estas áreas del centro. (

Mapa 2. Síntesis – Procesos Urbanos).

El segundo gran reto es la conservación del patrimonio y la regulación de la imagen del centro, en un contexto inteligente, que considere las diferentes aristas del área: el valor patrimonial, la eficiencia económica y la sociedad, incluidos, habitantes, inversionistas y ciudadanos en general. Un equilibrio entre estos elementos garantizará un desarrollo sustentable del área central. El Centro Histórico debe ser un lugar atractivo para inversionistas y para la población en un contexto de conocimiento, protección y valorización del patrimonio histórico construido y cultural.

Mapa 2. Síntesis – Procesos Urbanos



Fuente: elaboración propia con base en Censo de Población y Vivienda 2000, INEGI

Hay un tercer reto, que consiste en conseguir que el río se convierta en una oportunidad de desarrollo para la integración social, la valorización del centro histórico y la seguridad hidrológica. Las posibilidades de aprovechamiento existen y sólo se requiere que el municipio muestre interés y que facilite la acción de grupos de ciudadanos interesados en el rescate del río.

Para resolver estos retos, deben considerarse algunos elementos de apoyo, es decir, las cuestiones que no son objetivos por sí mismos, pero que pueden jugar un papel estratégico en la recuperación del centro: como es la modernización de la infraestructura urbana, el reaprovechamiento del equipamiento subutilizado; y la mejora de la movilidad, incluidas las facilidades de estacionamiento. Todos estos aspectos que se representan como problemáticos en el centro.

Finalmente, y no menos importante, es establecer los mecanismos de financiamiento para implementar las políticas de reposicionamiento, la mejora de la imagen, la protección del patrimonio y la obra física necesaria.

I. NIVEL NORMATIVO

NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

El artículo 25 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala la obligación del Estado de conducir el desarrollo nacional, y el artículo 26 establece el Sistema Nacional de Planeación que supone la congruencia y sistematización de las acciones del Estado mexicano en todos sus ámbitos. Es el Ejecutivo Federal el que establece, a través del Plan Nacional de Desarrollo, los lineamientos de la acción pública de acuerdo con el marco jurídico vigente. Los diferentes sectores harán sus propios planes en sus áreas de actuación, mientras que las entidades federativas y los municipios tienen la facultad de diseñar sus programas de desarrollo en función de sus problemas y necesidades específicas, pero en congruencia con los niveles superiores de la planeación.

Plan Nacional de Desarrollo 2013 – 2018

Dentro de las metas del PND se encuentra el brindar seguridad a la población en diversas vertientes, como la seguridad de desarrollarse y aumentar su productividad dentro de la economía formal, incentivando a la población a permanecer o integrarse a ella. Igualmente busca el fortalecimiento de las instituciones, la simplificación de las normas y trámites y la eficacia del gobierno que procuren un diálogo, la creación de acuerdos y la rendición de cuentas ante la ciudadanía, buscando la corresponsabilidad social.

Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014 – 2018

El PNDU busca mejorar la calidad de vida de los habitantes a través de objetivos encaminados a desarrollar ciudades compactas, sustentables y bien reguladas. El aprovechamiento del equipamiento, predios baldíos e infraestructura forman parte primordial de la estrategia de consolidación y redensificación urbana, con lo cual se fortalece el tejido social, se conservan y protegen los espacios públicos y el patrimonio arquitectónico, se restablecen los barrios históricos y se mejora la imagen, la seguridad y la movilidad urbana. Esta última forma parte de la política de sustentabilidad buscada, y sus criterios y lineamientos deben estar incluidos en los instrumentos de planeación para garantizar la integración de todos los sistemas de transporte y la adecuada implementación de la infraestructura necesaria para dar, al peatón, al ciclista y al automovilista, la seguridad y eficiencia necesarias en un sistema de movilidad sustentable. Con el objetivo de promover el cuidado ambiental se impulsa la recuperación y conservación de cuerpos de agua, barrancas y ríos. Así mismo se requiere de valorar la vocación del suelo y las ventajas competitivas para el desarrollo de cada región y generar un desarrollo económico adecuado y oportunidades de empleo para sus habitantes, promoviendo la mezcla de usos de suelo, el comercio y el consumo local, el desarrollo de proyectos de usos mixtos y vivienda con mezcla de ingresos.

Para asegurar lo anterior, es necesaria la adecuación del marco jurídico para incluir criterios de sustentabilidad, accesibilidad universal, conservación, protección, participación ciudadana, entre otras, y la homologación de la normatividad sobre desarrollo urbano entre los gobiernos locales. Así mismo, para el adecuado desarrollo y aprovechamiento de la ciudad, es necesario crear instrumentos de financiamiento que incluyan conceptos de transferencia de potencialidades, polígonos de actuación, administración de plusvalías y reservas territoriales, que permitan obtener recursos a los gobiernos locales.

Programa Nacional de Vivienda 2014 - 2018

El PNV tiene como objetivo primordial la creación de una política de vivienda que esté encaminada principalmente a mejorar la calidad de la vivienda y a brindar la oportunidad a todos los habitantes a tener acceso a una vivienda digna. Uno de los objetivos es el de controlar y contener la expansión de las ciudades, a través de la redensificación y la utilización del suelo intraurbano, incentivando el crecimiento del parque habitacional en suelo servido y procurando aminorar la especulación y la subutilización de este. Igualmente se propone generar los esquemas necesarios para dar acceso a vivienda de calidad para toda la población, haciendo crecer la oferta de soluciones que pueda atender el déficit de vivienda mediante la adquisición de vivienda, la renta, la producción social y autoproducción, utilizando esquemas de financiamientos y subsidios de los tres órdenes de gobierno que atienda a la población más vulnerable, es decir, que no pueda tener acceso a un crédito dentro del mercado formal. La política de vivienda proyectada y que debe implementarse, precisa la coordinación interinstitucional para lograr que los objetivos anteriores se cumplan a través de la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, la participación de la sociedad, el sector público y el privado, y el uso del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, el cual permitirá una mejor toma de decisiones al contar con información actualizada y conocer las condiciones de la vivienda y el movimiento del mercado inmobiliario dentro de cada región.

Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2016-2021

El PEDQ definió 5 ejes que representan las áreas a mejorar para lograr el bien común y un desarrollo humano integral. El primer eje busca fortalecer y mejorar la calidad y condiciones de vida de la población garantizando el acceso a los servicios de salud y educación, impulsando las actividades culturales y deportivas, promoviendo el ordenamiento territorial sustentable y la dignificación y el acceso a la vivienda. El segundo eje está encaminado a identificar la vocación y necesidades económicas de cada región con el fin de impulsar el desarrollo económico que genere inversiones y fuentes de empleo, poniendo especial énfasis en posicionar al Estado como un destino turístico a nivel nacional e internacional y en aprovechar el patrimonio natural con el que se cuenta. La planeación estratégica, el desarrollo sustentable, la movilidad de calidad, la conservación del patrimonio cultural y el espacio público, y el aprovechamiento y mejora de la infraestructura y equipamiento actuales, son los objetivos base del tercer eje. El cuarto eje corresponde a garantizar el ejercicio pleno de derechos humanos, seguridad y justicia a todos los habitantes, la inclusión de la ciudadanía en el ejercicio de la gestión pública y la prevención ante situaciones de riesgo y desastres. Todo lo anterior tiene sustento en que la gestión pública se fortalezca y constituya un elemento que guíe y ordene el desarrollo de la ciudad a través de la transparencia, la rendición de cuentas y la profesionalización del servicio público.

Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral

El PEDUI establece objetivos muy claros para la Región Sur o Valle de San Juan, dentro de los cuales se busca que el desarrollo urbano sea congruente con el desarrollo agropecuario y las áreas naturales protegidas, que su crecimiento tienda a ser compacto y se consoliden sus centros, se conserve y difunda el patrimonio cultural y el valor histórico de la ciudad y que se mejore la movilidad al interior de las ciudades. Dichos objetivos constan de estrategias precisas como el de conservar las áreas verdes y espacios públicos a través de la corresponsabilidad de la ciudadanía, la consolidación de los polos de actividad industrial para dar impulso al desarrollo económico y favorecer el orden en el desarrollo urbano, la actualización de los programas de desarrollo urbano en congruencia con el presente instrumento, el aprovechamiento de lotes baldíos, la reedificación de áreas urbanas y la vivienda subutilizada, y del control de la expansión urbana hacia zona agrícolas productivas, de nuevos desarrollos desarticulados de la mancha urbana y la prevención de zonas de amortiguamiento.

Programa Estatal de Vivienda PEVI

El PEVI se basa en políticas que buscan dar soluciones sustentables y accesibles al déficit de la vivienda en el estado y estas, entre otros objetivos más, se orientan a adquirir reservas territoriales para optimizar la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos ya establecidos, para atender principalmente al sector que requiere vivienda de bajo costo. Así mismo, a través de la política de adquisición de vivienda se buscan esquemas de financiamiento y/o subsidio que acerquen la posibilidad de obtener una vivienda a la población de ingresos inferiores a 2 veces el salario mínimo, promoviendo la autoconstrucción y la vivienda vertical. La política de mejoramiento y rehabilitación de la

vivienda pretende aminorar el hacinamiento y las viviendas deterioradas o construidas con materiales pobres mediante subsidios y créditos que pueda otorgar el Estado. La regularización de la vivienda requiere del trabajo arduo administrativo por parte del gobierno para aminorar la creación de nuevos asentamientos irregulares y dar certidumbre a la población sobre sus viviendas. Y, por último, se introduce la política de producción de la vivienda sustentable, mixta, de diversas densidades y con la integración de nuevas tecnologías, todo ello con el apoyo de instituciones de enseñanza que orienten a la población y la actualización del marco normativo.

Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro

El POER persigue la conservación de las UGAS o unidades de gestión ambiental definidas dentro del Estado a través de lineamientos encaminados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales con el fin de incrementar el nivel de bienestar de la población. Estos lineamientos se enfocan en el reaprovechamiento de las aguas pluviales, el control y tratamiento de aguas residuales definiendo su uso y disposición final, la preservación y limpieza de mantos y cuerpos de agua; el mantenimiento, uso y difusión de especies nativas; el control y mejora de la calidad del aire, del suelo, de los productos agrícolas y pecuarios generados en el Estado y la disminución de los impactos ambientales generados por la industria y las zonas aledañas a las comunidades rurales; todo ello sustentado en la elaboración de programas de educación ambiental municipales que involucren a los diferentes sectores de la población y que concienticen y responsabilicen a la ciudadanía sobre el cuidado y preservación de la biodiversidad y recursos con que cuenta el Estado.

Plan Municipal de Desarrollo 2016-2018 para el Municipio de San Juan del Río

El Plan Municipal de Desarrollo 2016-2018 propone una postura integral para generar una ciudad modelo mediante la seguridad social, la calidad de vida, la confianza para la inversión, la dignificación de la ciudad y el impulso cultural, en consecuencia, el desarrollo turístico del municipio; sin duda, esta visión se relaciona con el desarrollo urbano del centro histórico.

El Plan establece promover la rehabilitación de espacios públicos dedicados a las actividades culturales, turísticas y recreativas para fomentar el desarrollo de la cultura como elemento de mejoramiento de la calidad de vida. En este sentido, insta a desarrollar la infraestructura municipal enfatizando la revitalización y construcción de vialidades con instalaciones que doten los servicios municipales básicos a toda la población y equipamientos destinados a la recreación, esparcimiento y deporte que, a la vez, intensifiquen el cuidado del medio ambiente.

Establece especial impulso a la actividad turística como fuente de desarrollo económico del municipio soportado por la dignificación de los espacios públicos y su imagen urbana. En concreto propone la creación de un espacio artesanal.

Es de vital importancia generar la confianza y trabajo conjunto entre gobierno y ciudadanía para realizar acciones que favorezcan el desarrollo de un municipio moderno, de progreso, seguridad y diálogo. Para lograrlo, establece líneas estratégicas para actualizar el marco jurídico municipal a efecto de regular el régimen interno con criterios

de eficiencia, eficacia y mejora continua. Asimismo, insta a modernizar y profesionalizar la administración pública municipal.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de San Juan del Río

Es el instrumento que busca orientar el futuro crecimiento y la consolidación de San Juan del Río bajo un modelo de desarrollo sustentable, eficiente y equitativo. Su objetivo general referente al mejoramiento del desarrollo urbano consiste en afianzar al municipio como la segunda opción regional más importante del Estado, reafirmando su vinculación con las regiones Semidesierto y Sierra Gorda.

Para lograrlo propone las siguientes metas: mejoramiento del Centro Histórico y el uso de las haciendas clasificadas como patrimonio cultural, así como la realización de programas destinados a promoción y capacitación para el desarrollo de la actividad turística; instalar el cableado subterráneo, llevar a cabo obras y acciones de conservación y mantenimiento de espacios públicos, contar con un programa de difusión de los atractivos turísticos del municipio; contar con un reglamento de construcciones municipal que establezca las condiciones de cumplimiento de obras públicas y privadas; contar con un reglamento de imagen urbana municipal para mejorar y mantener en condiciones adecuadas el espacio público. Señala que debe recibir particular atención la remodelación de la Av. Juárez desde el centro hasta el puente colonial, presionadas por la publicidad y actividad mercantil de los establecimientos comerciales.

También establece líneas de acción relacionadas con el Río San Juan, tales como impedir la descarga de aguas residuales sin tratamiento previo a cualquier cuerpo hidráulico, especialmente al Río San Juan; realizar un Proyecto de Saneamiento y Rehabilitación urbana del río, en etapas, integrando un diagnóstico biofísico y socioeconómico, estudios hidrológicos de cuenca y cauce, muestreos de la calidad del agua, identificación de fuentes puntuales de contaminación, propuesta de saneamiento y rehabilitación urbana.

También considera la inducción de la densificación habitacional que desestime la expansión urbana y el crecimiento horizontal; además, considera que, en el largo plazo, la dotación de vivienda social a la población municipal de bajos ingresos y el mejoramiento de la imagen urbana también de las localidades del municipio.

Plan Maestro de Vialidad del Centro de Población de San Juan Del Río

El Plan Maestro tiene como premisas ordenar integralmente una estructura vial urbana y regional que asegure la adecuada interrelación entre el centro de población y las localidades próximas; definir las vialidades que estructuren el futuro crecimiento urbano para agilizar la movilidad de la población, los bienes y servicios; y proponer acciones específicas que permitan la mejora de la estructura vial y el funcionamiento del transporte público.

Establece normas y criterios para el diseño de los elementos que componen la estructura vial tales como el derecho de vía para cada tipo de vialidad, terminales de autotransporte de carga y pasajeros, la señalización y áreas de estacionamiento.

Asimismo, insta a conformar una red vial estratégica que integre los diferentes sectores que componen a la ciudad y que, a su vez, en su interior tengan la estructura

necesaria. Respecto a la zona centro, la mayor concentración de actividades y, en consecuencia, la de mayor atracción de desplazamientos, se proponen acciones para organizar la circulación, los itinerarios peatonales restringiendo la circulación vehicular en ciertas zonas y ampliando banquetas, proveer facilidades para el estacionamiento vehicular, la implementación de medidas para regular la carga y descarga de mercancías y para mejorar el acceso al transporte público/colectivo, siempre preservando la imagen urbana. También enfatiza sobre acciones de gestión vial mediante el acondicionamiento de vialidades, la adecuación de intersecciones, modernización y sincronización de semáforos, el fortalecimiento del señalamiento vial y la organización de la circulación.

Es importante señalar que el Plan Maestro propone la implantación de un sistema para el cobro del estacionamiento en la vía pública del centro histórico, liberar algunas vialidades del estacionamiento e incentivar la creación de estacionamientos fuera de la vía pública.

Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de San Juan del Río

El POEL de San Juan del Río especifica lineamientos para el aprovechamiento, manejo y conservación de los recursos naturales y contemplan la educación ambiental como refuerzo para proteger y mantener la diversidad biológica y los recursos naturales existentes, a través de reforestaciones, aprovechamiento máximo del agua y de la aptitud y vocación de cada UGA y la mitigación de impactos ambientales. Lo anterior se estructura mediante estrategias generales, de protección y conservación, de restauración, de aprovechamiento sustentable y estrategias urbanas que van encaminadas a consolidar los centros de población, incentivar la densificación urbana y el aprovechamiento del suelo servido para aminorar impactos ambientales, tratamiento de aguas residuales, uso de especies nativas en desarrollos inmobiliarios y áreas verdes y recreativas.

Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana San Juan del Río-Tequisquiapan

Su principal objetivo se centra en alcanzar el desarrollo sustentable de la Zona Metropolitana a partir de la cooperación, coordinación y concentración de agentes claves mediante la reducción de la desigualdad social y la degradación del medio ambiente y posicionando a la zona en los contextos estatal, nacional e internacional.

Para ello, define políticas de ordenamiento que inciden en el desarrollo metropolitano, tales como:

Consolidar el sistema policéntrico para impulsar la conservación del patrimonio cultural, la recuperación de barrios tradicionales, el mejoramiento de la vivienda popular, la densificación y ocupación de vacíos urbanos con los niveles de servicios e infraestructura actualmente desaprovechados, el mejoramiento de la movilidad, la recuperación de espacios públicos y el mejoramiento de la imagen urbana. Este sistema policéntrico propone un centro metropolitano, un centro conurbado, cuatro periféricos, nueve urbanos y diez rurales, así como la consolidación de 37 corredores de los cuales 23 son urbanos, 2 industriales, 4 turísticos, 7 agropecuarios y uno de servicios carreteros.

Fomentar la participación social metropolitana para involucrar a la sociedad en el proceso de vigilancia sobre los instrumentos de planeación urbana de tal manera que coadyuven a resguardar la zonificación primaria del POZM SJR-Tx.

Revertir los impactos negativos generados por el modelo de crecimiento urbano expansivo y fragmentando, mejorando el aprovechamiento del recurso hídrico y saneamiento del Río San Juan.

Reducir desplazamientos innecesarios y lograr traslados eficientes de personas y bienes mediante el mejoramiento de la infraestructura vial y el sistema de transporte público.

Propone una estrategia de mercado del suelo de la vivienda para impulsar la densificación urbana y atender a grupos de población sin acceso al mercado formal del suelo y la vivienda para lo cual promueve la aplicación de instrumentos tributarios y oferta de tierra por parte del sector público. Así mismo, señala otra estrategia para el manejo de lotes baldíos de tal forma que se incorporen al desarrollo urbano penalizando a los que no se utilicen e incentivando a los que se desarrollen.

Patrimonio Mundial de la UNESCO

El nombramiento de San Juan del Río como Patrimonio Mundial de la UNESCO en 2010 (Brasilia) y ratificado en 2013 (París), en la clasificación de Centro Histórico de ciudad media como parte del Camino Real de Tierra Adentro.

Este nombramiento tiene una repercusión internacional y de imagen que puede beneficiar a San Juan del Río con prestigio y posicionamiento turístico.

La Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural desarrolla actividades como: vigilar el estado de los sitios inscritos para prever y alertar sobre riesgos; ayudar a salvaguardar los patrimonios con ayuda del Fondo Mundial; promover la conservación del patrimonio y prestar ayuda de emergencia para proteger los lugares en caso de peligro inminente.

Este nombramiento fortalece la conciencia de preservación, incrementa la atracción turística y como consecuencia, genera recursos y empleos. También apoya a los gobiernos ampliando su capacidad de negociación para obtener subvenciones y créditos que protejan el patrimonio.

Programa de Rescate de Espacios Públicos (PREP)

El Programa de Rescate de Espacios Públicos permite a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) promover la realización de obras de mejoramiento físico y la ejecución de acciones sociales en sitios de encuentro, convivencia, recreación e interacción comunitaria que presentan condiciones de deterioro, abandono o inseguridad ubicados en las zonas urbanas de todo el país.

Este programa otorga sus apoyos a través de dos modalidades: mejoramiento físico de los espacios públicos y participación social y seguridad comunitaria.

La población objetivo, según sus reglas de operación (DOF: 29/12/2013) son los espacios públicos en condiciones de deterioro, abandono o inseguridad ubicados en los centros urbanos, conurbaciones y zonas metropolitanas que conforman el Sistema

Urbano Nacional. Dichos espacios deben cumplir ciertos criterios y requisitos de elegibilidad y presentar un expediente técnico de autorización de las obras y acciones del proyecto integral.

Para espacios públicos apoyados por primera vez, posteriores al 2013, se contemplan:

1. Vías y accesos peatonales y ciclistas
2. Bahías para el ascenso y descenso de pasaje
3. Callejones
4. Andadores
5. Espacios recreativos
6. Parques
7. Plazas
8. Centros de barrio
9. Unidades deportivas
10. Riberas
11. Frentes de mar
12. Parques lineales
13. Espacios para la movilidad urbana sustentable
14. Infraestructura
15. Vía peatonal y ciclista
16. Espacios de intermodalidad en corredores y estaciones de transporte público
17. Sistemas para la gestión de la movilidad

El monto total de apoyo otorgado a cada espacio público se integra sumando a los recursos de la SEDATU, la aportación municipal que podrá constituirse por las participaciones de los gobiernos municipales o de otras dependencias, Organizaciones de la Sociedad Civil, beneficiarios u otras instancias reconocidas.

La aportación municipal será cuando menos equivalente al cuarenta por ciento del costo total del proyecto.

Programa Hábitat

Hábitat es un programa de la SEDATU cuyo objetivo principal es contribuir a reducir la pobreza urbana y mejorar la calidad de vida de los habitantes de las zonas urbanas marginadas.

Este programa también apoya la protección, conservación y revitalización de Centros Históricos inscritos en la lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO.

Los apoyos que otorga el programa tienen las siguientes modalidades:

1. Desarrollo Social y Comunitario
 - a) Desarrollo de capacidades individuales y comunitarias, promoción de la equidad de género, prevención de la violencia familiar y comunitaria y fomento de la organización y participación social.
 - b) Apoyo a prestadores del servicio social de estudiantes de educación media superior y superior, y a promotores comunitarios, que participen en actividades vinculadas con el cumplimiento de los objetivos del programa.
 - c) Apoyo a adultos mayores que compartan sus conocimientos.

2. Mejoramiento del Entorno Urbano

- a) Introducción o mejoramiento de redes de infraestructura urbana básica (agua potable, drenaje y electrificación), alumbrado público pavimentación, empedrado, adoquín, guarniciones, banquetas y rampas para sillas de ruedas.
- b) Construcción o mejoramiento de vialidades en los polígonos Hábitat, así como las que permitan la conexión de estos con la ciudad.
- c) Instalación o fortalecimiento de sistemas para la recolección, reciclaje y disposición final de residuos sólidos y para el saneamiento del agua.
- d) Limpieza y rescate de barrancas en los polígonos Hábitat.
- e) Construcción, mejoramiento y equipamiento de centros de desarrollo comunitario, centros especializados de atención a víctimas de la violencia, casas de día para adultos mayores, y refugios para a atención de migrantes en ciudades fronterizas.
- f) Construcción o mejoramiento de jardines vecinales y canchas deportivas comunitarias en los polígonos Hábitat.
- g) Protección, conservación y revitalización de centros Históricos, inscritos en la lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO.
- h) Prevención o mitigación de riesgos, que contribuyan a reducir la vulnerabilidad de los asentamientos humanos en los polígonos Hábitat,
- i) Capacitación de la población en situación de pobreza, en materia de sustentabilidad y mejoramiento del entorno.
- j) Acciones de reforestación para contribuir al mejoramiento del entorno y a la prevención y mitigatorio de riesgos en los polígonos Hábitat.

Los proyectos presentados, para ser aprobados, deben responder a las necesidades identificadas en el Censo de Población y Vivienda, contar con objetivos claros y características técnicas definidas, cumplir con la normatividad federal y local aplicable y los criterios técnicos establecidos por las dependencias competentes, realizarse en un lapso que no rebase el ejercicio fiscal correspondiente y estar comprendidos en las líneas de acción que apoya el Programa.

Programa de Consolidación de Reservas Urbanas

Este programa tiene como objetivo consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes mediante subsidio federal para la adquisición de suelo intraurbano destinado a incrementar la densidad de vivienda por hectárea mediante la edificación de nuevos desarrollos de vivienda social vertical.

La población beneficiada son aquellas personas con ingresos equivalentes de hasta 4 Unidades de Medida y Actualización (UMAs) mensuales que habitan en las ciudades de 50 mil o más habitantes y requieren una vivienda; y que disponen de un esquema de financiamiento, para la adquisición de suelo intraurbano acompañado de una vivienda y/o puedan aportar un ahorro previo.

El Programa otorga apoyos para la adquisición de suelo intraurbano para:

1. Suelo para vivienda multifamiliar vertical nueva
2. Reconversión de inmuebles, para uso habitacional que consista en la adecuación de espacios, para vivienda social vertical digna y decorosa.
3. Suelo para vivienda multifamiliar vertical nueva
4. Reconversión de inmuebles, para uso habitacional que consista en la adecuación de espacios,
5. Vivienda social vertical digna y decorosa.

Programa de Apoyo a la Vivienda. Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares

Este programa tiene como objetivo contribuir a fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo con estándares de calidad óptimos, mediante el otorgamiento de subsidios federales para acciones de vivienda.

La población beneficiaria son los hogares mexicanos con ingresos por debajo de la línea de bienestar y con carencia por calidad y espacios de la vivienda que requieran mejorar sus condiciones habitacionales.

Polígonos PROCURHA

El objetivo principal de este programa es contribuir a consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten a la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes mediante subsidio federal para la adquisición de suelo intraurbano destinado a la edificación de nuevos desarrollos de vivienda social vertical.

Por definición, un polígono PROCURHA es el espacio de actuación del Programa de Consolidación Urbana y Rehabilitación Habitacional. Los polígonos, que hayan sido definidos con base en los criterios de elegibilidad, serán enviados por la Subdirección General de Análisis de Vivienda, Prospectiva y Sustentabilidad de la CONAVI al Registro Único de Vivienda (RUV), y siempre se ubicarán dentro de los Perímetros de Contención Urbana (U1, U2 y U3). Se trata de una estrategia implementada por la CONAVI que tiene el propósito de concentrar acciones y soluciones habitacionales en espacios determinados que promuevan la densificación urbana, el mejoramiento del parque habitacional y su conservación.

Los beneficiados por este programa son aquellas personas físicas cuyo ingreso individual sea menor o igual a la línea de bienestar, urbana o rural, establecida por el CONEVAL en la página www.coneval.org.mx. Para este cálculo se aproximará el ingreso a través de la Cédula de Información Socioeconómica que se deberá aplicar al o a la solicitante para obtener esta información.

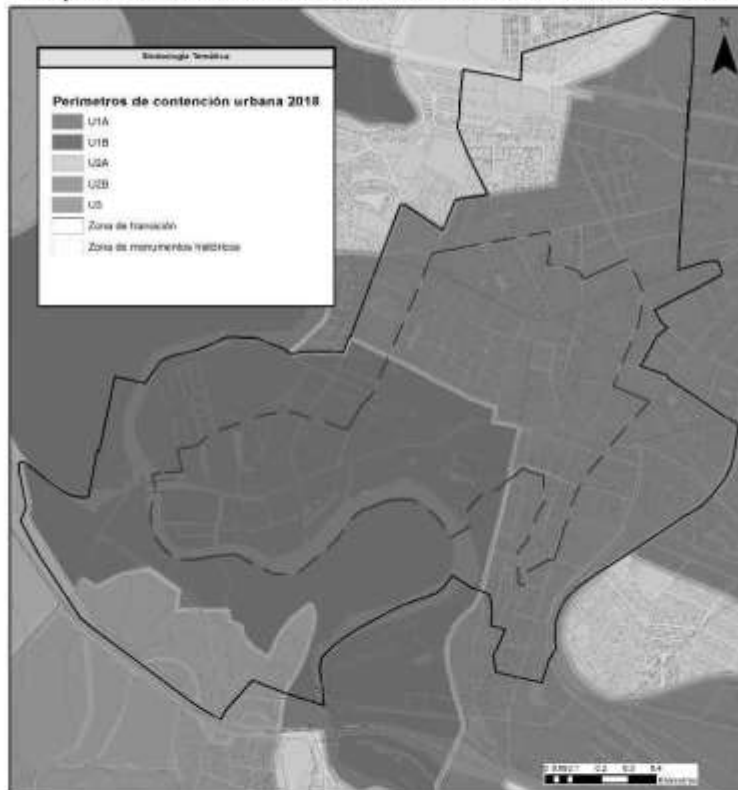
En el Mapa 3. Perímetros de Contención Urbana en la Zona de Estudio se puede observar la clasificación de las reservas territoriales del polígono central de San Juan del Río de acuerdo con la CONAVI. Las reservas territoriales son aquellas adquiridas con el propósito de desarrollo de vivienda, inscritas en el Registro Nacional de Reservas Territoriales. Éstas se analizan de acuerdo a su ubicación con respecto a los Perímetros de Contención Urbana, es decir, dentro de algún U1, U2 o U3, o de acuerdo a su grado de desarrollo como:

- R1: superficie territorial adquirida sin uso habitacional
- R2: superficie territorial adquirida con uso habitacional
- R3: reserva adquirida con uso habitacional e inversión en infraestructura y urbanización
- R4: superficie territorial que cuenta con uso de suelo habitacional, así reconocido por la autoridad correspondiente, dotada con infraestructura y servicios urbanos y en la cual existe vivienda construida o en proceso de construcción en al menos una etapa.

Además, de acuerdo con las características de su entorno, se han aumentado dos categorías:

- a) Si en el entorno de la reserva existen más de 250 empleos y más de 500 viviendas
- b) Si en el entorno de la reserva no existe una de las dos condiciones de empleo y vivienda o ambas están ausentes.

Mapa 3. Perímetros de Contención Urbana en la Zona de Estudio



Fuente: elaboración propia con información de CONAVI. Polígonos de contención urbana 2017

De esta manera, se define la elegibilidad de las reservas territoriales para obtener subsidio en la vivienda por puntaje de ubicación U1, U2, U3, R4A, R4B Y R3A como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 1. Clasificación de Reservas Territoriales

Calificación CONAVI de acuerdo a los Perímetros de Contención Urbana del Modelo Geoestadístico						
Registra el Propietario según estatus de su Reserva		U1	U2	U3	Fuera de contorno	
					A (empleo y vivienda)	B (sin empleo y/o vivienda)
	R1	✓	✓	✓	×	×
	R2	✓	✓	✓	×	×
	R3	✓	✓	✓	✓	×
	R4	✓	✓	✓	✓	✓

✓ Aplica para subsidio CONAVI
 × No aplica para subsidio CONAVI debido a su ubicación.

Fuente: CONAVI

Programas y Proyectos Privados y Sociales

Hay dos razones para considerar el conjunto de los proyectos públicos, privados y sociales. En primer lugar, para reconocer los esfuerzos que se han venido realizado por parte de los diferentes sectores de la sociedad para mejorar el Centro Histórico de San Juan del Río. No se pueden estar replanteando nuevas estrategias con cada programa o política, la mayoría de ellas trascienden las administraciones municipales y requieren de continuidad, lo que no significa, renunciar a una evaluación y seguimiento de sus resultados con el objetivo de retroalimentar esas propuestas.

En segundo lugar, es necesario una idea de corresponsabilidad de los diferentes sectores sociales, no es solo una cuestión de gobernación, es necesaria la participación responsable de todos, en especial, cuando se trata de espacios con valor para la identidad de una sociedad, como es el caso del centro histórico, lo cual permite un acercamiento a la gobernanza.

Patronato del Centro Histórico de San Juan del Río, Querétaro, A.C.

El Patronato del Centro Histórico de San Juan del Río es una asociación civil cuyos objetivos se centran en tres líneas principales:

- Fomento a programas interinstitucionales con participación ciudadana.
- Contribuir a la recuperación, mejoramiento, conservación y desarrollo del Centro Histórico de San Juan del Río.
- Definición de programas, proyectos e instrumentos que coadyuven al mejoramiento, conservación y desarrollo del Centro Histórico.

Sus propuestas y proyectos actualmente se dirigen a convertirse en un órgano consultivo permanente para las acciones a realizar en el centro histórico; buscar los

apoyos necesarios para la restauración de diversos monumentos de la ciudad; gestionar la señalética turística y de vialidad; y participar en la actualización de los reglamentos municipales que incidan en el ámbito del centro histórico.

Asociación Amigos del Río San Juan, A.C.

La asociación "Amigos del Río San Juan A.C." está conformada por un grupo de ciudadanos sanjuanenses que aportan su tiempo sin fines de lucro a la recuperación y mantenimiento del río San Juan. Históricamente, sus miembros han aportado recursos económicos y técnicos para la realización de proyectos sobre las riberas del río.

Gracias a esta Asociación, San Juan del Río cuenta hoy con el conocido parque de los abuelos, la vía peatonal que conecta desde el mencionado parque hacia el sur hasta su cruce con la calle Luis Romero Soto y la vialidad Paseo del Río.

DEFINICIÓN DE POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

Las políticas de desarrollo urbano de un territorio, en este caso el Centro Histórico de San Juan del Río, están construidas sobre dos pilares: primero, las definiciones de política de los niveles superiores de planeación (analizadas en el apartado anterior); y segundo, las problemáticas identificadas en la fase analítica (diagnóstico). Como resultó evidente en el análisis de los niveles superiores de planeación, hay una amplia congruencia entre los lineamientos de los diversos instrumentos de planeación y las problemáticas identificadas en el Centro Histórico de San Juan del Río.

Entre las líneas de política más importantes de los planes y programas de nivel superior están:

El impulso al desarrollo económico para integrar a todos los mexicanos a la economía formal. El desarrollo sustentable, promoviendo el desarrollo económico en contextos de protección al medio ambiente y de equidad social; mayor transparencia y participación ciudadana; mejora de la calidad de vida y seguridad; estímulo a la producción de vivienda digna y bien localizada; combatir la contaminación y la degradación del ambiente, la recuperación de los centros históricos y la protección al patrimonio cultural tangible e intangible.

En el contexto de tales políticas federales, estatales o nacionales se proponen 5 líneas estratégicas:

1. Reposicionamiento del Centro Histórico de San Juan del Río.
2. Reaprovechamiento sustentable del Centro Histórico.
3. Conservación del patrimonio y mejora de la imagen.
4. Recuperación del Río San Juan y valorización del centro.
5. Fortalecimiento institucional y gobernanza.

Reposicionamiento del Centro Histórico

La mayor parte de los problemas asociados al centro histórico son producto de una espiral descendente en donde la pérdida de competitividad lleva a una menor demanda y a una desvalorización, que produce desinversión y por tanto deterioro, lo que a su vez genera una sustitución de los habitantes y de las actividades por otras de un perfil más bajo, con menor capacidad de pago, que contribuyen aún más a la desvalorización, y ésta, al deterioro y así sucesivamente.

Es necesario identificar un nuevo perfil competitivo para el área central que permita revertir el proceso: un mayor interés de los inversionistas, lo que generará empleo, derrama económica, mejoras del espacio físico que, bajo una correcta y estricta regulación, principalmente en materia de imagen y conservación, contribuirá a la protección de patrimonio construido del centro y a una mejora en la calidad de vida para los ciudadanos que puedan formar parte de este proceso.

Para lograr lo anterior se requiere la construcción de una nueva institucionalidad con una fuerte participación ciudadana basada en la comunicación entre actores, en la aceptación de responsabilidad por parte de todos los actores y en la transparencia de las acciones de gobierno.

Reaprovechamiento Sustentable del Centro Histórico

El problema de declinación del Centro Histórico de San Juan del Río está en sus primeras etapas, pero es evidente que existe y que se va a acentuar. No sólo se trata de la pérdida de población residencial en la ciudad histórica, sino de la falta de un remplazo por actividades productivas (terciarización), o de ser el caso, como en las zonas más centrales, se da un reemplazo con actividades comerciales y de servicios de bajo perfil, que forman parte del ciclo descendente que se describió en el inciso anterior y que contribuyen al deterioro de la imagen y la degradación del patrimonio. Por ello se requiere de una política de fomento a la inversión inmobiliaria tanto para vivienda de todos los niveles socioeconómicos, incluso con mixtura dentro de cada inmueble, como de actividades comerciales y de servicios asociadas al nuevo perfil.

Para favorecer la inversión inmobiliaria se requiere eliminar las trabas y limitaciones normativas que la hacen inviable, o en el mejor de los casos, excluyente para los productos (viviendas) para los grupos pobres de la ciudad; también es necesario facilitar la gestión administrativa; y ofrecer estímulos para inversionistas en viviendas de bajo costo.

Conservación del Patrimonio y Mejora de la Imagen

La mayor fortaleza del Centro Histórico de San Juan del Río es la riqueza de su patrimonio construido, sin embargo, es necesario regular las formas de aprovechamiento de los espacios, con especial énfasis en el tema de la imagen, al mismo tiempo que será necesario, promover el cuidado, conservación y en su caso, restauración de los inmuebles con valor patrimonial, así como de armonizar la imagen de los inmuebles no catalogados.

Es particularmente importante el cuidado de los espacios públicos, desde las calles y aceras hasta los parques y jardines, no sólo por ser un elemento clave en la imagen de la ciudad histórica, sino porque son estratégicos en la apreciación del Centro Histórico por parte de los sanjuanenses, condición necesaria para la apropiación social del área.

Recuperación del Río San Juan y Valorización del Centro Histórico

La fundación y evolución de la ciudad de San Juan está íntimamente asociado a su río. El cual representa, al mismo tiempo, una fortaleza, una oportunidad, una debilidad y una amenaza para el centro y para la ciudad en general.

En la condición actual el río es una debilidad, por la contaminación que sufre tanto en el cauce como resultado de las descargas a que ha sido sujeto, como en las riberas, principalmente por residuos sólidos y acumulación de desechos naturales. Fenómeno que producen desvalorización de los territorios contiguos. Además, se convierte en una barrera física que fractura a la ciudad, dando lugar a la desintegración económica y social.

También es una amenaza por dar lugar a un espacio propicio para la delincuencia, y por el fenómeno de las inundaciones. La ocupación de la llanura de inundación, la falta de un manejo hidráulico e hidrológico mantienen el peligro de inundación en cada temporada de lluvias.

Pero también hay que reconocer que la presencia del río es una fortaleza, son pocas las ciudades del país que cuentan con un río de las características del Río San Juan en la zona central. Esta fortaleza ofrece la oportunidad de convertir al río en un valor multidimensional para la ciudad, con un buen manejo hidráulico puede cumplir sus funciones hidrológicas con seguridad, evitando el problema de las inundaciones, puede convertirse en un espacio para la conservación ambiental y la recreación, sirviendo como un elemento para la congregación e integración social, además de un elemento de identidad. También deberá convertirse en un referente de conectividad de la ciudad con su zona de expansión al surponiente, y a partir de todo esto, será un elemento valorizador del Centro Histórico de San Juan del Río.

Fortalecimiento Institucional y Gobernanza

Todas las políticas anteriores son irrealizables sin un fortalecimiento institucional compuesto por dos grandes elementos: primero, contar con un marco regulatorio inteligente y bien diseñado que permita al gobierno municipal disponer de las herramientas jurídicas necesarias para llevar a cabo las políticas descritas arriba; y segundo, diseñar los sistemas de gestión administrativa para garantizar la implementación de las políticas y la estricta aplicación de los reglamentos. En este aspecto, es necesaria una sólida participación ciudadana a través de los consejos que prevé la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento del Territorio y Desarrollo Urbano, además de los mecanismos de seguimiento y vigilancia ciudadana que resulten necesarios para garantizar la transparencia de la gestión urbana.

OBJETIVOS Y METAS

Como resultado de la fase analítica, de los grupos de enfoque y de la consulta pública se identificaron muchos problemas de muy diversa índole y escala en la localidad de San Juan del Río. La mayor parte de los temas, sobre todo los que provienen de la consulta pública, son problemas legítimos que afectan a los ciudadanos o a la urbe, sin embargo, varios de ellos son materia de otros sectores como el medio ambiente, la seguridad o la protección civil; otros son temas vecinales e incluso individuales, que escapan a las estrategias e instrumentos del ámbito urbano y de la acción pública.

En la planeación tradicional, modelo conocido como racional comprensivo, se enumeraban todos los problemas y se comprometían objetivos y metas para cada uno de ellos, lo que por supuesto, a pesar de las buenas intenciones, se terminaba en propuestas irrealizables y el programa se reducía a un plano de usos del suelo generalmente con muchos errores de asignación y sin instrumentos de ejecución.

En este contexto, el presente Programa Parcial del Desarrollo Urbano de San Juan del Río tiene un enfoque estratégico en el que se focalizan los recursos y acciones alrededor de pocas líneas de actuación, las cuales deben ser de naturaleza propiamente urbana y deben permitir, desde el ámbito territorial, atender una relativamente amplia cantidad de problemas. De esta manera, se identifican 24 problemas a los que se da un tratamiento estratégico, con líneas de actuación que atienden transversalmente a varios de ellos.

Al final, se tienen 5 líneas de actuación (ver Tabla 2. Cinco Líneas de Actuación Estratégica) que darán estructura al programa y estarán asociadas a los objetivos y metas.

Tabla 2. Cinco Líneas de Actuación Estratégica

Línea de actuación estratégica	Problema prioritario
<p>1 Reposicionamiento del Centro Histórico de San Juan del Río.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Recuperación de la competitividad frente a los nuevos subcentros y otras ciudades • Desarrollo económico y empleo • Valorización del centro (mayor atractivo para establecerse en el centro) • Freno al proceso de proletarización de las actividades • Mejora de la movilidad y de las facilidades de estacionamiento.
<p>2 Reaprovechamiento sustentable del Centro Histórico.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Reinversión en el sector inmobiliario del centro • Recuperación de actividades de servicios con un nuevo perfil competitivo • Recuperación de población residencial en las inmediaciones del núcleo patrimonial. • Reaprovechamiento del equipamiento y la infraestructura instaladas

Línea de actuación estratégica	Problema prioritario
<p>3 Conservación del patrimonio y mejora de la imagen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mejora de la imagen del centro histórico • Mayor inversión en restauración y mantenimiento de edificios catalogados • Protección del patrimonio construido • Apropiación y mayor involucramiento de la sociedad civil en la conservación del Centro Histórico
<p>4 Recuperación del Río San Juan y valorización del centro.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mayor eficiencia hidráulica • Cumplimiento de las funciones hidrológicas • Protección ambiental de las riberas • Creación de espacios públicos para la recreación • Integración social • Seguridad • Conectividad • Valorización del área central
<p>5 Fortalecimiento institucional y gobernanza.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Contar con un marco de regulación que ofrezca certidumbre a la sociedad • Capacidad de regulación y conducción para la autoridad municipal • Transparencia

Fuente: elaboración propia

Objetivo General

Establecer políticas, acciones e instrumentos para lograr la recuperación del Centro Histórico de San Juan del Río, y mantener un desarrollo sustentable que garantice la competitividad económica, la mejora de la calidad de vida de residentes, prestadores de servicios y visitantes, y la conservación de medio ambiente natural y del patrimonio cultural edificado en un contexto de orden institucional y transparencia.

Objetivos Particulares

1. Reposicionamiento del Centro Histórico

- 1.1. Impulsar un nuevo perfil competitivo para el centro histórico considerando los siguientes tres componentes: a) las relaciones sociales de producción que constituyen la base económica de la urbe; b) el espacio social de relaciones e intercambios entre los habitantes; y c) el orden colectivo, que se refiere a las instituciones formales e informales que existe en la urbe.

- 1.2. Reposicionar el centro histórico a partir del nuevo perfil competitivo, favoreciendo la inversión en las actividades asociadas al perfil, de acuerdo con las condiciones de las 4 áreas de procesos de reestructuración identificados en la fase analítica.

Con los objetivos anteriores se logrará promover la actividad económica y el empleo, se mejorará la movilidad y las facilidades de estacionamiento y habrá más disposición de recursos privados y públicos para la conservación y restauración del patrimonio.

2. Reaprovechamiento sustentable

- a. Crear las condiciones para favorecer la inversión inmobiliaria con base en el aumento de derechos de desarrollo y otros incentivos fiscales y administrativos de acuerdo con las características de cada una de las áreas de procesos del centro.
- b. Desarrollar nuevos inmuebles o restaurar inmuebles con monumento histórico tanto para servicios como para habitación.
- c. Recuperar la población residencial en la zona de transición del centro histórico.

Con los objetivos anteriores se detendrán los procesos de declinación y deterioro y se reaprovechará el equipamiento y la infraestructura instalados.

3. Conservación del Patrimonio y Mejora de la Imagen.

- a. Contar con un marco regulatorio sobre la imagen urbana en la ciudad de San Juan del Río que incluya referencias específicas a las zonas núcleo y de amortiguamiento del centro histórico, así como las normas técnicas correspondientes.
- b. Proponer mecanismos de coordinación entre organizaciones de la sociedad civil, el Patronato del Centro Histórico, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del municipio y el instituto de Nacional de Antropología e Historia para la implementación de las políticas de conservación e imagen en el centro histórico.
- c. Concebir mecanismos de financiamientos para el mantenimiento y restauración de los edificios del centro histórico.
- d. Lograr la restauración de inmuebles del centro histórico y mejorar su imagen.

Con los objetivos anteriores se logrará un mayor involucramiento de la sociedad civil, una mayor inversión en la protección del patrimonio y la mejora de la imagen del centro histórico.

4. Reaprovechamiento sustentable

- a. Contar con un programa de manejo hidráulico del Río San Juan que permita un saneamiento del agua del río, un manejo eficiente y seguro y el contar con algún o algunos segmentos del río en donde se puedan formar cuerpos de agua permanentes.
- b. Garantizar que las intervenciones que se hagan para la recuperación del río San Juan no afecten su función hidrológica con relación a la labor de recarga y respecto al espacio necesario para contener avenidas y así evitar inundaciones que afecten a la población sanjuanense.
- c. Elaborar un programa de manejo de las riberas para la conservación de las especies de flora y fauna nativas y así, promover el equilibrio ecológico en aquéllas.

- d. Desarrollar espacios públicos seguros para la recreación y la integración social sobre las riberas del río sin afectar la función y características ambientales.
 - e. Mejorar la conectividad vehicular, no motorizada y peatonal entre las márgenes del río.
 - f. Favorecer la valorización del Centro Histórico de San Juan del Río a partir de la recuperación del río.
5. Fortalecimiento institucional y gobernanza
- a. Contar con un marco reglamentario adecuado para la administración del centro histórico y para la implementación de proyectos.
 - b. Implementar esquemas de gobernanza y transparencia de las acciones y proyectos públicos y privados que se realicen en el Centro Histórico de San Juan del Río.

Metas

Las metas se clasifican en tres plazos. El corto plazo, que deberá resolverse durante la administración 2018-2021. El mediano plazo podrá extender hasta la administración municipal que termina en 2027. El largo plazo son todas aquellas acciones y políticas que vayan más allá del 2027 pero que es deseable se concluyan en 2033.

1. Impulsar un nuevo perfil competitivo y reposicionar el centro histórico.

Corto plazo: el programa para impulsar el nuevo perfil competitivo deberá ser implementado y estar funcionando.

Mediano plazo: El nuevo perfil competitivo del centro histórico deberá estar operando y ser reconocido por la sociedad a nivel estatal. Se deben estar construyendo los proyectos complementarios.

Largo plazo: El nuevo perfil competitivo deberá reconocerse a nivel nacional con lo que se considera que se logró su reposicionamiento.

2. Reaprovechamiento sustentable.

Corto plazo:

- a) Contar con los elementos reglamentarios y las reformas legales necesarias para iniciar la aplicación de los instrumentos de fomento al reaprovechamiento.
- b) Se habrán desarrollado o restaurado inmuebles con base en el programa de reaprovechamiento y se habrá ampliado y actualizado el catálogo del INAH donde se documenta el estado de los monumentos históricos.

Mediano plazo: Se deberán haber realizado al menos 30 intervenciones inmobiliarias con base en el programa de reaprovechamiento.

Largo plazo:

- a) Las intervenciones inmobiliarias en el centro histórico se harán de manera rutinaria con los instrumentos planteados en el programa de reaprovechamiento
- b) El impacto del programa a nivel de imagen será evidente en la recuperación del centro histórico.
- c) Se logrará revertir el proceso de declinación en las zonas del centro Histórico de San Juan con excepción de la zona núcleo de monumentos.

3. Conservación del Patrimonio y Mejora de la imagen.

Corto plazo: Encontrarse aplicando el marco regulatorio vigente sobre la imagen urbana en la ciudad de San Juan del Río. Con base en la normativa, la Secretaría en conjunto con el Ayuntamiento, se encuentran en proceso de aplicación de los procedimientos que plantea este Programa para el mejoramiento y recuperación de la imagen urbana del Centro Histórico.

Mediano plazo: Todos los elementos no inmobiliarios que configuran la imagen del centro histórico deberán apegarse al marco reglamentario.

Largo plazo: El Centro Histórico de San Juan del Río será reconocido a nivel nacional por la calidad de su imagen urbana.

4. Recuperación del Río San Juan

Corto plazo:

- a) Se tendrá un plan hidráulico e hidrológico para el Río San Juan.
- b) Se contará con un plan integral de manejo de las riberas del río.
- c) Se construirá el primer espacio público sobre las riberas del río en el polígono del centro histórico.
- d) Se tendrá un nuevo puente para facilitar la conectividad entre las riberas que beneficie al polígono del centro histórico.

Mediano plazo: Se contará con un segundo espacio público en las riberas del centro histórico en las inmediaciones del río San Juan.

Largo plazo:

- a) Se contará con un segundo elemento para favorecer la conectividad entre las márgenes del río San Juan.
- b) Será evidente y cuantificable la valorización del centro por el efecto, entre otras cosas, de la recuperación del río San Juan.

5. Fortalecimiento institucional y gobernanza

Corto plazo:

- a) Encontrarse aplicando los siguientes reglamentos:
 - Planeación y gestión del desarrollo urbano
 - Imagen urbana
 - De construcción
 - De comercio
 - De anuncios y toldos
- b) Tener funcionando esquemas de participación social y corresponsabilidad para los programas y acciones que se implementan en el centro caracterizados por su apertura y transparencia (gobierno digital).

III. ESTRATEGIAS

Las estrategias del programa establecen las líneas de acción que se deben seguir y son continuación de las dimensiones de análisis, es decir, de las problemáticas que se identificaron a partir del diagnóstico o fase analítica. Para el caso del Centro Histórico de San Juan del Río se reconoció como su principal problema la pérdida de perfil competitivo; que se acompaña con un fenómeno de declinación demográfica y de baja en el tipo de comercios y servicios que se ofrecen; en parte consecuencia de los puntos

anteriores está el tercer problema, el deterioro del patrimonio cultural edificado junto con la decadencia de la imagen del centro; y finalmente se tiene al río San Juan que puede ser visto como un problema en el sentido de ser un vector de contaminantes y generador de fauna nociva, un sitio inseguro, un borde que rompe la conectividad de la ciudad y un factor de riesgo por inundación, pero también debe considerarse como uno de los principales activos de San Juan del Río y una enorme oportunidad de convertirse en un elemento de atracción, de integración social, de conservación ambiental y de valorización del área central.

Dentro de cada una de estas dimensiones de análisis se insertan, en realidad, un conjunto de problemas asociados, lo que resulta en una situación compleja, que debe atenderse a través de estrategias integradas por varias subestrategias. Las 4 estrategias principales o dimensiones de actuación son:

- E1. Reposicionamiento del Centro Histórico
- E2. Reaprovechamiento sustentable: condiciones para la inversión, restauración y recuperación de población
- E3. Conservación del Patrimonio y Mejora de la Imagen
- E4. Recuperación del Río San Juan

ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico persigue convertir al centro en un lugar atractivo para ciudadanos, para inversionistas y para turistas, que revierta la espiral descendente de desvalorización, declinación y deterioro, y la convierta en una espiral ascendente de valorización, inversión y atracción como resultado de ser un área competitiva y siempre teniendo como interés central el bienestar de los sanjuanenses, el cuidado del patrimonio cultural edificado e intangible y la eficiencia económica, para asegurar que el centro histórico de San Juan logre un desarrollo sustentable.

Para lograr el objetivo que persigue la estrategia general se implementarán las 4 estrategias particulares que se describieron arriba, todas las cuales, de una u otra manera, contribuyen al logro del objetivo general. Pero además es necesario complementarla con una serie de estrategias especiales, de carácter transversal y de naturaleza instrumental u operativa y servirán de apoyo para las particulares. Estas cinco estrategias instrumentales son:

- EI1. Ordenamiento urbano del Centro Histórico
- EI2. Gobernanza
- EI3. Financiamiento
- EI4. Fortalecimiento institucional
- EI5. Comunicación Social

En la medida que dichas estrategias son instrumentales, es decir, son mecanismos para la implementación y ejecución de las propuestas de las estrategias, en este apartado solamente se hace una descripción general de su naturaleza, y la aplicación específica para cada caso se realizará en el apartado de instrumentos. De esta manera es pertinente decir, que las estrategias del Programa Parcial de Desarrollo del Centro

Histórico de San Juan del Río se apoyan en el reconocimiento de las dinámicas de los diferentes espacios que conforman el polígono del centro, lo que obliga a que las acciones e intervenciones que se plantean sean congruentes con dicha diferenciación territorial. Por otra parte, se proponen esquemas de gobernanza, esto es, acciones coordinadas y concertadas con los diferentes actores sean estos públicos, privados o sociales, cuya participación deberá ser un derecho pero también una responsabilidad. Se plantean esquemas de financiamiento basados en la gestión de la valorización del suelo producida por el propio desarrollo urbano, con fundamento en lo que se plantea en el Artículo 115, párrafo IV, inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que faculta a los ayuntamientos a gravar los cambios de valor de los inmuebles, así como lo que establece la Nueva Agenda Urbana, suscrita por México, en su punto 15, fracción c), inciso iv:

El apoyo a los marcos e instrumentos de financiación eficaces, innovadores y sostenibles que permitan reforzar las finanzas municipales y los sistemas fiscales locales a fin de crear, mantener y compartir de manera inclusiva el valor generado por el desarrollo urbano sostenible.

También se debe reconocer la necesidad de fortalecer el marco institucional, en dos grandes vías. La primera vía es la construcción de un marco reglamentario completo y detallado que ofrezca certidumbre y transparencia en la gestión de las estrategias del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico. Debe partirse de que los planteamientos del Código Urbano del Estado de Querétaro son muy generales y dejan un enorme espacio a la discrecionalidad, lo que se convierte en incertidumbre para los ciudadanos e inversionistas. La segunda vía se refiere a las adecuaciones organizativas y de procedimientos en la administración del desarrollo urbano para el gobierno municipal, en parte derivadas de las necesidades impuestas por el nuevo marco reglamentario, y como una condición necesaria para la buena ejecución del programa.

Finalmente, debe considerarse un Programa de Comunicación Social. Los ciudadanos tienen el derecho de conocer, y sobre todo, comprender las políticas de sus gobiernos y la forma en que éstas afectan sus vidas. Muchas veces las reacciones ciudadanas en contra de las políticas de gobierno se crean en un ambiente de desconocimiento e incertidumbre, que genera inseguridad en los ciudadanos, y es aprovechada por grupos detractores para obtener o conservar beneficios políticos o económicos. Si la sociedad comprende las implicaciones de las políticas públicas.

A continuación, se presentan las cuatro dimensiones de actuación o estrategias particulares:

ESTRATEGIAS PARTICULARES

E1. Reposicionamiento del Centro Histórico

La estrategia consiste en impulsar un nuevo perfil competitivo para el centro histórico a partir de la concepción de un distrito económico, considerando los siguientes tres componentes: a) las relaciones sociales de producción que constituyen la base económica de la urbe; b) el espacio social de relaciones e intercambios entre los habitantes; y c), el orden colectivo, que se refiere a las instituciones formales e informales que existe en la urbe.

El reposicionamiento favorecerá la inversión en las actividades asociadas al perfil, de acuerdo con las condiciones de las 4 áreas de procesos de reestructuración identificados en la fase analítica.

E1.1 Estrategias para la identificación de oportunidades para la conformación de un perfil competitivo

Las ciudades han asumido un rol cada vez más competitivo a nivel internacional en la búsqueda de posicionar sus productos en el exterior, atraer capitales, visitantes, y ofrecer incluso la ciudad en sí misma como un producto. Ante el arribo de las economías flexibles, ha surgido un nuevo tipo de jerarquización de ciudades lideradas por lugares que se especializan en la generación de servicios y productos intensivos en diseño, cultura, conocimiento e innovación. La creatividad y el conocimiento son los insumos que conducen las nuevas economías urbanas exitosas (Muster, Brown, Lutz, Gibner y Murie, 2010).

Dentro de la lista de ciudades que han aprovechado los cambios hacia una nueva economía "cognitiva cultural" (Scott, 2006) aparecen ciudades como Barcelona, Sidney, Seattle, Dublín y Vancouver, que desde hace algunas décadas han logrado adaptarse de manera natural a las nuevas necesidades y formas de producción y consumo (Landry, 2000). No obstante, también ciudades medias y pequeñas se han adaptado a las nuevas economías, orientándose no sólo a la producción de bienes, sino también la generación de servicios especializados y de la experiencia de vivir y visitar la ciudad. Como ejemplos de ciudades medias y pequeñas que han sido reconocidas por la ONU por el desarrollo de industrias creativas podemos mencionar a Buenaventura, una urbe colombiana de 407 mil habitantes que se ha especializado en el arte culinario desde sus tradiciones. Otros ejemplos son Ensenada, reconocida por la producción de vinos y turismo; Santos en Brasil, por sus clubes y festivales de cine; Tartu de 120 mil habitantes en Estonia, por consolidarse como un centro para la literatura, (ONU, 2018); y Tlaquepaque y Tonalá en la industria de las artes decorativas (Mercado, 2006).

Ha llamado la atención de los planificadores urbanos y hacedores de políticas públicas el éxito de estas ciudades llamadas "creativas", y la manera cómo la aglomeración de industrias dedicadas al diseño y a la cultura ha logrado revitalizar centros urbanos, o incluso regiones. Richard Florida (2003) explica que la atracción y aglomeración de una clase creativa es una de las causas de la localización y creación de industrias que detonan el desarrollo; esta "clase creativa" está integrada por profesionistas creativos, entre los que menciona: científicos, ingenieros, profesores universitarios, poetas, novelistas, animadores, pintores, actores, arquitectos, a quienes identifica como el "liderazgo de las ideas".

Los centros creativos, donde se concentran profesionistas y artistas atraen a las firmas, que buscarán a su vez aglomerarse entre sí para crear ventajas competitivas, generando un *milieu* en estas ciudades y regiones que generará un círculo virtuoso para la atracción de más y mejor personal y que orientará las decisiones de localización de otras industrias. (Florida: 2003)

En esta idea, diversas ciudades se han inmerso en la tarea de desarrollar proyectos que involucran la creación de infraestructura, amenidades y el desarrollo de servicios para ser atractivas y provocar la concentración de esta clase creativa en su ciudad, generar las famosas "tres tés" que ha propuesto Florida: Talento, Tecnología y Tolerancia (Florida: 2003).

Aunque la implementación de clústeres y distritos creativos desde de las autoridades gubernamentales ha recibido algunas críticas por autores que consideran que éstos se deben desarrollar de manera endógena en las ciudades (por generación espontánea y bajo la iniciativa de los propios ciudadanos) y no desde las políticas públicas (Martin y Sunley: 2002), diversas experiencias internacionales nos muestran proyectos de creación de distritos culturales que han tenido éxito como producto de una política pública porque ésta se ha acompañado de los ciudadanos, y sobre todo, aprovechando los recursos locales.

A continuación, se describen estrategias específicas para la identificación de un perfil competitivo en el Centro Histórico de San Juan del Río y la generación pública de un distrito creativo. Estos parámetros se han identificado desde el análisis de las experiencias exitosas a nivel internacional.

A) Crear un ambiente de cooperación

El ambiente de cooperación y la atmosfera industrial, entendida como una serie de instituciones formales e informales en el que se establece la coordinación entre los actores que integran la aglomeración, han sido identificados como factores de éxito en distritos industriales y clústeres en diferentes regiones. (Mercado: 2006).

En este ambiente de cooperación deben participar tanto las autoridades locales, como las empresas en los diferentes sectores, los centros de investigación y generación de conocimiento, las agrupaciones de artistas y ciudadanos interesados en la ciudad, entre otros.

Es importante evaluar el arraigo de las empresas establecidas en esta aglomeración y los procesos de desencadenamiento que generan (Arber, Chick, De Loyola, et. al: 2009), esto es: qué tipo de relaciones establecen con los agentes locales y si favorecen la formación de nuevas empresas en la región que puedan participar de los procesos de producción. (León: 2004)

B) Conocer y aprovechar los atributos locales que son distintivos de la ciudad

Para conformar un distrito industrial se requiere identificar la posible vocación. Esta se encuentra observando los atributos locales. Algunos distritos, desde las experiencias nacionales e internacionales, se han conformado por la confección local de prendas de vestir, que iniciaron con pequeños talleres de costura, otras se crearon desde tradiciones culinarias que llevaron a la aglomeración de establecimientos de comida que se fueron especializando.

C) Fortalecer las competencias locales e involucrarlas en el proyecto

Algunas ciudades y regiones que han emprendido estos proyectos con éxito han partido de una historia industrial, incluso desde la industria de la transformación, y su evolución hacia otros procesos o tipos de producción. Estos lugares han trabajado para crear redes de cooperación, y para impulsar las competencias locales.

En el caso del clúster de Arquitectura en Ámsterdam y Rotterdam, por ejemplo, se desarrolló un distrito especializado en el diseño arquitectónico que aglomeró a pequeños talleres de artistas y profesionistas, y que rescató algunos barrios en estas ciudades, partiendo de la tradición y los recursos de la industria de la construcción. La estrategia local consistió en buscar la reproducción del clúster y la conformación de un mercado laboral activo: los poderes públicos en conjunto con las firmas más importantes en esa

industria invirtieron en la formación de especialistas en el diseño, en la creación de escuelas, y en la generación de empresas y talleres que se integraron a las cadenas productivas (Kloosterman:2009).

Fortalecer las competencias locales e involucrarlas en el proyecto de formación de un distrito cultural, además de la inversión en infraestructura de vanguardia, podrían ser parte de las estrategias de desarrollo. Para fortalecer estas competencias se debe:

1. Identificar una vocación para el distrito.
2. Identificar liderazgos, incentivarlos, y propiciar la acción colectiva desde la ciudadanía.
3. Identificar a productores locales y emprendedores, y ofrecerles incentivos y capacitación.
4. Establecer sinergias entre los empresarios de los diferentes sectores y consolidar acuerdos.
5. Impulsar centros de educación y generación de conocimientos en temas relacionados con la producción en el distrito.
6. Incentivar que se establezcan en el distrito agencias que ofrecen servicios especializados.

D) Aprovechar el patrimonio histórico tangible e intangible para el desarrollo del distrito.

El patrimonio histórico y cultural son parte de la riqueza de la ciudad. Estos deben ser aprovechados para la creación de distritos culturales. Se requiere, primero, reconocerlos, y crear instituciones para protegerlos y convertirlos en bienes que van a atraer a propios, turistas y futuros residentes.

Este patrimonio está integrado por edificios con valor histórico o cultural, atributos estéticos, y manifestaciones artísticas que son propias del lugar. La organización entre actores públicos y privados debe crear facilidades para aprovechar el capital físico y simbólico de estos bienes.

En algunas ciudades donde se han desarrollado distritos creativos, los edificios históricos han sido elementos clave para atraer a la llamada "clase creativa". Artistas, especialistas en diseño y tecnología, y otros profesionistas en servicios especializados, han preferido trabajar en sitios con valor estético e histórico. Además, los festivales culturales, galerías, teatros y otras amenidades en el distrito ocasionan que sean un lugar atractivo para visitar y para habitar.

E1.2 Proyecto para el desarrollo de los sectores turísticos y culturales de San Juan del Río

Se propone la realización de un proyecto para el desarrollo económico del centro de San Juan del Río, en el que todos los participantes se vean involucrados; en el cual se planteen metas, estrategias, y los niveles de participación de cada actor en los procesos.

El proyecto para el desarrollo de los servicios de turismo y cultura de San Juan deberá integrarse desde un grupo promotor en el que participen representantes de las agencias relacionadas con el centro, el turismo y la cultura en los tres niveles de gobierno, las cámaras de empresarios e industriales, los vecinos organizados, propietarios y locatarios, grupos de artistas y promotores culturales, productores locales, entre otros.

En San Juan del Río, el Instituto de la Cultura, Turismo y Juventud determinó como líneas centrales para activar el potencial turístico:

1. Aprovechar el reconocimiento de la ciudad como Patrimonio Mundial para la promoción del turismo cultural, y resaltar la zona de monumentos y el Camino Real de Tierra Adentro.
2. Apoyar las rutas turísticas que ya existen, como la de haciendas, leyendas, y del Arte, Queso y Vino (más cerveza artesanal), y desarrollar otras que están conformando, como la de los murales del Calvario en las inmediaciones del Museo de la Muerte.
3. Incrementar la difusión, atractivos y mejorar la logística de los festivales y ferias que se llevan a cabo en la ciudad: Feria de San Juan del Río, Festival del Día de Muertos, Festival del Vino, Queso y Cerveza, Festival de la Navidad, Feria Regional de Artesanías, Encuentro de Culturas Populares, Feria del Libro y Festival con Causa, entre otras.
4. Apoyo a artesanos para la promoción y comercialización de productos locales.

Por ser el centro la zona en la ciudad donde se concentra el patrimonio de mayor valor estético e histórico, además del equipamiento cultural y los servicios comerciales, debe ser el principal sector objetivo para la atracción del turismo. Una parte importante de los esfuerzos pueden desarrollarse ahí: las locaciones de los festivales, exhibiciones de productos locales en los comercios que ofrecen alimentos y bebidas ("yo consumo sanjuanense"), la instalación de señalética, retiro de cableado y mejora de la imagen urbana, cuerpos de policía turística, módulos de información, recorridos guiados, entre otros que se determinen en el plan participativo.

E1.3 Proyecto de "marca ciudad" para San Juan del Río

Uno de los problemas que se ha identificado en el diagnóstico participativo es el relacionado con la falta de arraigo y orgullo de quienes viven y trabajan en el centro con respecto a lo que puede ofrecer la ciudad a los visitantes y residentes. Una estrategia de "marca ciudad" ayudará a mejorar la imagen interior y exterior que se tiene de la ciudad, atraerá el turismo y puede incentivar la inversión.

El proyecto de marca ciudad es una estrategia de marketing para posicionar el nombre de la urbe y los atractivos que ofrece, esto es, la esencia de sus valores, historia, cultura, y en sí, su personalidad. Para los fines de este programa, queda claro que la marca ciudad para San Juan del Río deberá apoyarse significativamente en lo que ofrece su centro histórico.

Se debe definir una marca (una frase, un distintivo) que sea efectiva y diferenciadora, pensando en los elementos y atributos que hacen a la ciudad única, y que garantice una fuerza competitiva que les permita posicionarse entre los públicos objetivos determinados.

Pero la estrategia no sólo implica herramientas de mercadotecnia, y debe partir de una serie de acuerdos entre autoridades, industriales, empresarios, habitantes organizados, universidades, artistas y otros que están interesados en mejorar la imagen, la identidad y la competitividad de San Juan del Río. Además de las campañas en medios locales, nacionales e internacionales, ferias de turismo, eventos especiales, y promociones en los establecimientos participantes, el proyecto debe avanzar en paralelo con los otros esfuerzos de mejora de la imagen urbana, la infraestructura, el equipamiento cultural y recreativo, la oferta turística, la seguridad turística, y otros que propicien que los atributos especiales de la ciudad sean valorados y conocidos por todos.

En la actualidad ya existen importantes avances por crear una imagen de ciudad patrimonio, con la incorporación de la ciudad a la Asociación Nacional Ciudades Mexicanas Patrimonio Mundial, que en conjunto con la Agencia Mexicana de Cooperación Internacional para el Desarrollo buscan promover las riquezas patrimoniales de estas ciudades a través de campañas y muestras especiales. Esto, además, permite acceder a recursos especiales del FONCA y de otros programas, para el rescate de monumentos y edificios con valor patrimonial, y para la realización y/o participación de eventos.

El posicionamiento de San Juan, como marca, debe realizarse al interior y al exterior. Las primeras metas consistirán en trabajar con los locales para generar un mayor sentido de identidad con la ciudad. El logotipo y frases emblema de las campañas (diseñados por profesionales) deben surgir desde los sanjuanenses y ellos deben ser sus principales promotores; para esto se tiene que trabajar con las escuelas, universidades, centros de trabajo, establecimientos comerciales y oficinas gubernamentales, entre otros. Todos en San Juan deben hablar a propios y visitantes de las virtudes de la ciudad y sentir orgullo.

E1.4 Conformación de un distrito creativo en las inmediaciones del Museo de la Muerte

En San Juan del Río, algunos actores locales han identificado el potencial de desarrollo turístico en el centro que tienen algunas costumbres, tradiciones culinarias, sitios emblemáticos como museos y callejones, y festividades que son muy particulares.

Una de estas propuestas está en la conformación de un distrito creativo en las inmediaciones del Museo de la Muerte, en conexión con el Jardín de la Familia y el Portal del Diezmo, a través de las calles 2 de abril y Mariano Jiménez. En este distrito, se requiere inversión pública en equipamiento como la ampliación – extensión del Museo de la Muerte, con la inclusión de exposiciones no permanentes, y otros atractivos, la creación de un teatro-sala de exposiciones en la zona, y la inversión privada para la generación de cafés, restaurantes, galerías y otros espacios para el intercambio social y cultural, desde un ambiente bohemio y creativo.

Para la generación de este proyecto se requieren también: acuerdos e integración de grupos de artistas locales, trabajo en conjunto con las asociaciones de vecinos y locatarios del sector, e identificación de predios vacíos, inmuebles abandonados, en renta o venta, que puedan ser aprovechados para el proyecto, y puedan ser atractivos para un padrón de inversionistas.

En acuerdo con los industriales y otros empresarios que invierten en generar empleos en la ciudad, se establecerán vocaciones productivas en el distrito. Aquí se pueden ubicar oficinas que prestan servicios a la industria y que no generan gran impacto, como tiendas de exhibición de textiles y otros productos, despachos de abogados, de publicistas, talleres de diseñadores, comercios para venta, exposición de productos gastronómicos locales, como la cerveza, el queso y el vino, entre otros.

En el distrito estarán los escenarios para las actividades del Festival del Día de Muertos que se celebra cada año bajo la organización del Instituto de Cultura, Turismo y Juventud municipal, y los establecimientos aquí y en otros sectores del centro participarán de ello. También debe incluirse el recorrido que anualmente se realiza con motivo de las actividades de Semana Santa, en donde en el Barrio del Calvario, se lleva a cabo la representación de la crucifixión como parte del viacrucis.

Se tomarán como partida los avances en el desarrollo cultural del sector que ha impulsado el instituto antes mencionado, con las recientes intervenciones urbanas: murales alusivos al día de muertos y a tradiciones prehispánicas, y la organización del desfile de los muertos, recorridos turísticos permanentes, y módulos de información sobre la historia del sector y del Museo – Panteón.

E1.5. Intervención en el sector mercados (Mercado 5 de Mayo y Reforma)

Los mercados son los lugares donde se concentra la actividad comercial más tradicional; en ellos los consumidores encuentran productos que son típicos de la región y que dan cuenta de la especificidad del lugar. Además de productos, los mercados ofrecen experiencias: ahí se puede saborear la comida y la sazón local, escuchar la música y el hablar de la gente, y presenciar lo más cotidiano de la ciudad.

El Mercado 5 de Mayo y el Mercado Reforma conforman un sector en el norte del Centro Histórico donde se mezcla la tradición sanjuanense con la actividad comercial. Entre ambos sitios se ha conformado un perímetro donde se genera empleo y se proporcionan servicios tanto a vecinos como a personas que vienen de otras localidades a abastecerse de productos. En los alrededores de los mercados se han establecido negocios de diversos giros y tamaños que propician una gran actividad en esta zona.

No obstante, además de la tradición y la actividad productiva, el sector cuenta con una imagen urbana deteriorada, problemas viales, de estacionamiento y de seguridad. Los mercados, sobre todo el 5 de Mayo, requieren mejoras en sus instalaciones, condiciones de higiene, imagen, y capacitación en atención al público y prácticas comerciales para quienes trabajan en él.

El proyecto propone la intervención urbana en un polígono conformado entre las calles Miguel Hidalgo, María Morelos, 20 de Noviembre y Álvaro Obregón, en dos ejes:

El primer eje se refiere a las intervenciones físicas: incluye el mejoramiento de la imagen urbana, y de la infraestructura vial para dar mayor seguridad a los peatones, facilitar el estacionamiento, y dar mayor orden al transporte público y foráneo. Se propone, además, la remodelación del inmueble del mercado 5 de Mayo, y el mejoramiento de las instalaciones en el Mercado Reforma.

El segundo eje incluye las intervenciones sociales y productivas: se desarrollarán programas de capacitación y se gestionarán apoyos para locatarios y propietarios de los establecimientos en los alrededores para que mejoren sus prácticas comerciales y la competitividad de sus negocios. Se trabajará también en un proyecto de seguridad comunitaria, en conjunto con una estrategia de policía turística, y en la promoción de estos sitios como parte de la oferta de la ciudad para los visitantes. Así también, se elaborará una estrategia de manejo de riesgos sanitarios y de seguridad civil para hacer más dignos, limpios y seguros los pasillos, espacios que ofrecen comida, y otros que requieran.

El objetivo es mejorar la competitividad de los mercados como sitios que ofrecen empleos, productos y servicios, y de los comercios en los alrededores, desarrollar su potencia como sitios de turismo regional, nacional e internacional, y así fortalecer la identidad y tradiciones sanjuanenses.

E1.6 Intervención en la Zona de Monumentos Históricos

Como se ha mencionado en este documento, el Centro Histórico de San Juan del Río tiene importantes ventajas competitivas en el mercado del turismo y del turismo cultural. Uno de los principales potenciales del centro está en su gran riqueza en cuanto a patrimonio construido, pero también en patrimonio inmaterial: fiestas, tradiciones, saberes, entre otros.

En esta estrategia se propone desarrollar una serie de políticas en materia urbana, de obra pública, de prácticas económicas, de desarrollo social, y de seguridad, para convertir el sector decretado como Zona de Monumentos Históricos, y Camino Real de Tierra Adentro, del centro de San Juan del Río, en una de las áreas de mayor atracción turística en el estado.

Se espera lograr en el centro un binomio entre conservación patrimonial y desarrollo económico-cultural. La estrategia se basa en seis líneas de acción:

La primera consiste en la conservación del patrimonio histórico a través del establecimiento de un marco regulatorio sobre la imagen urbana, y el establecimiento de mecanismos para la protección y mejoramiento de inmuebles por medio de la participación de la ciudadanía, en conjunto con las autoridades en sus diferentes niveles de gobierno. Esta propuesta está contenida en la estrategia E3 "Conservación del Patrimonio y Mejora de la Imagen".

La segunda línea de acción consiste en favorecer el desarrollo urbano y económico sustentable en este sector con usos que permitan tanto la conservación del valor histórico de los inmuebles como la actividad comercial y de servicios que mantiene al centro atractivo.

La tendencia hacia la descentralización ha propiciado que oficinas, tanto privadas como gubernamentales, así como servicios y comercio, se vayan a las periferias, lo que está contribuyendo al proceso de deterioro de las condiciones económicas y físicas. Como se mencionó en el diagnóstico, el centro está perdiendo competitividad; tiene cada vez menos demanda y se está desvalorizando.

Para propiciar un ciclo positivo de reposicionamiento del sector se instrumentarán políticas de gestión que incrementen la demanda y la calidad de los inmuebles para usos comerciales y de servicios. Para ello, las autoridades municipales, estatales y federales deben encabezar los esfuerzos por mantener sus oficinas en el área e incentivar la inversión en la misma.

La tercera línea de acción consiste en capitalizar en este sector parte de las estrategias de promoción que se establezcan en el plan para el desarrollo turístico y cultural. Los proyectos de señalética, infraestructura turística, transformación de la imagen urbana, y difusión para la atracción de visitantes.

La cuarta línea de acción tiene el objetivo de convertir a la zona de monumentos en un centro de expresión cultural y artística. Los inmuebles y entornos con valor histórico y estético son el marco ideal para los festivales y otras manifestaciones que son parte del patrimonio inmaterial de la ciudad; el del pasado y el que se construye en el presente. El fomento al arte y el apoyo a grupos artísticos, a productores locales para que realicen exposiciones y degustaciones, e incentivos para que industriales establezcan tiendas y talleres de diseño y/o exposición en el área, le dará mayor atractivo al sector, atraerá a visitantes y llamará a la inversión.

La quinta línea de acción corresponde a las estrategias para mejorar la actividad empresarial en el sector. En la presente administración se han implementado programas para regularizar al comercio informal, y para la apertura de nuevas micro empresas. No obstante, no se ha contemplado un plan para atraer inversiones de mayor valor al Centro Histórico.

El plan para la atracción de inversiones al Centro Histórico debe de realizarse desde una asociación público – privada en la que participen las cámaras de empresarios e industriales, y las dependencias del gobierno municipal, estatal y federal relacionadas.

La sexta y última línea consiste en mejorar la seguridad, imagen y cultura ambiental en este sector de la ciudad desde la participación ciudadana. Se proponen una serie de medidas como el establecimiento de un cuerpo especial de policía turística, programas comunitarios de seguridad, de vigilancia vecinal y resolución de conflictos, y programas para mejorar la limpieza y las prácticas ambientales entre vecinos y comerciantes (cuidado del agua, limpieza de espacios comunes, entre otros).

E1.7 Mejora de la accesibilidad y la movilidad

Las acciones a corto plazo y de efecto inmediato para mejorar la accesibilidad y la movilidad no motorizada dentro del centro histórico deberán enfocarse a la eliminación de obstáculos físicos en las redes. Esto se refiere principalmente a postes, casetas telefónicas, rampas vehiculares de acceso que interrumpen la sección plana de circulación de la banqueta, y la reestructuración de la red peatonal apegándose a lo que señala el reglamento de construcción del municipio.

Además, como acciones reestructurantes, el municipio cuenta con el Plan Maestro de Vialidad del Centro de Población de San Juan del Río, realizado en 2006, el cual aborda de manera específica la dinámica del Centro Histórico dentro de uno de los 3 niveles de análisis de su área de estudio por sus características particulares de movilidad.

Este Plan retrata prácticamente la realidad del San Juan de hoy, sobre todo en la zona del centro histórico, que no tiene grandes posibilidades de reestructuración ni evolución en cuanto a su estructura vial. Es por ello, por lo que se recomienda retomar las estrategias de mejora concernientes al centro histórico y que no se han implementado hasta hoy.

El Plan Maestro de Vialidad de Centro de Población de San Juan del Río menciona que para la zona centro de la ciudad, dicho plan realizó un análisis detallado de vialidad y tránsito, con el fin de proponer las soluciones que se consideren como más adecuadas una vez dimensionado el nivel de los conflictos.

El plan describe, en su planteamiento de acciones, que la zona centro es la de mayor conflicto por la concentración de actividades, y por tanto, de mayor atracción de viajes, por lo que se plantean acciones para organizar la circulación, para los viajes peatonales, fortalecer el estacionamiento público y el acceso al transporte público.

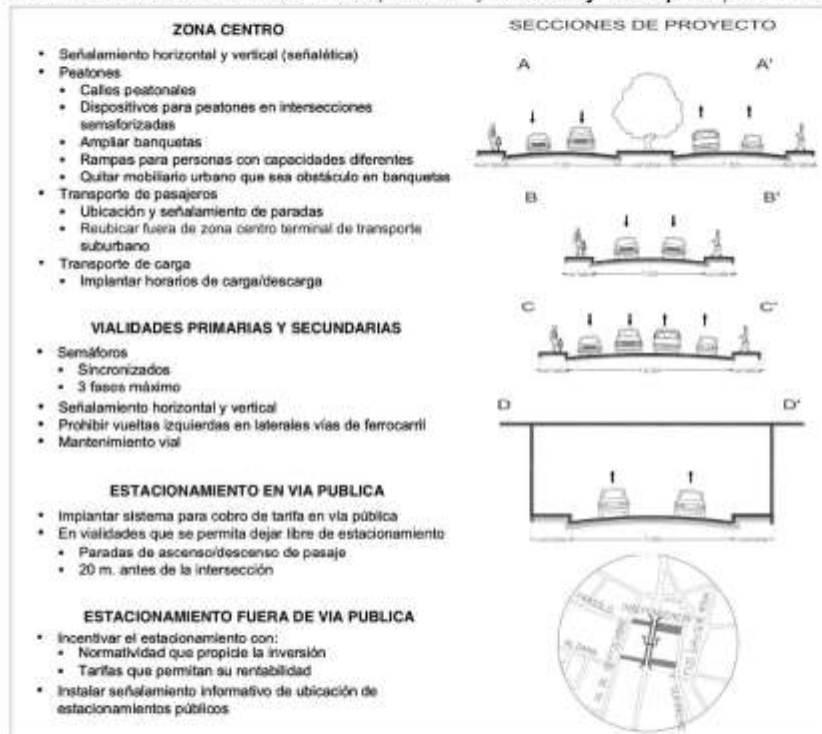
Las acciones propuestas son de construcción de infraestructura vial, pero también de gestión vial como:

- Acondicionamiento de vialidades
- Adecuación de intersecciones
- Modernización y sincronización de semáforos
- Señalamiento
- Organización de la circulación

En su planteamiento estratégico de vialidad y tránsito, el plan propone dar facilidades de estacionamiento, peatonales y de movilidad en la zona centro de la ciudad, preservando la imagen urbana. Esto se relaciona directamente con la Estrategia E1.7.

Es por ello por lo que se propone conservar las acciones planteadas para la zona centro dentro del Plan Maestro de Vialidad, las cuales se muestran en la siguiente ilustración:

Ilustración 1. Acciones a Corto Plazo, Vialidad, Tránsito y Transporte, Zona Centro



Fuente: Plan Maestro de Vialidad de Centro de Población de San Juan del Río, 2006.

E1.7.1 Vialidades

Así como menciona el Plan Maestro de Vialidad de Centro de Población de San Juan del Río

La mayoría de las calles de la zona centro de San Juan del Río se utilizan para estacionamiento en la vía pública; se tiene una oferta de 2,034 cajones.

Es conveniente resaltar que gran parte de los conflictos vehiculares en la zona centro son motivados por la presencia de vehículos estacionados.

Sería importante ir pensando en una estrategia para cancelar espacios en aquellos tramos de vialidad donde la circulación empieza a tomarse conflictiva para los vehículos.

Un alto porcentaje de vehículos permanecen estacionados durante largo tiempo, por lo cual sería recomendable implementar medidas para desalentar que las vialidades sean utilizadas como estacionamiento de vehículos con largos tiempos de duración.

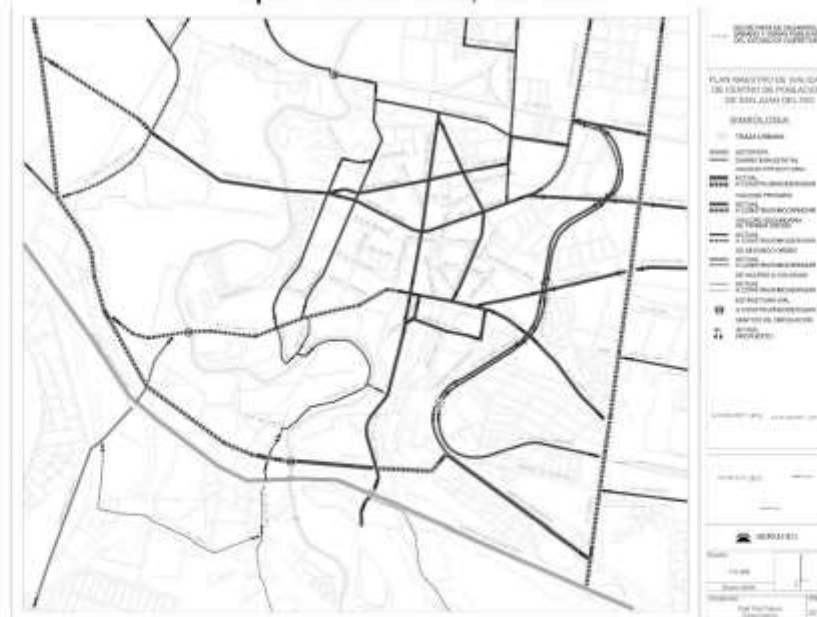
Es por lo anterior que se propone retomar las acciones propuestas para las vialidades del Plan Maestro de Vialidad que siguen ofreciendo soluciones positivas y prácticas a las problemáticas actuales y las cuales se mencionan a continuación:

E1.7.1.1 Construcción y mejoramiento de la vía pública.

Así como se consideró en el Plan Maestro de Vialidad, las intervenciones propuestas para la construcción, modernización, ampliación o adecuación geométrica de las calles, se consideraron para mejorar la calidad de la infraestructura vial y agilizar los flujos vehiculares, sin embargo, aunque algunas de ellas ya se llevaron a cabo, quedan pendientes aún intervenciones importantes que siguen representando conflictos viales, por lo cual es preciso retomar el listado de acciones y llevarlas a cabo.

En la estrategia que corresponde a la red vial en una visión a futuro que señala el año 2025, se muestra la parte correspondiente a la zona centro en el plano ZC-14 que puede verse a continuación en el Mapa 4. Red vial futura, Zona Centro

Mapa 4. Red vial futura, Zona Centro



Fuente: Plan Maestro de Vialidad de Centro de Población de San Juan del Río, 2006

Igualmente, como parte de la modernización y ampliación de las calles, se plantea considerar y aplicar en las calles en las que sea posible por la sección que presentan, los anchos mínimos de banqueta considerados en el Plan Maestro de Vialidad con el fin de generar a la par una red peatonal adecuada para todo aquel que transite por el Centro Histórico como se muestra a continuación en la Tabla 3. Sección Mínima de Banqueta por Tipo de Vialidad.

Tabla 3. Sección Mínima de Banqueta por Tipo de Vialidad

Tipo de Vialidad	Ancho de Banqueta (m)
Primaria	2.50
Secundaria	2.00

Fuente: elaboración propia.

E1.7.1.2 Administración de tránsito (restricciones, semaforización y sentidos)

Entre las acciones de mejora del plan con respecto a las vialidades, el Plan Maestro de Vialidad plantea:

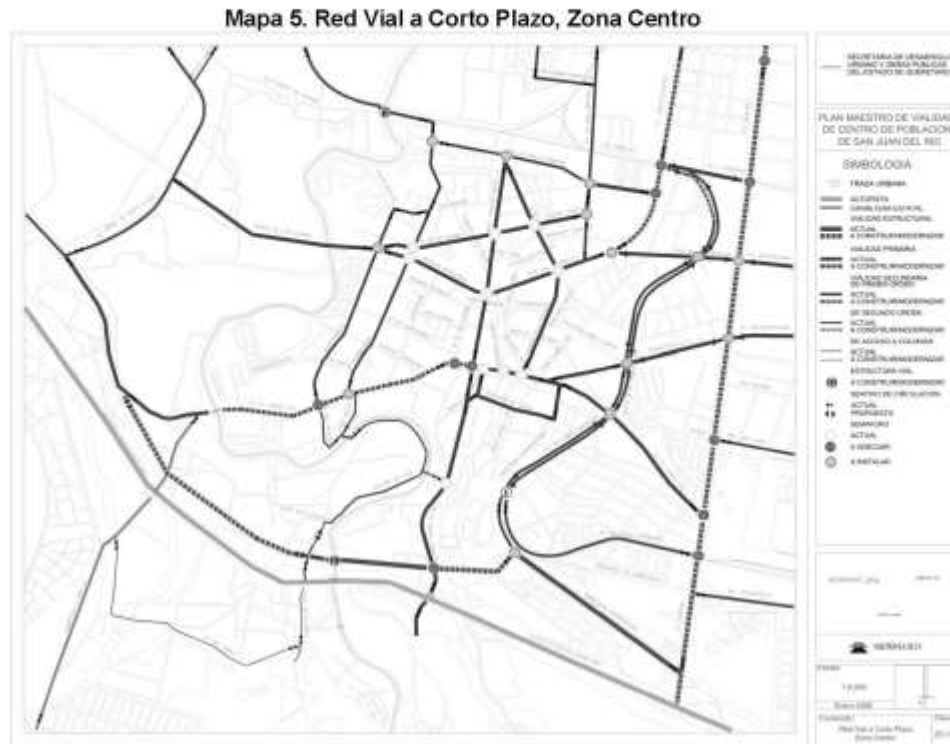
1. Áreas restrictivas al uso de transporte privado
 - a. Calles peatonales
 - b. Horarios para circulación de transporte de carga
 - c. Calles para transporte público
2. Medidas para carga y descarga de mercancías
 - a. Medidas para limitar los horarios de carga y descarga

A nivel de problemas puntuales:

1. Modificaciones geométricas:
 - a. Soluciones tipo flujo continuo
 - b. Bahías para ascenso/descenso de pasaje y para carga/descarga de mercancías
 - c. Preservar el derecho de vía de intersecciones con vías principales y secundarias
2. Intersecciones semaforizadas:
 - a. Reducción del número de fases
 - b. Ajuste de ciclo y de tiempo de verde
 - c. Justificación de fases exclusivas para ciertos movimientos
 - d. Vuelta derecha continua en luz roja

Estas medidas de gestión apoyan a ordenar los flujos continuos de todos los medios de transporte no motorizados y motorizados, a elevar la seguridad de quienes transitan y la eficiencia de la estructura urbana.

Las acciones a corto plazo propuestas por el Plan de Movilidad consultar en el mapa codificado como ZC-15, ver Mapa 5. Red Vial a Corto Plazo, Zona Centro.



Fuente: Plan Maestro de Vialidad de Centro de Población de San Juan del Río, 2006

E1.7.1.3 Reconversión de vialidades.

Adicional a las propuestas estructurales del Plan Maestro de Vialidad, se propone convertir en Boulevard a la calle Pablo Cabrera, como una vialidad primaria oriente - poniente dentro del centro histórico, de unión entre el mismo y el Polígono de actuación Norte "Antigua estación del ferrocarril". Dicho boulevard preservará el uso habitacional actual, propiciando usos mixtos sobre sus frentes, comercios, servicios y equipamientos, aprovechando la sección de la calle para conservar los dos sentidos y albergar una banqueta amplia para incentivar los traslados peatonales.

E1.7.2 Transporte

El transporte público de pasajeros, tanto urbano como suburbano, transitan por las vialidades de la zona centro, varias rutas del urbano tienen ubicadas sus bases en la zona aledaña a la terminal de autobuses suburbanos. Sin lugar a dudas ambos servicios de transporte contribuyen a los bajos niveles de servicio que se presentan en las vialidades de la zona centro y a los conflictos vehiculares que se presentan en el área aledaña a la terminal de autobuses suburbanos.

En el mapa siguiente (Mapa 6. Vialidad Utilizada por el Transporte Urbano de Pasajeros, Zona Centro) se pueden ver las vialidades por las que transita el transporte

público urbano, de acuerdo con el Plan Maestro de Vialidad. Cabe resaltar que existen vialidades del corazón del centro histórico sobre los que este transporte no circula.

Los problemas de circulación vehicular propiciadas por el transporte público pueden ser corregidas mediante acciones reestructurantes de las vialidades, que se relacionan con las estrategias de estacionamientos (E1.7.3) y de administración del tránsito (E1.7.1.2).

La eliminación de cajones de estacionamiento en la vía pública, permitirá ubicar paraderos formales del transporte público, como lo recomienda el Plan Maestro de Vialidad, al menos 20 metros antes de las intersecciones viales. Esto eliminará las obstrucciones de tránsito provocadas por el ascenso y descenso de pasajeros en las unidades urbanas. Así mismo, la sincronización de semáforos abonará a la mejor circulación en las vialidades, más aún si se programan fases destinadas a la circulación del transporte público.

Otra acción concreta que mejorará la situación del transporte público en cuestión de las rutas suburbanas es la propuesta a la que estará sujeta la actual estación ubicada en la calle Prof. Mercedes Camacho. (Ver E3.1).

En el mapa, a continuación presentado, se puede observar el territorio cubierto por las rutas de transporte urbano de pasajeros, realizado en 2006. En él se puede apreciar que la cobertura del área de estudio está completa y respeta las zonas de mayor densidad de monumentos y las calles que no cuentan con sección suficiente para soportar su paso.

Mapa 6. Vialidad Utilizada por el Transporte Urbano de Pasajeros, Zona Centro



Fuente: Plan Maestro de Vialidad de Centro de Población de San Juan del Río, 2006

E1.7.2.1 Transporte Público Concesionarios (actores)

En el diseño del sistema de transporte público óptimo para la ciudad deben considerarse los requerimientos de los usuarios del servicio y tendrá que construirse en base al intercambio de acuerdos entre los actores interesados, es decir, entre las autoridades, los permisionarios, académicos y expertos en el tema, usuarios, entre otros.

Existe la necesidad imperante de cambiar el actual modelo de organización hombre - camión que propicia que el servicio sea ineficiente y poco sustentable y conformar un nuevo esquema de organización en el que los actuales concesionarios se desempeñen como empresarios. El gobierno del Estado de Querétaro, quien es responsable del Transporte Público a través del Instituto Queretano del Transporte está trabajando en esta línea, pero los beneficios no han alcanzado aún a San Juan del Río.

El modelo actual basado en la idea hombre-camión, otorga a los concesionarios el control total de la operación del servicio y compiten con otros en el mercado cuando deberían competir "por el mercado", lo que genera grandes afectaciones en la calidad del servicio, como que los conductores peleen por recoger más pasaje, que amplíen las rutas con costos de tiempo para los usuarios, y aceleren la velocidad para llegar antes a las paradas poniendo en riesgo la seguridad de los pasajeros. Este modelo propicia además la informalidad en la administración y operación; parte de los concesionarios desconocen los gastos operativos y las ganancias netas que obtienen del servicio, esta informalidad ha provocado que para muchos cada vez sea menos rentable y presionen al gobierno del estado para que se incrementen las tarifas pero sin mejorar el servicio.

La solución supone un proceso de discusión y toma de acuerdos entre autoridades y los particulares, en el cual la voluntad, el cumplimiento y seguimiento respecto a los compromisos es clave para el mejoramiento del sistema de transporte.

Por lo anterior se propone la modernización de la estructura organizacional del transporte público en San Juan del Río, a través de la creación de un fideicomiso, que también podría ser uno para cada corredor de transporte, que operen con alta transparencia y eficacia; puede ser privado o mixto, con participación de capital público, que incluyan al mayor número posible de transportistas.

En este esquema de organización los transportistas recibirán ganancias de acuerdo con el arreglo establecido, ya sea mediante un contrato de servicio bruto, donde obtengan ganancias con base a su desempeño, o mediante un contrato de servicio neto en el que las ganancias estén en función de las tarifas cobradas. Esta empresa o estas empresas tendrán como responsabilidades administrar el sistema y monitorear su calidad, el resto de las funciones como la operación de los autobuses, el sistema de peaje, expedición y operación de tarjetas electrónicas, limpieza y eventualmente seguridad de las estaciones deberán ser concursadas y subcontratadas. En cuanto a la operación del servicio, el fideicomiso o fideicomisos según sea el caso, podrán participar en conjunto con otras empresas como proponentes en la licitación para ser subcontratadas en su corredor, pero el proceso de contratación entonces deberá estar fuera de las atribuciones de la empresa de la que forman parte.

En esta estructura institucional se requiere además la figura del Instituto Queretano del Transporte como organismo regulador, y que se continúe trabajando en:

- A. La actualización del Marco Regulatorio que está desarrollando el Instituto.
- B. El diseño operacional e infraestructura para San Juan del Río en los siguientes rubros:

- Infraestructura Física
 - Carriles segregados o carriles solo-bus predominantemente en el carril central;
 - Existencia de una red integrada de rutas y corredores;
 - Estaciones mejoradas que son convenientes, cómodas, seguras y protegidas a condiciones climáticas;
 - Estaciones que dan acceso a nivel entre la plataforma y el piso del vehículo;
 - Estaciones especiales y terminales que facilitan la integración física fácil entre rutas troncales, servicios de alimentación y otros sistemas de transporte masivo (si aplica);
 - Mejorías del espacio público circundante
- Operaciones
 - Servicio frecuente y rápido entre orígenes y destinos principales;
 - Capacidad amplia para demanda de pasajeros a lo largo de los corredores;
 - Abordaje y desembarque rápido de pasajeros
 - Recaudo y verificación de la tarifa antes de abordar;
 - Integración de tarifa entre rutas, corredores y servicios alimentadores.
- Estructura de negocios e institucional
 - Entrada al sistema restringida a operadores prescritos bajo un negocio y estructura administrativa reformada (es decir, un «sistema cerrado»);
 - Procesos licitados competitiva y totalmente transparentes para adjudicación de contratos y concesiones;
 - Gestión eficiente que resulta en la eliminación o minimización de subsidios del sector público hacia la operación del sistema;
 - Sistema de recaudo de la tarifa operado y gestionado independientemente;
 - Seguimiento del control de calidad por parte de una entidad o agencia
- Tecnología
 - Tecnologías de vehículos de bajas emisiones
 - Tecnologías de vehículos de bajo ruido;
 - Tecnología de recaudo y verificación de tarifa automática;
 - Gestión del sistema a través de un centro de control centralizado, utilizando aplicaciones de Sistemas de Transporte Inteligentes (ITS) tales como localización automática de vehículos;
 - Prioridad semafórica o separación de nivel en intersecciones.
- Mercadeo y Servicios al cliente
 - Identidad distintiva para el sistema;
 - Excelencia en servicio al cliente y provisión de facilidades clave para los usuarios;
 - Facilidad de acceso entre el sistema y otras opciones de movilidad (tales como personas a pie, bicicletas, taxis, transporte colectivo, vehículos motorizados privados, etc.);
 - Infraestructura especial para facilitar el acceso a grupos en desventaja física, tales como los niños, personas de la tercera edad y los discapacitados físicamente.
 - Mapas de rutas, señalización y/o pantallas de información en tiempo real claros que son localizados de manera visible dentro de estaciones y/o vehículos

El Programa propone seguir una estrategia que a corto plazo enfoque sus esfuerzos en crear la estructura organizacional al menos del primer corredor troncal de transporte.

E1.7.3 Estacionamientos

Sustentadas en el Plan Maestro de Vialidad, las estrategias para el manejo de los estacionamientos públicos son:

E1.7.3.1. Reglamentar el uso y funcionamiento de los estacionamientos en los siguientes rubros:

- Realizar un padrón de predios para estacionamientos que incluya la oferta de cajones y una clasificación de los predios de acuerdo a su grado de tecnificación
- Regular las tarifas de acuerdo a la clasificación de los estacionamientos, permitiendo un cobro que permita su rentabilidad
- Establecer el cobro de tarifas por estacionamiento en vía pública
- Expedición de multas
- Acarreos con grúas o inmovilización vehicular
- Promover la creación y utilización de estacionamientos fuera de la vía pública
- Promover el uso de estacionamientos fuera de la vía pública a partir de la instalación de señalamiento informativo de su ubicación.

El PMV incluye en sus recomendaciones, incorporar al reglamento de construcciones aspectos relativos a la obligatoriedad de contar con cajones de estacionamiento en:

- Comercios en general
- Servicios
- Áreas de ascenso/descenso para estudiantes en escuelas
- Cajones asignados de carga y descarga con horarios

Sería requisito indispensable que no se expidieran licencias de construcción si no se cumple con el requerimiento de cajones y revisar la operatividad del ascenso y descenso de estudiantes en las escuelas existentes.

E1.7.3.2. Incentivar la creación de nuevos estacionamientos fuera de la vía pública.

Como se puede observar en el mapa estratégico de imagen urbana (E3) las áreas cercanas a las zonas 30 se vuelven aptas para la localización de nuevos predios de estacionamiento debido a que se encuentran próximas a lo que este Programa propone como creación de zonas peatonales compartidas y nuevos andadores peatonales.

De esta manera, se puede ofrecer a los usuarios espacios de estacionamiento fuera de la vía pública, en puntos estratégicos de la ciudad que les permitan llegar a sus destinos finales caminando a través de la recuperada red de banquetas, plazas, andadores y espacios públicos, disfrutando además del ambiente construido. (E3)

Estas ubicaciones también permitirían que los usuarios estacionen sus vehículos y puedan llegar peatonalmente a los paseos y recorridos propuestos para el Río San Juan, soportando así la necesidad que llegará a presentarse cuando existan eventos culturales, deportivos, turísticos o de esparcimiento en los espacios que se propone recuperar del río. (E4. Río San Juan)

Los vacíos urbanos que se encuentren dentro de estas ubicaciones y presenten interés en convertirse en estacionamientos bajo nuevas normas de operación, les podrá evitar el pago de impuesto por desperdicio urbano.

E1.7.4 Peatonalización y movilidad no motorizada

E1.7.4.1 Rescate de banquetas

Con recursos públicos, se pretende el rescate de banquetas y vialidades a través de la aplicación de la normatividad municipal y federal que regule el uso de los elementos que pueden restringir el libre tránsito peatonal y vehicular como anuncios, mercancía, aparadores, entre otros, como se indica en la estrategia de Imagen Urbana. Igualmente se propone la introducción del cableado subterráneo con el fin de eliminar los postes de luz que reducen la sección de calles y banquetas.

Esta intervención se aplicará de la siguiente manera:

Prioridad 1, a las calles que presentan mayor cantidad de infracciones a la reglamentación actual en cuanto a la invasión de banquetas y vialidades por parte de comercios y servicios principalmente y a las calles de mayor flujo vehicular y peatonal que son acceso de los principales espacios públicos del Centro Histórico (Plaza Independencia, Plaza Fundadores, Parroquia San Juan Bautista, Mercado Reforma y Mercado 5 de mayo) y que por consiguiente forman parte de la identidad de la ciudad y se precisa cuidar su calidad estética y funcional.

Prioridad 2, a las calles primarias y secundarias que presentan mayor mezcla de usos y giros comerciales, de flujo peatonal y vehicular continuo y que presentan infracciones a la reglamentación actual en cuanto a invasiones y obstrucciones con elementos usados por comercios y servicios.

E1.7.4.2 Andadores peatonales

Se propone conservar los dos andadores peatonales actuales, aplicando la normatividad municipal y federal en cuanto a las acciones que permitan mejorar y regular su imagen, así como la introducción de cableado subterráneo, poda apropiada y mobiliario urbano (banacas, botes de basura, luminarias), que permita enmarcar la vista hacia la Parroquia de San Juan Bautista y hacia el Templo de Santo Domingo e que incite el uso y disfrute de estos espacios y no sólo sean usados como espacios de transición.

E1.7.4.3 Espacios a rescatar

Se restablecerán espacios públicos y áreas residuales, aptos para generar plazas públicas y pequeños jardines o andadores, que apoyen la creación de una red de áreas de convivencia y de consolidación de la estructura urbana. Se pretende su restablecimiento a través de la inclusión de mobiliario urbano, regeneración de fachadas, estimular el establecimiento de nuevos giros comerciales de interés para revitalizar esos espacios, así como dignificar y legitimar al comercio ahí establecido.

E1.7.4.4 Zonas 30

Establecer al Centro Histórico como zona que promueva y priorice al peatón, el uso de transportes no motorizados, la reducción de emisiones contaminantes al ambiente, mayor seguridad y un flujo vehicular constante, elementos que reactivarán la economía, el turismo y fomentarán la cohesión social. Las zonas 30 formarán parte del proceso de transformación del Centro Histórico y ayudarán a realizar todas las intervenciones físicas que sean realizadas. En las calles determinadas como zona 30 se privilegiará al peatón, permitiendo el estacionamiento en las secciones que lo permitan y el tráfico vehicular con una velocidad moderada.

E2. Reaprovechamiento Sustentable: Condiciones para la Inversión, Restauración y Recuperación de Población

La presente estrategia busca la recuperación de la inversión en el área central, en particular de vivienda de costo bajo y medio. Se trata de una estrategia prioritaria ya que, por un lado, se busca evitar el desperdicio de la infraestructura y equipamiento existentes como consecuencia de los procesos de envejecimiento y declinación de las zonas más antiguas; y por el otro, significa crear una demanda en las inmediaciones del centro histórico que jugaría un papel importante para hacer viable las actividades que se impulsan en el nuevo perfil del centro. Además, ayudarán a detonar mecanismos para estimular la inversión inmobiliaria y la industria de la construcción, que a su vez activa otros sectores económicos y genera empleo.

E2.1 Análisis de las condiciones normativas

La estrategia de reaprovechamiento depende de las condiciones que guardan los inmuebles en cuanto a condiciones del entorno (potencial de aprovechamiento real y autorizado) y mercado (viabilidad financiera). Así el primer análisis es la identificación de la regulación urbana en las zonas en donde se pretende impulsar el reaprovechamiento. Generalmente la declinación está producida por tres factores normativos: primero, una normatividad muy restrictiva cuya limitada intensidad no permite la viabilidad financiera de los proyectos; segundo, parámetros de zonificación habitacional basados en densidades, lo que encarece al suelo para vivienda de bajo costo, que tendrán que pagar mayor superficie de terreno por m², mientras que en la vivienda de los grupos de más recursos, pagarán menos suelo por m² construido, lo anterior por la diferencia de tamaño de la viviendas cuando lo que se regula sólo es el número de viviendas; y tercero, el efecto del uso más eficiente (best and high use), al no haber una distinción precisa por usos en la zonificación, sobre todo en los habitacionales, que solo se distinguen por densidad, los usos de mayor capacidad de pago desplazarán a los usos con menor capacidad, que es la vivienda de bajo costo.

Estas características generan un fuerte efecto de exclusión de los más pobres, lo que favorece las ocupaciones irregulares y el desarrollo de vivienda económica y de interés social en la periferia lejana. Pero el efecto puede llegar a tal grado que elimina por completo la inversión en los alrededores del área central.

Para el diseño del instrumento deben evaluarse dos variables: la cantidad de derechos de desarrollo que se otorgan en el coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB). Si estos son muy altos, el instrumento no tiene los efectos deseados sobre los valores del suelo. En muchos países se fija un coeficiente básico de 1.0, lo que para San Juan del Río es muy razonable, porque en la normatividad actual, otorgada por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población 2006 (véase Tabla 4. Densidades Normativas por Tipo de Uso) asumiendo los tamaños de vivienda por tipo de proyecto que se muestran en la Tabla 5. Tamaño de Vivienda por Tipo de Proyecto, resulta que, para casi todos los tipos de vivienda y en casi todos los usos del suelo, el coeficiente otorgado por la norma es menor a 1, excepto para las viviendas de mayor tamaño en usos intensivos. La vivienda residencial dispone de CUS mayores a 1.0 en H3 y en H4, mientras que la vivienda residencial plus, los tiene en H2, H3 y H4, pero puede alcanzar un CUS de 2.59 (véase Tabla 6. CUS por Tamaño de Vivienda).

Por lo anterior, fijar un CUS básico de 1.0 no sólo resulta equitativo entre los diferentes aprovechamientos y así reducir el efecto de exclusión, sino que es muy razonable para todos los tipos de proyectos en la ciudad de San Juan del Río.

Tabla 4. Densidades Normativas por Tipo de Uso

	PDUCP 2008	Densidad (hab./ha)	Densidad (viv/ha) *
H0.5	Habitacional hasta 50 hab./ha	50	14
H1	Habitacional hasta 100 hab./ha	100	27
H2	Habitacional hasta 200 hab./ha	200	54
H3	Habitacional hasta 300 hab./ha	300	81
H4	Habitacional hasta 400 hab./ha	400	108

Fuente: elaboración propia

Tabla 5. Tamaño de Vivienda por Tipo de Proyecto

Tipo de Proyecto	Posible tamaño de vivienda (m ²)
Económica	40
Interés Social -	55
Interés Social +	70
Media -	90
Media +	120
Residencial	180
Residencial Plus	240

Fuente: elaboración propia

Tabla 6. CUS por Tamaño de Vivienda

Tipo	H0.5	H1	H2	H3	H4
Económica	0.05	0.11	0.22	0.32	0.43
Interés Social -	0.07	0.15	0.30	0.45	0.59
Interés Social +	0.09	0.19	0.38	0.57	0.76
Media -	0.12	0.24	0.49	0.73	0.97
Media +	0.16	0.32	0.65	0.97	1.30
Residencial	0.24	0.49	0.97	1.46	1.95
Residencial Plus	0.32	0.65	1.30	1.95	2.59

Fuente: elaboración propia

E2.2 Evaluación de la viabilidad financiera del reaprovechamiento

La estrategia se dirige a zonas en declinación que no son áreas declaradas por su valor patrimonial. Generalmente se trata de zonas susceptibles de redesarrollo, es decir, las áreas donde la mayor parte de los edificios han concluido su vida económica y es viable demolerlos para volver a construir con mayor intensidad. En muchas de ellas se ha presentado una pérdida de vocación de los usos originales, como podían ser viviendas unifamiliares, industrias o bodegas.

Lo ideal es que el reaprovechamiento se logre a través de producción de vivienda, de preferencia para grupos de menores ingresos o en productos mixtos por lo que es

conveniente que los incentivos (la reducción del valor de los derechos de desarrollo) sean mayores, además de otorgar facilidades administrativas y fiscales a cierto tipo de vivienda.

El reto del impulso al reaprovechamiento del área central es crear las condiciones para que la nueva inversión inmobiliaria sea atractiva, lo cual depende de la reducción de los valores del suelo. Un mecanismo de uso extendido en el mundo para lograr esta reducción es dividir los derechos de desarrollo de la propiedad en un derecho básico, al que pueden acceder todos los propietarios de la ciudad, y un derecho máximo, que se puede alcanzar a través del pago reducido de una contraprestación al municipio. Lo que implica que en la zonificación secundaria se establezcan ambos parámetros: coeficiente de ocupación básico y coeficiente de ocupación máximo (permitido).

Con lo anterior se logran tres efectos:

1. El valor del suelo se divide en dos partes: una, en función del potencial ofrecido por el derecho básico, y dos, el valor de los derechos de desarrollo excedentes. Pero el inversionista sólo tendrá que pagar por el derecho básico al propietario que le vende y pagará una proporción menor a la autoridad municipal por el derecho excedente, con lo que la suma pagada por el suelo y los derechos resulta menor que el valor original, haciendo viable la inversión.
2. Se logra equidad entre los propietarios porque el programa de desarrollo urbano asignará la misma cantidad de derechos a todos.
3. Se elimina la especulación y la corrupción, porque no tiene sentido la primera al sólo tenerse la expectativa de un derecho básico, mientras que la segunda deja de ser un mecanismo para el aumento de las intensidades de ocupación, toda vez que ahora será posible conseguir los aumentos de derechos de desarrollo (edificabilidad) de manera transparente y legal.

De esta manera, partiendo de la separación de los derechos de desarrollo o edificabilidad entre un derecho básico y equitativo y un derecho adicional, que podrá ser comprado por los propietarios o inversionistas interesados, se puede lograr la factibilidad financiera de los proyectos.

Hay tres variables importantes para asegurar dicha viabilidad. La primera es la cantidad de derechos adicionales disponibles según la norma. Debe ser suficientemente alta para que los proyectos logren las economías de escala necesarias para insertarse en el mercado. La segunda variable es el costo de esos derechos adicionales. Si éste fuera igual al 100% no existiría un incentivo a la inversión, es necesario que representen ahorros para el inversionista, generalmente abajo del 60% de su valor real. La tercera variable es el valor del suelo, bajo ciertos niveles de precio del suelo, no todos los proyectos son viables aún con la compra de derechos de desarrollo, e incluso, si estos no se cobran. Cuando el suelo se ofrece a precios muy altos, sólo es viable la vivienda de mayor valor en esquemas normativos de alta intensidad, y por supuesto, también la mayoría de los comercios y los servicios.

Para lo anterior, en el Anexo Análisis de Viabilidad Financiera de Proyectos Inmobiliarios, se hacen varios ejercicios bajo diferentes supuestos de tipo de proyecto y nivel de vivienda; normatividad (CUS) y valores del suelo, con el objetivo es determinar los valores críticos de CUS y valor del suelo a partir de los cuales, los proyectos inmobiliarios de vivienda son viables. Como se puede observar, las inversiones logran viabilidad bajo ciertas condiciones normativas de intensidades de construcción (valores

críticos del CUS) y a través de la compra de los derechos de edificabilidad adicionales, siempre y cuando, estos derechos no se cobren a su valor total, sino en proporciones que generalmente no deberán exceder el 60% de su valor. También se descubre que el valor del suelo puede mantenerse como un obstáculo a la inversión, y que cuando este es muy alto, aún con la separación de los derechos de desarrollo y la compra de derechos adicionales, puede no lograrse viabilidad excepto para los proyectos de mayor capacidad económica.

E2.3 Determinación de las capacidades de reaprovechamiento de las distintas áreas del centro.

Una preocupación común que surge ante los instrumentos que favorecen la densificación de la ciudad interior, como es el caso de la gestión de la valorización a través de la venta de derechos de desarrollo es el impacto sobre los servicios. Al respecto, se debe decir que es necesario evaluar la capacidad de un área de la ciudad para recibir nuevas inversiones.

El análisis de la capacidad de un área de la ciudad va mucho más allá de la demanda de servicios y deben evaluarse en varias dimensiones: la capacidad física, se refiere a la capacidad de la infraestructura y equipamientos en la zona; la viabilidad social, es la capacidad de aglomerar población sin generar problemas de naturaleza social o una sobre interacción; la viabilidad fiscal se refiere a que la solución debe ser posible sin que los costos de funcionamiento del área superen la capacidad de recaudación de la misma, aunque podría verse en función de los recursos públicos disponibles para atenderla; la viabilidad ambiental, para que no se genere un deterioro del ambiente natural o construido que se convierta en un costo más alto que el beneficio esperado del desarrollo de la zona; la viabilidad financiera para que resulte atractivo para los inversionistas; y finalmente, la viabilidad política en el sentido de que no se generen problemas políticos que comprometan el interés colectivo. Aquí debe mencionarse que toda implementación de política pública genera costos y un cierto desgaste político solo es una condición de inviabilidad cuando el conflicto político afecta al interés colectivo.

Ahora bien, independientemente del análisis de la capacidad de recepción de inversiones inmobiliarias en un área, la estrategia propuesta tiene dos características que ofrecen un amplio margen de seguridad, primero, la estrategia se aplica en áreas que han perdido población, por lo que se inicia en una situación de superávit de infraestructura y servicios, los que además pueden intervenir para mejorar sus capacidades; y segundo, anualmente se pueden ir regulando los incentivos (reducción del costo de los derechos de desarrollo) en función de la evolución de las inversiones, incluso se puede detener su aplicación. Estos dos componentes del instrumento ofrecen al municipio una enorme capacidad de para la conducción de los procesos de reaprovechamiento de la ciudad.

E2.4 Captura de recursos para la inversión en espacio público y bienes colectivos.

Los derechos de desarrollo son un derecho que la sociedad otorga a los propietarios a través de la planificación y de acuerdo a lo que dicte el interés público. Por ello, los recursos de esa venta pertenecen a la sociedad y deben ser invertidos en beneficio de esta. Existen diversos criterios para la asignación de esos recursos al gasto: El primero es la reducción de la desigualdad socioespacial, es decir, que esos recursos se inviertan en las zonas pobres de la ciudad para reducir la brecha entre las áreas con menos satisfactores y las que más concentran. Un segundo criterio es la aplicación de esos

recursos en la misma zona en donde se están dando los desarrollos que los generaron, ya que se asumen que deben usarse como mecanismos para mitigar las eventuales externalidades que los desarrollos pudieran producir. Sin embargo, como se dijo antes, por la forma en que está diseñado el instrumento para la implementación de esta estrategia, no se esperan externalidades significativas, por el contrario, lo más probable es que se generen efectos exteriores positivos. Finalmente, hay quienes consideran que los recursos pueden aplicarse para cualquier tipo de inversión en obras o acciones que requiera el gobierno local, pero se acepta que nunca deben usarse para el gasto corriente.

E2.5 Diseño de incentivos a la inversión y esquema territorial.

La estrategia de reaprovechamiento basada en la disposición de derechos de desarrollo adicionales, puede ir acompañada de otros incentivos a la inversión, como descuentos o exenciones en el costo de otros derechos y licencias, así como en facilidades administrativas que buscan crear certidumbre y hacer más atractiva la inversión en las áreas de interés.

En la zonificación secundaria se establecerán las áreas de aplicación de esta estrategia, con sus coeficientes de utilización básicos y máximos, así como las restricciones normativas que correspondan; mientras que en la ley de ingresos se fijará una tabla con los porcentajes de cobro sobre el valor total de los derechos de desarrollo. Dicha tabla deberá ser revisada anualmente y de acuerdo al comportamiento de la inversión en las distintas áreas de aplicación se deberán modificar los porcentajes sobre el costo de los derechos de desarrollo para los diferentes tipos de proyectos.

La determinación de los porcentajes de cobro puede ir desde el 100%, es decir, sin descuento en el costo de los derechos, a un cobro tasa 0, esto es, la exención del pago por derechos de desarrollo: 0% que tendría sentido para usos como la vivienda de interés social.

El valor de los derechos de desarrollo se define como el precio de la cantidad de suelo que tendría que comprarse en las mismas condiciones normativas y de mercado para construir la superficie excedente.

E3. Conservación del Patrimonio y Mejora de la Imagen

E3.1 Intervención de imagen urbana

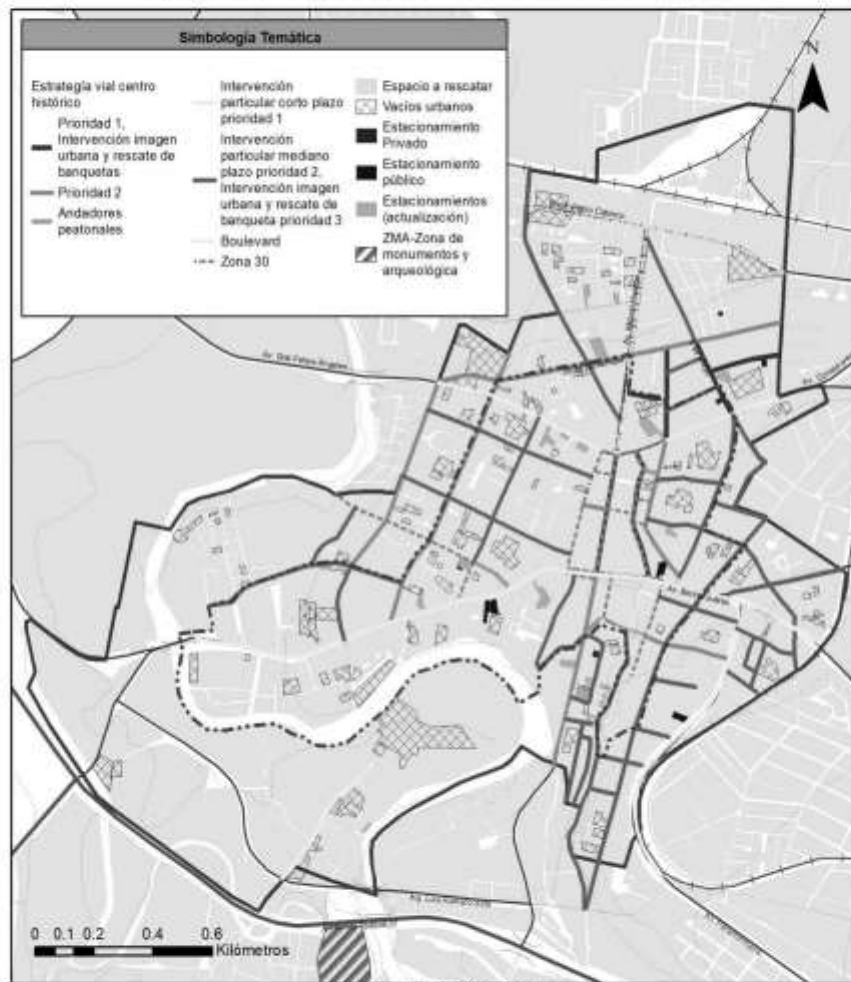
A través de la inversión con recursos públicos, se pretende una intervención de regeneración de imagen urbana a través de la aplicación de la normatividad municipal¹ y federal² que regule las construcciones de acuerdo con su tipología y su uso, así como los elementos permitidos para los comercios y servicios. Lo anterior conlleva el rescate de fachadas, homologando la imagen de las construcciones y liberándolas de anuncios, mercancía y demás elementos que demeriten su aspecto, ver Mapa 7. Estrategia de Intervención de Imagen Urbana

¹ Reglamento para el comercio del Municipio de San Juan del Río, Querétaro, Reglamento de anuncios y toldos para el municipio de San Juan del Río, Querétaro y Reglamento de construcción del Municipio de San Juan del Río, Querétaro.

² Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas y su reglamento

Esta intervención implica una regularización de los locales de comercios y servicios instalados en el centro histórico, que tendrá lugar en los primeros tres meses a partir de la aprobación de este Programa e implica tener al día los siguientes documentos: Dictamen de uso de suelo; Licencia Municipal de Funcionamiento; Factibilidad de Giro y Visto Bueno de Protección Civil.

Mapa 7. Estrategia de Intervención de Imagen Urbana



Fuente: elaboración propia

Esta intervención se aplicará de acuerdo con las prioridades descritas en los instrumentos correspondientes a esta estrategia, con la clasificación siguiente:

Prioridad 1, a las calles que presentan mayor cantidad de infracciones a la reglamentación actual y las que dan acceso a los principales espacios públicos del Centro Histórico.

Prioridad 2, a las calles primarias y secundarias que presentan mayor mezcla de usos y giros comerciales y que presentan infracciones a la reglamentación actual.

Prioridad 3, a las calles que no están incluidas en ninguna de las estrategias anteriores, por presentar un grado de conservación adecuado, por no mostrar infracciones importantes a la reglamentación actual y ser de uso habitacional preponderantemente.

Intervención de particulares

Se pretende, a través de inversión privada que cada propietario dé mantenimiento y mejore las condiciones de su construcción, principalmente la fachada, en cuanto a pintura, materiales, iluminación y cualquier otro elemento de ornato y en el caso de los inmuebles de uso mixto, de uso comercial o de servicios, la mejora de sus anuncios, toldos, exhibición de mercancía y algún otro componente que esté fuera de la normatividad vigente. Lo anterior con base en los reglamentos municipales y la normatividad federal aplicable, para los monumentos históricos inmuebles por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, como monumentos el "Manual de mantenimiento. Monumentos históricos. Querétaro"³ editado por el INAH en el que se explican los procedimientos administrativos y los métodos constructivos adecuados para la restauración y remodelación de monumentos históricos inmuebles por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Esta intervención se aplicará de la siguiente manera:

Prioridad 1, a corto plazo (un año a partir de la vigencia del presente plan) determinada en las calles con uso de suelo mayormente habitacional pero que han ido modificando su uso incorporando comercios y servicios.

Prioridad 2, a mediano plazo (2 años a partir de la vigencia del presente plan) determinada en las calles que no están incluidas en ninguna de las estrategias anteriores, por ser las calles de mayor uso habitacional y/o que no forman parte de las rutas frecuentes de tránsito dentro del Centro Histórico.

E3.2. Elaborar un plan de manejo del centro histórico.

Se puede concluir que el involucrar a la población en la toma de decisiones, la transversalidad en la gobernanza, la definición de atribuciones y la capacidad técnica de todos los actores, deben formar parte de un plan de gestión que ayude a dirigir la preservación y el aprovechamiento del patrimonio.

Es necesaria una guía que certifique la operación eficaz de todas las acciones que sean planeadas con el fin de administrar el patrimonio urbano de la mejor manera, se deben entre otras cosas, definir las actividades y responsabilidades de todos los involucrados asegurando que estas sean factibles y concordantes con su jerarquía y capacidades técnicas, determinar cuáles son los recursos disponibles (económicos, humanos, tecnológicos, etc.) para implementar el plan, incluir la transparencia y rendición

³ Manual de mantenimiento. Monumentos históricos. Querétaro. Secretaría de Cultura. INAH, 2017.

de cuentas tanto al interior como al exterior y precisar plazos reales y asequibles para la ejecución y posterior evaluación y seguimiento a dichas acciones.

El plan de manejo debe establecer un objetivo que sea afín a los planes de desarrollo superiores y que contemple la visión que tienen todos los actores en relación al patrimonio, y sobre éste definir las actividades que, realizadas cotidianamente y con plazos específicos, logren cumplirlo y pueda subsistir al largo plazo.

Dentro de cada agrupación nueva o ya establecida, es necesario que exista un plan de esta índole, pues la sociedad también debe organizarse y prepararse para poder participar activa y productivamente en la toma de decisiones de la vida urbana y de esta manera obtener las facilidades necesarias para insertarse permanentemente en dicho proceso.

E3.3 Financiamiento para la conservación y la restauración de los monumentos

E3.3.1 De la venta de derechos especiales de desarrollo.

Los recursos para llevar a cabo el mantenimiento de los monumentos históricos inmuebles por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicas, artísticas e históricos, se obtendrán, en su mayoría, vía transferencia de derechos de desarrollo

Los derechos de desarrollo especiales para zonas de protección están establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río, y se refieren a los derechos de edificabilidad que el programa parcial asigna a los monumentos reconocidos en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, para ser transferidos pero no ejecutados en el predio al que se le asignaron y que se conoce como predio emisor. Así los propietarios de monumentos podrán transferir esos derechos a otro propietario en zonas susceptibles de ser aplicados por arriba del derecho de edificabilidad (zonas receptoras). Esa transferencia implica el pago de una contraprestación al propietario emisor. El monto de la contraprestación estará determinado por el valor que esos derechos tengan en la zona de recepción en los términos señalados por el Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano del Municipio de San Juan del Río. Los recursos obtenidos por el propietario emisor deberán ser aplicados en un 90% en la restauración del monumento, 10% para el mantenimiento del espacio público en la zona de monumentos y otros 10% para el fideicomiso⁴ que deberá constituirse para la administración de los recursos de este instrumento.

Es importante señalar que los recursos deberán ser entregados previa fiscalización de la restauración del monumento y contra factura presentada por los propietarios beneficiados.

E3.3.2 Otras fuentes financiamiento

La conservación y restauración del centro histórico de San Juan del Río tendrá un fuerte impulso con la venta de los derechos especiales de desarrollo, pero no significa que no

⁴ Para consultar las reglas de operación del fideicomiso: Artículos 113 y 114 del Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano del Municipio de San Juan del Río

se puedan utilizar otras fuentes de financiamiento, en especial a través de programas federales.

E4. Recuperación del Río San Juan

La recuperación del río San Juan resulta un elemento clave para el buen desarrollo del centro histórico, por un lado, la atención del río es un tema de interés por sí mismo, por su importancia ambiental e hidrológica; es un componente del centro que debe ser preservado y protegido. El deterioro del centro histórico es una amenaza para la condición del río, al mismo tiempo que la degradación de éste supone una desvalorización en las zonas aledañas, incluido el centro histórico.

De esta manera, la atención del río es importante por la influencia que el desarrollo del mismo tiene sobre los procesos de valorización o desvalorización del centro, según sea el caso. Un río hidrológica y ambientalmente sano, servirá para el desarrollo de espacios públicos para la integración social, lo que, a su vez, generará una mejora cuyos beneficios se extenderán hacia el centro histórico, haciéndolo más atractivo; por el contrario, el mal manejo hidráulico y el deterioro ambiental se convertirán en externalidades negativas y producirán una desvalorización y deterioro del centro histórico.

La estrategia de recuperación tiene varios componentes: el hidráulico e hidrológico, el ambiental, el de integración social, el de conectividad y el factor de valorización del centro histórico.

E4.1 Programa de manejo hidráulico del Río San Juan

El reaprovechamiento de un río requiere necesariamente del entendimiento del comportamiento hidrológico del río, y aún más, cuando ese comportamiento se ha visto afectado por derivaciones y descargas antrópicas. La idea de contar con un plan de manejo hidráulico es el aprovechamiento sustentable del recuso agua, considerando sus tres dimensiones: que el río se convierta en un bien susceptible de explotar racionalmente con la finalidad de servir como atractor para la recreación, así como un factor valorizador del centro histórico; que el manejo del río y de sus riberas sea amigable con el ambiente; y que se convierta en un espacio de integración y orgullo de la sociedad sanjuanense.

Un punto particularmente importante e impostergable en el manejo del río San Juan es el cuidado de la calidad del agua. Por un lado, se debe hacer una revisión exhaustiva de posibles descargas de aguas residuales sanitarias e industriales al río, una vez identificadas, deberá apercibirse al responsable el daño ambiental que está produciendo y el tipo de sanciones a que estaría sujeto, dándole un plazo perentorio para que conecte sus descargas al drenaje sanitario, o en su defecto, que ofrezca un tratamiento de agua de acuerdo a la norma mexicana NOM-001-SEMARNAT-1996 antes de que las aguas sean vertidas al caudal del río, de lo contrario se le aplicarán las sanciones y el municipio cancelará el ducto por el que se realizan las descargas.

Por otra parte, para aumentar el caudal, se puede aprovechar la descarga del barrio de La Cruz, que actualmente se encuentra alrededor de los 10m³/s, para su tratamiento y posterior descarga al río San Juan. También se podría considerar captar otras aguas residuales de los asentamientos aguas arriba y concentrarlas a una planta para su tratamiento cumpliendo con la norma mexicana NOM-001-SEMARNAT-1996 para su posterior vertido al río.

El objetivo es obtener la autorización por parte de la Comisión Nacional del Agua para contener un cierto volumen a través de un bordo y aprovecharlo de manera permanente, con actividades recreativas, como el paseo por el río o simplemente, como elemento para la mejora de la imagen.

E4.2 Garantizar la función hidrológica

Dentro del plan de manejo hidráulico es particularmente importante el cálculo de los caudales de avenida máximos promedio y sus periodos de retorno, para hacer un buen diseño de los espacios de inundación.

Es conveniente que en la concepción del manejo de las riberas se tenga una estrategia inteligente en este sentido, que no sea de restricción total, sino de uso simultáneo de las riberas, es decir, que además de que cumplan una función como "llanura de inundación" o mejor concebido como un espacio o cajón de inundación, sirvan también como espacio recreativo sin menoscabo de evitar peligros que afecten a personas o a las inversiones. Se propone un aprovechamiento eficiente del uso de las riberas como espacio público que eventualmente será sustituido en su función hidrológica y en donde el impacto normal es cubrir de lodo y ramas esos espacios y el mobiliario que en él se ubique.

Las estrategias E4.1 y E4.2 pueden resolverse satisfactoriamente con un plan de manejo hidráulico como base de los programas y acciones que se realicen en materia de recuperación y aprovechamiento del río San Juan. Se trata de temáticas que escapan a los alcances de un Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, pero es necesario establecer que, las propuestas que se realizan aquí para el rescate del río, deberán revisarse en función de los parámetros técnicos que resulten del plan de manejo hidráulico.

E4.3 Elaborar un programa de gestión de parque urbano con una visión de protección ambiental

El rescate e intervención del río San Juan para su aprovechamiento implica acciones que sin duda afectarán la condición ambiental actual, algunos elementos de estas intervenciones será benéficas, como la limpieza del agua del río, sin embargo, otras pudieran ser potencialmente negativas, por ejemplo, producto del uso recreativo puede generarse basura lo que a su vez favorezca la fauna nociva o un impacto sobre otras especies.

Las riberas representan un ecosistema particular con especies vegetales y animales asociadas a él que deben ser protegidas. Se adoptarán medidas de conservación y rehabilitación de las áreas naturales, y se ampliarán los parques y jardines existentes en las riberas y en su área de influencia. No obstante, no se recomienda un plan que se limite a la parte exclusivamente ambiental, esto sugeriría una visión parcial, y no consideraría la interacción que tendrá el medio natural de las riberas con las actividades de aprovechamiento que se proponen desarrollar sobre ellas. Por lo tanto, resulta imprescindible contar con un Plan de Gestión de Parque Urbano, que tenga un enfoque integral y sustentable.

Así, uno de los objetivos de plan de gestión de parque urbano es asegurar la preservación de las especies endémicas de flora y fauna, y especialmente, conservación del bosque de galería, y en general el equilibrio del ecosistema. Pero al mismo tiempo deberá considerarse la oportunidad del desarrollo de las riberas como espacio para la

recreación y la integración social, sin olvidar los posibles impactos que puedan producirse por las actividades propuestas (véase siguiente apartado).

E4.4 Programa de aprovechamiento de las riberas del río San Juan para la construcción de espacios públicos

El Río San Juan tiene la capacidad de adquirir una condición de eje fundamental para la ciudad, asumiendo una misión estructurante que, incorporada a una nueva escena urbana, hace que su presencia sea motivo para repensar la relación entre el río, el centro histórico y el desarrollo contemporáneo de ambos.

El rescate y protección del río tiene objetivos ambientales y de seguridad hidrológica pero también, de integración social y para el beneficio económico del área central de San Juan. La idea de intervenir sobre este territorio urbano es la construcción de espacios públicos como parques, jardines y espacios abiertos en las proximidades del río, dedicados mayoritariamente al esparcimiento al aire libre, como una oportunidad para recuperar y dar a conocer especies de flora y fauna nativas (y existentes) en las riberas del río pero, sobre todo, para favorecer la integración de la sociedad sanjuanense alrededor de la apreciación social del río.

Se trata de una operación de varios frentes, por un lado, el mejoramiento de áreas recreativas existentes y por otro, la creación de un nuevo conjunto de zonas verdes y parques que propicien la reconversión urbana, convirtiéndose en elementos de integración y relación a lo largo del curso urbano del río, para lo que se deben propiciar secuencias e integración entre entidades urbanas y edificaciones que estén íntimamente relacionadas con el río, para vincular áreas verdes, recreativas y equipamientos entre sí y con el resto de la ciudad.

Se deberá poner el máximo cuidado en lo que se refiere a la protección y mejora del medioambiente en todos los procesos que van desde el planteamiento hasta la finalización de las obras. Se controlará desde la propia normativa, el modo en el que se ejecuten los trabajos para disminuir o anular los impactos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se optimizará el consumo de recursos naturales en la ejecución de las obras y desarrollo de las actividades
- Se establecerán las medidas para la correcta gestión de los residuos
- Se controlarán y limitarán las actividades molestas próximas a áreas sensibles (conjuntos habitacionales, monumentos catalogados, etc.)
- Se emplearán materiales, recursos y procesos compatibles con una concepción adecuada sustentable y una relación apropiada entre medios empleados y fines perseguidos

El programa de aprovechamiento de las riberas del río San Juan mantendrá una perspectiva de interacción entre el tejido urbano y la presencia del río, lo que favorecerá la valorización del centro urbano. En este sentido el programa de reaprovechamiento propondrá una serie de espacios libres con valor ambiental, a lo largo del sector del centro histórico del río, que trascienda la idea de construir parques lineales, sino que sea concebido con una dimensión que tiene que ver con el poder transformador del plan. Las estrategias del estudio deberán considerar siempre el hecho de que la ciudad es un acontecimiento del río.

Entre los elementos que se deberán incluir en el programa de reaprovechamiento del río están:

1. Espacios para la recreación, que podrán incluir:
 - a. Áreas de recreo con palapas y juegos infantiles.
 - b. Facilidades deportivas.
 - c. Espacios para la cultura, como sería foros y ágoras para presentaciones públicas.
 - d. Audioramas, espacios para el descanso y la relajación y bibliotecas públicas.
 - e. Espacio para concesión de servicios de acuerdo a la naturaleza del espacio.
2. Andadores peatonales para facilitar el acceso a los espacios de recreación a lo largo de las riberas.
3. Ciclovías a lo largo del todo el río que pueden ser de terracería y que deberán servir tanto para la movilidad no motorizada como para la recreación.
4. Nuevas conexiones peatonales y viales transversales.
5. Convivencia del vehículo en las riberas del río.
6. Espacios para estacionamiento.
7. Parques húmedos, nuevos cuerpos de agua.

El anterior listado es enunciativo y no limitativo. El proyecto de intervención del río deberá considerar estos y otros elementos de acuerdo a cada contexto específico. Cabe mencionar que los espacios y recorridos nuevos deberán concebirse en el contexto de las facilidades existentes y promover los nuevos desarrollos a partir de éstas. No se trata de iniciar de cero, sino de aprovechar los esfuerzos que se han llevado a cabo y sumar en favor de la ciudad de San Juan del Río.

Una de las mayores preocupaciones en el foro de consulta de Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico fue la seguridad. Por lo que en la concepción y diseño de los espacios públicos este tema debe ser central.

Para lograr la integración y protagonismo del río en la escena urbana, se deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- Para incrementar la calidad urbana del espacio público y privado se mejorará el entorno del río potenciando la calidad de sus bordes y la accesibilidad física y visual a lo largo de todo su recorrido, al menos en el tramo dentro del centro histórico.
- Se establecerá la continuidad de las zonas verdes enlazando, en diferentes grados, los espacios recreativos (existentes y de nueva creación) y conectando con los equipamientos urbanos y sus conexiones.
- Mediante el tratamiento de las estructuras ligadas al río se mejorará la percepción y puesta en valor de los espacios naturales, los monumentos, los edificios y otros elementos del paisaje urbano, realzando las oportunidades topográficas y cualificando la relación entre el río y su contexto inmediato.
- Todas las nuevas estructuras "deberán ver hacia el río" y las estructuras existentes, no habitacionales o que tenga algún impedimento físico o funcional para hacerlo, tendrán un tiempo perentorio para ofrecer un frente al río.

- Se considerará al río y su entorno como un gran espacio de encuentro y disfrute, potenciando sus posibilidades para ser percibido, reforzando su presencia en la imagen de la ciudad.

E4.5 Mejorar la conectividad vehicular, no motorizada y peatonal entre las márgenes del río.

Este programa incluye la conectividad vehicular, no motorizada y peatonal entre las márgenes del río, a partir de un nuevo modelo de movilidad y accesibilidad.

Se debe realizar un estudio que replantee el sistema vial de los bordes del río en los tramos que sea posible sin afectar la conectividad y accesibilidad peatonal y no motorizada.

El objetivo fundamental del estudio será el de favorecer la accesibilidad y la conexión de los ciudadanos al sistema de bordes del río, a los bienes y servicios que puedan surgir en el área de influencia y su proximidad a las áreas residenciales, así como la disposición y calidad de los espacios, superficies de rodamiento ciclista, peatonales y determinar si puede o no existir un sistema articulador con el transporte público. Para ello se deben considerar los siguientes aspectos:

- Se implantarán sendas peatonales y ciclistas que conecten los nodos de actividad existentes y los que se desarrollarán en el ámbito de estudio, así como su articulación y transferencia con otros modos de transporte (público o privado)
- Se fomentará la preponderancia del peatón y del ciclista y se contendrá el uso del vehículo privado, proporcionando para éste zonas de estacionamiento, de tal manera que los espacios recuperados se vuelvan de disfrute para los usuarios.
- Se incrementará la conectividad y movilidad transversal del río a través de la rehabilitación y construcción de puentes y pasarelas con la consideración de que el río puede adquirir una función de filtro regulador de los distintos modos e intensidades de transporte y accesibilidad. Se revisarán sobre todo las capacidades hidráulicas e hidrológicas del río para diseñar los puentes.
- Se establecerá una red longitudinal en los bordes urbanos del río para crear las condiciones de reconversión y regeneración urbanas a lo largo de estos.

E4.6 Favorecer la valorización del Centro Histórico de San Juan del Río a partir de la recuperación del río.

Todas las acciones sugeridas arriba favorecerán la valorización del centro histórico, pero además se propone el desarrollo de espacios baldíos en las inmediaciones del río a partir de un proyecto que reúna actividades con capacidad de atracción de visitantes y con posibilidades de derrama hacia el centro.

En la margen sur del río, antes del Puente de la Historia, se ubican varios terrenos baldíos que pueden ser desarrollados de manera muy eficiente, con actividades comerciales y de servicios que cumplan la función de favorecer la valorización del río, véase Mapa 8. Ubicación de Algunos Terrenos Baldíos

Mapa 8. Ubicación de Algunos Terrenos Baldíos

Fuente: Google Earth, 2018.

De esta manera se propone integrar un Polígono de Actuación Concertada para crear un sector comercial, recreativo, cultural, residencial y ambiental de alto valor para la ciudad.

Los Polígonos de Actuación Concertada (PAC) se establecen sobre un territorio delimitado (polígono) y son un sistema integrado de instrumentos para el desarrollo de proyectos urbanos integrales. Estos pueden tener diferentes fines, pero sus principios fundamentales son: la equidad entre los actores involucrados, la certidumbre jurídica y la eficiencia funcional de los sistemas de actuación.

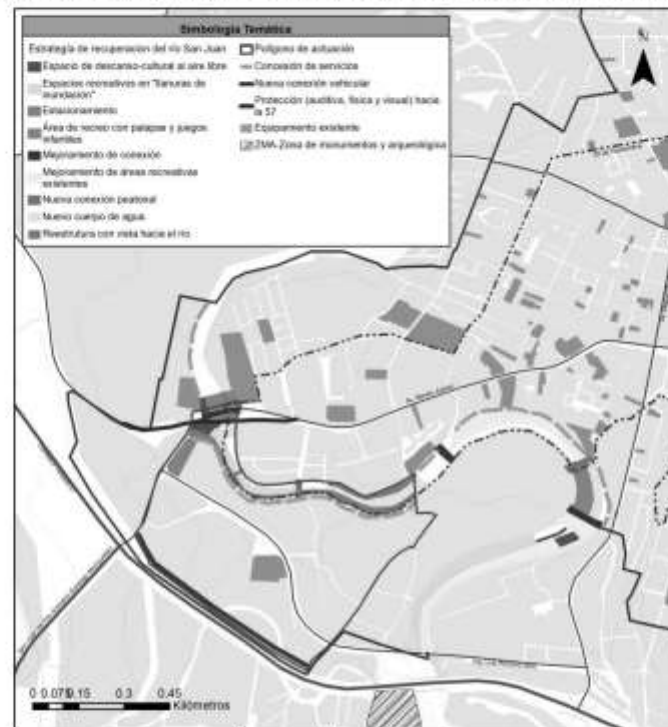
Los proyectos motivo de un polígono de actuación pueden incluir desde la gestión y consolidación de la propiedad del suelo hasta desarrollos comerciales, turísticos, industriales, y de vivienda, pasando por el ordenamiento y la habilitación de suelo, la construcción de infraestructura social o productiva, proyectos de promoción del empleo, programas de conservación ambiental y la producción de ciudad para satisfacer la demanda de suelo de la población de localidades urbanas.

En la zona de interés, los inmuebles y equipamientos construidos por mucho tiempo le han dado la espalda al río, construyendo muros "ciegos", altos y sin ventanas, que convierten el entorno en lugares inseguros, con basura, y poco iluminados que no se integran a las riberas, y no hay fácil acceso desde el Centro Histórico. No se ha aprovechado el potencial de contar con un bien ambiental en el primer cuadro de la ciudad, como sitio de formación ecológica, de recreación y descanso, que puede además ser atractivo para visitantes e inversionistas.

A pesar de que se han desarrollado en la zona proyectos como el "Parque de los Abuelos", desde la iniciativa ciudadana, según la opinión local expresada en el

diagnóstico participativo, no se ha logrado que sus espacios sean de uso cotidiano, y la apropiación por la ciudadanía aún está en proceso. (Ver Mapa 9. Propuesta de Plan Maestro para el PAC del Río San Juan).

Mapa 9. Propuesta de Plan Maestro para el PAC del Río San Juan



Fuente: elaboración propia.

En el proyecto del PAC Río San Juan se propone ejecutar instrumentos de gestión del suelo que permitan desarrollar un sector comercial y ambiental que sea muy atractivo para los habitantes y visitantes y sirva para valorizar el centro de la ciudad. Se proyecta la creación de un conglomerado con centro comercial, hoteles, edificios de departamentos, y equipamientos públicos, siempre en cumplimiento de las disposiciones normativas de la legislación patrimonial y bajo la supervisión del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

En la realización de polígono se deberán incluir aprovechamientos de naturaleza pública que integren el proyecto con las riberas como sería la construcción de parques y plazas con ágoras, zonas de entretenimiento, juegos infantiles, y atracciones para el turismo de aventura como tirolesa y muro de escalar.

ESTRATEGIAS TRANSVERSALES

EI1. Ordenamiento Urbano del CH

El ordenamiento espacial de las diferentes propuestas que se presentan en las estrategias particulares es relevante en varios sentidos. Por un lado, es necesario revisar la congruencia territorial entre las diferentes propuestas implícitas en las estrategias, aunque todas van encaminadas a la mejora y protección del centro histórico, por su naturaleza podrían no ser plenamente compatibles. En segundo lugar, cada propuesta tiene una zona de aplicación específica, en la que se reconocen las diferentes dinámicas que se presentan en el territorio del polígono de aplicación del programa parcial.

La estrategia de ordenamiento, que afecta a todas las estrategias particulares, se resuelve tradicionalmente a través de la zonificación primaria, que es el instrumento que se aplica para estos fines.

EI1.1 Zonificación secundaria

Se trata de la estrategia / instrumento más utilizado en la planeación racional comprensiva. Si bien, tiene muchas bondades por su simplicidad y transparencia, al mismo tiempo resulta muy limitado para enfrentar los retos de las ciudades, y en particular de los centros históricos, en donde se deben resolver situaciones complejas que no pueden ser tratadas con un planteamiento prescriptivo y estático como el de la zonificación. La zonificación debe ofrecer una orientación de la organización territorial, pero debe ir acompañada de otros instrumentos que la hacen más robusta y flexible al mismo tiempo.

Para el Centro Histórico de San Juan del Río se proponen los siguientes usos del suelo:

Habitacional en zona de transición (HT)

Se refiere al uso de suelo habitacional en el polígono de transición de la Zona de Monumentos y que homologa y sustituye a todos los usos habitacionales que señalaba el Programa anterior.

Se trata de un uso que acepta una alta mixtura de usos comerciales y de servicios, así como industrias de bajo impacto, la idea es permitir a la vivienda con intensidades medias y el reaprovechamiento (2.5 de CUSM), sin limitar las actividades comerciales y de servicios, excepto aquéllas de muy alto impacto que no son deseables en el área central, como sería mercados públicos grandes, centrales de abasto, comercio al mayoreo de productos perecederos.

En caso de predios con monumento histórico por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, aplicará la normatividad de Habitacional Central con Monumento (HCM) y tendrá las mismas limitaciones y derechos que los demás predios en esta condición de la zona núcleo.

En predios con monumento histórico inmueble del que el INAH no tenga expediente, el propietario podrá solicitar su registro y determinación al Instituto, y en caso de ser incluido en el catálogo, automáticamente adoptará el uso del suelo Habitacional Central con Monumento, sin costo por el cambio de uso de suelo y con la facultad de transferir derechos de desarrollo, como se señala en la norma respectiva.

Este uso habitacional debe respetar los siguientes lineamientos:

COS: 0.70

CUSB: 1.0

CUSM: 2.5

Altura máxima: 16 metros y hasta 5 niveles.

Compatibilidad: tendrá un nivel de mixtura alto, la que se establece en el sistema de compatibilidades.

Habitacional Central

Se refiere al uso del suelo que se ubica en la zona de monumentos pero que no contiene monumento histórico inmueble por determinación, y para los cuales, su desarrollo y aprovechamiento quedará limitado en función de la armonía de imagen que debe ser mantenida en la zona. Por ello, se acepta una mezcla de usos alta, pero de impactos medio y bajo, como serían los comercios y servicios vecinales, o especializados en funciones turísticas, de recreación, culturales, así como comercio y servicios centrales, siempre respetando las normas de imagen urbana.

Los inmuebles, al no ser monumentos históricos, pueden remodelarse para albergar cualquiera de los usos permitidos, siempre y cuando las características del nuevo diseño mejoren la armonía de la imagen del centro histórico.

El objetivo, como en el caso anterior, es permitir la vivienda sin inhibir la oferta de bienes y servicios propia de un centro de ciudad, y más aún, de un centro con valor patrimonial.

También aplica la posibilidad de reclasificación del predio en caso de demostrar y complementar un registro con el INAH como predio con monumento histórico inmueble por determinación de la Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticos e históricos, así automáticamente adoptará el uso del suelo Habitacional Central con Monumento, sin costo por el cambio de uso de suelo y con la facultad de transferir derechos de desarrollo.

Este uso debe respetar los siguientes lineamientos:

COS: 0.7

CUSB: 1

CUSM: 2

Altura máxima: 7 metros y máximo dos niveles. Se debe tomar en cuenta la altura de las edificaciones colindantes, en caso de que éstas se encuentren catalogadas.

Compatibilidad: grado de mezcla alto pero con niveles de impacto medio.

Habitacional Central con Monumento (HCM)

Se refiere al uso de suelo habitacional que se encuentra dentro del polígono de la Zona de Monumentos e incluye a los predios que cuentan con algún monumento histórico por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas.

De manera similar a los casos anteriores, estará permitida la vivienda y una amplia variedad de actividades comerciales y de servicios de bajo impacto, que no representen

una amenaza para la conservación de los inmuebles y que no atenten contra la imagen del centro histórico.

Las restauraciones y remodelaciones que se hagan en estos inmuebles deberán cumplir con los lineamientos y aprobación del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Los predios que cuentan con algún inmueble declarado monumento histórico por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, tendrán la facultad de emitir derechos de desarrollo hacia otras zonas calificadas como receptoras de derechos de desarrollo, o en cualquier predio de la ciudad que tenga asignado un CUSM no agotado por la construcción actual. El CUSM en el uso HCM no permite la construcción adicional, sino que la diferencia entre el CUS utilizado y el CUSM será exclusivamente para su transferencia, además, los recursos obtenidos de la transferencia de esos derechos deberán ser utilizados exclusivamente para la restauración de los inmuebles previa autorización del INAH de las obras.

COS: 0.7

CUSM: 2.5 exclusivamente para transferencia.

Altura máxima: la existente del inmueble declarado monumento histórico, no puede sufrir ninguna modificación que aumente su altura, excepto que el INAH lo autorice.

Compatibilidad: la mezcla de usos permitida será alta, incluye vivienda así como comercio y servicios relacionados con las funciones centrales, culturales y recreativas pero siempre de bajo impacto.

Espacios verdes y abiertos

Son todos aquellos espacios que cuentan con plazas, parques y jardines, de acceso público y que cuentan con mobiliario urbano que permite la realización de actividades de paseo, turismo, recreación y esparcimiento al aire libre.

Los espacios verdes y abiertos, como lo indica el Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano del municipio de San Juan del Río en su Artículo 94, serán beneficiarios del 10% de los recursos obtenidos vía la transferencia de derechos de desarrollo por propietarios emisores de monumentos históricos. Dichos recursos deberán ser utilizados en luminarias, mobiliario urbano, arquitectura de paisaje y mantenimiento de pavimentos y superficies.

El uso del suelo de los espacios verdes y abiertos no podrán ser sujetos de ningún tipo de construcción o desarrollo.

Equipamiento

En esta clasificación solo se pueden desarrollar o aprovechar los inmuebles para destinarlos a la prestación de servicios públicos para las siguientes actividades:

- Recreación y deporte
- Educación y cultura
- Salud y asistencia social
- Abasto
- Infraestructura
- Servicios públicos

Este uso debe respetar los siguientes lineamientos:

- COS: 0.8
- CUSB: 2.5
- CUSM: 2.5
- Altura máxima: 10 metros y máximo tres niveles.

Comercial y de servicios

Se trata de un uso que alberga las actividades comerciales y la prestación de servicios privados de todo tipo, pero también es compatible con vivienda de alta intensidad y con industria ligera de bajo impacto que no requieren de instalaciones especiales.

Los predios que ya contaban con esta clasificación en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico conservan su uso en el presente programa. En su mayoría se ubican en la periferia del polígono de transición y atienden las necesidades de abasto de la población tanto del centro histórico como del centro de población.

Este uso debe respetar los siguientes lineamientos:

COS: 0.6

CUSB: 1

CUSM: 4

Altura máxima: 16 metros y máximo 5 niveles.

E11.2 Zonificación sobrepuesta: Polígonos con normatividad superior.

Se reconocen dos disposiciones, una por elaborarse y otra existente, que deberán ser observadas junto con las disposiciones de ordenamiento urbano que aquí se establecen. Dichas disposiciones son:

1. Polígono del Camino Real de Tierra Adentro, 30.16 Ha, establecido de acuerdo con el expediente técnico para la realización del Plan de Manejo y Gestión del camino Real de Tierra Adentro y su zona de amortiguamiento, de 137.31 Ha.

Para este polígono deberá elaborarse un Plan de Manejo y Gestión, como lo indica el expediente técnico en poder de la SEDESUM. Dicho plan de manejo definirá el marco reglamentario, incluidas las restricciones de uso y desarrollo, así como el número total de inmuebles a intervenir y las acciones de mantenimiento y conservación de los mismos.

Actualmente el INAH se encuentra realizando un proyecto de investigación y actualización del expediente técnico del Camino Real Tierra Adentro, en donde se buscará localizar, catalogar y definir los monumentos y caminos sobre los que tenga injerencia el Plan de Manejo y Gestión, entre otras actividades de conservación.

2. Polígono de Zona de Monumentos, decretado en 1986 por el gobierno federal y su zona de transición. La normatividad aplicable en el polígono de Zona de Monumentos es la *Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas* y el Reglamento de la misma Ley. Así mismo, existe un consejo de Monumentos Históricos Inmuebles del INAH cuyas atribuciones son:

- Fungir como órgano colegiado y consultivo de la Dirección General del INAH en materia de protección y conservación de Monumentos y Zonas de Monumentos Históricos.

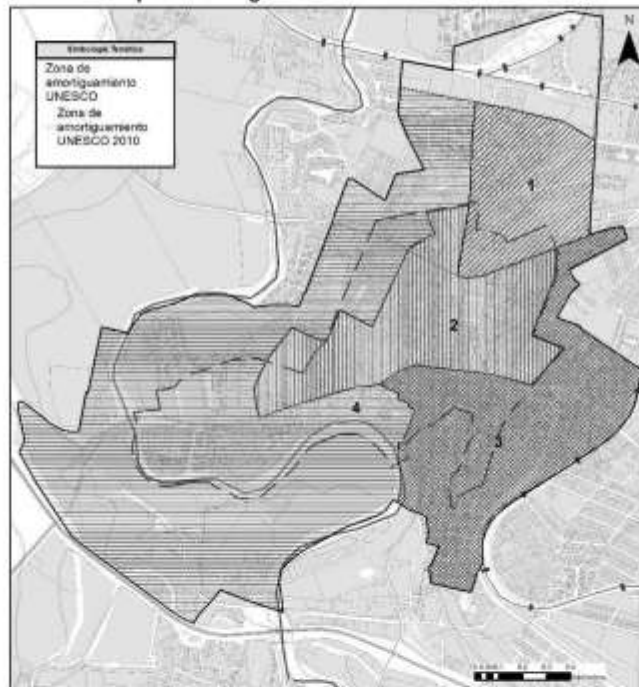
- Emitir opiniones técnicas especializadas en la materia.

Dicha legislación y normatividad deberá ser observada como complemento a los dispuesto en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río.

E11.3 Polígonos para la conducción de los procesos urbanos

Como se explicó en la fase analítica del presente programa se reconocieron 4 dinámicas territoriales en la zona de aplicación de Programa Parcial. El buen éxito del planeamiento depende, en gran medida del reconocimiento y comprensión de las lógicas que subyacen a los procesos urbanos, de tal manera que sea posible concebir intervenciones específicas en la mecánica de esos procesos para reconducirlos hacia esquemas sustentables y que beneficien el interés colectivo. Este tipo de intervenciones, orientadas a los procesos, ofrecen un recurso poderoso para lograr los objetivos del programa, y contribuyen a subsanar las limitaciones de la zonificación convencional de naturaleza estática y prescriptiva.

Mapa 10. Polígonos de Procesos Urbanos



Fuente: elaboración propia

A continuación, se presentan las disposiciones estratégicas que se recomiendan para cada una de esas zonas de dinámica:

Polígono 1. Sector de norte del centro histórico zona de los mercados.

El proceso de valorización que ya tiene este polígono está deteriorando la imagen urbana y los inmuebles por el desarrollo de dinámicas comerciales y de servicios que no tienen un control por parte de la autoridad.

La acción estratégica principal en este polígono será la aplicación de la reglamentación vigente en materia de construcción, imagen urbana e intervenciones urbanas de Prioridad 1, ver Mapa 10. Polígonos de Procesos Urbanos

El procedimiento de aplicación del reglamento de construcción, reglamento de imagen urbana se realizará de la siguiente manera:

En los 3 primeros meses de vigencia del presente Programa, la SEDESUM hará una visita y notificación a todos los propietarios y arrendatarios comerciantes y prestadores de servicios para atender la normatividad en materia de imagen urbana que la propia SEDESUM establezca. A partir de la entrega del primer aviso, los particulares contarán con un plazo máximo de 3 meses para el cumplimiento de las disposiciones normativas, su incumplimiento llevará a la cancelación de la licencia de funcionamiento de los comercios y servicios notificados, pudiéndose recuperar con el pago de una multa (cuyo monto estará señalado en la Ley de Ingresos Municipal) y el cumplimiento de las disposiciones normativas.

Se debe poner especial atención en el ordenamiento vial y de imagen urbana de la actual estación de autobuses suburbanos ubicada en la calle Mercedes Camacho.

Además, en la parte del polígono de transición que coincide con este sector aplicará la estrategia de reaprovechamiento basada en el derecho de los propietarios de comprar derechos de desarrollo adicionales, lo que permitirá incentivar la inversión en inmuebles nuevos.

Polígono 2. Sector de monumentos históricos

Este polígono es el que cuenta con la mayor densidad de monumentos históricos inmuebles por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. También incluye los espacios públicos y equipamientos de mayor identidad para San Juan del Río.

Cualquier intervención dentro de este polígono debe realizarse bajo supervisión y con el permiso de la autoridad municipal y del INAH.

Se privilegiarán usos habitacionales, comerciales y de servicios compatibles orientados a la cultura, el turismo, la recreación, así como los comercios y servicios centrales, de acuerdo con la propuesta de la Estrategia 1. Reposicionamiento del Centro Histórico.

Todas las vialidades dentro de este polígono están sujetas a rehabilitación urbana, cableado subterráneo y recuperación de banquetas, con la temporalidad señalada dentro de la estrategia de movilidad e imagen urbana para el centro histórico.

Polígono 3. Sector oriente del centro histórico. Barrio del Calvario.

La zona se sujetará a un procedimiento de regulación de imagen urbana principalmente sobre las calles señaladas con prioridad 1, 2 y 3 en el Mapa 35. Estrategia de imagen urbana, y descritas en la estrategia E3 de imagen urbana para el centro histórico.

Será fundamental el rescate del Barrio del Calvario y la construcción de una red de vialidades y espacios públicos que apoyen la estrategia de recuperación e impulso del distrito creativo y las actividades turísticas asociadas en dicho barrio (E1.4).

La recuperación de espacios públicos se realizará a partir de la aplicación del 10% de los recursos obtenidos vía venta de derechos de desarrollo por propietarios emisores.

También aplica la estrategia de reaprovechamiento (E2) basada en la opción de obtener derechos de edificabilidad adicionales, siempre y cuando se esté fuera del polígono de la zona de la declaratoria de monumentos.

Polígono 4. Sector flanco poniente del centro a lo largo del río San Juan.

Debido a su naturaleza habitacional, sobre todo la existencia de desarrollos privados y viviendas de nivel alto y muy alto se propone para esta zona conservar los usos existentes.

Aplicará en este polígono la estrategia de recuperación y mejoramiento de imagen urbana en las vialidades comerciales y se propone incentivar la densificación siguiendo el patrón de privadas en corazones de manzana como las que ya existen dentro de la zona. También es posible la obtención de derechos de desarrollo en la parte de este sector que corresponde al área de transición.

Al ser colindante con el Río San Juan, estará supeditado a la valorización que las acciones de recuperación del río provoquen.

E11.4 Polígonos de actuación

Los polígonos de actuación son sistemas de ejecución del planeamiento que ofrecen una enorme flexibilidad para la implementación de intervenciones urbanas complejas y amplias. Dichas intervenciones requieren ser ejecutadas a través de un polígono de actuación, que supone la existencia de objetivos claros, de interés público, en contextos complejos, con la participación de múltiples actores y lineamientos reglamentarios, no obstante, la complejidad y amplitud de la intervención requiere la construcción de acuerdos entre los diversos actores, la previsión de los esquemas de financiamiento y una estrecha supervisión pública, para así lograr certidumbre y un desarrollo armónico del polígono.

En el área central están previstos dos polígonos de actuación concertada:

Polígono de actuación norte. Antigua estación del Ferrocarril.

Este polígono de actuación deberá considerar en su planteamiento, la conservación de los equipamientos existentes, sobre todo el parque Héroes de Nacoziari, ubicado sobre el Boulevard Pablo Cabrera y la estación del ferrocarril, así como el respeto de los derechos de vía de éste.

Entre sus metas primordiales estará la integración dentro del polígono de los pobladores que actualmente se encuentran invadiendo el terreno localizado al sur de la vía, en un proyecto inclusivo que considere producción de vivienda social.

El proyecto deberá considerar la integración del boulevard Pablo Cabrera con verdadera configuración de boulevard y siguiendo los lineamientos de sección y jerarquía vial marcados en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Los fondos del polígono de actuación deben financiar esta intervención. Esta vía debe fungir como

unión con múltiples conexiones peatonales y vehiculares entre el polígono de actuación y el resto de la ciudad, con especial cuidado en la conexión desde la Av. Hidalgo, la calle 5 de Mayo y el cruce con el boulevard Pablo Cabrera.

Además, se construirá un cruce para conectar el boulevard hacia el norte, sobre o bajo las vías del ferrocarril, para lograr el acceso al puente conocido como puente de fierro.

Polígono de actuación en la margen sur del río antes del Puente de la Historia.

Este polígono de actuación considerará dentro de su intervención, el mejoramiento del río y sus riveras como lo indique el proyecto estratégico E4.

Deberá considerar que todas sus edificaciones den el frente a la ribera del río y se integren a partir de un espacio público, explanada o terraza hacia este frente.

Integrarán al menos una conexión vehicular más a las existentes. Esta será la integración del puente vehicular que se encuentra en proceso de diseño y construcción por parte del Gobierno del Estado, para descargar vehículos automotores del Puente de la Historia.

También considerará la integración de la red peatonal que se formará a partir del rescate del Puente de la Historia.

Se realizará la reubicación de los pobladores irregulares ubicados al sur poniente del predio, en un proyecto inclusivo que considere producción de vivienda social, ya sea en su ubicación actual o en otra que se considere apta, pero dentro del polígono.

El proyecto integral del polígono deberá apegarse cabalmente a los lineamientos que señala el Artículo 73 de la Ley de Vivienda, que considera el desarrollo de viviendas de diferentes niveles socioeconómicos, equipamiento, comercio, espacios abiertos, etc.

E12. Gobernanza

Para llevar a cabo una administración y gestión exitosa del Centro Histórico es fundamental que se desarrollen esquemas de gobernanza que puedan conducir la toma de decisiones sobre las cuestiones públicas. Más allá de la participación de los ciudadanos, la gobernanza implica la apropiación y el involucramiento de los diferentes actores sociales que intervienen en el espacio, para su cuidado y para plantear una visión a largo plazo y alcanzar en conjunto las metas.

El objetivo es lograr la correcta administración y control de sus elementos patrimoniales, y aprovechar su potencial para propiciar el desarrollo económico, social y cultural en el sector. Para esto, se requiere de la participación de funcionarios de diferentes áreas, y de diferentes niveles de gobierno, además de las autoridades municipales que son quienes determinan las directrices del desarrollo urbano, los ciudadanos organizados, empresarios y propietarios, trabajadores del centro, vecinos, y otros que están directa e indirectamente vinculados.

Como se ha mencionado en la literatura sobre políticas públicas, y se ha demostrado en estudios de casos de éxito en reposicionamiento de centros históricos, las acciones referentes a lo público tienen buenas posibilidades de ser exitosas cuando se realizan *"bottom up"* (desde abajo), es decir, desde la iniciativa de los actores involucrados en conjunto con las autoridades. Al apoyar proyectos ciudadanos, o el

involucramiento ciudadano en los proyectos gubernamentales desde su fase inicial, y la participación conjunta en la toma de decisiones, se alienta a la apropiación por parte de los actores.

Este esquema de gestión y administración en el caso del centro de San Juan del Río es necesario, puesto que la falta de apropiación y de participación ha dificultado la implementación de las políticas que se han planteado desde el Ayuntamiento en las diferentes administraciones.

Así mismo, la comprensión y la definición clara de las responsabilidades y atribuciones, tanto del gobierno como de la población que participa en el ejercicio, potenciará el alcance y el éxito de sus decisiones y de sus actividades. La especialización y la preparación continua de los actores involucrados en la gestión urbana es también una necesidad, pues es preciso gobernar a través del conocimiento y con los instrumentos que permitan dirigir un crecimiento urbano favorable.

Con el fin de reforzar la eficacia y aplicación de la gobernabilidad dentro del Centro Histórico de San Juan del Río para la conservación y mejora de su patrimonio, se debe empezar por los 3 mecanismos siguientes:

EI2.1 Involucrar a las asociaciones, organizaciones civiles y a la academia en la toma de decisiones.

EI2.2 Establecer la transversalidad como base de la gobernanza.

EI2.3 Asignar claramente las competencias y atribuciones de todos los actores.

EI2.1. Involucrar a las asociaciones, organizaciones civiles y a la academia en la toma de decisiones

En materia de patrimonio urbano, el gobierno es el responsable de su protección y regulación, a través de planes, programas y normativa que él mismo elabora, aprueba, ejecuta, controla y evalúa. Esta unilateralidad en el desarrollo urbano del centro de la ciudad, así como en el ejercicio de conservación del patrimonio, genera que toda la responsabilidad parezca recaer en la administración pública, sin embargo, la participación y corresponsabilidad de la sociedad, ya sea de manera individual o colectiva, es primordial para complementar y consolidar los procesos que conducen a un proyecto de conservación patrimonial exitoso y certero.

Desde el momento de realizar el diagnóstico sobre el patrimonio urbano, el conocimiento y visión de quienes lo viven diariamente es esencial, pues brinda un panorama real sobre las carencias y necesidades que en él se sufren. Junto con la definición de sus requerimientos, la población, al mismo tiempo, propone soluciones, las cuales alimentan la planeación de estrategias y acciones que serán llevadas a cabo por parte del gobierno y que al final de su aplicación, culminará con el seguimiento y evaluación por parte de la población beneficiada.

Es así como involucrar a la ciudadanía en la dinámica y compleja tarea de la conservación y aprovechamiento del patrimonio es esencial para que cualquier intervención en el espacio físico o cualquier reforma a la normativa sea aceptada, aprobada y ejecutada con el consentimiento y el apoyo de todos quienes lo viven y lo disfrutan.

Para que la población pueda participar de manera activa, se necesita de espacios y canales, tanto físicos como virtuales que le permitan aportar sus conocimientos,

emprender iniciativas en conjunto con la autoridad, estar al tanto de las acciones y proyectos del gobierno y manifestar sus anhelos e inquietudes. Actualmente existen organismos ya establecidos que fungen como portavoces de la población sanjuanense como los Amigos del Río A.C. y el Patronato del Centro Histórico de San Juan del Río, A.C. cuyo objetivo es el de trabajar en conjunto con el gobierno, la población y otras organizaciones no gubernamentales para protección del medio ambiente y del medio físico construido dentro del Centro Histórico. Así mismo, en San Juan del Río las cámaras de la industria y del comercio han mantenido una participación activa en los temas relacionados con el sector.

La academia debe seguir involucrándose en la toma de decisiones sobre el centro histórico y el patrimonio edificado, pues su población es otro vocero de la ciudadanía que está integrado por profesionistas de muchas disciplinas que pueden enriquecer los procesos de planeación con sus conocimientos.

La existencia de las asociaciones anteriormente mencionadas son el reflejo de que la gente es consciente de la situación del área y de que tiene el interés de agruparse y de participar activamente en la búsqueda de soluciones. Por lo tanto, se deben instalar de manera fija y clara los espacios físicos y virtuales a los que la población, las asociaciones y el mismo gobierno acudan de manera libre, constante y organizada, para reunirse y generar los planteamientos y las estrategias de conservación del patrimonio.

E12.2. Establecer la transversalidad como base de la gobernanza

La transversalidad en el proceso de generar políticas públicas en beneficio del patrimonio es indispensable, pues con ella se busca la coordinación de manera horizontal de todos los actores involucrados: tanto lo de gobierno como los de la sociedad civil.

La transversalidad debe darse en dos figuras: la primera, entre oficinas de gobierno con diferentes responsabilidades y temáticas, así como de los tres niveles de gobierno; y la segunda, entre estas oficinas y la diversidad de actores sociales involucrados de manera directa e indirecta.

La responsabilidad de planear y de gobernar debe compartirse con los gobiernos de otros niveles y de otros sectores, porque esto propicia que el patrimonio se valore y se conserve de la mejor manera, así cada parte, en el ámbito de sus funciones y sus capacidades, aportará los elementos necesarios en favor del patrimonio.

La sociedad sabe que las autoridades por sí solas no deben hacerse cargo del patrimonio, pues requieren del apoyo de los dueños y usuarios de este, para que las políticas sean factibles. La transversalidad entre actores gubernamentales y no gubernamentales debe garantizarse a lo largo de todo el proceso de planeación, desde el análisis de la situación actual del patrimonio hasta la evaluación de las acciones ya ejecutadas. De esta manera, cada participante tendrá un papel importante en la conservación del patrimonio y no será sólo tarea del gobierno municipal el velar por que se mantenga.

E12.3. Asignar claramente las competencias y atribuciones de todos los actores

La claridad en las funciones de todos los actores involucrados en el tema del centro histórico y de la conservación del patrimonio es de vital importancia, pues así cada cual sabe cómo, cuándo y hasta dónde le corresponde involucrarse en cada etapa. Por ejemplo, en este rubro, el Centro INAH Querétaro tiene dentro de sus funciones las de investigar, conservar y rescatar el patrimonio cultural arqueológico e histórico nacional y queretano. Lo anterior lo faculta para ser quien vele por la conservación adecuada de los monumentos, basada en los aspectos constructivos y de imagen originales, sin embargo, al gobierno municipal le corresponde, entre otras cosas, administrar y controlar las dinámicas urbanas que involucran las modificaciones hechas sobre el patrimonio, como la conversión de giros, uso de suelo, alteración de las construcciones, intervención de la infraestructura, entre muchas otras. De igual modo a la población, como propietaria o usuaria del centro, y en particular de los inmuebles declarados monumento histórico por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, le corresponde cumplir la normativa que sea aplicable a este, tanto en el espacio público como en el privado. Con estos 3 únicos actores, se perciben los roles que juega cada uno, cómo interviene en el manejo del patrimonio urbano y la complejidad y complementariedad de esa correlación.

Es por ello que la definición de funciones y áreas de intervención, así como la socialización de las mismas, permitirá una mejor administración y manejo del centro histórico, evitando así situaciones como lagunas jurídicas, en dónde algún aspecto concerniente a éste carezca de reglamentación legislativa o de saber quién es el responsable de atender el mismo, o bien, que no haya certeza en el nivel de corresponsabilidad entre instancias gubernamentales por su especialidad o nivel jerárquico y hasta el grado de intervención que puede ejercer la ciudadanía, pues estas situaciones pueden obstaculizar la eficiencia de los procesos y generar incertidumbre entre las mismas dependencias y entre la población.

Para reforzar el establecimiento de responsabilidades, se puede acudir también a la transferencia de capacidades, en donde el gobierno municipal pueda fortalecerse con mayores facultades que le permitan dar atención y respuestas más directas y prontas a las necesidades locales.

E13. Financiamiento

Las demandas de financiamiento de San Juan del Río crecen día a día, en parte como resultado del crecimiento de la población y la economía, y en parte por el surgimiento de nuevos problemas y nuevas necesidades. Tratar de cubrir este déficit a través del aumento de las fuentes existentes, en especial impuestos como el predial, puede significar un aumento muy alto con impacto en toda la población, por lo que la recomendación es diversificar las fuentes de financiamiento y utilizar mecanismos que no afecten a toda la sociedad, sino que se concentren en algunos sectores que obtienen beneficios no merecidos. No se quiere decir que no haya que mantener actualizado el cobro del predial en términos de valores, padrón y tarifas; tampoco quiere decir que no se deban llevar éstos a los estándares internacionales, lo que ofrecería una oportunidad para obtener más recursos, solo que será un proceso lento y tendrá impacto en toda la población.

La gestión de la valorización del suelo es el mecanismo ideal porque no necesariamente toma la forma de un impuesto, sino que puede concebirse como una contribución o incluso, el pago de un derecho, éste último renunciable por parte de los particulares.

La gestión de la valorización puede lograrse a través del impuesto predial, sin embargo, tendría que ser un predial muy alto, pero además tendría muchas complicaciones técnicas para distinguir si el propietario actual es quien se está beneficiando de la valorización o él la pagó al propietario anterior.

Otros impuestos que se cobran en las ciudades no capturan la valorización del suelo, que quizá puedan ampliar y obtener más recursos, pero se estaría perdiendo la oportunidad de aprovechar una fuente de recursos que no les cuesta a los ciudadanos y que actualmente se está perdiendo.

Una gran ventaja de recapturar la valorización es que tiene fundamento en el Artículo 115 de la Constitución, Fracción IV inciso a):

- IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:
 - a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, **así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.**

Hay muchas formas para la gestión de la valorización del suelo, a continuación, se presentan algunas que se recomiendan para San Juan del Río:

Contribución de Mejoras

Puede tener muchos nombres, como contribución por obras, contribución por cooperación, derechos de cooperación, pero la idea es la misma: que las obras públicas sean pagadas por los beneficiarios (Título Sexto, Capítulo VI del Reglamento de Planeación y Gestión de Desarrollo Urbano de San Juan del Río).

Una de las grandes ventajas de esta contribución de mejoras y de las obras por cooperación es la transparencia en la relación entre la aportación de los recursos y su ejercicio, que se materializa en una obra concreta. De esta manera, se evitan los subsidios cruzados, cuando se usan los recursos fiscales, los recursos de toda la sociedad, para invertir en obras y acciones que benefician a una parte de la población.

La Administración de los Derechos de Desarrollo

El valor del suelo está determinado por la cantidad de derechos de desarrollo que se establecen para un predio a través de un programa de desarrollo urbano. Esto significa que esa propiedad tendrá mayores posibilidades de obtener beneficios de la explotación de ese suelo en la medida que se le concedan más derechos en el plan o programa. El valor del suelo es una función de los beneficios que se obtendrán de su explotación a futuro, es, dicho de otra forma, un valor de expectativas. Así la normatividad urbana no sólo establece el aprovechamiento (coeficientes de utilización del suelo) que se pueda dar al suelo sino su valor.

Una buena localización que ofrece altas expectativas de beneficio requerirá además que la norma urbana permita el desarrollo inmobiliario adecuado (derechos de desarrollo o coeficientes de utilización) para poder aprovechar esas altas expectativas. Por ejemplo, una localización en donde el mercado ofrece la oportunidad de desarrollar oficinas de manera muy intensiva, por decir algo, 8 niveles, requiere que la norma los permita, si ésta permite construir sólo 2 niveles, el valor del suelo no reflejará todo su potencial (de 8 niveles) sino solo el potencial de los 2 niveles autorizados. El cambio de norma de 2 a 8 significará un aumento enorme de valor ya que permitirá concretar esas expectativas.

De esta manera, el planificador determinará cuánto pueden capturar los propietarios de la valorización al habilitarlos a través de la norma, lo que puede resultar en grandes beneficios para algunos o en una limitación en el aprovechamiento para otros.

Hay diferentes instrumentos para gestionar la valorización del suelo producida por la sociedad a través de la planificación, para fortalecer las políticas urbanas en San Juan del Río se recomiendan dos: la venta de derechos de desarrollo y la transferencia de derechos de desarrollo.

La venta de derechos de desarrollo

En varios países se cobran los derechos de desarrollo o derechos de edificabilidad. En dos variantes, se cobra cuando se rebasa lo establecido por la norma, lo que supone hacer estudios de impacto para estimar cuánto se puede permitir desarrollar por arriba de la norma original. O bien, se establece una norma básica con coeficientes de edificabilidad (CUS) bajos, que permita un aprovechamiento para satisfacer las necesidades de residencia (valor de uso), y un aprovechamiento máximo, de acuerdo a los criterios del planificador (como siempre se ha hecho), lo que permitiría desarrollar con fines comerciales, que además suponen costos sociales a través de las externalidades. Los interesados pueden comprar derechos de desarrollo para edificar por arriba de la norma básica y hasta la norma máxima.

Cuando no se cobran los derechos de desarrollo, se regala la valorización a los propietarios de manera inequitativa. Cuando se cobra lo que se excede por arriba de la norma, se está regalando la asignación original que es tan inequitativa como la anterior, pero cuando se cobra a partir de un derecho básico, no hay inequidad.

Las ventajas de cobrar de esta manera son:

1. Se compensan los costos de las externalidades producidas por el desarrollo.
2. Se captura una proporción de la valorización, una fuente importante de recursos.
3. Se crean condiciones de equidad.
4. Se evita la corrupción.
5. Se evita la especulación.
6. Se tiene una herramienta poderosa para conducir los procesos urbanos.
7. Al ser un derecho no impacta a la población, los propietarios compartirán una parte de una renta que no les costó formar
8. Presiona los valores del suelo a la baja, haciendo más competitiva la ciudad.
9. Tiene un impacto político bajo, y bajo un buen esquema de comunicación para su socialización, el efecto puede ser muy positivo.

Hay variantes en la forma es que se cobran los derechos de desarrollo, pero la idea básica es pagar por la edificabilidad. Puede significar una fuente importante de recursos y es de aplicación muy simple.

La Transferencia de Derechos de Desarrollo

Es un mecanismo para la protección de zonas con valor patrimonial o ambiental. En el presente programa se diseña para financiar la restauración de los inmuebles considerados monumentos históricos en el centro de San Juan. La idea es asignar a los predios que alberguen un monumento histórico por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas una cantidad de derechos de desarrollo mayor que la que está utilizada con el inmueble patrimonial, sin embargo, no podrá edificar esa normatividad extra por razones de protección de los inmuebles, pero sí podrá vender esos derechos de desarrollo hacia otras áreas de la ciudad en donde esté permitida su aplicación con la condición de que esos recursos se apliquen en la restauración del monumento siguiendo los lineamientos establecidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Combate a la Especulación

La especulación es una práctica común en México que tiene varios efectos perversos sobre el desarrollo las ciudades. En primer lugar, produce un encarecimiento del suelo a través de su retención, es decir, un aumento artificial en los valores del suelo de la ciudad lo que la hace menos competitiva y produce exclusión social, lo que a su vez lleva a la irregularidad. En segundo lugar, produce desperdicio del capital fijo de la ciudad, infraestructura y equipamientos no aprovechados eficazmente por la falta de desarrollo de predios vacantes. En tercer lugar, impulsa el crecimiento extensivo de la ciudad, ya que, al no usarse esos espacios en especulación, el mercado tiene que ampliar la oferta de periferia. En cuarto lugar, trastoca el ciclo de los barrios, porque la evolución de los distintos inmuebles de un barrio resulta desigual, lo que al final de cuentas, termina por generar efectos de desvalorización.

En fin, la especulación es una práctica devastadora para las ciudades por lo que debe evitarse, y el mecanismo general es, recapturando por parte del municipio, la valorización que se genera como producto de la retención de inmuebles.

En el estado de Querétaro se ha buscado evitar a través de una sobretasa a predios baldíos, práctica muy común en México y en el mundo, sin embargo, en nuestro país es inconstitucional, por lo que la capacidad de inhibir la especulación a través de la sobretasa es limitada. Existen otras formas de hacerlo, la Ley General de Asentamientos, Ordenamiento del Territorio y Desarrollo Urbano, en su Capítulo V, establece los polígonos de desarrollo y construcción prioritarios, que pueden aplicarse en San Juan y que dan un tiempo perentorio para su desarrollo obligatorio, y en caso contrario, pueden quedar sujetos a la enajenación en subasta pública.

Sin menoscabo de la aplicación de los polígonos de desarrollo y construcción prioritarios, se propone un impuesto al desperdicio urbano que, después de un tiempo perentorio gravará los lotes baldíos o subutilizados de la ciudad interior, con el objetivo de reasignar el costo social que están produciendo a los propietarios que estén especulando y encareciendo el suelo. No aplica para zonas de desarrollo reciente ni para polígonos con horizontes para la regulación de la expansión urbana, establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Juan del Río.

EI4 Fortalecimiento Institucional

El fortalecimiento institucional involucra aspectos tanto regulatorios como organizacionales que en muchos casos llevan implícitas o de manera expresa interacciones con una red de instituciones públicas y privadas que requieren ser consideradas para lograr una eficaz, eficiente y efectiva actuación.

Dado que la materia es concurrente con la federación y el estado, así como convergente en objetivos e instrumentos con la zona metropolitana, el fortalecimiento institucional tendrá que atender la mejora de esas interacciones y la coincidencia en objetivos de desarrollo por el municipio y la zona metropolitana.

La nueva Ley General de Asentamientos Humanos, enfatiza acciones conjuntas para la lograr la efectividad en la aplicación de las estrategias, planes, programas, normas y lineamientos. Destacadamente asegurar los derechos de vía para la estructura primaria y los recursos para las reservas de desarrollo, en ese sentido será necesario alinear las metas y objetivos de los instrumentos de desarrollo, con los recursos públicos y privados necesarios para lograrlos.

EI4.1 Marco Reglamentario

Para tener capacidad de intervenir en el ordenamiento territorial y en el desarrollo urbano de la ciudad es necesario contar con un marco regulatorio amplio, detallado y claro, lo que, al mismo tiempo, ofrece certidumbre a los ciudadanos y abre las posibilidades para una mejora regulatoria que incremente la competitividad de la ciudad.

Muchos de los graves problemas que sufren las ciudades en México es la falta de normas operativas que permitan a los gobiernos locales regular las decisiones de los particulares, e incluso, del propio gobierno. De igual manera, no existen las condiciones para hacer operativas muchas de las disposiciones de los programas de desarrollo urbano, hay carencia de instrumentos y de los marcos regulatorios para su implementación.

Por lo anterior, es importante destacar que el nuevo Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano sienta las bases para la construcción de ese marco regulatorio en materia de desarrollo urbano, ya que contiene las normas para la aplicación de los instrumentos previstos en los instrumentos de planeación, en materia de administración de derechos de desarrollo, control de la expansión urbana, reaprovechamiento de la ciudad interior, promoción de proyectos estratégicos, combate a la especulación, financiamiento e implementación de polígonos de actuación concertada, por citar algunos de los más importantes. En conjunto, constituyen una serie de instrumentos que buscan gestionar los procesos inherentes a la práctica del desarrollo urbano, bajo un determinado orden y que buscan incentivar las buenas prácticas, aquellas que representen un beneficio al particular, a la sociedad y a la ciudad, y por el contrario, evitar y revertir las prácticas que se ha demostrado generan condiciones negativas a la misma.

Los programas de desarrollo urbano, en su mera concepción requieren mantenerse permanentemente actualizados, guardando una debida correspondencia entre las leyes e instrumentos jurídicos superiores, como es el caso de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el Código Urbano del Estado de Querétaro, y a partir de los cuales emanan diversas disposiciones que obligan a la armonización de los reglamentos y los programas en el nivel municipal.

La actualización y armonización de los instrumentos jurídicos municipales requiere adicionalmente continuar con aquellos otros ordenamientos vinculados como el Reglamento de Construcción y el Reglamento de Policía y Gobierno del Municipio de San Juan del Río, ya que cuentan entre sus articulados disposiciones que tienen relación a las prácticas del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, y que deben mantener congruencia tanto con los nuevos instrumentos jurídicos como con la reestructuración de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

EI4.2 Modernización administrativa

En la misma línea del inciso anterior, pero en una acción complementaria, la correcta aplicación de los programas de desarrollo urbano y de la normatividad asociada, también requieren de un fortalecimiento de las capacidades de administración y gestión del gobierno municipal. En primer lugar, se requiere una gestión pública moderna y abierta a la participación de los ciudadanos, que deberán ser capaces de dar seguimiento y evaluar que la administración pública municipal cumpla con la aplicación de los instrumentos y normas.

Asumiendo la existencia de espacios para la participación organizada y seria de la sociedad, deberán crearse los canales de coordinación entre el gobierno municipal y la sociedad.

Los canales de coordinación además requieren fortalecerse desde las diferentes dependencias a fin de facilitar la comunicación entre sí, en beneficio de la atención a la sociedad. Las instancias encargadas de los servicios públicos, así como la administración de la gestión del desarrollo urbano deben establecer nuevos métodos de comunicación abierta, permanente y eficiente a fin de mantenerse en condiciones de atender las demandas de los ciudadanos.

La aplicación de tecnologías y sistemas de información como herramientas de modernización administrativa que faciliten el intercambio y despliegue de datos para apoyar la toma de decisiones constituye un eje fundamental en beneficio del desarrollo de las capacidades institucionales de respuesta ante las demandas de la sociedad. El manejo de la información se ha transformado a raíz de la digitalización y la vinculación con herramientas de carácter cartográfico, de modo que la Secretaría de Desarrollo Sustentable encontrará beneficioso la implementación de un sistema de información georreferenciada que permita compilar y visualizar toda la información creada a partir de las acciones urbanísticas, a través de una plataforma que puede dotar además de un instrumento de transparencia al permitir el acceso a la ciudadanía.

La implementación de un sistema de información actualizado y digital requerirá de un proceso de capacitación de los funcionarios públicos que lo atiendan, a fin de asegurar su correcto manejo e incorporación de la información, y que adicionalmente constituirá un impulso a la mejora regulatoria, ya que la accesibilidad e interoperabilidad que ofrece un sistema permitirá la agilización en el intercambio de datos y en la toma de decisiones respecto a las acciones urbanísticas pretendidas por los actores sociales o bien, los propios actores gubernamentales.

EI4.2.1 Desarrollo de capacidades al interior

El municipio, a través de las instancias que considere pertinentes, analizará las nuevas necesidades en materia de administración y gestión del desarrollo urbano, los procedimientos y responsabilidades, y con base en ello, definirá los perfiles idóneos para

cada una de las funciones, al mismo tiempo analizará las capacidades del personal adscrito al municipio para una adecuada reestructuración de la administración de la Secretaría de Desarrollo Sustentable. Se recomienda que el municipio cree el Servicio Profesional de Carrera.

De esta manera, se deberá elaborar un nuevo organigrama para cada una de las direcciones de la Secretaría, sujetándose a la estructura establecida en reglamento interior del Ayuntamiento, se elaborarán los manuales de organización y funciones, así como los manuales de procedimientos y el cuadro de asignación de personal.

Se recomienda elaborar el texto único de procedimientos administrativos, se requerirá la instalación de todas las dependencias que realizan gestiones de trámites, para poder unificar los procedimientos, requisitos y tiempos para cada uno de ellos. Una vez elaborado dicho texto deberá ser sometido a la aprobación del Cabildo y publicarse en la Gaceta Municipal y, en la Sombra de Arteaga, el periódico oficial del estado de Querétaro.

E14.2.2 Establecimiento de competencias y funciones

Revisión exhaustiva del Manual General de Organización del Municipio de San Juan del Río, Querétaro, a través de sus dependencias jurídicas con el objeto de realizar las reformas necesarias para su fortalecimiento, en particular, analizar las competencias que le corresponden al municipio y sus respectivas secretarías y demás áreas en materia de desarrollo urbano y funciones con las que se relacionan y en función de ello determinar y diseñar las dependencias y áreas que se requieran.

Así mismo se deberá promover y gestionar reformas a leyes estatales para lograr una mayor eficiencia en los servicios municipales prestados a la ciudadanía, así como poder ejecutar las estrategias e instrumentados que propone este Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Para lograr tales reformas el municipio tendrá que coordinarse con cada una de las dependencias según la materia de la que se trate.

E14.3 Supervisión, evaluación y control

Se establecerá un sistema de indicadores de los programas de desarrollo urbano para la evaluación del cumplimiento de las estrategias propuestas. Lo ideal es que dicha evaluación de las políticas se lleve a cabo a través de un organismo ciudadano e independiente, que bien podría ser una universidad. Sin embargo, en el corto plazo y de no existir la posibilidad anterior la Secretaría de Desarrollo Sustentable, con apoyo del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, serán los responsables de dar seguimiento. Las evaluaciones anuales que se realicen deberán publicarse en la página oficial digital del observatorio y del municipio.

E14.4 Instrumentos de planificación operativa

Cada una de las dependencias dos meses antes del cierre de la elaboración de la Ley de Ingresos deberán elaborar su plan de trabajo anual del año próximo y el mismo será enviado a Oficialía Mayor, al Síndico Procurador y a la Tesorería Municipal, para que así se estimen los ingresos y los gastos a generarse en el próximo año.

E15. Programa Comunicación Social como una Herramienta Estratégica para la Implementación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico

La comunicación social trabaja en muchos sentidos como la imagen de una organización. La correcta transmisión del mensaje reduce conflictos derivados de lo que se conoce como distorsión o deformación de la información.

En el caso de las innovaciones en políticas públicas es imprescindible contar con un buen programa de comunicación social, que explique a los ciudadanos de manera sencilla pero acertada, las implicaciones y los beneficios de las propuestas que se pretenden implementar, en particular, en ámbitos tan cuestionados y mal interpretados, como el desarrollo urbano.

El proceso de comunicación social es una "carretera" de dos vías, característica que suele olvidarse en el día a día de la gestión. Toda información que sea emitida por parte de una institución de gobierno tendrá una respuesta. La información que se maneja y desea transmitir, por parte del gobierno hacia la ciudadanía, no siempre es de carácter positivo, en muchas ocasiones deben comunicarse malas noticias. El objetivo, en estos casos particulares, será buscar que el estilo y mecanismos de comunicación no magnifiquen las repercusiones propias de lo comunicado.

Las organizaciones, incluyendo las gubernamentales, enfrentan hoy en día una situación particular: la información viaja a una velocidad nunca antes imaginada. Si bien es cierto que eso representa una ventaja, en la "carretera de dos vías" de la comunicación social eso tiene implicaciones relevantes. Hoy, las organizaciones se enfrentan al desarrollo e implementación de estrategias, en donde se ven sumergidas en un ambiente caracterizado por un crecimiento y desarrollo increíble, de los sistemas de comunicación.

Cualquier organización requiere del establecimiento de estrategias de comunicación social. En el caso de los gobiernos municipales, es importante que se involucren a todas las dependencias que integran este ámbito de gobierno.

Los recursos destinados para el área de comunicación social deberían dirigirse más a la implementación que al diseño o a la planeación de la estrategia. El comportamiento de los resultados del proceso de comunicación social presenta un perfil totalmente asimétrico, según sea el entorno y tipo de información que se deba comunicar. No siempre más trabajo significa mejores resultados. Hace más una suerte de diversidad de canales que de intensidad o volumen de información.

Por ejemplo, la difusión de logros de gobierno representa, en la mayoría de los casos, una actividad de trabajo moderada y la obtención de resultados muy aceptables; mientras que la intervención del área de comunicación social en un proceso de manejo de crisis representa una intensidad elevada y volumen de trabajo alto, pero con resultados finales no siempre esperados.

E15.1 El concepto de la comunicación social en el ámbito de gobierno

Sobre el tema de la comunicación social del sector gubernamental debe reconocerse una diferencia sustancial: la fuerte responsabilidad social que implica el servicio público.

Esencialmente, se busca que la información que se brinde a la población se realice en tiempo y forma, la cual podrá ser acerca de programas, acciones y logros de gobierno. Hoy en día es fundamental realizar el proceso de manera óptima aprovechando medios y herramientas adecuadas para tener el acercamiento adecuado a la población.

La creación, planeación y administración de una estrategia de comunicación social deberá involucrar a las todas las áreas del municipio de San Juan del Río para lograr la transmisión y difusión de un mensaje unificado. Por ejemplo: cuando se requiera informar acerca de los planes de desarrollo urbano, no sólo debe participar la Secretaría Desarrollo Sustentable. Así mismo, es fundamental tener lineamientos claros para la recepción fluida de la opinión pública y la retroalimentación eficiente a las áreas correspondientes.

Otra característica deseable del proceso de comunicación social es llevar al cabo campañas de orientación ciudadana que al mismo tiempo ofrezcan los mecanismos para obtener los beneficios correspondientes.

Una actividad estratégica del área de comunicación social es capturar, sistematizar, analizar y evaluar la información y opiniones difundidas por los medios de comunicación sobre las actividades del servicio público.

Otras actividades importantes que competen al área de comunicación social son: organizar entrevistas y conferencias con la prensa, atender las invitaciones protocolarias y de prensa, elaborar y actualizar las políticas de portales y sistemas de comunicación acorde a las materias de tecnologías de la información y comunicaciones, de atención ciudadana y de trámites y servicios, considerando la opinión de todas las áreas, en particular aquellas cuyas tareas estén relacionadas a grupos vulnerables o en situación de desventaja. Finalmente, la creación/diseño, actualización y administración del sitio web de la institución.

La Ilustración 3. Tres Características Básicas que se Deberán Incluir el Proceso de Comunicación Social, describe porque el área de comunicación social actúa como una posición de enlace. La información que las áreas de gobierno desean comunicar a la población pasa a esta área en donde se realiza un trabajo de armonización, de tal manera que se logre transmitir lo deseado por el canal adecuado. Esto es, se selecciona el momento adecuado, junto con el lenguaje apropiado y por el canal que se adapte mejor. Por otro lado, es esperado recibir una respuesta de la ciudadanía. Esta seguirá el camino inverso hacia las áreas emisoras, pasando por el área de comunicación social. Con esto, se logra un flujo de información eficiente, y como consecuencia, una correcta difusión y logrando una buena imagen institucional.

Ilustración 2. Esquema Típico del Proceso de Comunicación Social Institucional



Fuente: elaboración propia

E15.2 Importancia del proceso de comunicación social

A continuación, se describen varios elementos que justifican el contar con una buena comunicación social:

- Prevención de problemas. La experiencia ha demostrado que la buena gestión del proceso de comunicación social tiene un efecto preventivo y atenuador de problemas que suelen manejarse a través de comunicación social.
- Unidad de mensaje. Un mensaje homogéneo transmite una suerte de salud organizacional que facilita la emisión y la difusión de la información.
- Armonización del proceso de comunicación social. Cuando se logra un trabajo armonizado en conjunto, cumpliendo con los requerimientos de la parte gubernamental y de la ciudadanía, el proceso de difusión de la información es eficiente.
- Elemento esencial para el manejo de crisis. No puede entenderse una organización sin un plan de manejo de crisis que no contemple la participación fundamental de un área de comunicación social.
- Herramienta de retroalimentación. Algunos municipios han definido estrategias de actuación, para algunas áreas, con base en la información que recibe de la ciudadanía.
- Termómetro de satisfacción ciudadana. Muchos programas de mejora continua integran de manera fundamental la medición de la satisfacción ciudadana, instrumentada a través del área de comunicación social. La correcta canalización de la información ciudadana facilita, sin duda, lograr las metas de cumplimiento jerarquizando las peticiones de la población.
- Gestor de imagen pública. El factor dentro de la población "ser tomado en cuenta", constituye un pilar en la construcción de imagen en toda institución gubernamental. Es aquí donde el proceso de comunicación social se convierte en un punto clave para lograrlo. Por eso, el trabajo de armonización ciudadanía-comunicación-gobierno se considera una herramienta para construir una buena imagen pública.

E15.3 Estrategias de comunicación

Como una estrategia total debe considerarse, dentro del proceso de comunicación social, la conveniencia de robustecer la comunicación interna como plataforma para la difusión externa.

Las tres alternativas con las que pueden alcanzarse mejores resultados se presentan a continuación. Éstas, deben siempre mantenerse actualizadas de manera escrupulosa:

- Fortalecer las redes sociales institucionales como medio masivo de comunicación social para la transmisión del mensaje institucional.
- Dar a conocer a la sociedad las herramientas disponibles para la participación ciudadana en redes sociales institucionales, estableciendo a los medios sociales como un canal de comunicación fundamental.
- Fortalecer el mensaje e imagen institucional con el fin de promover la identificación de la ciudadanía con el Gobierno Municipal de San Juan del Río.

E15.4 Elementos y características básicas para un proceso efectivo de comunicación social

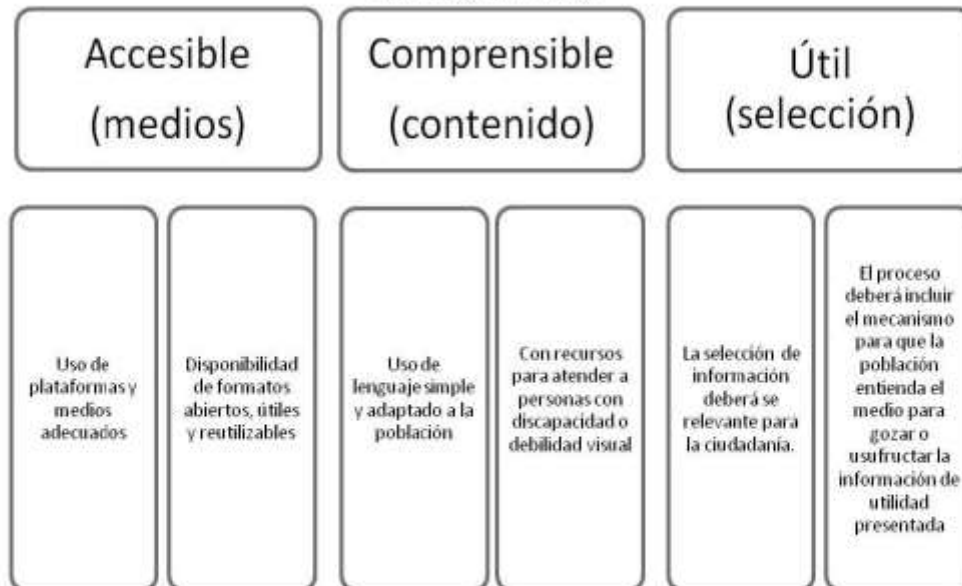
La instrumentación de un mecanismo de comunicación social es compleja. Se han incluido algunos de los lineamientos que han probado hacer del proceso de comunicación social una actividad exitosa y eficiente, ver Ilustración 3. Tres Características Básicas que se Deberán Incluir el Proceso de Comunicación Social.

Traducido a principios necesarios, como condición en el proceso de comunicación social, estas serían las justificaciones para el cumplimiento de éstos tres puntos:

- Principio de Accesibilidad. De nada sirve tener y administrar información si no se ofrece el medio y el formato que permita al ciudadano recibirla y usarla. Información encriptada, restringida, reservada, con derechos o cualquier cosa que impida su uso incumple con este principio.
- Principio de Comprensibilidad. Información deberá definirse como todos aquellos datos que ofrezcan utilidad. Debe comenzarse por el lenguaje, que deberá ser sencillo y sin terminología especializada. Todo lenguaje altisonante o jerga, que no está al alcance de la ciudadanía, no puede ser adecuadamente entendido.
- Principio de Utilidad. La información que sea suministrada a la ciudadanía deberá ser tangiblemente de utilidad práctica, y adicionalmente, proporcionar los requisitos para gozar del beneficio o usufructo.

Sin duda, el factor principal para el éxito del proceso de comunicación social radica en el compromiso de todas las áreas de la instancia de gobierno.

Ilustración 3. Tres Características Básicas que se Deberán Incluir el Proceso de Comunicación Social



Fuente: elaboración propia

IV. NIVEL INSTRUMENTAL

La fase instrumental, que a menudo se minimiza en los programas de desarrollo urbano en México, es sin duda, el componente clave en la planeación de las ciudades. Se trata del componente operativo, el cómo se van a implementar las estrategias particulares para cumplir los objetivos y las metas del programa.

A continuación, se explican los instrumentos de cada una de las grandes estrategias.

11. INSTRUMENTOS DE REPOSICIONAMIENTO DEL CENTRO HISTÓRICO

11.1 Instrumentos para identificar oportunidades para la conformación de un perfil competitivo.

En realidad, esta estrategia es una estrategia *sui generis*, por lo que no requiere de una instrumentación particular. En gran parte, la estrategia quedó resuelta dentro del presente programa, en donde ya se identificaron esas oportunidades para el desarrollo del nuevo perfil competitivo y que son asimiladas en otras estrategias como el desarrollo de sectores turísticos y culturales; la protección y aprovechamiento del patrimonio cultural construido; y la recuperación del río San Juan, además de la estrategia instrumental (EI) de ordenamiento territorial. Todas estas asimilan los planteamientos generales de la estrategia de la identificación del nuevo perfil competitivo. Al mismo tiempo, los componentes de la estrategia como el ambiente de cooperación, el conocimiento y aprovechamiento de los atributos locales y el fortalecimiento de las competencias locales, además de estar subsumidas en las demás, deberían de convertirse en prácticas de rutina en el gobierno municipal.

11.2 Instrumentos para el desarrollo de los sectores turísticos y culturales de San Juan del Río

Grupo promotor del desarrollo de sectores turísticos y culturales de San Juan del Río.

El grupo promotor tendrá como misión llevar a cabo las estrategias para el desarrollo de la industria turística y cultural en el municipio, y en específico en el Centro Histórico. Estará integrado por representantes de las dependencias municipales y estatales especializadas en las temáticas que conciernen al proyecto y por integrantes de la sociedad civil. En un esquema de gobernanza, ciudadanos y autoridades trabajarán en conjunto para el desarrollo de estos sectores.

Entre las responsabilidades de este grupo estarán las de impulsar y participar en la realización del Programa para el Desarrollo Turístico de San Juan del Río y en el proyecto de "marca ciudad", apoyar en la gestión de recursos y en la gestión social, y dar

seguimiento a los proyectos sociales y de infraestructura que resulten del programa y del proyecto, entre otras.

El grupo estará integrado por representantes:

Del gobierno municipal:

- Instituto de Cultura, Turismo y Juventud Municipal.
- Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal.
- Secretaría de Obras Públicas Municipales.

Del gobierno del estado:

- Secretaría de Cultura.
- Secretaría de Turismo.

De los empresarios organizados:

- Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de San Juan del Río.
- Cámara Nacional de la industria de la Transformación (CANACINTRA) de San Juan del Río.
- Asociación de Industriales de San Juan del Río.
- Asociación de Amigos del Río San Juan.
- Asociaciones de comerciantes de los mercados ubicados en el centro.
- Representantes de hoteleros y restauranteros.
- Representantes de artesanos y productores locales.

De los promotores culturales:

- Promotores de festivales.
- Asociaciones de artistas.

De las universidades y centros de generación de conocimiento:

- Académicos que trabajan en el tema.
- Investigadores

Programa para el Desarrollo Turístico de San Juan del Río

Una de las primeras tareas del grupo promotor será la realización de un Programa para el Desarrollo Turístico de San Juan del Río desde un esquema de planeación participativa, con un apartado especial para el Centro Histórico.

A través del Programa para el Desarrollo Turístico de San Juan del Río se pueden identificar los proyectos que son necesarios para detonar el potencial turístico del Centro Histórico, a través de una renovada valoración del patrimonio, del atractivo de las edificaciones de la zona del Camino Real de Tierra Adentro, y las manifestaciones culturales como festivales y fiestas religiosas.

Dicho plan deberá contener:

1. Diagnóstico de la oferta turística en el Centro Histórico, en cuanto a:
 - a. Infraestructura turística (capacidad en hoteles, servicios de alimentos, señalética y guías turísticos, agencias de viaje, etc.).
 - b. Atractivos turísticos, activos y por activar, y el estado que guardan (atractivos tangibles e intangibles).
 - c. Servicios recreativos, culturales, y de comercio.
 - d. Estado que guarda la infraestructura carretera, y los servicios de traslado de visitantes.
2. Diagnóstico de la demanda turística:
 - a. Perfil del turismo.

- b. Afluencia y derrama turística.
3. Evaluación del potencial turístico.
 - a. Análisis de los tipos de demanda deseada y permanencia.
 - b. Valoración de los atractivos y categorización por jerarquías.
4. Análisis FODA.
5. Plan de acción Integral:
 - a. Objetivos.
 - b. Estrategias.
 - c. Líneas de acción.
 - d. Cartera de proyectos y programas a desarrollar, con responsables (autoridades y ciudadanos) y opciones de financiamiento.

11.3. Instrumentos para la creación de una "marca ciudad" para San Juan del Río

El proyecto de Marca Ciudad será impulsado por el grupo promotor para el desarrollo turístico y cultural del San Juan del Río. El proyecto se llevará a cabo a través de:

- Realización por el grupo promotor, con apoyo de un despacho
- y/o de especialistas de las universidades, de un diagnóstico sobre los elementos de identidad de los habitantes, e identificación de las singularidades de la ciudad que distinguen sus visitantes, esto es la "imagen interna" o endoimagen, y la "imagen externa" o exoimagen (Friedmann, 2005). Esta información puede recabarse a través de encuestas, foros participativos y convocatorias en sitios turísticos, escuelas y universidades. Se trata de rescatar los signos y elementos que potenciarán el orgullo de los sanjuanenses por su ciudad y por su Centro Histórico, y que pueden posicionarlos hacia el exterior como lugares atractivos para el turismo, especialmente para el turismo cultural, y para la inversión.
- Contratación de una agencia de publicidad especializada para el diseño de la visión, imagen, logotipo, eslogan y otros elementos de la estrategia con base en la información recabada sobre la identidad de la ciudad.
- Desarrollo de una línea de productos y servicios con el distintivo de la marca ciudad. Esto se logra integrando a los productores locales y prestadores de servicios existentes a la estrategia, e incentivando a que se creen nuevas empresas.
- Difusión de la marca mediante la publicidad, promoción y comunicación para su posicionamiento entre internos y externos. Contratación de espectaculares, anuncios publicitarios en aeropuertos y terminales de autobuses, carreteras, folletos turísticos, revistas, anuncios de televisión, y materiales para las agencias de viajes.
- Programa de difusión de la Marca Ciudad, y de los valores identitarios, entre habitantes y prestadores de servicios para que sean ellos mismos quienes la promuevan entre propios y visitantes, y se refuerce el sentimiento de orgullo y arraigo por San Juan.
- Programa de señalética en el Centro Histórico y sitios de interés turístico con la marca de la ciudad, para que a través de ésta se ayude a los visitantes a reconocer rutas, lugares históricos y/o atractivos, establecimientos que proporcionan servicios, modos de transporte, oficinas de atención, entre otros.

Es muy importante señalar que la Marca Ciudad no es la imagen de la administración municipal y no debe cambiar con la sucesión del gobierno. Esta debe ser

una estrategia ciudadana para posicionar a la ciudad, y por tal debe tener continuidad. Para ello, es importante que los ciudadanos del grupo promotor tomen liderazgo en el proyecto.

11.4. Instrumentos para la conformación de un distrito creativo en el barrio del Calvario

Para la conformación de un distrito creativo en el barrio del Calvario se requiere la implementación de los siguientes proyectos y programas:

11.4.1. Proyecto para impulsar el Museo de la Muerte como sitio atractivo para el turismo nacional e internacional

El Museo de la Muerte y el Panteón Santa Veracruz tienen el potencial para posicionarse como sitios atractivos del turismo nacional e internacional. El Panteón, en especial, es un lugar con un ambiente místico singular y con un patrimonio histórico y artístico muy significativo. No obstante, ante la falta de mantenimiento especializado para la restauración, y una estrategia bien definida de desarrollo museográfico, el valor de estos sitios se está desaprovechando, y algunos de sus pinturas murales, entre otros elementos, se están deteriorando y perdiendo.

El museo y el panteón pueden ser escenarios ideales para la conservación de las tradiciones prehispánicas y coloniales, la realización de festivales alusivos a la muerte, y recorridos nocturnos donde se cuenten leyendas y relatos históricos, que incluyan paseos por los murales urbanos y por las casonas antiguas.

Para impulsar el potencial del museo y del panteón se requiere:

Programa Museográfico: Este programa implica un replanteamiento del discurso museográfico, del diseño del museo; de salas de exposición permanente y temporal, y del estado de los diversos espacios para el mejor provecho de su distribución funcional. Para la realización del Programa se buscará asesoría de universidades y grupos de investigación especializados: Escuela Nacional de Antropología e Historia, Universidad Nacional Autónoma de México, Universidad Autónoma Metropolitana, y Universidad Autónoma de Querétaro.

Plan de Conservación de Elementos con Valor Artístico e Histórico: El programa Museográfico incluirá un Plan de Conservación a través del cual se indagará en el valor e historicidad de los elementos que integran el inmueble del museo y el panteón, tales como pinturas murales, esculturas y nichos, así como los requerimientos para su rescate y conservación.

Proyecto de ampliación del Museo de la Muerte y creación de salas para exposiciones itinerantes: Este proyecto involucra la generación de una segunda sección del museo, la cual podría estar en inmuebles adyacentes o cercanos que serían adquiridos para su incorporación. Podría desarrollarse bajo uno de dos posibles esquemas de financiamiento:

- **Financiamiento público – privado:** Para la realización de este proyecto se pueden gestionar recursos desde un esquema de Proyecto de Prestación de Servicios, que es una variante de asociación público-privada para que un grupo empresarial se haga cargo de las obras de construcción y el mantenimiento del museo.

- **Financiamiento público:** Para financiar las obras de ampliación del museo se pueden gestionar recursos del Programa de Apoyo a la Infraestructura Cultural de los Estados (PAICE) de CONACULTA, o de otros que se implementen con la nueva administración federal 2019 – 2024.

11.4.2. Catálogo de predios e inmuebles en el barrio del Calvario susceptibles a ser aprovechados por la inversión pública y privada

- En conjunto con los vecinos, propietarios y comerciantes del barrio, la Oficina del Centro Histórico realizará un catálogo de predios e inmuebles que se encuentran vacíos, desocupados y disponibles para la inversión pública y/o privada.
- En este catálogo se identificarán predios e inmuebles donde puede generarse equipamiento cultural, como salas para exposiciones, un teatro, mercado de artesanías, y la ampliación del Museo de la Muerte.
- También se identificarán predios e inmuebles que pueden ser ofertados a la inversión privada, con base en estímulos, para que se desarrollen cafés, restaurantes, galerías, tiendas de exhibición de productos locales, oficinas de prestadores de servicios, escuelas de arte, entre otros.
- La oficina del Centro Histórico se encargará de promover la inversión para el desarrollo de usos compatibles con las actividades culturales y creativas en este barrio.

11.4.3. Calendario de festividades y eventos en el Barrio del Calvario

El Instituto Municipal de Cultura, Turismo y Juventud estará encargado de promover la realización continua de eventos artísticos y culturales, pero sería ideal que los particulares, como uniones de restauranteros, vecinos y propietarios, también organizaran estos eventos con el objetivo de atraer a los visitantes al lugar.

Es especialmente importante mantener la actividad artística en este sitio, para que perdure el ambiente creativo y la afluencia de personas.

En el caso de las actividades públicas, el Instituto tiene un calendario de festividades que se realizan en el barrio, pero puede además apoyar con facilidades para que los particulares también lleven a cabo festivales.

11.4.4. Proyecto de arte urbano en el Barrio del Calvario

Se retomarán los avances en el desarrollo cultural del sector que ha impulsado el Instituto de la Cultura, Turismo y Juventud y Regidores; como son las recientes intervenciones urbanas con murales alusivos al día de muertos y a tradiciones prehispánicas, el arreglo de fachadas siguiendo esta temática, y la impartición de talleres con jóvenes.

Para seguir con la implementación de acciones de arte urbano, que contribuya a la apropiación de los espacios públicos y a la recuperación de la paz y la seguridad para transitar por las calles del barrio, se requiere un proyecto definido con acciones a corto, mediano y largo plazo, que sea impulsado por los mismos habitantes, preferentemente por los jóvenes.

Algunas fundaciones y colectivos como la Fundación Hogares, y el colectivo Tomate-COMEX, patrocinan e impulsan este tipo de proyectos. Además, se debe invitar a empresas e industrias locales a participar en el programa proporcionando patrocinios y convocando a sus empleados y directivos a realizar trabajo comunitario.

11.5. Instrumentos para la Intervención física y social en el sector norte del Centro Histórico. Polígono de los mercados 5 de Mayo y Reforma

11.5.1. Estudio para la revitalización comercial de los mercados 5 de Mayo y Reforma

El estudio de revitalización deberá dar respuesta a las siguientes interrogantes:

- ¿Cómo hacer más atractivos estos lugares para compradores locales y turistas?
- ¿Cómo conservar la tradición de los mercados y hacerlos también más competitivos?
- ¿Qué acciones puntuales se deben desarrollar para alcanzar estos fines?
- ¿Cómo organizar un plan de mercadotecnia que invite a visitar estos lugares y que muestren sus atractivos?

Objetivo del proyecto:

Generar el estudio necesario para la revitalización de los mercados 5 de Mayo y Reforma y sus entornos, para convertirlos en lugares más atractivos para visitantes locales y para turistas.

Características del estudio:

- *Estratégico*: debe plantear acciones estratégicas, metas y proyectos de intervención para la reactivación económica de los mercados y sus entornos.
- *Integral*: considerará los factores sectoriales y territoriales, bajo una visión de conjunto. Beneficiará tanto a los comercios de los mercados como a los establecimientos del polígono.
- *Participativo*: se asumirán mecanismos de consulta y participación de los sectores público, social y privado involucrados.
- *Orientador y con visión prospectiva*: con finalidad de darle contenido estratégico y de largo plazo a las acciones.

El Estudio será coordinado por un equipo multidisciplinario del Instituto de Cultura, Turismo y Juventud Municipal y de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, y será elaborado por el despacho de consultores seleccionado por presentar la cotización más apropiada.

Propuestas para el estudio:

Como primera actividad para el desarrollo del estudio, proponemos se identifique un polígono a intervenir, que incluye a los mercados y los establecimientos y equipamiento en sus entornos. En primera instancia, se recabará información mediante investigación bibliográfica sobre:

- Antecedentes de las condiciones físicas de los mercados.

- Antecedentes sobre las condiciones físicas de los espacios que rodean y que afectan, beneficiar y/o sirven a los mercados.
- Función de los mercados como centros de abasto local y regional, tipos de productos que ofrecen y tipo de demanda que atienden.
- Valor histórico y cultural de los edificios en el polígono de intervención.
- Organizaciones de los locatarios y situación jurídica y fiscal.
- Antecedentes económicos los mercados y estado comercial de los establecimientos que se ubican en el polígono de intervención (número de visitantes, perfil de los visitantes, ventas, entre otros).

En una segunda etapa de la elaboración del estudio, se realizarán levantamientos, entrevistas y encuestas, aforos de usuarios y locatarios para la realización de diagnósticos sobre:

- Las condiciones físicas de los inmuebles y estado de la infraestructura.
- Censo de locales en uso y desuso, y de los giros comerciales.
- Las condiciones de salubridad y ambientales del entorno.
- Peligros por tanques de gas, instalaciones eléctricas en malas condiciones, entre otros.
- Riesgos a la seguridad de las personas.
- Situación comercial de los locales comerciales y establecimientos en el polígono.
- Situación del equipamiento en el entorno; paradas de autobús, rampas, banquetas, señalética, entre otros.
- La oferta del estacionamiento y problemas de movilidad.
- Transporte foráneo e impacto en el sector.

En una tercera fase del estudio, se desarrollarán las estrategias e instrumentos para la revitalización de los mercados y su entorno. Entre estos se propondrán:

- Un proyecto de remodelación de los inmuebles y de rehabilitación de la infraestructura para hacerla más competitiva.
- Un proyecto de intervención urbana del entorno de los mercados, con base en las necesidades sociales y económicas identificadas.
- Se elaborará un modelo de desarrollo comercial para los mercados, identificando las ventajas competitivas de estos espacios.
- Se establecerá, además, una propuesta para la elaboración de un programa promocional para los mercados.

11.5.2. Programa de intervenciones físicas y sociales para la revitalización comercial de los mercados 5 de Mayo y Reforma

Este programa contendrá una serie de acciones que derivarán del Estudio para la revitalización comercial de los mercados 5 de Mayo y Reforma. Estas se ejecutarán desde esquemas de gobernanza con los locatarios, comerciantes y habitantes del sector. Podrían contemplar:

- Proyecto ejecutivo para la intervención física del mercado 5 de Mayo.
- Proyecto ejecutivo para la intervención física del mercado Reforma.
- Proyecto ejecutivo para crear una terminal de autobuses foráneos en un predio cercano a la zona de mercados.
- Proyecto ejecutivo para mejorar la imagen y seguridad vial en las inmediaciones de los mercados.

- Programa de capacitación y desarrollo empresarial de los mercados 5 de Mayo y Reforma.
- Programa de mejora de imagen urbana en las inmediaciones de los mercados 5 de Mayo y Reforma.
- Programa de intervención a la infraestructura vial en las inmediaciones de los mercados 5 de Mayo y Reforma.
- Programa de arte urbano en la zona de mercados.
- Programa de seguridad comunitaria en la zona de mercados.

11.6. Intervención en la Zona de Monumentos Históricos

Para convertir el sector decretado como Zona de Monumentos Históricos, y Camino Real de Tierra Adentro, en una de las áreas de mayor atracción turística en Querétaro se proponen una serie de políticas, proyectos y programas en seis líneas de acción: conservación del patrimonio e imagen urbana, impulso al desarrollo urbano y económico en compatibilidad con la conservación, fomento al turismo, impulso a la actividad cultural, atracción de nuevas inversiones, mejora de la seguridad, y fomento de la cultura ambiental.

11.6.1. Instrumentos para la conservación del patrimonio en la Zona de Monumentos Históricos

En el apartado de Instrumentos para la conservación del patrimonio y mejora de la imagen se describen herramientas para guiar la inversión pública para regenerar la imagen urbana aplicando la normatividad municipal y federal. Esto implica el rescate de fachadas y la homologación de la imagen de las construcciones, para mejorar el aspecto y resaltar el valor estético de los edificios en este sector.

Estos instrumentos se pueden consultar en el apartado I3 del PAC.

11.6.2. Instrumentos para impulsar el desarrollo urbano y económico en compatibilidad con la conservación en la Zona de Monumentos Históricos

Se busca que la Zona de Monumentos Históricos sea un sector que albergue y resguarde el patrimonio de mayor valor en la ciudad, y también que sea uno de los sitios de mayor atractivo para vivir, trabajar, visitar, y divertirse.

Esta zona del Centro Histórico se beneficiará de inversiones públicas y privadas a través de la implementación de proyectos como:

- Proyecto de Recuperación del Río San Juan.
- Proyecto para la creación del corredor turístico comercial Miguel Hidalgo (primera, segunda y tercera etapa).
- Proyecto para la creación del corredor turístico comercial Francisco Mina y 5 de Mayo.
- Proyecto para la creación del corredor turístico comercial Prof. Mercedes Camacho.
- Proyecto para la creación del corredor turístico comercial Corregidora.
- Proyecto para la creación del corredor turístico comercial Ayuntamiento.

- Proyecto para la creación del corredor turístico comercial 20 de Noviembre.
- Proyecto para la creación del corredor turístico comercial Francisco Javier Mina - Ezequiel Montes.
- Proyecto para la creación del corredor turístico comercial Fernando de Tapia.
- Proyectos para la recuperación de inmuebles públicos con valor histórico y artístico para su uso como equipamientos culturales.

En este sector además se ejecutarán una serie de instrumentos para el reaprovechamiento sustentable, que tienen como objetivo recuperar la inversión en vivienda y servicios. La descripción de estos instrumentos se encuentra en el apartado I2 del PAC.

Cualquier intervención dentro de este polígono debe realizarse bajo supervisión y con el permiso de la autoridad municipal y del INAH.

11.6.3. Instrumentos de fomento al turismo y a la actividad cultural en la Zona de Monumentos Históricos

La zona de monumentos históricos es un sector clave en la atracción de turismo, es por tal que, para las estrategias e instrumentos de desarrollo turístico, esta área será de especial prioridad.

En el proyecto para el desarrollo de los sectores turísticos y culturales se considera un apartado especial para esta zona, en el que se establecerá la realización de acciones como:

- La creación de corredores turísticos y comerciales, que implican el retiro del cableado aéreo, mejora de la imagen urbana en banquetas y pavimentos, retiro de anuncios y otros que afecten la imagen y el paso de peatones, entre otros. Para la realización de estos proyectos se gestionarán recursos de las instancias federales y estatales de turismo, la Comisión Federal de Electricidad, TELMEX, entre otros.
- Instalación de puestos de información y otro tipo de equipamiento para dar orientación al turista y promover los sitios de interés.
- Otorgar facilidades y realizar registro de particulares que promueven recorridos, visitas guiadas, y paseos a sitios turísticos.
- Promoción de la zona, dentro de las estrategias de "marca ciudad".
- Otros que establezca el proyecto para el desarrollo de los sectores turísticos y culturales de San Juan del Río.

11.6.4. Instrumentos de impulso a la actividad cultural en la Zona de Monumentos Históricos

Se plantea que el fomento a la cultura y la creatividad son también estrategias para hacer más competitivos los diferentes distritos de la ciudad. En el caso del Centro Histórico de San Juan del Río, éste posee ventajas comparativas respecto a otros centros.

En este sector de la ciudad se concentra gran parte del equipamiento cultural, así como el patrimonio, no obstante, algunos de los inmuebles se encuentran en deterioro. Además, se requieren nuevos y mejores espacios para las expresiones artísticas y de esparcimiento, mayor oferta de actividades, y aprovechar los esfuerzos que se dan desde los grupos no gubernamentales y privados.

Para aprovechar el capital artístico y cultural de este sector se propone:

- Un fideicomiso para el desarrollo del capital artístico y cultural en la Zona de Monumentos Históricos, que será promovido por el grupo promotor del Centro Histórico. El fideicomiso tendrá como objetivo el financiamiento permanente de la actividad en este sector, así como aportar para la generación de nuevos foros para el intercambio creativo, la expresión cultural, y el rescate de monumentos y edificios con valor patrimonial.
- Podría tratarse del mismo Fideicomiso previsto para la administración del sistema de Transferencia de Derechos Especiales de Desarrollo, en el cual se pueden reconocer las diferentes fuentes de recursos (Véase apartado I3.3 Instrumentos para el financiamiento).
- Programa de incentivos fiscales para que las industrias y otros interesados instalen oficinas o comercios en este sector donde se ofrezcan servicios o productos intensivos en diseño, creatividad y tradición, tales como despachos de publicistas, talleres de diseñadores, casas de artesanías, cafés – teatros, comercios de productos gastronómicos locales, galerías para la exposición y venta de arte, entre otros.
- Proyectos para la recuperación de inmuebles públicos con valor histórico y artístico para su uso como equipamientos culturales. Para la realización de estos proyectos se pueden gestionar recursos especiales del FONCA y de otros programas, para el rescate de monumentos y edificios con valor patrimonial.
- Programa y calendario permanente de actividades artísticas y culturales en el sector, con apoyo del grupo promotor.
- Otros que establezca el proyecto para el desarrollo de los sectores turísticos y culturales de San Juan del Río.

11.6.5. Instrumentos para la atracción de nuevas inversiones en la Zona de Monumentos Históricos

Se realizará un catálogo de predios e inmuebles que se encuentran vacíos, desocupados y disponibles para la inversión pública y/o privada. La entidad responsable de elaborar el catálogo será la Oficina del Centro Histórico, o en su caso, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del municipio.

El propósito de este catálogo es la identificación de predios e inmuebles donde puede generarse equipamiento cultural, como salas para exposiciones, mercado de artesanías, y también pueden ser ofertado a la inversión privada para que se desarrollen cafés, restaurantes, galerías, tiendas de exhibición de productos locales, oficinas de prestadores de servicios, escuelas de arte, entre otros.

Se prevé que los proyectos de rescate del río San Juan, creación de corredores turísticos y comerciales, entre otros, mejorará el atractivo de la zona para la inversión privada, por lo cual se buscará orientarla en la vocación del turismo cultural y de la economía creativa y del conocimiento.

Estas intervenciones se guiarán por el Plan de Manejo y Gestión del camino Real de Tierra Adentro y su zona de amortiguamiento, que definirá el marco reglamentario, incluidas las restricciones de uso y desarrollo, así como el número total de inmuebles a intervenir y las acciones de mantenimiento y conservación de los mismos.

11.6.6. Instrumentos para mejorar la seguridad en la Zona de Monumentos Históricos

Para mejorar la seguridad de los visitantes, vecinos y comerciantes en este sector de la ciudad, se desarrollará una estrategia que consta de tres instrumentos:

Programa de policía turística

Para mejorar la experiencia y seguridad de los visitantes a esta zona de la ciudad que tiene una vocación turística, es necesario contar con un cuerpo especial de Policía Turística.

Las Policía Turística será un grupo especial que formará parte de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal que se encargará de vigilar, prevenir el delito y resguardar la seguridad en la zona, pero también de brindar atención bilingüe a los turistas que requieran información y orientación.

Los elementos de la Policía Turística no sólo son agentes del orden, también deben estar capacitados para actuar en caso de emergencias de diversa índole, en idiomas (al menos inglés), conocer la oferta turística y tener a mano información actualizada, y así como contar con constante capacitación en atención a los visitantes.

La Policía Turística requiere:

- Programa y convocatoria para reclutar, seleccionar, y capacitar al personal.
- Módulo(s) de atención.
- Señalética en distintos puntos del sector que indique dónde están los módulos de atención.
- Medios de transporte que les permitan movilizarse con facilidad en las calles del centro.
- Uniforme o chaleco que los distinga de otros policías, con insignia en inglés y español.
- Implementos necesarios para su labor y material actualizado con información.

Para la implementación del programa de Policía Turística se puede acceder a recursos del FORTASEC, y de la Secretaría de Turismo federal y estatal.

Para la capacitación de los agentes, se buscará asesoría de académicos de las licenciaturas en Criminología y en Gestión del Turismo Cultural y Natural de la Universidad Autónoma de Querétaro.

También se recurrirá a organizaciones de la sociedad civil como Causa en Común A. C. y el Observatorio Nacional Ciudadano, Seguridad, Justicia y Legalidad.

Programa de seguridad vecinal

Para mejorar la seguridad de los habitantes en esta zona se requiere un programa de seguridad comunitaria. El programa será ejecutado por el área de prevención o trabajo social de la Secretaría de Seguridad Pública y deberá incluir:

- Elaboración de manuales para la conformación de comités vecinales de seguridad y de procedimientos ciudadanos para prevenir el delito, y actuar en caso de ser víctimas o presenciar un delito.
- Conformación de comités vecinales para la seguridad.

- Seguimiento a las actividades de organización y prevención del delito que realizan los comités.
- Capacitación, entrega de información, y canales especiales de comunicación con los comités.
- Atención a solicitudes por parte de los comités.
- Evaluación anual del programa.

En el Observatorio Ciudadano de Seguridad del Municipio de Querétaro cuenta con un manual de actuación para prevenir el delito, la Secretaría de Seguridad Pública Municipal puede solicitar asesoría y acompañamiento técnico a éste y/u otros organismos de la sociedad civil o grupos de trabajo en las universidades.

Programa de seguridad comunitaria para el comercio

En conjunto con las organizaciones de comerciantes y empresarios, se llevará a cabo un programa especial para mejorar la seguridad del comercio en este sector del Centro Histórico. El programa contemplará:

- Conformación de grupo de trabajo para prevenir la comisión del delito en comercios de la Zona de Monumentos, integrado por representantes de las Secretaría de Seguridad Pública Municipal, de las organizaciones de comerciantes y empresariales, y otros comerciantes que quieran sumarse.
- Realización de campañas para socializar información en comercios y capacitar a empleados en cuanto a protocolos de seguridad en caso de ser víctima o presenciar la comisión del delito.
- Implementar programa para distinguir a los comercios que realizan la capacitación y que colaboran con los agentes de policía.
- Establecimiento de canales especiales de comunicación con los comerciantes (ya sea a través de botones de pánico u otros medios).
- Evaluación anual del programa.

Para la implementación del programa se puede acceder a recursos del FORTASEC, y de otros programas estatales y municipales, así como de aportaciones especiales que realicen los empresarios organizados.

11.6.7. Instrumentos para fomentar la cultura ambiental en la Zona de Monumentos Históricas

Para mejorar la calidad de vida en la Zona de Monumentos, y la imagen y experiencia que proporciona a los visitantes, se requiere implementar una serie de medidas encaminadas a mejorar la cultura ambiental en cuanto a: disposición de residuos sólidos, cuidado del agua, control de contaminación por ruido, poda de árboles, y limpieza de calles y banquetas.

La autoridad encargada de promover estas acciones es la Jefatura de Ecología, de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología municipal. Esta Jefatura tiene a cargo las siguientes funciones:

- Inspección y vigilancia sobre el cumplimiento de la legislación ambiental vigente.
- Difusión de información ambiental con el objetivo de fomentar y fortalecer la cultura ambiental de niños, jóvenes y público en general.
- Elaboración, instrumentación y seguimiento de programas encaminados a disminuir la contaminación de suelo, agua y aire.

- Ejercer las atribuciones y facultades establecidas en el Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de San Juan del Río, en el Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del municipio y los demás ordenamientos de observancia general que expidan el ayuntamiento, el estado y la Federación en materia ambiental.

La Jefatura de Ecología implementará, en conjunto con las organizaciones de comerciantes, empresarios y comités de vecinos, un programa de cultura ambiental en la Zona de Monumentos Históricos que buscará socializar:

- La importancia de mantener limpias las banquetas, sin obstrucciones viales, y las faltas y sanciones a las que se incurren en caso de incumplimiento.
- La necesidad de contar con un permiso para regular el uso del sonido en la promoción, y las faltas y sanciones en las que se incurren en caso de incumplimiento.
- Fomentar la cultura de la reutilización y el reciclaje a través de campañas donde se otorguen estímulos.
- Los horarios de recolección de basura en la vía pública, la necesidad del respeto de los mismos, y las faltas y sanciones en las que se incurren en caso de incumplimiento.
- La importancia de del cuidado del agua, y las faltas y sanciones a las que se incurren en caso de incumplimiento.
- Los procedimientos para solicitar la tala de árboles en la vía pública y las restricciones respecto al derribo de estos.
- Fomentar la cultura de la denuncia en cuanto a faltas ambientales, y proporcionar canales directos de comunicación para reportar estos incidentes.
- Realizar campañas de adopción de árboles en el sector y otorgar, en conjunto con los empresarios organizados, estímulos para las personas que participen en el programa.

11.7 Mejora de la accesibilidad y la movilidad

11.7.1 Vialidades

El instrumento es la aplicación del *Plan Maestro de Vialidad de Centro de Población de San Juan del Río*.

11.7.1.1 Construcción y mejoramiento de la vía pública.

Se retomarán las acciones referentes a construcción, ampliación y modernización de infraestructura propuestas en el *Plan Maestro de Vialidad de Centro de Población de San Juan del Río* para la Zona Centro de San Juan del Río de acuerdo con la siguiente tabla que se muestra a continuación:

Tabla 7. Acciones a Corto Plazo

ACCIÓN	LONGITUD (m)	SECCIÓN TRANSVERSAL A CORTO PLAZO	TIPO DE ACCIÓN
VIALIDAD ESTRUCTURAL			
1. Anillo Periférico			
1.1 Av. B. Juárez Pte. a Av. de la Cruz	1,392	A - A'	Construcción
1.2 Av. de la Cruz a Río San Juan	139	A - A'	Ampliación
1.3 Blvd. Miguel Hidalgo a Carr. Panamericana	459	A - A'	Ampliación
VIALIDAD PRIMARIA			
2. Av. B. Juárez Pte.			
Río San Juan a Miguel Hidalgo	1,367	C - C'	Ampliación
3. Av. Constituyentes			
José Ma. Arteaga a Av. 4 Poniente	1,128	A - A'	Ampliación
VIALIDAD SECUNDARIA DE PRIMER ORDEN			
6. Lateral Ote. Vías Ferrocarril			
Av. 1 Poniente a Liga Lateral Ote.	421	B - B'	Construcción
VIALIDAD SECUNDARIA DE SEGUNDO ORDEN			
10. Prof. Av. de la Cruz			
Cjón. del Zapote a Cjón. del Pino	133	B - B'	Construcción
ESTRUCTURAS VIALES			
I. Paso vehicular			
Vía de ferrocarril entre A. López Mateos y Lázaro Cárdenas		7.00 m	Ampliación
II. Puente vehicular			
Av. Puente de Hierro y Río San Juan		7.00 m	Ampliación
III. Puente vehicular			
Av. Luis Romero Soto y Río San Juan		14.00 m	Ampliación
PEATONALIZACIÓN			
• Paso vehicular deprimido		D - D'	Construcción
• Peatonalización de calles	300		Mejoramiento
ADECUACIONES GEOMÉTRICAS			
• Blvd. Pablo Cabrera e Ignacio López Rayón			Adecuación geométrica
• Blvd. Pablo Cabrera y Miguel Hidalgo Nte.			Adecuación geométrica
• José Ma. Arteaga y Laterales Vía Ferrocarril			Adecuación geométrica

Fuente: Plan Maestro de Vialidad de Centro de Población de San Juan del Río, 2006

Para realizar dichas acciones se puede acceder a recursos federales complementarios como el Programa de Infraestructura otorgado por la SEDATU en su vertiente 1. *Infraestructura para el Hábitat 1.1. Modalidad Mejoramiento del Entorno. Apoyos para la realización de obras de construcción o mejoramiento de infraestructura básica, complementaria y equipamiento urbano*, así como recursos estatales y municipales.

11.7.1.2 Administración de tránsito (restricciones, semaforización y sentidos)

Se retomarán las acciones referentes a la administración de tránsito señaladas en el *Plan Maestro de Vialidad de Centro de Población de San Juan del Río* para la Zona Centro de San Juan del Río que incluyen acciones de semaforización y cambios de sentidos de vialidades de acuerdo con las siguientes tablas (Tabla 8. Acciones de Semaforización y Tabla 9. Cambios de Sentidos).

Tabla 8. Acciones de Semaforización

ACCIONES DE SEMAFORIZACIÓN	
SEMÁFOROS A INSTALAR	
<ul style="list-style-type: none"> • Blvd. Pablo Cabrera – Ignacio López Rayón • Blvd. Pablo Cabrera – Miguel Hidalgo Nte. • Blvd. Pablo Cabrera – Av. Álvaro Obregón • Felipe Ángeles – Av. Álvaro Obregón • 20 de Noviembre – Ayuntamiento • Felipe Ángeles – Av. Álvaro Obregón • José Ma. Morelos – José Ma. Arteaga • Av. Benito Juárez Pte. – Corregidora • Av. Luis Romero Soto – Carretera Panamericana • Laterales Vía Ferrocarril – José Ma. Arteaga • Laterales Vía Ferrocarril – Francisco Villa • Laterales Vía Ferrocarril – Av. B. Juárez Ote. 	
SEMÁFOROS A ADECUAR	
<ul style="list-style-type: none"> • Av. Benito Juárez Pte. – Ayuntamiento • Av. Benito Juárez Pte. – 16 de Septiembre • Av. Benito Juárez Pte. – Miguel Hidalgo • Av. Constituyentes – Av. 1 Poniente • Av. Constituyentes – Blvd. Pablo Cabrera • Av. Luis Romero Soto – Blvd. Miguel Hidalgo 	

Fuente: Plan Maestro de Vialidad de Centro de Población de San Juan del Río, 2006

Tabla 9. Cambios de Sentidos

CAMBIOS DE SENTIDOS	Sentido de Circulación	
	Actual	Propuesto
<ul style="list-style-type: none"> • Av. 1 Poniente Av. Central a Av. Constituyentes 	Doble	Ote. – Pte.
<ul style="list-style-type: none"> • Lateral Pte. Vía Ferrocarril Av. 1 Poniente a Francisco Villa Av. B. Juárez Ote. a Carr. Panamericana 	Doble Doble	Norte - Sur Norte - Sur
<ul style="list-style-type: none"> • Lateral Ote. Vía Ferrocarril Carr. Panamericana a Av. B. Juárez Ote. Francisco Villa a Av. 1 Poniente 	Doble Doble	Sur - Norte Sur - Norte
<ul style="list-style-type: none"> • José Ma. Arteaga José Ma. Morelos a Av. Central 	Doble	Pte. – Ote.
<ul style="list-style-type: none"> • Francisco Villa Av. Central a Laterales Vía Ferrocarril 	Doble	Ote. –Pte.

Fuente: Plan Maestro de Vialidad de Centro de Población de San Juan del Río, 2006

Los recursos a los que se puede acceder para llevar a cabo las acciones anteriores son del Programa de Infraestructura otorgado por la SEDATU en su vertiente 1. *Infraestructura para el Hábitat 1.1. Modalidad Mejoramiento del Entorno. Apoyos para la realización de obras de construcción o mejoramiento de infraestructura básica, complementaria y equipamiento urbano, obras para la conectividad y accesibilidad, así como para la construcción, ampliación, habilitación y/o equipamiento de Centros de Desarrollo Comunitario y obras para la protección, conservación y revitalización de Centros Históricos*, así como recursos estatales y municipales.

11.7.2. Transporte

Se deberá realizar un proyecto que elimine cajones de estacionamiento en la vía pública, en las vialidades más angostas para que se pueda recobrar su sección total y dar libre tránsito a todos los medios de transporte. Dicho proyecto deberá incluir el establecimiento de paradas de autobuses urbanos y suburbanos dentro de las secciones liberadas de estacionamientos para ubicar lugares de ascenso y descenso de pasajeros. Este proyecto estará complementado por el *Programa del Padrón de Predios para estacionamientos* que, dentro de terrenos de propiedad privada, brindará los espacios necesarios para ubicar los estacionamientos que sean eliminados de la vía pública.

Los recursos a los que se puede acceder con este fin son el Programa de Infraestructura otorgado por la SEDATU en su vertiente 1. *Infraestructura para el Hábitat 1.1. Modalidad Mejoramiento del Entorno.*

11.7.3. Estacionamientos

Se deberá realizar un Programa integral de reubicación de estacionamientos que estará integrado por un padrón de predios baldíos susceptibles de convertirse en estacionamientos públicos, para lo cual deberán realizarse un listado de características con las que deban contar estos espacios para poder convertirse en estacionamientos, así como la determinación de tarifas de cobro según las características físicas y los servicios que estos brinden.

Para la creación del padrón de vacíos urbanos, se deberá aplicar el Artículo 118 del Reglamento de planeación y gestión del desarrollo urbano del Municipio de San Juan del Río, Querétaro, el cual establece que estarán sujetos al gravamen al desperdicio urbano los predios clasificados como baldíos que no aprovechan el potencial de desarrollo del inmueble, de esta manera se incitará a la población a darle un uso a sus predios, necesario para el buen funcionamiento del Centro.

Aunado a lo anterior, la regulación de la vía pública por parte de la Administración municipal deberá ser estricta y apoyarse en el uso de la señalética adecuada para dar a conocer a los usuarios la ubicación de estacionamientos públicos dentro del Centro Histórico, así como los lugares prohibidos para estacionarse y las sanciones correspondientes.

11.7.4. Peatonalización y movilidad no motorizada

Se deberá realizar una campaña de difusión de la normatividad federal y municipal que incluya el: Reglamento para el comercio del Municipio de San Juan del Río, Querétaro; Reglamento de anuncios y toldos para el municipio de San Juan del Río, Querétaro; Reglamento de construcción del Municipio de San Juan del Río, Querétaro; y la Ley

Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticos e históricos y su reglamento; que dé a conocer los principales artículos que regulen la operatividad de los comercios y servicios para que sean del conocimiento público y puedan aplicarse las sanciones correspondientes.

Deberá definirse por la administración municipal una temporalidad para la etapa de difusión, de aplicación y de sanción de la normatividad mencionada anteriormente, para que igualmente se den a conocer estos plazos a la población y puedan ser ejecutadas las acciones necesarias.

Se deberán realizar 3 proyectos de intervención:

1. De rescate de banquetas que incluya liberación de elementos que restrinjan el libre tránsito peatonal y vehicular a través de la aplicación de los reglamentos, cableado subterráneo, mejoramiento de fachadas e introducción de mobiliario urbano.

Las calles de **Prioridad 1** a intervenir son: Miguel Hidalgo desde Juárez hasta 20 de noviembre, Vicente Guerrero desde Juárez hasta su intersección con Hidalgo, Francisco Javier Mina y 5 de Mayo desde Morelos a 20 de Noviembre y Prof. Mercedes Camacho desde 5 de Mayo hasta Álvaro Obregón.

Las calles de **Prioridad 2** a intervenir son: Corregidora desde San Marcos a Juárez, Ayuntamiento desde Gral. Felipe Ángeles hasta Juárez, 20 de noviembre desde Gral. Felipe Ángeles hasta Álvaro Obregón, Francisco Javier Mina/Ezequiel Montes desde Vicente Rivapalacio a Morelos, Hidalgo desde Juárez hasta Paseo del Río y Calle de la Vina/Fernando de Tapia desde Hidalgo hasta Panamericana.

2. Proyecto de mantenimiento, mejoramiento y equipamiento de los andadores peatonales Leonardo Bravo e Ignacio Zaragoza, que incluya cableado subterráneo, poda apropiada y mobiliario urbano.
3. Proyecto de regeneración de espacios públicos y áreas residuales aptos para crear plazas y andadores públicos que incluya el mejoramiento de fachadas, el establecimiento de nuevos giros comerciales, la dignificación del comercio establecido y la introducción de mobiliario urbano.

Dentro de estos espacios se considerarán como plazas a la formada entre la Antigua Calle Don Eusebio esquina con calle Vicente Guerrero, detrás de la Parroquia, a la esquina formada entre la Calle Francisco Javier Mina con Rafael Díaz y al frente del Museo de la Muerte. Se considerarán para aprovechamiento de sección de calle a la banqueta sobre Francisco Javier Mina desde Nicolás Bravo hasta Emilio Carranza, a las banquetas de la calle Juárez Pte. desde el Jardín de la Familia hasta la Calle Cuauhtémoc; y a la sección de Calle de la Vina y Plazuela Guadalupe Victoria sobre Calle Fernando de Tapia hasta Melchor Ocampo y hacia el sur sobre las banquetas oriente sobre la calle Miguel Hidalgo hasta Ignacio Pérez. Igualmente se considerará la rehabilitación de las banquetas a todo lo largo de Hidalgo desde Morelos hasta el Blvd. Pablo Cabrera con el objetivo de unir virtualmente las plazas principales y el polígono de actuación Norte; y a las calles y callejones entre el Museo de la Muerte en el barrio del Calvario y el mirador sobre la calle 2 de abril en la colonia Ramos Millán, con el fin de generar un recorrido turístico más para la ciudad.

Así mismo, como parte de la instrumentación que mejore la movilidad dentro del Centro Histórico, se deberá crear un proyecto de establecimiento de Zonas 30 en algunas calles del Centro Histórico que prioricen la movilidad no motorizada y den equidad a todos los medios de transporte.

Dentro de las calles a transformar en Zona 30 se encuentran las siguientes: El circuito generado por las calles Juárez, Vicente Guerrero, Morelos y 16 de septiembre y todas sus calles al interior, así como Morelos entre Guerrero y Francisco Javier Mina, Nicolás Bravo y Agustín Iturbide. Hacia el sur de este circuito desde el Jardín de la Familia por Ignacio Allende hasta Calle de la Vina y por la Calle 2 de abril hasta el Museo de la Muerte. Y se complementará con la calle Ignacio Zaragoza desde el Andador del mismo nombre hasta El Río, con el objetivo de generar una ruta establecida entre el proyecto de intervención de El Río con los circuitos peatonales establecidos dentro del Centro Histórico.

Los recursos a los que se puede acceder para llevar a cabo las acciones anteriores serán los derivados del Fideicomiso creado a partir de la venta de derechos de desarrollo explicado en el Artículo 110, 111 y 115 del Reglamento de planeación y gestión del desarrollo urbano del Municipio de San Juan del Río, Querétaro. Igualmente pueden obtenerse recursos del Programa de Infraestructura otorgado por la SEDATU en su vertiente 1. *Infraestructura para el Hábitat 1.1. Modalidad Mejoramiento del Entorno* y el Programa de Desarrollo Regional Turístico Sustentable y Pueblos Mágicos (*PRODEMAGICO*) otorgado por la SEDATU en su vertiente 1. *Infraestructura y servicios*.

12. REAPROVECHAMIENTO SUSTENTABLE DE LA CIUDAD INTERIOR. VENTA DE DERECHOS DE DESARROLLO.

El objetivo de este instrumento es hacer viable la inversión inmobiliaria en el polígono denominado como Zona de Transición de la Zona de Monumentos del Centro Histórico de San Juan del Río, para ello, y como se explicó en la estrategia correspondiente (E2), este programa de desarrollo urbano y las normas específicas del Reglamento para la Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano fijan los usos del suelo, con un coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB) y un coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM). De tal manera que el particular propietario de un predio o su representante podrá solicitar incrementos de edificabilidad (aumento de derechos de desarrollo) a partir del coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB) y sin sobrepasar el coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM).

Para ello, el solicitante deberá pagar al erario municipal, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ingresos para cada una de las zonas que se establezcan en el Programa de Desarrollo Urbano, una contraprestación por el aumento de derechos de desarrollo para edificar.

La estimación de la valorización producida por el aumento en el coeficiente de utilización del suelo entre el CUS Básico y el CUS Máximo o por cambio de uso del suelo deberá estar realizada por un Perito Valuador Certificado debidamente inscrito en el registro de valuadores, dependiente de la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado.

La estimación de la valorización de la propiedad por el aumento del coeficiente de utilización estará determinada por el monto que habría que pagar la cantidad de suelo que se tendría que comprar para poder construir el excedente del coeficiente de

utilización del suelo en el mismo contexto urbano y con la misma normatividad en que se ubica el predio objeto de la solicitud al momento de realizarse ésta. No obstante, para que se haga viable la inversión, sólo se cobrará del valor estimado, que deberá ser diferenciado, desde niveles tan bajos como 0% para la vivienda de bajo costo y nunca superior al 70% para las actividades más redituables.

En la zonificación secundaria se establecerán los polígonos en los que se puede usar este derecho de edificabilidad, en este caso la Zona de Transición de Monumentos del Centro Histórico de San Juan del Río, también se señalan los coeficientes básicos (CUSB) y máximos (CUSM) que se utilizan para el área, y los porcentajes de cobro que aplican para cada tipo de vivienda o actividad y que se describe en la Tabla 10. Porcentaje de Cobro por el Aumento de Derechos de Desarrollo. Estos porcentajes podrán ser modificados anualmente en la Ley de Ingresos Municipales cada año, de acuerdo a la evolución de los procesos de reaprovechamiento urbano.

Tabla 10. Porcentaje de Cobro por el Aumento de Derechos de Desarrollo

Tipo de vivienda o actividad	Uso del Suelo
Vivienda	
	Zona de transición
Económica	0%
Interés social (-)	0%
Interés social (+)	0%
Media (-)	15%
Media (+)	20%
Residencial	30%
Residencial Plus	40%
Comercio y Servicios	
Comercio	50%
Oficinas	50%
Equipamientos (servicios privados)	10%

Fuente: elaboración propia con base en ejercicios de calibración (véase Anexo)

Además, con el fin de reorientar la recuperación de población dentro del área de transición con una ocupación eficiente bajo un principio de equidad, este instrumento podrá acompañarse de los siguientes incentivos:

- Se ofrecerán incentivos especiales a la inversión en vivienda de interés social y de interés popular en la zona de transición:
 - Descuento del 100% de las contribuciones por cambio de uso del suelo o por el aumento del coeficiente de utilización del suelo.
 - Descuento del 90% en el pago de impuesto predial por cuatro años a partir del inicio de las obras.
 - Descuento del 60% de los derechos por supervisión de fraccionamientos urbanos.
 - Descuento del 60% de los derechos por asignación de número oficial.
 - Descuento del 80% de los derechos por expedición de la licencia de construcción sea esta nueva, reconstrucción o remodelación.
 - Descuento del 50% en la primera prórroga de la licencia de construcción.

- Exención del 50% de cajones de estacionamiento si se encuentra en corredor urbano según la zonificación secundaria del Programa.
- Los adquirentes de estas viviendas pagarán una tasa "0" del impuesto de traslado de dominio.
- Exención de las transmisiones gratuitas establecidas el Código Urbano del Estado de Querétaro

13. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO Y MEJORA DE LA IMAGEN

13.1 Mejora de la Imagen del Centro Histórico

13.1.1 Aplicación de la norma

Es tema medular de este Programa, desde la fase de diagnóstico, que uno de los problemas más notorios en el Centro Histórico de San Juan del Río es el deterioro de sus inmuebles, tanto monumentales como contextuales y de la decadencia en temas de imagen urbana que se ha provocado por la falta de aplicación de la reglamentación sobre intervenciones urbanas y arquitectónicas en los mismos inmuebles.

Este instrumento establece un plan de acción para que la autoridad, con los elementos reglamentarios con los que cuenta, logre iniciar un proceso de recuperación de la imagen urbana y, por tanto, de la conservación del patrimonio construido. Todo esto apoyado en el Reglamento de Construcción del Municipio de San Juan del Río.

Entre las principales normas del Reglamento que deben ser aplicadas están:

1. Sección segunda: Imagen Urbana, Artículo 31, donde indica que no se autoriza el uso de la vía pública para:

- Establecer puestos comerciales de cualquier clase que sean o usarlas con fines conexos a alguna negociación
- Colocar anuncios, estructuras o soportes de ellos. Sólo se permitirá en vía pública los letreros y señalamientos de nomenclatura y vialidad, el mobiliario urbano y la publicidad que determine La Dirección

2. Artículo 33, Retiro de Obstáculos, en donde se señala que la Secretaría dictará las medidas administrativas necesarias para obtener, mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinado a un servicio público para **REMOVER LOS OBSTÁCULOS**, para el uso o destino de dichas vías o bienes.

3. Artículo 34, donde señala que El Ayuntamiento en coordinación con La Secretaría podrá ordenar las medidas administrativas necesarias para mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes incorporados al dominio público, así como para **REMOVER CUALQUIER OBSTÁCULO** que estuviera en ellas de acuerdo con la legislación vigente.

De igual manera, se deben observar las especificaciones del Reglamento de Anuncios y Toldos para el Municipio de San Juan del Río que, para efectos de aplicación, describe tres zonas de aplicación de las cuales, para este Programa, se debe respetar lo señalado para la Zona I o 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 Riva Palacio (10); continuando por el eje de la Calle Vicente Riva Palacio hasta cruzar con el eje de la Calle Aquiles Serdán (11), siguiendo por el eje de la Calle Vicente Riva Palacio 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.

Este reglamento señala puntualmente los tipos de anuncios permitidos en la zona, cuáles están prohibidos y la manera de colocarlos en las edificaciones. También contempla las facultades de la autoridad municipal para hacer cumplir sus disposiciones y, en su caso, retirar los anuncios que se encuentren fuera de la norma.

13.1.2 Instrumento para la regularización de los comercios y servicios en operación

Los comercios y servicios instalados dentro de la zona de aplicación de este Programa deberán encontrarse al corriente en los siguientes procesos:

1. Dictamen de uso de suelo (a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal)
2. Licencia Municipal de Funcionamiento (a cargo de la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales)
3. Factibilidad de giro (a cargo de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal)
4. Visto Bueno (a cargo de la Coordinación Municipal de Protección Civil)

En caso de no encontrarse al corriente de los dictámenes, factibilidades, licencias y vistos buenos antes mencionados, el SOLICITANTE (ya sea propietario o arrendatario, según sea el caso) contará con un plazo de 3 meses a partir de que reciba una notificación en el domicilio, para realizar sus trámites y regularizar la situación de su negocio.

En este período inicial, no se cobrarán multas ni recargos por estar operando un comercio o servicio sin contar con los permisos requeridos y las dependencias encargadas realizarán un descuento del 30% en sus trámites de regularización.

Una vez terminado el plazo de 3 meses a partir de la notificación, los comercios que pretendan obtener su regularización deberán pagar multas y recargos correspondientes por encontrarse operando en la irregularidad, además de pagar sus trámites con un costo del 100%.

13.1.3 Instrumento para la intervención de imagen urbana

A través de la inversión con recursos públicos se pretende una intervención de regeneración de imagen urbana a través de la aplicación de la normatividad municipal⁵ y federal⁶ que regule las construcciones de acuerdo con su tipología y su uso, así como los elementos permitidos para los comercios y servicios. Lo anterior conlleva el rescate de fachadas, homologando la imagen de las construcciones y liberándolas de anuncios, mercancia y demás elementos que demeriten su aspecto.

Esta intervención se aplicará de la siguiente manera:

Prioridad 1: a las calles que presentan mayor cantidad de infracciones a la reglamentación actual y las que dan acceso a los principales espacios públicos del Centro Histórico: Plaza Independencia, Plaza Fundadores, Parroquia San Juan Bautista, Mercado Reforma y Mercado 5 de mayo; y que por consiguiente forman parte de la identidad de la ciudad y se precisa cuidar su calidad estética y funcional.

Las calles son:

1. Miguel Hidalgo desde Juárez hasta 20 de noviembre
2. Vicente Guerrero desde Juárez hasta su intersección con Hidalgo
3. Francisco Javier Mina desde Morelos a 20 de Noviembre
4. 5 de Mayo desde Morelos a 20 de Noviembre
5. Prof. Mercedes Camacho desde 5 de Mayo hasta Álvaro Obregón
6. Av. Juárez en todo su trayecto dentro de la zona de estudio
7. Calle de la Cruz, en su tramo donde vincula a la Hacienda El barreno con la Hacienda San Jacinto, conocido como el Antiguo Camino a Santa Rita

A partir del inicio de la vigencia del presente Programa Parcial y con base en los reglamentos de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano, así como el de Anuncios y Toldos del Municipio de San Juan del Río, Querétaro, la autoridad contará con un plazo de 3 meses para visitar y notificar a los propietarios y arrendatarios de los tramos de vialidad señalados, para atender la normatividad. A partir de la entrega del primer aviso, existirá un plazo de 3 meses para que los particulares realicen las acciones correctivas correspondientes. De incumplir con la reglamentación, la autoridad retirará la licencia de funcionamiento de los comercios y servicios, pudiéndose recuperar con el pago de una multa (cuyo monto estará señalado en la Ley de Ingresos Municipal) y posterior a la supervisión y autorización por cumplimiento de la norma.

Prioridad 2: a las calles primarias y secundarias que presentan mayor mezcla de usos y giros comerciales y que presentan infracciones a la reglamentación actual.

Las calles son:

1. Corregidora desde San Marcos a Juárez
2. Ayuntamiento desde Gral. Felipe Ángeles hasta Juárez
3. 20 de noviembre desde Gral. Felipe Ángeles hasta Álvaro Obregón
4. Francisco Javier Mina desde Vicente Rivapalacio a Morelos
5. Ezequiel Montes desde Vicente Rivapalacio a Morelos
6. Hidalgo desde Juárez hasta Paseo del Río
7. Calle de la Vina desde Hidalgo hasta Panamericana

⁵ Reglamento para el comercio del Municipio de San Juan del Río, Querétaro, Reglamento de anuncios y toldos para el municipio de San Juan del Río, Querétaro y Reglamento de construcción del Municipio de San Juan del Río, Querétaro.

⁶ Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas y su reglamento

8. Fernando de Tapia desde Hidalgo hasta Panamericana

A partir de la vigencia del presente Programa Parcial y con base en los reglamentos de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano, así como de Anuncios y Toldos del Municipio de San Juan del Río, de San Juan del Río, Querétaro, la autoridad contará con un plazo de 3 meses para visitar y notificar a los propietarios y arrendatarios de los tramos de vialidad señalados, para atender la normatividad. A partir de la entrega del primer aviso, existirá un plazo de 3 meses para que los particulares realicen las acciones correctivas correspondientes. De incumplir con la reglamentación, la autoridad retirará la licencia de funcionamiento de los comercios y servicios, pudiéndose recuperar con el pago de una multa (cuyo monto estará señalado en la Ley de Ingresos Municipal) y posterior a la supervisión y autorización por cumplimiento de la norma.

Prioridad 3: a las calles que no están incluidas en los listados anteriores, por presentar un grado de conservación adecuado, por no mostrar infracciones importantes a la reglamentación actual y ser de uso habitacional preponderantemente.

Intervención de particulares

Se pretende, a través de inversión privada que cada propietario dé mantenimiento y mejore las condiciones de su construcción, principalmente la fachada, en cuanto a pintura, materiales, iluminación y cualquier otro elemento de ornato y en el caso de los inmuebles de uso mixto, de uso comercial o de servicios, la mejora de sus anuncios, toldos, exhibición de mercancía y algún otro componente que esté fuera de la normatividad vigente. Lo anterior con base en los reglamentos municipales y la normatividad federal aplicable, para predios con monumento histórico inmueble por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, el "Manual de Mantenimiento. Monumentos Históricos. Querétaro"⁷ editado por el INAH en el que se explican los procedimientos administrativos y los métodos constructivos adecuados para la restauración y remodelación de monumentos históricos inmuebles por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Esta intervención se aplicará de la siguiente manera:

Prioridad 1, a corto plazo (un año a partir de la vigencia del presente Programa Parcial) determinada en las calles con uso de suelo mayormente habitacional pero que han ido modificando su uso incorporando comercios y servicios, como son las calles Mariano Matamoros y José María Morelos, así como la calle Lic. Benito Juárez Poniente y Oriente por ser la puerta de entrada y la calle icónica del Centro Histórico y la calle Panamericana, por ser otra vía de acceso al centro y estar integrada por comercios y servicios especializados en el mantenimiento automovilístico.

Prioridad 2, a mediano plazo (2 años a partir de la vigencia del presente plan) determinada en las calles que no están incluidas en ninguna de las estrategias anteriores, por ser las calles de mayor uso habitacional y/o que no forman parte de las rutas frecuentes de tránsito dentro del Centro Histórico.

⁷ Manual de mantenimiento. Monumentos históricos. Querétaro. Secretaría de Cultura. INAH, 2017.

13.2. Elaboración de un Plan de Manejo del Centro

Un plan de manejo de un centro histórico es una herramienta para su gestión. Tiene tres características que podrían diferenciarlo de un programa parcial de desarrollo urbano: Primero, se enfoca más en la gestión a diferencia de las estrategias prescriptivas, típicas del planeamiento tradicional; segundo, tiene una orientación hacia los espacios públicos; y tercero, se apoya mucho en esquemas de gobernanza. Por las características del presente programa parcial de desarrollo urbano en términos de la importancia que se concede a la gestión compartida entre los sectores sociales y públicos, al financiamiento y a la conducción de los procesos, se puede decir que hay una enorme convergencia con lo que podría plantearse en un plan de manejo.

Por lo anterior, no sería estrictamente necesario, ni prioritario contar con un plan de manejo, bastaría con aplicar correctamente lo establecido en el presente programa y hacer cumplir los reglamentos de construcción, de imagen urbana, de planeación y gestión del desarrollo urbano y de anuncios y toldos.

De cualquier manera, si en el futuro se opta por la elaboración de un plan de manejo para el centro histórico, convendría concebirlo como una actualización y evolución del presente programa parcial, pero no sería recomendable la implementación simultánea de ambas herramientas.

13.3 Financiamiento de la Conservación y Restauración de Monumentos

13.3.1 De la venta de derechos de desarrollo especiales por particulares. Transferencia de derechos de desarrollo.

Los propietarios de predios que contengan inmuebles considerados monumentos en los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas podrán transferir los derechos de desarrollo que para tal fin les asigne el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río hacia zonas receptoras de esos derechos según se establezca en el Programa de desarrollo de Centro de Población de San Juan del Río.

Para concretar la transferencia de los derechos se deberán cumplir los siguientes rubros:

1. Que existan las áreas idóneas en que se puedan ejecutar sin exceder el CUS máximo establecido en el programa para el área, y siempre dentro de la zona urbana o urbanizable que establezca el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP).
2. Que no se ponga en riesgo la infraestructura ni el funcionamiento adecuado de la misma en los centros de población donde se determine su ejecución, o que se realicen las obras públicas necesarias para soportar la expedición de derechos de desarrollo.
3. Que las justificaciones relativas a los puntos anteriores consten en los estudios técnicos que realice la Secretaría.
4. Que el adquirente del derecho de desarrollo sea el propietario del predio receptor, en donde esté permitido que se materialicen, o bien, que se haya celebrado un convenio con el titular de dicho predio para este fin, en términos

de la legislación civil, ante notario público e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Cuando las zonas susceptibles de recibir derechos de desarrollo no estén definidas en el Programa de Desarrollo Urbano, o las que estén definidas resulten insuficientes, la Secretaría podrá proponer nuevas zonas de recepción de derechos a través de un proceso de cambio de uso del suelo, cuidando que su ejecución sea factible, para cuyo fin deberá realizar los estudios técnicos que sean necesarios para determinar la intensidad de ocupación y de utilización del suelo máximas y tomará en cuenta lo siguiente:

1. La demanda del mercado para intensificar la construcción y/o la necesidad de intensificar la construcción para un mejor desarrollo urbano.
2. La capacidad de la infraestructura hidráulica, sanitaria y vial para sostener el incremento en la intensidad de construcción.
3. Cuando se trate de lotificaciones, fraccionamientos, conjuntos habitacionales, turísticos e industriales nuevos cuyas ubicaciones no están contempladas en el programa respectivo o éste no defina lo normatividad por zonificación para dichas ubicaciones, se considerará que no existen derechos asignados y, en caso de que el fraccionamiento o zonificación sea autorizado, el total de la intensidad asignada será considerada derecho en exceso y deberá ser adquirida por los propietarios para su desarrollo.
4. Los polígonos de actuación concertada y las reservas del horizonte vigente serán considerados zonas de recepción de derechos de desarrollo exclusivamente por la vía de transferencia, no pueden obtenerlos por compra al municipio. Los horizontes no vigentes no son susceptibles de obtener derechos de desarrollo adicionales.
5. El precio se determinará por el valor de esos derechos en la zona de recepción, como se explica en el Artículo 101 del Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano de San Juan del Río.

En los casos de predios con monumento histórico inmueble por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas en el polígono de Zona de Monumentos del Centro Histórico los recursos obtenidos de la venta ingresarán a través de un Fideicomiso y serán destinados a liquidar los gastos de conservación del inmueble catalogado que ocupa el predio emisor, hasta en un 80% del valor de la venta de los derechos. La liquidación se hará contra entrega de facturas y comprobantes del gasto de intervención y previa revisión de las obras por parte de la Secretaría. El 10% se aplicará para mantenimiento y reestructuración de espacios públicos y el 10% restante pasará a formar parte del patrimonio del fideicomiso.

La autorización de transferencia de derechos de desarrollo únicamente podrá otorgarse mediante convenio de concertación que a efecto celebre, para cada caso particular, el Ayuntamiento Municipal de San Juan del Río con las partes interesadas, tanto el propietario que transfiere los derechos, como el propietario adquirente. La Secretaría tomará nota de los convenios para llevar un registro de los predios emisores, predios receptores y los derechos transferidos en cada caso, llevando un registro alfanumérico y cartográfico de la expedición y venta de los derechos de desarrollo. Las operaciones serán inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, y en su caso, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, establece:

- Las zonas de emisión de derechos, que necesariamente serán polígonos de protección patrimonial o ambiental, como la zona de monumentos del centro histórico, los polígonos de protección patrimonial de sitios arqueológicos y las áreas naturales protegidas y bordos.
- Los inmuebles que presumiblemente sean monumentos históricos y que no estén reconocidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, podrá solicitar su reconocimiento, aún estando fuera del uso Habitacional con Monumento (HCM), y regularizar su condición previa actualización del estado del monumento. Con esto podrá ser beneficiarios de la venta de derechos especiales de desarrollo (transferencia de derechos).
- Las zonas receptoras de derechos de desarrollo y los máximos de derechos que pueden recibir, por zona y por predio, sin menoscabo de que se puedan aplicar a cualquier predio que no haya alcanzado el coeficiente de utilización máximo.

Corresponderá a la Dirección de Planeación de la Secretaría establecer el procedimiento específico para la operación del sistema de transferencia, así como gestionar la celebración de los convenios correspondientes y para su validación, con el apoyo del Consejo Técnico de Desarrollo Urbano.

Los derechos de desarrollo deberán ser vendidos a través del fideicomiso que deberá crearse para tal propósito y conforme las siguientes condiciones:

1. Las partes interesadas presentarán una solicitud a la Dirección de Planeación que deberá contener el nombre, copia de una identificación oficial y en caso de personas morales, copia certificada que acredite la personalidad del representante legal, domicilios de ambos predios, emisor y receptor, las escrituras públicas y la libertad de gravamen respectivas, así como el monto de los derechos a ser transferidos.
2. La Dirección de Planeación estará obligada a contestar las solicitudes en el término de quince días hábiles a partir de que se presenten, de no contestarse en ese término se tendrá por sentada la improcedencia de la operación.
3. Los interesados, dentro del término de diez días hábiles, podrán solicitar por escrito a la Secretaría que les expliquen las razones de la negativa, que deberá ser contestada por dicha dependencia en un término máximo de quince días hábiles.
4. La notificación de la aceptación de la compra de derechos de desarrollo por los particulares se hará por la Dirección de Planeación a través de oficio, en donde se fijarán el lugar y los términos para la firma del convenio con el presidente municipal o su representante.
5. La vigencia de los derechos de desarrollo será de cinco años a partir de la firma del Convenio. Su no aplicación producirá la pérdida de esos derechos sin que el interesado comprador pueda presentar reclamación alguna.

13.3.2 Otras fuentes de financiamiento

También pueden obtenerse fondos de recursos federales a través de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, SEDATU, en su Programa de Infraestructura. Este programa cuenta con recursos económicos complementarios y coloca a la autoridad municipal como ejecutor de los recursos. La inscripción de proyectos se realiza de enero a mayo de cada año y requiere la aprobación del gobierno estatal. Su principal objetivo es

el de mejorar las condiciones de habitabilidad a través del desarrollo de proyectos de infraestructura básica, complementaria, equipamiento urbano y mejoramiento de la vivienda y las vertientes que corresponden a la instrumentación de estas acciones son:

1. Infraestructura para el Hábitat:

Modalidad Mejoramiento del Entorno. Apoyos a la realización de obras de construcción o mejoramiento de infraestructura básica, complementaria y equipamiento urbano, obras para la conectividad y accesibilidad, así como para la construcción y ampliación, habitación y/o equipamiento de Centros de Desarrollo Comunitario y obras para la protección, conservación y revitalización de Centros Históricos.

2. Espacios Públicos y Participación Comunitaria:

Modalidad Habitación y Rescate de Espacios Públicos. Impulsa la construcción, ampliación, habilitación o rehabilitación de espacios públicos de uso comunitario, para el desarrollo de actividades recreativas, culturales, turísticas y deportivas.

Este programa cuenta con un monto máximo del subsidio federal de cuatro millones de pesos, aportando hasta el 50% del costo del proyecto. El proceso de gestión del programa indica que el municipio solicitante debe capturar la propuesta de proyecto en el Sistema de Información determinado por la SEDATU, dentro de la vertiente que corresponda, e iniciará la integración del expediente técnico para cada proyecto; posteriormente, la instancia solicitante presentará a la Delegación correspondiente por escrito, y conforme a los plazos establecidos en el Oficio de Comunicación de Distribución de Subsidios del Programa, la solicitud de apoyo y propuesta de inversión en apecho a lo establecido en las Reglas de Operación; el Área Responsable realizará una revisión técnica y normativa de las propuestas de los ejecutores presentadas por la delegación estatal; una vez que el proyecto propuesto cumpla con los criterios técnicos y normativos se asignará número de expediente y a partir de la fecha de recepción del Oficio Asignación de Número de Expediente, la Delegación deberá emitir el Oficio de Aprobación de obras y acciones, dirigido a la Instancia Ejecutora (en este caso, el Municipio de San Juan del Río), en un plazo máximo de 5 días hábiles.

14. RECUPERACIÓN DEL RÍO SAN JUAN

14.1 y 2. Programa de Manejo Hidráulico e Hidrológico del Río San Juan

Se deberá realizar un programa de manejo hidráulico del río San Juan enfocado en la recuperación ambiental e hidrológica. Este programa debe permitir el entender el nuevo comportamiento del río derivado de las modificaciones por derivaciones y descargas a lo largo de su paso por la zona urbana.

El objetivo de este programa es el de obtener la autorización por parte de la Comisión Nacional del Agua para contener cierto volumen de agua en el río y aprovecharlo permanentemente, con criterios de sustentabilidad, rescate ecológico, tratamiento de agua, uso recreativo, entre otros.

Este programa deberá indicar el aprovechamiento sustentable del recurso agua para lograr que éste pueda explotarse como un atractor para la recreación, que el manejo y reestructuración de sus riberas sea amigable e incluso recupere las cualidades medioambientales del río y, sobre todo, que el río se convierta en un factor valorizador

para el centro histórico. Esto implica que las construcciones que se encuentren en las márgenes del río tengan la posibilidad de transformarse abrirse hacia el río y aprovechar su posición resolviendo las externalidades de manejo de desechos, descargas y contaminación que esto pudiera implicar.

Como parte del programa, se deberá realizar una revisión exhaustiva de las descargas de aguas residuales sanitarias e industriales al río y una vez identificadas, se notifique al responsable del daño ambiental que genera y se solicite resarcirlo en un plazo perentorio ya sea conectando sus descargas al drenaje sanitario o tratando el agua dentro de sus instalaciones de acuerdo con la norma mexicana NOM-001-SEMARNAT-1996.

De igual manera, este plan deberá calcular los caudales de avenida máximos promedio y sus periodos de retorno, para lograr una buena toma de decisiones en el diseño de los espacios de inundación, ya sea que se usen con fines recreativos o sólo para mejoramiento del cauce.

Para la realización de este programa es fundamental lograr el acuerdo entre la autoridad municipal y la Comisión Estatal de Aguas para definir el grado de corresponsabilidad y de aplicación de recursos públicos para la realización de los estudios, los proyectos sobre las riberas del río y la posterior ejecución de las obras de mejora. Estos acuerdos incluyen el grado de responsabilidad y la renovación del comodato sobre el territorio del río, que son fundamentales para lograr el ejercicio de recursos públicos para este propósito.

Los recursos públicos disponibles se pueden obtener del Programa para la modernización de organismos operadores de agua (PROMAGUA), del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.N.C, en su modalidad de proyectos de saneamiento mediante esquemas de Asociación Público-Privada, por lo que debe involucrarse a inversionistas privados en la realización de todas las etapas del estudio, proyecto y obra. Estos inversionistas privados pueden ser los mismos industriales, sobre todo los que generan descargas hacia el río, y asociaciones civiles existentes en San Juan del Río.

Los apoyos que ofrece este programa se denominan no recuperables y abarcan hasta un 75% en estudios de diagnóstico y planeación integral, hasta un 50% en estudios para caracterizar un proyecto, hasta un 50% en asesorías y hasta un 49% del costo total del proyecto. Para ello, se debe cumplir con los requisitos establecidos en las Reglas de Operación del Fondo Nacional de Infraestructura y los lineamientos de PROMAGUA bajo el siguiente procedimiento:

- Solicitud del Promotor del proyecto o estudio dirigido al FNI.
- Formato de adhesión al PROMAGUA.
- Autorización por parte del Subcomité de Evaluación y Financiamiento o Comité Técnico del FNI.
- Envío de documentación requerida para suscribir el Convenio de Apoyo Financiero (CAF).
- Suscripción del CAF para formalizar el apoyo no recuperable
- Adjudicación y elaboración de los Estudios y/o Asesorías.

Se deberá considerar de manera muy particular el tratamiento de las aguas residuales de la mayor cantidad de fuentes. El agua tratada adecuadamente, tiene un efecto de dilución en cuerpos de agua contaminados. Además, el aumento de caudal permite reducir el estancamiento de la misma con los efectos ya conocidos de generación de fauna nociva. Por ejemplo, el barrio de La Cruz tiene una generación aproximada de aguas residuales de 10 litros por segundo que podrían ser tratadas. Otra fuente de agua

tratada pueden ser los parques industriales. Éstos, deberían canalizar sus aguas a una planta central y posteriormente destinarla al río. Un mayor caudal de agua no sólo sería importante para reducir la contaminación y mejorar la calidad del ambiente, sino que permitiría contar con un volumen de agua, que podría ser contenida en la zona de provista para el reaprovechamiento de las riberas y así hacerlas más atractivas. El punto medular radica en exigir, bajo cualquier mecanismo, el cumplimiento de la norma correspondiente en materia de descarga de aguas residuales.

Algunos mecanismos para promover el cumplimiento de las normas de tratamiento son: exigir a empresas que publiquen sus reportes de análisis, formar comités autoridad-ciudadanía que actúen como supervisores, facilitar el mecanismo de denuncias ciudadanas, involucrar al sector académico para que realice prácticas relacionadas a proteger el medio ambiente, por mencionar algunas. La participación responsable en la prevención de la contaminación del río, de la sociedad y el sector empresarial, es una de las alternativas inmediatas para resolver las condiciones actuales del río.

14.3 y 4. Programa de Gestión de Parque Urbano con una Visión de Protección Ambiental y Programa de Reaprovechamiento de las Riberas del Río San Juan

Deberá elaborarse un programa de gestión de un parque urbano en las riberas del río en una lógica de aprovechamiento sustentable, no sólo de protección. Sin duda debe procurarse la conservación del equilibrio ecológico y la protección de especies endémicas de flora y fauna, para lo que el programa de manejo puede destinar áreas de reserva con mínima intervención, pero en otras zonas, debe considerarse la posibilidad de crear espacios públicos y facilidades para la recreación y la integración social, lo que supone además, espacios para concesiones para la prestación de servicios a los visitantes, que ofrezcan al gobierno municipal la posibilidad de obtener recursos por la vía del arrendamiento, que deberán ser usados en el mantenimiento del parque.

De acuerdo con los resultados del programa de gestión para el río San Juan, podrá realizarse un proyecto integral de reaprovechamiento que incluya:

- Integración de los equipamientos existentes
- Mejoramiento de áreas recreativas existentes
- Nuevos cuerpos de agua
- Espacios recreativos en "llanuras de inundación" (parques, jardines, espacios abiertos), que generen un uso eficiente de las riberas y conformen una serie de parques urbanos con visión de protección ambiental
- Áreas de recreo con palapas, juegos infantiles o instalaciones deportivas
- Espacios culturales al aire libre
- Espacios de descanso
- Reestructura de los bordes del río (construcciones) para que "giren su vista" hacia el Río San Juan
- Oferta de estacionamiento
- Nuevas conexiones peatonales
- Nuevas conexiones vehiculares
- Mejoramiento de conexiones vehiculares o peatonales existentes

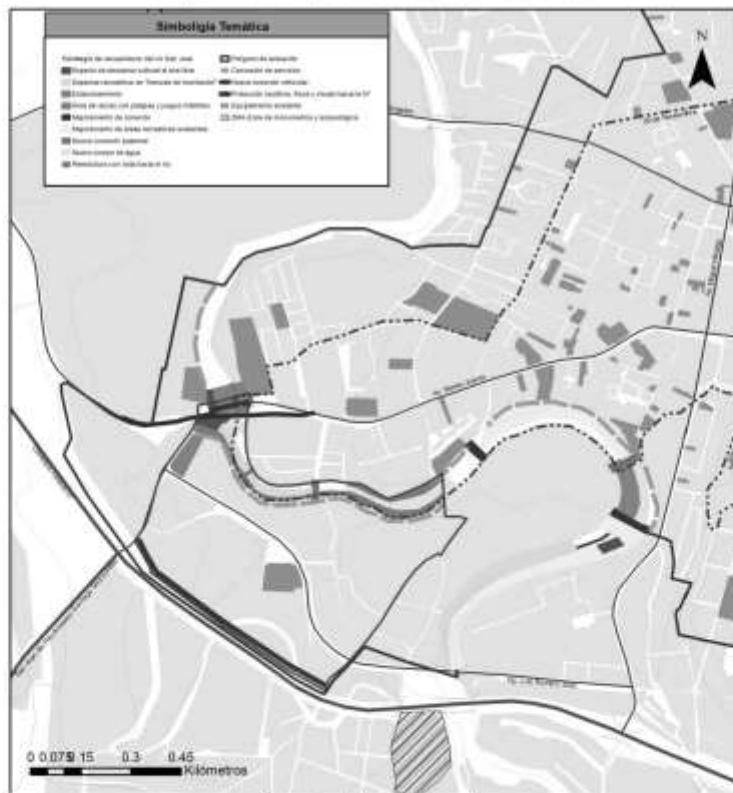
- Concesión de servicios en las márgenes del río cuyas construcciones den frente y propicien espacios de convivencia (terrazas de restaurantes, espacios sombreados de descanso, oferta de comercios, servicios y actividades privadas)

En el Mapa 11. Recuperación del Río San Juan, se puede observar el proyecto conceptual que propone este Programa Parcial de Desarrollo Urbano que representa sólo una propuesta de ubicación y acciones estratégicas que pueden y deben modificarse una vez contando con la información del plan de manejo hidrológico y del programa de gestión de las riberas mencionados arriba

Las fuentes de financiamiento para la elaboración del proyecto y la ejecución de las obras y posterior mantenimiento de los espacios pueden ser de diversa índole.

La Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas cuenta con un programa llamado PROCODES (Programa de Conservación para el Desarrollo Sostenible), cuyo objetivo es el de promover la conservación de los ecosistemas y su biodiversidad, mediante el aprovechamiento sostenible de los mismos y cuyos apoyos van desde estudios técnicos, proyectos y cursos de capacitación en temas ambientales.

Mapa 11. Recuperación del Río San Juan



Fuente: elaboración propia.

Otra fuente puede ser el Programa de Desarrollo Regional Turístico Sustentable y Pueblos Mágicos (PRODERMAGICO) de la Secretaría de Turismo, que no se refiere sólo a los Pueblos Mágicos decretados, sino a fortalecer las ventajas competitivas de la oferta turística mediante la ejecución de obras, servicios relacionados y acciones para el desarrollo sustentable del turismo. Este programa opera por medio de cinco vertientes:

- Infraestructura y servicios
- Equipamiento turístico
- Mejora, rehabilitación o creación de sitios de interés turístico
- Asistencia técnica y servicios relacionados a las obras de los proyectos

Por regla general los proyectos que se integren a este programa deben contar con una participación uno a uno de los Gobiernos Estatal o Municipal y cuentan con montos de hasta \$250,000,000 para infraestructura y servicios; hasta \$100,000,000 para equipamiento turístico; hasta \$50,000,000 para creación o fortalecimiento de rutas, circuitos o corredores turísticos; y hasta \$50,000,000 para la mejora, rehabilitación o creación de sitios de interés turístico.

Los requisitos para acceder a estos recursos se encuentran en las Reglas de Operación de la Secretaría de Turismo y las fechas de recepción de solicitudes son únicamente en el mes de enero de cada año. Los proyectos presentados por el municipio deben acreditar el aviso formal previo al gobierno de su entidad.

Los proyectos se analizan desde el punto de vista de impacto turístico por un Comité Dictaminador, quien, con base en su evaluación y tomando en cuenta el monto presupuestal del programa y las aportaciones propuestas por estados y municipios.

Se requiere de un proyecto sustentado técnicamente para poder someterlo a evaluación y ser beneficiario de recursos federales. Es por ello que se recomienda la elaboración del plan de manejo y posterior y en congruencia con éste, se realice un proyecto integral para la recuperación del río.

Una vez realizadas las obras y para asegurar el buen mantenimiento de los espacios se recomienda que dentro de los acuerdos con los industriales de San Juan se distribuyeran y concesionaran los parques de tal manera que ellos se encargaran del buen estado de un tramo del río a cambio de publicitar su industria en diversos elementos de mobiliario urbano, placas informativas de flora y fauna existentes, bancas, postes de señalética vertical, entre otros. De esta forma, el gobierno municipal puede proponer cierta competencia entre grupos premiando anualmente el mejor tramo del río.

14.5 Mejorar la Conectividad Vehicular, no Motorizada y Peatonal Entre las Márgenes del río.

Los puntos de cruce y el tipo de cruce que se realice sobre el Río San Juan se deberán realizar según los estudios y programas señalados en los instrumentos anteriores.

Es particularmente importante tomar en cuenta las siguientes acciones:

- Debe retirarse el tránsito vehicular del Puente de la Historia.
- Ofrecer algún paso peatonal sobre el Puente de la Historia, no sólo para cruzar por él, sino para disfrutar su belleza desde un nivel inferior, probablemente a través de un parque, un paseo por el río u otro paso peatonal recreativo.
- Aumentar el número de pasos peatonales a través del río San Juan (ver proyecto estratégico E4) que permitan el establecimiento de una red con los nuevos espacios públicos.

14.6 Favorecer la Valorización del Centro Histórico de San Juan del Río a Partir de la Recuperación del Río

La recuperación y el reaprovechamiento del río San Juan es importante en sí mismo, pero además, es un mecanismo de valorización del centro histórico. La idea es que la mejoras que se realicen de acuerdo con los incisos anteriores hagan del río y de sus riberas un espacio muy atractivo para la población, y en consecuencia, para la inversión, lo que se deberá traducir en una derrama de valor hacia el área central.

Una de las formas de valorizar el área central es el impulso de desarrollos mixtos en los términos que se describieron en la estrategia instrumental o transversal de ordenamiento (EI1). Se trata de dos intervenciones urbanas complejas que ayudarían levantar el gradiente de valores al área central. Una de éstas se ubica al norte del centro histórico, en la zona de la vieja estación de ferrocarril, y otra al sur, en las inmediaciones del Puente de la Historia. Y es a la que se refiere el presente apartado. El instrumento por excelencia para la ejecución de estas intervenciones urbanas complejas es el polígono de actuación concertada, cuya operación se describe en el siguiente subcapítulo.

INSTRUMENTACIÓN DE LAS ESTRATEGIA TRANSVERSALES

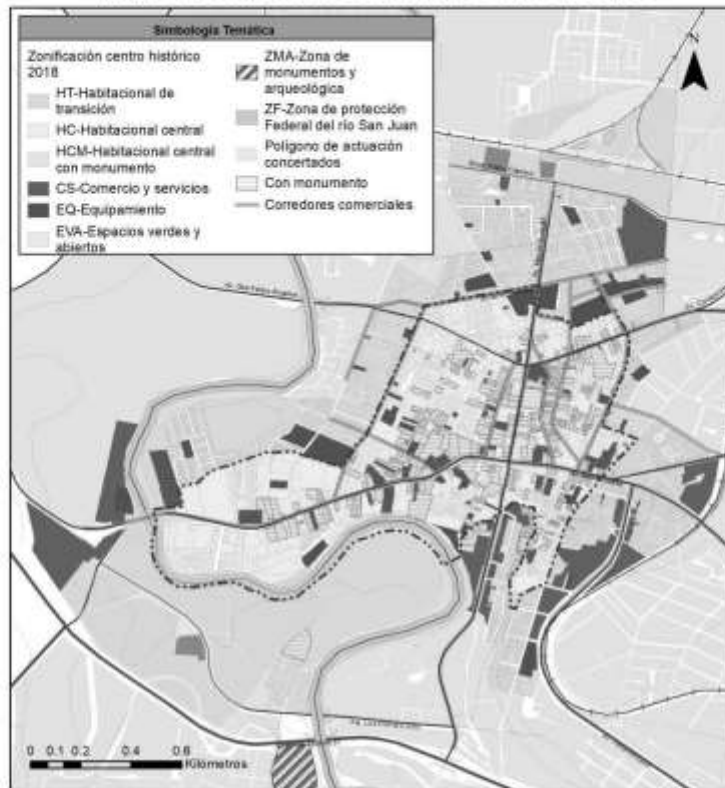
Como se explicó en la presentación de las estrategias transversales, éstas son de naturaleza operativa o instrumental (EI), por lo que en general no se puede hablar de instrumentos, sino que ellas mismas son los instrumentos de varias de las estrategias particulares del programa. De hecho, quedan subsumidas en varias de las acciones que se contemplan en éstas.

II1. Instrumentos para el Ordenamiento Urbano del Centro Histórico

III.1 Zonificación secundaria

La zonificación secundaria y sus normas complementarias en términos usos, intensidades o coeficientes, restricciones y compatibilidades son por sí mismas un instrumento de ordenación. Véanse Mapa 12. Zonificación Secundaria Centro Histórico y Tabla 11. Normatividad Urbana del Centro Histórico.

Mapa 12. Zonificación Secundaria Centro Histórico



Fuente: elaboración propia

Tabla 11. Normatividad Urbana del Centro Histórico

Uso	COS	CUSB	CUSM	Altura máxima (m)	Niveles
HT	0.7	1	2.5	16	5
HC	0.7	1	2	7	2
HCM	0.7	2.5	2.5	NA*	NA
EVA	NA	NA	NA	NA	NA
EQ	0.8	2.5	2.5	10	3
CS	0.6	1	3.2	16	5

*La altura la existente del inmueble con monumento histórico por determinación de la LFMZAAH, no puede sufrir ninguna modificación que aumente su altura, excepto que el INAH lo autorice

Fuente: elaboración propia.

Por su parte, la Tabla de Compatibilidades del presente Programa Parcial es de naturaleza digital, con el objetivo de tener mayor precisión de los giros y actividades que la constituyen, incluyendo todas las actividades del Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte 2018 (SCIAN2018), al dimensionar los impactos por el tamaño de las

actividades, facilitar su aplicación y evitar discrecionalidad por parte del personal que toma las decisiones de evaluar la compatibilidad.

La tabla de compatibilidades cuenta con 1085 giros, definidos por la clasificación de actividades del SCIAN 2018, que a su vez se desagregan en 3135 entradas. Debido a la magnitud de la tabla se crea el Sistema de Compatibilidades, una clasificación que evalúa la compatibilidad de cada giro dependiendo su impacto (bajo, medio y alto) y su dimensión (m2, ocupantes, concurrentes o empleados).

1.1.1. Norma complementaria: Lineamientos generales para la conservación del patrimonio edificado en la Zona de Monumentos Históricos a ser considerados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río.

Cuando se pretenda realizar obras en un predio en donde no exista un monumento histórico inmueble (MHI) por determinación de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (LFSMZAHAH, art. 36: INAH, 1972) y el predio sea colindante a MHI:

- a) La altura máxima permitida sobre el paramento de fachada será igual o de menor altura que el MHI colindante.
- b) Para el caso de ampliación en segundo nivel en donde la altura propuesta sobrepase la altura original del MHI colindante, este segundo nivel podrá edificarse rematado del paramento de la fachada principal. La distancia de este rematamiento estará en función de un análisis de visuales que incluirá el análisis tipomorfológico del tejido urbano que incluya la manzana en donde se ubique el predio y las circundantes. Lo anterior con el fin de mantener las cualidades del tejido urbano de la ZMH, a saber: la integridad visual, funcional y estética de los hitos (por ejemplo, templos y conjuntos conventuales) por sobre el resto de las edificaciones, así como de las cualidades del entorno urbano.
- c) Para el caso de obra nueva o para la adecuación de las fachadas en inmuebles que no sean MHI por determinación de la LFSMZAHAH, se deberá considerar:
 - a. El predominio del macizo sobre vano.
 - b. Los vanos serán verticales.
 - c. El diseño arquitectónico deberá ser contemporáneo.
 - d. La fachada deberá coincidir con el alineamiento del predio.

Cuando se pretenda realizar obras en un predio en donde no exista un MHI por determinación de LFSMZAHAH y no sea colindante a éste:

- d) Para las edificaciones existentes correspondientes al siglo XX, el INAH emitirá un dictamen técnico para que dichas construcciones se adecúen al entorno histórico, mismo que se integrará al dictamen sobre la obra nueva presentada ante el INAH.
- e) La obra nueva no excederá los 7 metros o dos niveles de altura a partir del nivel medio de la banquetta, sin considerar los tinacos, lo que se sujetará a un estudio de visuales que incluirá el análisis tipomorfológico del tejido urbano que incluya la manzana en donde se ubique el predio y las circundantes. Lo anterior con el fin de mantener las cualidades del tejido urbano de la ZMH, a saber: la integridad visual, funcional y estética de los hitos por sobre el resto de las edificaciones, así como de las cualidades del entorno urbano.

- f) La altura máxima permitida incluida en la "Factibilidad de uso del suelo" que emita el Municipio será revisada con base en establecido en el párrafo (e) y en los criterios para la conservación del partido arquitectónico original del MHI por determinación de la LFSMZA AH así como de las características formales, espaciales y estéticas del inmueble y el resultado del análisis se incluirá en el dictamen que emita el INAH. Con base en esta revisión, el INAH establecerá la altura máxima permitida a construirse.

En caso de que se pretenda realizar obras en el predio en donde se desplante un Monumento Artístico Inmueble por determinación de la LFSMZA AH (art. 33):

- g) El INAH solicitará al Instituto Nacional de Bellas Artes el dictamen correspondiente.
- h) Si se tratase de sobreponer un nivel a la estructura del siglo XX, se respetarán las características formales, espaciales y estéticas del inmueble. La altura máxima permitida se sujetará a un estudio de visuales que incluirá el análisis tipomorfológico del tejido urbano que incluya la manzana en donde se ubique el predio y las circundantes. Lo anterior con el fin de mantener las cualidades del citado tejido urbano de la ZMH, a saber: la integridad visual, funcional y estética de los hitos (por ejemplo, templos y conjuntos conventuales) por sobre el resto de las edificaciones, así como de las cualidades del entorno urbano de la ZMH.

1.1.2. Norma complementaria: Normatividad urbana del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Juan del Río. Usos de suelo.

Tabla 12. Normatividad Urbana del PDU del Centro de Población de San Juan del Río

Usos del Suelo	COS	CUSB	CUSM	Lote Mínimo	Frente mínimo	Niveles máximos	Altura máxima en m.	Tamaño de Vivienda Máximo		
								Unifamiliar	Plurifamiliar	
H1	Habitacional de intensidad mínima	0.7	0.8	1.2	360	12	3	11	NA	NA
H2	Habitacional de intensidad baja	0.7	1.0	1.8	140	7	3	11	NA	NA
H3	Habitacional de intensidad media	0.8	1.0	2.2	120	7	4	14	NA	NA
H4	Habitacional de intensidad alta	0.8	1.0	2.5	90	7	6	20	NA	NA
H4S	Habitacional de intensidad muy alta	0.8	1.0	2.7	90	6	5	18	70	65
HC	Habitacional central	0.7	1.0	2.0	NA	NA	2	7	NA	NA
HCM	Habitacional central con monumento	0.7	1.0	2.5 ¹	NA	NA	NA ²	NA ²	NA	NA
HT	Habitacional transicional	0.7	1.0	2.5	NA	NA	5	16	NA	NA
HR	Habitacional rural	0.8	1.2	NA	100	7	3	11	NA	NA
HCa	Habitacional campestre	0.4	0.7	NA	600	15	2	7	NA	NA
CUM	Corredor urbano medio	0.8	1.0	3.2	300	15	8	30	NA	NA
CUA	Corredor urbano alto	0.8	1.0	4.0	600	30	10	36	NA	NA
CC	Corredor Cametero	0.8	1.0	3.2	500	20	8	30	NA	NA
CS	Comercios y servicios	0.8 ³	1.0	3.2	NA	10	8 ³	20 ³	NA	NA
IB	Industria de impacto bajo	0.8	0.9	1.8	500	15	4	18	NA	NA
IM	Industria de impacto medio	0.7	0.8	1.6	1000	30	NA	NA	NA	NA
IA	Industria de impacto alto	0.6 ⁴	0.7 ⁴	1.4 ⁴	1500	35	NA	NA	NA	NA

Usos del Suelo	COS	CUSB	CUSM	Lote Mínimo	Frente mínimo	Niveles máximos	Altura máxima en m.	Tamaño de Vivienda Máximo		
								Unifamiliar	Plurfamiliar	
EQ	Equipamiento	NA ³	Se podrán construir solo las instalaciones que sean compatibles con las actividades que se permiten en este uso.							
	*Salud, Cultura y Educación	0.8 ⁴	1.0	3.2	Se podrán construir solo las instalaciones que sean compatibles con las actividades que se permiten en este uso.					
I	Infraestructura	NA	Se podrán construir solo las instalaciones que sean compatibles con las actividades que se permiten en este uso.							
CA	Cuerpo de agua	NA	NA	NA ⁵	NA	NA	1	NA	NA	NA
EVA	Espacios verdes y abiertos	0.1	0.1	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA
AM	Amortiguamiento	0.1	0.1	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA
ASU	Aprovechamiento sustentable urbano	0.01	0.01	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA
AS	Aprovechamiento sustentable	0.02	0.02	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA
PT	Protección	0.02	0.02	NA ⁶	NA	NA	1	NA	NA	NA
CO	Conservación	0.01	0.01	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA
RE	Restauración	NA	NA	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA
PAC	Polígono de Actuación Concertada	0.6	1.0	Lo que apruebe la autoridad municipal para el proyecto urbano. Solo se podrán obtener derechos de desarrollo adicionales a través del sistema de transferencia de derechos ⁷ .						
1	El CUSM de 2.5 es exclusivo para la Transferencia de Derechos de Desarrollo, el CUS existente del inmueble con monumento histórico inmueble por determinación de la Ley Federal de Monumentos, Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas solo puede ser modificado bajo los lineamientos de esta ley y la aprobación del Instituto Nacional de Antropología e Historia.									
2	Lo que establezca la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en su defecto, los criterios del Instituto Nacional de Antropología e Historia.									
3	Para el uso de Comercios y Servicios dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, el COS será de 0.8, solo se podrán construir 5 niveles máximo y la altura máxima será de 16m.									
4	Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en instalaciones especiales se tomará en cuenta la que resulte mayor entre la superficie ocupada (desplante) y la proyección que sobre el suelo tenga el conjunto de la instalación. Para la determinación del coeficiente de utilización del suelo de instalaciones especiales se considerará la altura máxima de la instalación dividida entre cuatro por la superficie de ocupación en los términos descritos en el párrafo segundo del artículo anterior.									
Usos del Suelo	COS	CUSB	CUSM	Lote Mínimo	Frente mínimo	Niveles máximos	Altura máxima en m.	Tamaño de Vivienda Máximo		
								Unifamiliar	Plurfamiliar	
5	En el polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Centro Histórico, el Coeficiente de ocupación (COS) será de 0.8 y el coeficiente de utilización básico (CUSB) de 2.5. Solo se podrán construir hasta 3 niveles y la altura máxima será de 10 metros.									
6	De tratarse de un equipamiento público quedarían exentos de la compra de incremento de derechos.									
7	Tienen prohibida cualquier construcción; sin embargo, podrán transferir derechos de desarrollo equivalente a un coeficiente de utilización del suelo de 2.5 siguiendo lo especificado en la normativa para la aplicación del instrumento de Reaprovechamiento de la Ciudad Interior y lo establecido en los artículos 107 al 119 del Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano del Municipio de San Juan del Río, Querétaro.									
8	Los usos de suelo en polígonos de expansión podrán obtener derechos de desarrollo adicionales exclusivamente a través del sistema de transferencia de derechos. No podrán en ninguna circunstancia comprar derechos adicionales al municipio.									

Fuente: elaboración propia.

III.2 Zonificación sobrepuesta: Polígonos con normatividad superior.

Independientemente de las normas establecidas en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de San Juan del Río, deberá observarse las disposiciones existentes o que se elaboren en materia de protección del patrimonio cultural construido, en particular, lo que se refiera a los polígonos de El Camino Real de Tierra Adentro y de la Zona de Monumentos.

Las normas que estén contempladas para ser aplicadas en estos polígonos, así como las derivadas de la *Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas* y su Reglamento, sin menoscabo de los que se establezca en el presente programa.

III.3 Polígonos para la conducción de los procesos urbanos

Se reconocieron 4 dinámicas de los procesos urbanos en el área central de San Juan del Río, que dan lugar a 4 tipos de políticas diferentes para su atención. El instrumento es en sí mismo la zonificación de los procesos y el diseño de las políticas que se describieron en la estrategia correspondiente (E11.3).

Tales políticas van acompañadas de recomendaciones de aplicación reglamentarias y de lineamientos de acción, todas ellas contenidas, de una u otra forma en los diversos instrumentos ya descritos.

III.4 Polígonos de actuación

Los polígonos de actuación son superficies delimitadas, propiedad de uno o varios dueños, dentro de las cuales, a través de un sistema de instrumentos, se desarrollan proyectos urbanos integrales concertados por los actores que en ellos participen, bajo un ambiente de equidad y certeza jurídica.

Dentro del Plan se definieron dos de estos polígonos que, para desarrollarse, deberán ser aprobados por la autoridad municipal de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Los interesados realizarán una solicitud de evaluación de la propuesta preliminar del polígono a la Dirección de Planeación de acuerdo con los requisitos que esta misma determine, los cuales se mencionan a continuación de acuerdo con el Reglamento de planeación y gestión del desarrollo urbano del Municipio de San Juan del Río, Querétaro:
 - o Carta compromiso de los propietarios o interesados en el desarrollo del polígono acreditando la naturaleza de su participación y las expectativas de beneficios del proyecto que presentan, demostrando que el 60% o al menos la mitad más uno de los propietarios, están interesados en formar parte del desarrollo del polígono, así como la declaratoria de los propietarios excluidos o desinteresados. Y presentar los mecanismos con los que operarán que demuestren el valor actual de los predios incluidos en el polígono y el valor resultante del proyecto, así como el cálculo de indemnizaciones de los bienes que sean incompatibles al proyecto.
- b) La propuesta preliminar presentada será evaluada por La Dirección de Planeación, quien, de considerarla conveniente, dará inicio al proceso de consulta pública. Si la propuesta no es aceptada, notificará a los interesados para que realicen los cambios correspondientes y puedan volver a entregar su solicitud.

- c) En caso de que el polígono presentado se encuentre en suelo no urbanizable o fuera de los límites de las unidades de gestión urbana determinados por la zonificación primaria vigente deberán, tener una superficie mínima de 10ha, ser adyacentes al límite de la unidad de gestión y al horizonte de crecimiento vigente al menos en el 25% de su perímetro, y pagar una contraprestación correspondiente al cambio de uso de suelo, entre otras cosas, o que la propiedad incluida en un polígono de actuación que se extienda sobre suelo no urbanizable (fuera de la unidad de gestión urbana) contenga al menos el 70% de su área dentro de la unidad de gestión y del horizonte de crecimiento vigente, y deberá pagar una contraprestación por la superficie en suelo no urbanizable correspondiente al cambio de uso de suelo.
- d) Se realizará la convocatoria de consulta pública por parte de la Dirección de Planeación mediante una publicación que contenga: la descripción del anteproyecto; los beneficios urbanos, sociales, comerciales o ambientales; los actores involucrados y los plazos en los que se ejecutará el proyecto urbano. De igual manera se hará la invitación a la población a emitir objeciones y comentarios definiendo la mecánica en que estos deberán ser entregados.
- e) Al terminar la consulta pública, se someterán a evaluación del Comité Técnico para el Desarrollo Urbano, los resultados de la consulta junto con información complementaria del proyecto que integre la formalización de la asociación de los actores involucrados, su capacidad financiera y la solidez comercial del proyecto. El Comité expedirá un informe con el cual, la Dirección de Planeación, elaborará un dictamen de procedencia, improcedencia o aceptación condicionada del proyecto a los interesados.
- f) En caso de que los interesados deban hacer modificaciones al proyecto, contarán con 60 días hábiles para realizarlas y remitirlas a la Dirección de Planeación, quien hará la verificación correspondiente y en caso de ser aceptadas, serán turnadas mediante acuerdo de aprobación al Ayuntamiento para su autorización y publicación y se emitirá a los interesados los entregables definitivos a la Dirección de Planeación.

Una vez autorizado el polígono, la vigencia para iniciar la etapa de ejecución será de 3 años. Igualmente, los interesados contarán con 6 meses para asociarse, adquiriendo la personalidad jurídica que más les convenga.

Para obtener la licencia de ejecución, los interesados deberán entregar a la Dirección de Planeación lo siguiente, de acuerdo con el Reglamento de planeación y gestión del desarrollo urbano del Municipio de San Juan del Río, Querétaro:

- I. Delimitación del polígono.
- II. Estructura de propiedad.
- III. Diagnóstico territorial.
- IV. Estructura de ordenación.
- V. Zonificación.
- VI. Condiciones de la ordenación.
- VII. Proyecto de reparcelación.
- VIII. Plan de etapas y en su caso, diferenciación de suelo urbanizable y no urbanizable acorde a los instrumentos de planeación vigente.
- IX. Estudio económico-financiero

En el caso de que uno o varios propietarios no estén de acuerdo con la inclusión del terreno de su propiedad al polígono de actuación concertada, serán excluidos del mismo y se les asignará un uso de suelo habitacional de baja densidad, H1 o equivalente con un CUS básico y sin CUS máximo.

Instrumentación de las Otras Estrategias Transversales: Gobernanza, Financiamiento, Fortalecimiento Institucional y Comunicación Social

En sentido estricto todas estas estrategias son instrumentos por sí mismos y todas se relacionan o se vuelven indispensables para la correcta implementación de las estrategias particulares del programa. Así, la estrategia de Reposicionamiento del Centro Histórico requiere de esquemas de gobernanza, de propuestas para su financiamiento, de un marco reglamentario, y sería muy deseable, que contara con un buen programa de comunicación social. Lo mismo aplica para las demás estrategias particulares.

V. NIVEL DE PROGRAMACIÓN Y DE CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Para la presentación de la Programación de programas, obras y acciones del presente instrumento de desarrollo urbano del municipio de San Juan del Río, se utiliza la una matriz de programación-corresponsabilidad, en la que describe el proyecto de obra o la idea de la acción que se propone llevar a cabo derivadas de las estrategias propuestas, se estiman los costos de realización de esos proyectos, lo que se basa en valores paramétricos en el caso de las obras o en el precio de estudios o acciones comparables y recientes, ajustando al caso particular cuando fue necesario. De cualquier manera, debe tenerse en cuenta se son estimaciones generales y no un presupuesto detallado, lo que dependerá de los proyectos ejecutivos y los términos de referencia específicos según sea el caso.

Existen algunos marcados con * (símbolo de asterisco) que no cuentan con un costo paramétrico debido a que éste depende de la propuesta de proyecto que se desarrolle, derivado de un estudio, por lo que no se cuenta con los elementos suficientes para generar sus valores paramétricos.

Se señalan también las fuentes de financiamiento posibles y disponibles en el presente, muchas de ellas se refieren a programas federales de distintas dependencias como la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, la Secretaría de Desarrollo Social y la Secretaría de Economía, entre otras, por lo que los programas y sus reglas de operación pueden modificarse durante la operación del presente programa.

Se realiza una propuesta de las dependencias, principalmente públicas, que deberían o podrían participar. Es posible que en las siguientes administraciones existan cambios en las dependencias o en sus facultades y atribuciones, por lo que el esquema propuesto también puede ser modificado, e incluso, es posible que en la fase de diseño específicos de la obra o acción se decida una configuración de participantes distinta a la aquí propuesta.

Finalmente, se establecen consideraciones sobre el plazo de ejecución, este en función de las estrategias propuestas en el presente Programa; se señala en estatus de la obra o acción, que en su mayoría son "propuestas" por la propia naturaleza propositiva del instrumento que las contiene; y por último se establece una factibilidad con base en la lectura de la política que se está llevando a cabo en el municipio de San Juan del Río, la cual puede sufrir transformaciones importantes por el cambio en el contexto, o por la sucesión de las administraciones.

MATRIZ DE PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
					(Sin decimales)						
IDENTIFICACIÓN DE UN PERFIL COMPETITIVO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN JUAN DEL RÍO	E1	E1.1	1	ESTUDIO	\$200,000	ALTA	Fondos Federales de la Secretaría de Cultura. Programa de apoyos a la cultura.	Secretaría de Cultura, SEDESUM, Secretaría de Finanzas, Desarrollo Económico, Patronato del Centro Histórico	CORTO PLAZO	PROPUESTA	ALTA
PROYECTO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN JUAN DEL RÍO		E1.2	1	ESTUDIO	\$200,000	ALTA	Fondos federales de la Secretaría de Cultura. Programa de apoyos a la cultura.	Secretaría de Cultura, SEDESUM, Secretaría de Finanzas, Desarrollo Económico, Patronato del Centro Histórico	CORTO PLAZO	PROPUESTA	ALTA

PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO (Sin decimales)	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
PROYECTO DE "MARCA CIUDAD" PARA SAN JUAN DEL RÍO	E1	E1.3	1	ESTUDIO	\$300,000	ALTA	Finanzas municipales	SEDESUM, Desarrollo Económico, Universidades públicas (concursos)	CORTO	PROPUESTA	ALTA
PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO (Sin decimales)	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
AMPLIACIÓN / EXTENSIÓN DEL MUSEO DE LA MUERTE	E1	E1.4	1	PROYECTO	\$300,000	BAJA	Fondos federales de la Secretaría de Cultura. Programa de apoyos a la cultura.	Obras Públicas Municipales	MEDIANO PLAZO	PROPUESTA	MEDIA
PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO (Sin decimales)	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
AMPLIACIÓN / EXTENSIÓN DEL MUSEO DE LA MUERTE	E1	E1.4	1	OBRA	\$3,000,000	BAJA	Fondos federales de la Secretaría de Cultura. Programa de apoyos a la cultura.	Obras Públicas Municipales	MEDIANO PLAZO	PROPUESTA	MEDIA

PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
					(Sin decimales)						
CONSTRUCCIÓN / ADAPTACIÓN DE UN TEATRO / SALA DE EXPOSICIONES	E1	E1.4	1	PROYECTO	\$300,000	BAJA	Fondos federales de la Secretaría de Cultura. Programa de apoyos a la cultura.	Obras Públicas Municipales	MEDIANO PLAZO	PROPIETA	MEDIA
CONSTRUCCIÓN / ADAPTACIÓN DE UN TEATRO / SALA DE EXPOSICIONES	E1	E1.4	1	OBRA	\$3,000,000	BAJA	Fondos federales de la Secretaría de Cultura. Programa de apoyos a la cultura.	Obras Públicas Municipales	MEDIANO PLAZO	PROPIETA	MEDIA
PROYECTO DE INTERVENCIÓN URBANA EN EL POLIGONO DE MERCADOS S DE MAYO Y REFORMA	E1	E1.5	1	PROYECTO	\$300,000	ALTA	Fondos federales de la SAGARPA Programa de apoyo a la comercialización.	SAGARPA, SEDESUM, Obras Públicas Municipales, Finanzas, Desarrollo Económico	CORTO PLAZO	PROPIETA	ALTA

PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD UNIDAD	COSTO UNITARIO (Sin decimales)	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
INTERVENCIÓN URBANA EN EL POLÍGONO DE MERCADOS 5 DE MAYO Y REFORMA	E1	E1.5	3 OBRA	\$6,000,000	ALTA	Fuentes federales de la SAGARPA. Programa de apoyo a la comercialización.	SAGARPA, SEDESUM, Otras. Pólizas Municipales, Finanzas, Desarrollo Económico	CORTO PLAZO	PROPUESTA	ALTA
PROGRAMA DE CAPACITACIÓN. MEJORA DE LAS PRÁCTICAS COMERCIALES Y COMPETITIVIDAD CON LOCATORIOS DE LOS MERCADOS 5 DE MAYO Y REFORMA	E1	E1.5	1 PROGRAMA	\$80,000	ALTA	Recursos municipales	Desarrollo Económico	CORTO PLAZO	PROPUESTA	ALTO
ESTABLECIMIENTO DE UN CUERPO ESPECIAL DE POLICÍA TURÍSTICA. CAPACITACIÓN DEL CUERPO POLICÍACO EXISTENTE	E1	E1.6	1 PROGRAMA	\$200,000	MEDIA	Recursos municipales	Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Instituto de Cultura, Turismo y Juventud.	MEDIANO PLAZO	PROPUESTA	ALTA

PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
					(Sin decimales)						
CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA VIA PÚBLICA	E1	E1.7.1.1	1	OBRA	450,000,000	ALTA	Fondos federales de la SEDATU. Programa de infraestructura	SEDESUM	MEDIANO PLAZO	PROGRAMADO	MEDIA
PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
					(Sin decimales)						
INSTALACIÓN DE SEMÁFOROS	E1	E1.7.1.2	12	OBRA	13,600,000	ALTA	Fondos federales de la SEDATU. Programa de Infraestructura	Secretaría de Seguridad Pública Municipal, SEDATU	CORTO PLAZO	PROPUESTA	ALTA
PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
					(Sin decimales)						
ADECUACIÓN DE SEMÁFOROS	E1	E1.7.1.2	6	OBRA	*	ALTA	Recursos municipales	Secretaría de Seguridad Pública Municipal	CORTO PLAZO	PROYECTO EJECUTIVO	ALTA

PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD UNIDAD	COSTO UNITARIO (Sin decimales)	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
CAMBO DE SENTIDO EN VALIDADES	E1	E1.7.1.2	5 OBRA	\$100,000	ALTA	Recursos municipales	Secretaría de Seguridad Pública Municipal	CORTO PLAZO	PROPUESTA	ALTA
PROYECTOS DE REESTRUCTURACIÓN VIAL: ELIMINACIÓN DE CAJONES EN LA VÍA PÚBLICA	E1	E1.7.2	1 PROYECTO	\$250,000	ALTA	Fondos federales de la SEDATU Programa de Infraestructura	SEDESUM	CORTO PLAZO	PROPUESTA	MEDIA
ELIMINACIÓN DE CAJONES EN LA VÍA PÚBLICA	E1	E1.7.2	1 OBRA	*	ALTA	Fondos federales de la SEDATU Programa de Infraestructura	SEDESUM	CORTO PLAZO	PROPUESTA	MEDIA

PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD UNIDAD	COSTO UNITARIO (Sin decimales)	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
PROYECTO DE REESTRUCTURACIÓN VIAL ESTABLECIMIENTO DE PARADAS DE AUTOBUSES URBANOS Y SUBURBANOS	E1	E1.7.2	1 PROYECTO	\$3,500,000	ALTA	Fondos federales de la SEDATU. Programa de Infraestructura	SEDESUM	CORTO PLAZO	PROPUESTA	ALTA
ESTABLECIMIENTO DE PARADAS DE AUTOBUSES URBANOS Y SUBURBANOS	E1	E1.7.2	1 OBRA	*	ALTA	Fondos federales de la SEDATU. Programa de Infraestructura	SEDESUM	CORTO PLAZO	PROPUESTA	ALTA
PADRÓN DE PREDIOS PARA ESTACIONAMIENTOS	E1	E1.7.3.1	1 PROGRAMA	\$30,000	ALTA	Recursos municipales	Dirección de Desarrollo Urbano, Comunicación Social	CORTO PLAZO	PROPUESTA	MEDIA

PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
					(Sin decimales)						
SEÑALÉTICA INFORMATIVA DE UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS	EI	E1.7.3.1	1	OBRA	*	ALTA	Recursos municipales	Secretaría de Seguridad Pública Municipal, Obras Públicas	CURTO PLAZO	PROYECTADA	ALTA
PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
					(Sin decimales)						
RESCATE DE BANQUETAS PRIORIDAD 1	EI	E1.7.4.1	1	OBRA	*	ALTA	Fideicomiso	Servicios Públicos Municipales, Obras Públicas	CURTO PLAZO	PROYECTADA	ALTA
PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
					(Sin decimales)						
RESCATE DE BANQUETAS PRIORIDAD 2	EI	E1.7.4.1	1	OBRA	*	MEDIA	Fideicomiso	Servicios Públicos Municipales, Obras Públicas	MEDIANO PLAZO	PROYECTADA	ALTA

PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD UNIDAD	COSTO UNITARIO (Sin decimales)	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
MEJORAR, EQUIPAR, MANTENER LOS ANDADORES PEATONALES EXISTENTES	E1	E1.7.4.1	1 OBRA	*	MEDIA	Fideicomiso	Servicios Públicos Municipales, Obras Públicas	MEDIANO PLAZO	MEJORA PLAZO	ALTA
PROYECTO DE RESCATE URBANO DE ESPACIOS RESIDUALES	E1	E1.7.4.3	1 PROYECTO	\$350,000	MEDIA	Fideicomiso	Servicios Públicos Municipales, Obras Públicas	MEDIANO PLAZO	PROPIETA	ALTA
RESCATE URBANO DE ESPACIOS RESIDUALES	E1	E1.7.4.3	1 OBRA	*	MEDIA	Fideicomiso	Servicios Públicos Municipales, Obras Públicas	LARGO PLAZO	PROPIETA	ALTA

PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO (Sin decimales)	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
PROYECTO ZONAS 38	E1	E1.7.4.4	1	PROYECTO	\$350,000	ALTA	Fondos federales de la SEDATU. Programa de Infraestructura	SEDESUM	CORTO PLAZO	PROPUESTA	ALTA
ZONAS 38	E1	E1.7.4.4	1	OBRA	*	ALTA	Fondos federales de la SEDATU. Programa de Infraestructura	SEDESUM	MEDIANO PLAZO	PROPUESTA	ALTA
REGLAS DE ADMINISTRACIÓN DE LOS DERECHOS DE DESARROLLO	E2	E2.2	1	DECRETO Y NORMAS DE OBRERACIÓN	\$ 150,000	ALTA	Recursos municipales	SEDESUM	CORTO (2021)	PROPUESTA	ALTA

PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO (Sin decimales)	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
MEJORA DE IMAGEN URBANA PRIORIDAD 1	E1	E1.1	-	ACCIÓN	*	ALTA	Fondos federales de la SEDATU. Programa de infraestructura, fiducias	SEDESUM	PLAZO CORTO	PROPUESTA	ALTA
MEJORA DE IMAGEN URBANA PRIORIDAD 2	E1	E1.1	-	ACCIÓN	*	MEDIA	Fondos federales de la SEDATU. Programa de infraestructura, fiducias	SEDESUM	MEDIANO PLAZO	PROPUESTA	ALTA
MEJORA DE IMAGEN URBANA PRIORIDAD 3	E1	E1.1	-	ACCIÓN	*	BAJA	Fondos federales de la SEDATU. Programa de infraestructura, fiducias	SEDESUM	LARGO PLAZO	PROPUESTA	ALTA

PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD UNIDAD	COSTO UNITARIO (Sin decimales)	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
PROGRAMA DE DIFUSIÓN PARA INTERVENCIÓN URBANA. MEJORAS POR PARTICULARES. PRIORIDAD 1	E1	E1.1	1 PROGRAMA	\$ 50,000	MEDIA	Recursos municipales	Comunicación social, BEDESUM	CORTO PLAZO	PROPUESTA	ALTA
PROGRAMA DE DIFUSIÓN PARA INTERVENCIÓN URBANA. MEJORAS POR PARTICULARES. PRIORIDAD 2	E1	E1.1	— PROGRAMA	\$ 50,000	BAJA	Recursos municipales	Comunicación, BEDESUM	MEDIANO PLAZO	PROPUESTA	ALTA
P PARTICULARES. PRIORIDAD 2 PLAN DE MANEJO HIDRÁULICO DEL RÍO SAN JUAN	E4	E4.1 y E4.2	1 PROGRAMA	\$ 2,000,000	ALTA	Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos. Programa para la Modernización de Organismos Operadores de Aguas. PROMAGUA. Proyectos de Saneamiento.	Sombrea, BEDESUM, JAPAN, CONAGUA	CORTO PLAZO	PROPUESTA	ALTA

PROYECTO OBRA O ACCIÓN	ESTRATEGIA	SUBESTRATEGIA	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO (Sin decimales)	PRIORIDAD	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	DEPENDENCIAS QUE INTERVIENEN	PLAZO DE EJECUCIÓN	ESTATUS	FACTIBILIDAD
PROGRAMA DE GESTIÓN DE PARQUE URBANO CON VISIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	E4	E4.3	1	PROGRAMA	\$ 1,000,000	ALTA	SEMARNAT, Comisión Nacional de Areas Naturales Protegidas, Programa de Conservación para el Desarrollo Sostenible (PROCODES)	SEDESUM, JAPAM, COMAGUA, Servicios Públicos Municipales	CORTO PLAZO	PROPIETA	ALTA
PROGRAMA DE APROVECHAMIENTO DE LAS RIBERAS DEL RIO SAN JUAN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS	E4	E4.4	1	PROYECTO Y OBRA	\$ 2,000,000	ALTA	SEMARNAT, Comisión Nacional de Areas Naturales Protegidas, Programa de Conservación para el Desarrollo Sostenible (PROCODES)	SEDESUM, JAPAM, COMAGUA, Servicios Públicos Municipales	CORTO PLAZO	PROPIETA	ALTA
REPLANTAMIENTO DEL SISTEMA VIAL DE LOS BORDES DEL RIO SAN JUAN	E4	E4.5	1	PROYECTO Y OBRA	*	ALTA	Fondos federales de la SEDATU, Programa de Infraestructura	SEDESUM, Secretaría de Seguridad Pública Municipal	MEDIANO PLAZO	PROPIETA	ALTA

MECANISMOS DE SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Para la correcta ejecución y éxito de las políticas de desarrollo urbano propuestas en el presente programa es necesario contar con herramientas que permitan comprobar el avance de su implementación, así como de identificar las áreas de rezago, conflicto u obstáculos para la toma de decisiones. Por esta razón se formulan mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación, basados en indicadores vinculados a metas establecidas en las estrategias y subestrategias propuestas, las cuales tienen objetivos en el corto, mediano y largo plazo.

Los ejes para el seguimiento, evaluación y retroalimentación se agrupan en dos, esto con el fin de organizar los resultados de una manera clara:

1. **Mecanismos de seguimiento:** indicadores orientados a verificar la ejecución de las metas propuestas.
2. **Mecanismos de evaluación y retroalimentación:** indicadores orientados a valorar el avance de la implementación, identificar y reportar los obstáculos de la ejecución, y de ser necesario generar recomendaciones que permitan tomar decisiones ante rezagos o escenarios no previstos.

MECANISMO DE SEGUIMIENTO DE ACCIONES

Para tener éxito en el seguimiento de las acciones es importante tener definidos indicadores cualitativos y cuantitativos medibles y verificables puesto que se tiene que demostrar el avance temporal de resultados. Por esta razón, tanto acciones como indicadores propuestos deberán tener un periodo de actualización. Los periodos de actualización para el avance de las acciones propuestas variarán según los plazos que defina la estrategia a la que pertenecen (corto, mediano o largo). Los periodos de actualización de información para dar seguimiento a los indicadores propuestos deberán establecerse dependiendo de los fenómenos que se necesita evaluar, por ejemplo: el crecimiento demográfico es un fenómeno que necesita de información censal la cual se actualiza cada 5 años (conteos o censos de población), mientras que la elaboración de planes o programas o la ejecución de obra pública pueden ser actualizados anualmente.

Así como es importante definir indicadores medibles y verificables, lo es también identificar los entes responsables de su monitoreo y difusión. Para el monitoreo de las estrategias del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, y la recopilación de su avance, se plantea un mecanismo general basado en la coparticipación entre el sector público y social. Por el lado público, es la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal la encargada de la recopilación de la información y del seguimiento de la implementación de acciones. Se recomienda el uso de un sistema de información geográfica para el seguimiento de varios fenómenos territoriales y la actualización regular de la información para facilitar el monitoreo y la oportuna toma de decisiones.

MECANISMOS DE EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

En los mecanismos de evaluación, los indicadores son variables o unidades de medida que resultan de las acciones que integran una estrategia, estas variables se pueden agrupar de la siguiente manera:

Acciones	Variable y Unidad de Medida (indicador)
Reformas normativas	Decreto, reglamento, reforma.
Declaratorias para zonas urbanas	Declaratoria
Elaboración de proyectos, estudios, planes o programas específicos	Proyecto, estudio, plan o programa
Realización de obras	Obra
Instrumentales específicos	Indicador <i>ad hoc</i> según el instrumento

Para facilitar la evaluación y el monitoreo a las estrategias propuestas se realiza una tabla de corresponsabilidad en donde se identifican las acciones principales propuestas por cada estrategia y/o subestrategia, su unidad de medida, prioridad de la acción, sus posibles fuentes de financiamiento, las entidades responsables y su plazo de ejecución.

Esta tabla es la base para la generación de indicadores y se deberá enriquecer a medida que avance la implementación de acciones. Los mecanismos de evaluación y retroalimentación serán orientados a valorar el avance y correcta ejecución de las acciones. Por otra parte, se propone que se realicen recomendaciones tomado en cuenta esta evaluación, por lo que se generan mecanismos de retroalimentación. Estos últimos analizaran las evaluaciones de tal manera que puedan dar un diagnóstico de la implementación del programa y de ser el caso un ajuste en los indicadores, acciones o hasta la ejecución de este.

Al igual que los mecanismos de seguimiento, para los indicadores de evaluación y retroalimentación se necesita identificar y definir los entes responsables.

Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano serán los encargados de ejecutar los mecanismos de evaluación. Esta revisión deberá ser periódica, dependiendo de la naturaleza de la estrategia se definirá un periodo particular.

El análisis integral de evaluación deberá contener:

- Nivel de cumplimiento de los indicadores según las metas propuestas. Elaborado en colaboración de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal.
- Un diagnóstico de rezagos en la implementación de instrumentos.
- Opiniones, sugerencias y recomendaciones de parte de los consejos y de organizaciones sociales.
- Propuestas para la actualización de indicadores y metas, o alternativas para el cumplimiento de las estrategias del programa.

Posteriormente, el Comité Técnico para el Desarrollo urbano, encargado del mecanismo de retroalimentación, revisará este análisis integral de evaluación realizado por los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano. Posteriormente, generará una respuesta al análisis integral de evaluación y tomará decisiones en lo que respecta a la actualización de indicadores y metas o alternativas para el cumplimiento de las estrategias del programa.

E1. Reposicionamiento del Centro Histórico

La estrategia de reposicionamiento busca cambiar el curso del espiral de desvalorización que actualmente vive el Centro Histórico mediante la generación de inversión al interior del polígono estableciendo 7 subestrategias que posibiliten la conformación de un perfil competitivo, el desarrollo en el ámbito turístico, lograr ser un referente mediante la creación de un distrito creativo, la intervención en el sector de mercados, la intervención en la imagen urbana en la Zona de Momentos Históricos y la mejora de la accesibilidad y movilidad.

E1.1 Estrategias para la identificación de oportunidades para la conformación de un perfil competitivo

Esta a su vez se divide en tres acciones específicas que se resuelven a través de un Estudio para la identificación de oportunidades y conformación de un perfil competitivo.

La primera acción específica que compone al estudio es la creación de un ambiente de cooperación donde deberán participar tanto autoridades locales como empresas de los diferentes sectores, centros de investigación y generación de conocimiento, las agrupaciones de artistas y ciudadanos interesados en la ciudad, entre otros. Con el fin de desencadenar procesos que provoquen la formación de nuevas empresas en la región que puedan participar de los procesos de producción de las empresas ya consolidadas. La segunda acción busca identificar la posible vocación del lugar mediante el examen de los atributos locales. La tercera acción buscará fortalecer las competencias locales e involucrarlas en el proyecto. La cuarta acción busca aprovechar el patrimonio histórico tangible e intangible para el desarrollo del distrito.

El indicador de esta subestrategia será el cumplimiento con la creación o no del "Estudio para la identificación de oportunidades y conformación de un perfil competitivo" en el corto plazo.

Por otra parte, los indicadores para las acciones específicas estarán referidos al número de reuniones convocadas por las autoridades locales fomentando este ambiente competitivo, así como el número de emprendimientos que surgen de este ambiente. Para el desarrollo del patrimonio histórico se recomienda reconocer los distritos culturales para protegerlos y convertirlos en bienes que atraerán el turismo.

E1.1 Estrategias para la identificación de oportunidades para la conformación de un perfil competitivo						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y reboalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Conocer y aprovechar los atributos locales que son distintivos de la ciudad	Convocatoria por parte de autoridades locales a los interesados en la creación de un perfil distintivo de la ciudad	Número de reuniones convocadas por las autoridades locales fomentando un ambiente competitivo	Corto Plazo (2021)	Seguimiento: recopilar la información necesaria para la comprobación	Anual	Secretaría de Cultura, SEDESUM, Secretaría de Finanzas, Desarrollo Económico, Patronato del Centro Histórico
Fortalecer las competencias locales e involucrarlas en el proyecto	Convocatoria por parte de autoridades locales a los interesados en la creación de un perfil distintivo de la ciudad	Número de nuevos emprendimientos locales y emprendimientos locales consolidados acordes al perfil obtenido del Estudio				
Aprovechamiento del patrimonio histórico tangible e intangible para el desarrollo del distrito	Identificar y proteger los elementos de los distritos histórico-culturales. Y difundir actividades culturales.	Número de distritos histórico-culturales identificados				
Aprovechamiento del patrimonio histórico tangible e intangible para el desarrollo del distrito	Identificar y proteger los elementos de los distritos histórico-culturales. Y difundir actividades culturales.	Número de obras de conservación realizadas Número de actividades culturales difundidas en estos distritos.				

Fuente: elaboración propia.

E1.2 Proyecto para el desarrollo de los sectores turísticos y culturales de San Juan del Río

La estrategia se basa en la creación de un proyecto para el impulso turístico y cultural de San Juan del Río, este proyecto deberá promover las líneas centrales para activar el potencial turístico que fueron determinadas por el Instituto de la Cultura, Turismo y Juventud:

- 1) Aprovechar el reconocimiento de la ciudad como Patrimonio Mundial para la promoción del turismo cultural, y resaltar la zona de monumentos y el Camino Real de Tierra Adentro.
- 2) Apoyar las rutas turísticas que ya existen, como la de haciendas, leyendas, y del Arte, Queso y Vino (más cerveza artesanal), y desarrollar otras que están conformando, como la de los murales del Calvario en las inmediaciones del Museo de la Muerte.
- 3) Incrementar la difusión, atractivos y mejorar la logística de los festivales y ferias que se llevan a cabo en la ciudad: Feria de San Juan del Río, Festival del Día de Muertos, Festival del Vino, Queso y Cerveza, Festival de la Navidad, Feria Regional de Artesanías, Encuentro de Culturas Populares, Feria del Libro y Festival con Causa, entre otras.
- 4) Apoyo a artesanos para la promoción y comercialización de productos locales.

El indicador de esta subestrategia será el cumplimiento en la generación del "Proyecto para el desarrollo de los sectores turísticos y culturales de San Juan del Río".

E1.2 Proyecto para el desarrollo de los sectores turísticos y culturales de San Juan del Río						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Desarrollo de los sectores turísticos y culturales de San Juan del Río	Conformación del grupo promotor, integrado por funcionarios en el tema y organizaciones de la sociedad civil	Conformación del grupo promotor, establecimiento de esquema de trabajo, y reuniones periódicas.	Corto Plazo (2021)	Seguimiento: recopilar la información necesaria para la comprobación/ Evaluación: evaluar el impacto del proyecto para el impulso de los sectores turísticos.	Fecha límite 2019.	Secretaría de Cultura, SEDESUM, Secretaría de Finanzas, Desarrollo Económico, Patronato del Centro Histórico
	Elaboración del programa para el desarrollo turístico de San Juan del Río.	Documento elaborado.			Fecha límite 2019.	
	Impulso a los sectores turísticos y culturales de San Juan del Río	Publicación e implementación del proyecto			Fecha límite 2021	
	Promoción del turismo cultural, resaltando la zona de monumentos y el Camino Real de Tierra Adentro	Número de artículos difundidos para la promoción de turismo cultural en zona de monumentos y Camino Real de Tierra Adentro				
	Apoyar rutas turísticas existentes	Número de artículos de difusión para la promoción de las rutas turísticas existentes			Anual	
	Incrementar la difusión de atractivos turísticos					
	Apoyo a artesanos para comercialización de productos locales	Número de eventos organizados para la comercialización de productos artesanales locales				

Fuente: elaboración propia.

E1.3 Proyecto de "marca ciudad" para San Juan del Río

En el diagnóstico del presente programa se evidenció la falta de arraigo y orgullo de los habitantes de la ciudad, así como la falta de difusión de actividades culturales. El proyecto de marca ciudad es una estrategia que busca posicionar el nombre de la urbe y los atractivos que ofrece a través de sus valores, historia y cultura. Este posicionamiento se realizará en 3 ejes, el primero es la creación de la marca y frase distintiva, el segundo se trata de la generación de reuniones para la presentación de la marca y acuerdos para su uso con todos los involucrados (industriales, empresarios, vecinos, sociedad en general). El tercer eje impulsará la difusión de la marca en medios locales, nacionales e internacionales.

Los indicadores para esta subestrategia será la presentación de la marca de ciudad, el número de acuerdos con los diferentes sectores de la sociedad generados para su uso y el número de publicaciones difundidas en medios señalando si se trata de publicaciones en medios locales, nacionales o internacionales.

E1.3 Proyecto de "marca ciudad" para San Juan del Río						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Definir una marca que sea efectiva y distintiva para posicionar la ciudad	Crear un proyecto de marca ciudad para San Juan del Río	Convocar a un concurso para establecer una "marca ciudad"	Ciclo Plano (2021)	Seguimiento: recopilar la información necesaria para la comprobación/ Evaluación: evaluar el desarrollo y el impacto del uso de la marca/ Retroalimentación: Analizar los posibles ajustes de la implementación de la marca	Fecha límite 2021	SEDESUM, Desarrollo Económico, Universidades públicas (concurso)
		Presentar la estrategia para posicionar la marca ciudad definida				
	Generar acuerdos con las autoridades locales, industriales, empresarios, universidades y todos los interesados para promocionar la marca de la ciudad	Número de acuerdos generados			Anual	
	Difusión en medios locales, nacionales e internacionales de la marca	Número de publicaciones difundidas en medios locales, nacionales e internacionales				

Fuente: elaboración propia.

E1.4 Conformación de un distrito creativo en las inmediaciones del Museo de la Muerte

El Museo de la Muerte es sin duda un referente de la Ciudad de San Juan del Río se encuentra en uno de los barrios más antiguos del centro histórico, colmado de tradiciones y experiencias que lo hacen catalogarse como un lugar emblemático y un atractor natural. Por lo que se busca el aprovechamiento y revitalización de este sitio. Los indicadores para el seguimiento y evaluación de esta estrategia se reparten en 2 líneas, la primera es ejecución de obra pública propuesta y la segunda es el cumplimiento de la difusión de actividades culturales.

E1.5 Intervención en el sector mercados (Mercado 5 de Mayo y Reforma)

Pese a la importancia de los mercados 5 de mayo y Reforma los cuales conforman un sector en el norte del Centro Histórico donde se genera empleo y se proporcionan servicios tanto a vecinos como a personas de distintas localidades, el sector cuenta con una imagen urbana deteriorada, problemas viales, de estacionamiento y de seguridad. Los mercados, sobre todo el 5 de Mayo, requieren mejoras en sus instalaciones, condiciones de higiene, imagen, y capacitación en atención al público y prácticas comerciales para quienes trabajan en él.

Se propone un proyecto de intervención urbana en el polígono que comprende al mercado, teniendo como indicador la publicación del proyecto y el número de obras ejecutadas para la intervención urbana, y posteriormente su terminación. Por otro lado, se expone la necesidad de la capacitación a locatarios para la mejora de las prácticas comerciales, el indicador para esta línea de acción será el número de sesiones de capacitación realizadas.

E1.4 Conformación de un distrito creativo en el barrio del Calvario						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Conformar un distrito creativo e impulsar actividades culturales	Elaboración del proyecto para impulsar el Museo de la Muerte como sitio atractivo para el turismo nacional e internacional.	Programa museográfico	Mediano Plazo (2027)	Seguimiento: recopilar la información necesaria para la comprobación/ Evaluación. Evaluar el desarrollo del proyecto y el impacto de la difusión.	Fecha límite 2027	Instituto Municipal de Cultura, Turismo y Juventud, Obras Públicas Municipales, Secretaría Estatal de Turismo, Patronato del Centro Histórico, empresarios organizados, universidades públicas y privadas.
		Plan de conservación de elementos con valor artístico.				
		Proyecto ejecutivo de ampliación del Museo de la Muerte				
		Obra de ampliación del Museo de la Muerte				
Construcción / adaptación de un teatro / sala de exposiciones		Proyecto	Corto Plazo (2021)		Anual	Secretaría de Cultura, SEDESUM, Secretaría de Finanzas, Desarrollo Económico, Patronato del Centro Histórico
		Inauguración/avance de obra				
Generar y difundir actividades culturales y consolidar las actividades tradicionales.		Número de nuevas actividades culturales difundidas y generadas	Corto Plazo (2021)		Anual	Secretaría de Cultura, SEDESUM, Secretaría de Finanzas, Desarrollo Económico, Patronato del Centro Histórico
		Número de actividades tradicionales difundidas e impulsadas				
	Catálogo de predios e inmuebles en el barrio del Calvario susceptibles a ser aprovechados por la inversión pública y privada	Catálogo	Corto plazo (2021)	Seguimiento: recopilar la información necesaria para la comprobación/ Evaluación. Evaluar el desarrollo del proyecto y el impacto.	Anual	Secretaría de Cultura, SEDESUM, Secretaría de Finanzas, Desarrollo Económico, Patronato del Centro Histórico

Fuente: elaboración propia.

E1.5 Intervención en el sector mercados (Mercado 5 de Mayo y Reforma)						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Estudio para la revitalización comercial de los mercados 5 de Mayo y Reforma	Realización de estudio	Publicación del estudio			Fecha límite 2021	SEDESUM, Obras Públicas Municipales, Finanzas, Desarrollo Económico, locatarios organizados, empresarios organizados
Programa de intervenciones físicas y sociales para la revitalización comercial de los mercados 5 de Mayo y Reforma	<ol style="list-style-type: none"> Proyecto ejecutivo para la intervención física del mercado 5 de Mayo. Proyecto ejecutivo para la intervención física del mercado Reforma. Proyecto ejecutivo para crear una terminal de autobuses foráneos en un predio cercano a la zona de mercados. Proyecto ejecutivo para mejorar la imagen y seguridad vial en las inmediaciones de los mercados. Programa de capacitación y desarrollo empresarial de los mercados 5 de Mayo y Reforma. Programa de mejora de imagen urbana en las inmediaciones de los mercados 5 de Mayo y Reforma. Programa de intervención a la infraestructura vital en las inmediaciones de los mercados 5 de Mayo y Reforma. Programa de arte urbano en la zona de mercados. Programa de seguridad comunitaria en la zona de mercados. 	<ol style="list-style-type: none"> Proyecto ejecutivo Proyecto ejecutivo Proyecto ejecutivo Proyecto ejecutivo Capacitaciones. Obras e intervenciones en imagen urbana. Obras e intervenciones en infraestructura vital. Intervenciones de arte urbano. Reuniones y acciones del comité de seguridad. 	Corto Plazo (2021)	Seguimiento: recopilar la información necesaria para su comprobación / Evaluación. evaluar el avance de proyecto.	Anual	SEDESUM, Obras Públicas Municipales, Finanzas, Desarrollo Económico, locatarios organizados, empresarios organizados

Fuente: elaboración propia.

E1.6 Intervención en la Zona de Monumentos Históricos

Un punto focal de la estrategia de recuperación del centro histórico es sin duda la intervención en la zona de monumentos. Esta subestrategia busca desarrollar una serie de políticas en materia urbana, obras públicas, prácticas económicas, desarrollo social y seguridad para convertir la zona de monumentos históricos y Camino Real de Tierra Adentro en una de las áreas de mayor atracción turística del Estado de Querétaro. Los indicadores que se desprenden de esta subestrategia tendrán un amplio espectro: desde la contabilización de proyectos, comercios y servicios hasta la publicación de un programa de difusión de prácticas ambientales.

E1.7 Mejora de la accesibilidad y la movilidad

Un tema recurrente en los foros de consulta pública que se analizaron en la etapa de diagnóstico del presente programa fue el de la falta de accesibilidad y estacionamiento en el centro histórico, el problema de tráfico y el mal manejo del transporte público. Por lo que se desarrolló la siguiente estrategia desagregada en 4 líneas: Vialidades, transporte, estacionamientos, peatonalización y movilidad no motorizada. Los indicadores incluyen el número de obras de movilidad ejecutadas hasta la difusión de prácticas y publicación de proyectos.

E1.6 Intervención en la Zona de Monumentos Históricos						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Desarrollar una serie de políticas en materia urbana, obras públicas, prácticas económicas, desarrollo social y seguridad para convertir la zona de monumentos históricos y Camino Real de Tierra Adentro en una de las áreas de mayor atracción turística del Estado	Compatibilidad de usos que permitan tanto la conservación del valor histórico de los inmuebles como la actividad comercial y de servicios	Giros y actividades compatibles en los usos de suelo del centro histórico Número de licencias de funcionamiento, indicando su tipo de giro, denegadas dentro del polígono del centro histórico	Corto Plazo (2021)	Evaluar y analizar la posible introducción o recorte de giros y actividades compatibles en los usos de suelo del centro histórico mediante la revisión de petición de licencias de funcionamiento denegadas.	Semestral	Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal
	Revalorizar el centro histórico con el fin de hacerlo competitivo	Catálogo de comercios y servicios establecidos en el centro histórico. Número de nuevos comercios y servicios establecidos en el centro histórico Número de comercios y servicios que se mudan del centro histórico	Mediano Plazo (2027)	Seguimiento evaluación: recopilar la información estadística del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas que permita analizar el porcentaje de aumento o decremento de ingresos por sectores del polígono del centro.	Revisión semestral de información estadística, evaluación comparativa anual	Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal

Fuente: elaboración propia.

E1.6 Intervención en la Zona de Monumentos Históricos						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Desarrollar una serie de políticas en materia urbana, obras públicas, prácticas económicas, desarrollo social y seguridad para convertir la zona de monumentos históricos y Camino Real de Tierra Adentro en una de las áreas de mayor atracción turística del Estado	Proyectos de señalética e infraestructura turística, transformación de imagen urbana	Número de proyectos de señalética e infraestructura turística Número de obras para el mejoramiento de la imagen urbana realizadas	Corto Plazo (2021)	Seguimiento: recopilar la información necesaria para la comprobación del cumplimiento de la meta	Anual	Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal
	Difusión de las actividades turísticas	Número de publicaciones de difusión de actividades turísticas Número de módulos instalados para la difusión de actividades turísticas				Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Instituto de Cultura Turismo y Juventud
	Plan para la atracción de inversiones al Centro Histórico	Publicación del plan Número de sesiones para explicar el plan para la atracción de inversiones del Centro Histórico	Mediano Plazo (2027)	Seguimiento: recopilar la información necesaria para la comprobación del cumplimiento de la meta	Fecha límite 2027	Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Instituto de Cultura Turismo y Juventud
	Programas de vigilancia vecinal y seguridad comunitaria	Número de sesiones impartidas en términos de vigilancia vecinal			Anual	Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal

Fuente: elaboración propia.

E1.6 Intervención en la Zona de Monumentos Históricos						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Desarrollar una serie de políticas en materia urbana, obras públicas, prácticas económicas, desarrollo social y seguridad para convertir la zona de monumentos históricos y Camino Real de Tierra Adentro en una de las áreas de mayor atracción turística del Estado	Establecimiento de un cuerpo especial de policía turística. Capacitación del cuerpo policiaco existente	Presentación de la rama de la policía turística municipal Número de sesiones de capacitación, en temas de turismo dentro del municipio, del cuerpo policiaco existente	Corto Plazo (2021)	Seguimiento y evaluación: recopilación necesaria y análisis de resultados	Fecha límite 2021	Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Secretaría de Seguridad Pública Municipal
	Programa y difusión de prácticas ambientales (cuidado del agua, limpieza de espacios comunes, entre otros)	Número de sesiones y talleres de prácticas ambientales Número de actividades difundidas	Corto Plazo (2021)		Seguimiento y evaluación: recopilación necesaria y análisis de resultados	

Fuente: elaboración propia.

E1.7 Mejora de la accesibilidad y la movilidad						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Mantenimiento y mejora de las vialidades del centro Histórico, así como adecuación de paradas de autobuses.	Instalación de semáforos	Número de semáforos instalados	Corto Plazo (2021)	Seguimiento y evaluación: recopilación necesaria y análisis de resultados	Anual	SEDESUM
	Adecuación de semáforos	Número de semáforos reprogramados				
	Cambio de sentido en vialidades	Número de vialidades que cambian de sentido				
	Proyecto de restructuración vial	Publicación del proyecto				
	Establecimiento de paradas de autobuses urbanos y suburbanos	Proyecto de establecimiento de paradas de autobuses urbanos y suburbanos		Seguimiento del avance del proyecto de restructuración vial, desde su elaboración hasta su publicación en periódicos oficiales	Fecha límite 2021	
	Establecimiento de paradas de autobuses urbanos y suburbanos Padrón de predios para estacionamientos	Número de paradas de autobuses urbanos y suburbanos instaladas	Corto Plazo (2021)	Seguimiento y evaluación: recopilación necesaria y evaluación de funcionamiento de las paradas instaladas.	Revisión Anual y Revisión final con Fecha límite 2021	SEDESUM, Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Servicios Públicos Municipales, Obras Públicas
		Número de predios potenciales para ser utilizados como estacionamientos				
Resolución del problema de estacionamiento en el Centro Histórico	Señalética Informativa de ubicación de estacionamientos	Número de señalamientos instalados	Corto Plazo (2021)	Seguimiento y evaluación: recopilación de información necesaria y análisis de resultados	Revisión Anual y Revisión final con Fecha límite 2021	Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal

Fuente: elaboración propia.

E1.7 Mejora de la accesibilidad y la movilidad						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Mejoramiento y equipamiento de la infraestructura peatonal	Rescate de banquetas prioridad 1	Metros lineales de banqueta prioridad 1 entregados	Corto Plazo (2021)	Seguimiento y evaluación: recopilación de información necesaria y análisis del impacto de los avances del rescate de banquetas prioridad 1	Revisión Anual y Revisión final con Fecha límite 2021	SEDESUM, Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Servicios Públicos Municipales, Obras Públicas
	Rescate de banquetas prioridad 2	Metros lineales de banqueta prioridad 2 entregados	Mediano Plazo (2027)	Seguimiento y evaluación: recopilación de información necesaria y análisis del impacto de los avances del rescate de banquetas prioridad 2	Revisión Anual y Revisión final con Fecha límite 2027	

Fuente: elaboración propia.

E1.7 Mejora de la accesibilidad y la movilidad						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación	Implementación	Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo		
Mejoramiento y equipamiento de la infraestructura peatonal	Mejorar, equipar, mantener los andadores peatonales existentes	Número de obras de mejoramiento de los andadores peatonales existentes	Mediano Plazo (2027)	Seguimiento y evaluación: recopilación de información necesaria y análisis del avance para la mejora de la infraestructura peatonal existente	Revisión Anual y Revisión final con Fecha límite 2027	Servicios Públicos Municipales, Obras Públicas
		Número de obras de equipamiento de los andadores peatonales existentes				
		Número de obras de mantenimiento de los andadores peatonales existentes				
	Proyecto de rescate urbano de espacios residuales	Publicación del proyecto	Mediano Plazo (2027)	Seguimiento y evaluación: recopilación de información necesaria y análisis del avance del proyecto de rescate urbano de espacios residuales	Fecha límite 2027	
		Número obras ejecutadas para el rescate urbano de espacios residuales	Largo plazo (2033)		Fecha límite 2033	
	Proyecto Zonas 30	Publicación del proyecto	Corto Plazo (2021)	Seguimiento y evaluación: recopilación de información necesaria y análisis del avance de la implementación de Zonas 30	Fecha límite 2021	
	Creación de Zonas 30	Tramos de vialidad convertidos en Zona 30 ejecutados	Mediano Plazo (2027)		Fecha límite 2027	

Fuente: elaboración propia

E2. Reaprovechamiento Sustentable: Condiciones para la Inversión, Restauración y Recuperación de la Población.

Esta estrategia busca la recuperación de la inversión en área central, en particular de vivienda de bajo y medio costo. Primeramente, se necesita un análisis de las condiciones normativas para identificar la pertinencia de ciertos parámetros de zonificación, después se evaluará la viabilidad financiera del reaprovechamiento y se determinarán las capacidades de reaprovechamiento de las distintas áreas del centro y se diseñarán los tipos de incentivos para la inversión en un esquema territorial.

Finalmente se dará seguimiento a la captura de recursos, etiquetando el ingreso y egreso etiquetado.

E2. Reaprovechamiento sustentable: condiciones para la inversión, restauración y recuperación de la población						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Revisión de la pertinencia de los parámetros normativos de zonificación vigente	Analizar las condiciones normativas propuestas en el presente programa	Eliminación de la densidad como parámetro de zonificación Cálculo de densidad por manzanas y sectores prioritarios de desarrollo	Corto Plazo (2021)	Seguimiento y evaluación: se realizará un análisis de densidad por manzana y sectores prioritarios cada conteo o censo de población (5 años), por otro lado, se eliminará de los parámetros de zonificación la densidad por habitantes o vivienda	Fecha límite 2021	Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Consejos Municipal de Desarrollo Urbano
Revisión de la viabilidad financiera para posibilitar el reaprovechamiento	Revisar la viabilidad financiera la inversión dentro del centro histórico	Realizar 3 ejercicios de factibilidad financiera con costos de suelo y de vivienda reales Número de intervenciones inmobiliarias con base en el programa de reaprovechamiento	Corto Plazo (2021)	Seguimiento: se contabilizarán el número de intervenciones con base en el programa de reaprovechamiento. Y se realizarán 3 ejercicios de factibilidad financiera. / Evaluación: se analizará la pertinencia del instrumento. / Retroalimentación: se ajustará de ser necesario los valores de los coeficientes máximos y/o básicos de utilización del suelo	Revisión anual y revisiones parciales a corto, mediano y largo plazo (2021, 2027, 2033)	Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Consejos Municipal de Desarrollo Urbano, Comité Técnico de Desarrollo Urbano
Revisión de la capacidad de inversión económica que tiene el centro	Revisar la capacidad de reaprovechamiento de las distintas áreas del centro	Cálculo de densidad por manzana y sectores prioritarios, con el fin de identificar los procesos de declinación Contabilizar el número de comercios y el número de servicios localizados por manzana y sector prioritario. (Utilizando información estadística del DENUE, INEGI)	Corto Plazo (2021)			

Fuente: elaboración propia.

E2. Reaprovechamiento sustentable: condiciones para la inversión, restauración y recuperación de la población						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Revisión de la captura de recursos para la inversión en espacio público y bienes colectivos	Controlar la captura de recursos para la inversión en espacio público y bienes colectivos	Monto de ingresos capturados por medio de la venta de derechos Monto de egresos asignados para la inversión en espacio público y bienes colectivos	Corto Plazo (2021)	Seguimiento y evaluación: Contabilizar los montos de ingresos y analizar el destino de los montos	Revisión anual y revisiones parciales a corto, mediano y largo plazo (2021, 2027, 2033)	Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Obras Públicas, Secretaría de Finanzas
Revisión de la pertinencia de los parámetros normativos de zonificación	Revisar la pertinencia de los parámetros de CUS, CUS básico y CUS máximo	Porcentaje de metros cuadrados construidos por arriba del derecho básico	Corto Plazo (2021)	Seguimiento: se contabilizarán el número de metros cuadrados construidos gracias al pago de derechos de desarrollo, el número de licencias solicitadas con un CUS que no agoten el CUS básico y el número de licencias solicitadas que lo sobrepasan. / Evaluación: se analizará la pertinencia del instrumento. / Retroalimentación: se ajustará de ser necesario los valores de los coeficientes máximos y/o básicos de utilización del suelo	Revisión anual y revisiones parciales a corto, mediano y largo plazo (2021, 2027, 2033)	Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, Consejos Municipal de Desarrollo Urbano, Comité Técnico de Desarrollo Urbano
		Número de metros cuadrados construidos por arriba del derecho básico				
	Generar un reglamento que contenga los lineamientos para el cobro y pago de los derechos de desarrollo	Número de licencias de construcción solicitadas por arriba del CUS básico Número de licencias de construcción solicitadas por arriba del CUS máximo Publicación del reglamento de administración de derechos de desarrollo	Corto Plazo (2021)	Dar seguimiento y evaluar el proceso desde la elaboración hasta la publicación y difusión del reglamento de administración de derechos de desarrollo	Fecha límite 2021	Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal

Fuente: elaboración propia

E3. Conservación del Patrimonio y Mejora de la Imagen

Con el fin de enaltecer el carácter histórico del área central se pretende fomentar la conservación del patrimonio y la mejora de la imagen urbana por parte de las autoridades locales y propietarios de inmuebles. Las acciones se dirigen a la intervención de la imagen urbana y la evaluación positiva dependerá del cumplimiento de los tramos de prioridad en los tiempos especificados propuestos en la estrategia. Por otra parte, se destaca la necesidad de un Plan de Manejo del Centro Histórico.

E3. Conservación del Patrimonio y Mejora de la Imagen						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Priorizar las zonas para la mejora de su imagen urbana y ejecutar las obras necesarias.	Mejora de imagen urbana prioridad 1	Publicación del Programa para la mejora de imagen urbana prioridad 1	Corto Plazo (2021)	Seguimiento y evaluación: revisar el proceso desde la elaboración hasta publicación y difusión del programa de mejora de la imagen urbana prioridad 1, posteriormente contabilizar el número de obras ejecutadas desprendidas del mismo	Fecha límite 2021	Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal
		Número de obras ejecutadas para la mejora de imagen urbana prioridad 1				
	Mejora de imagen urbana prioridad 2	Publicación del Programa para la mejora de imagen urbana prioridad 2	Mediano Plazo (2027)	Seguimiento y evaluación: revisar el proceso desde la elaboración hasta publicación y difusión del programa de mejora de la imagen urbana prioridad 2, posteriormente contabilizar el número de obras ejecutadas desprendidas del mismo	Fecha límite 2027	
		Número de obras ejecutadas para la mejora de imagen urbana prioridad 2				
	Mejora de imagen urbana prioridad 3	Programa para la mejora de imagen urbana prioridad 3	Largo plazo (2033)	Seguimiento y evaluación: revisar el proceso desde la elaboración hasta publicación y difusión del programa de mejora de la imagen urbana prioridad 3	Fecha límite 2033	
		Número de obras ejecutadas para la mejora de imagen urbana prioridad 3				

Fuente: elaboración propia

E3. Conservación del Patrimonio y Mejora de la Imagen						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Priorizar las zonas para la mejora de su imagen urbana y ejecutar las obras necesarias.	Difundir y ofrecer elementos técnicos para la mejora de imagen urbana realizada por particulares	Difusión del "Manual de Mantenimiento Monumentos Históricos. Querétaro", editado por el INAH	Corto Plazo (2021)	Dar seguimiento a la difusión de los manuales y programas implementados para el mantenimiento y mejora por particulares del centro histórico, evaluar el impacto de la aplicación de estos programas y el número de sanciones y cumplimiento de metas.	Fecha límite 2021	Comunicación social, SEDESUM
		Programa de difusión para intervención urbana: mejoras por particulares. Prioridad 1	Corto Plazo (2021)		Fecha límite 2021	
		Programa de difusión para intervención urbana: mejoras por particulares. Prioridad 2	Mediano Plazo (2027)		Fecha límite 2027	

Fuente: elaboración propia

E4. Recuperación del Río San Juan

Se necesita entender el comportamiento del Río San Juan para su posterior reaprovechamiento. Con el fin de que el río se convierta en un bien valorizador y atractor de actividades en el Centro Histórico, siendo amigable con el medio ambiente.

Para alcanzar estas metas, se desagrega la estrategia en 6 subestrategias: realizar un programa de manejo hidráulico del Río San Juan y Garantizar la función hidrológica, en la cual se propone un plan de manejo hidráulico del Río San Juan, las variables que indicarían un avance positivo sería la publicación del plan de manejo y el número de obras ejecutadas a consecuencia de este.

Por otro lado, se habla de la elaboración de un programa de gestión de parque urbano con una visión de protección ambiental, los indicadores al igual que el programa anterior las variables se encaminarían en la publicación del programa para la gestión y el número de obras ejecutadas a consecuencia, de igual manera se elaborará y evaluará el programa de aprovechamiento de las riberas del río San Juan para la construcción de espacios públicos.

Una medida importante para la revitalización y reaprovechamiento del río será mejorar la conectividad de los diferentes medios de transporte, los indicadores propuestos serán el número de obras que se desprendan de esta acción y la publicación del programa para la mejora de conectividad vehicular.

Por último, se pretende favorecer la valorización del Centro Histórico de San Juan del Río a partir de la recuperación del Río, esta última estrategia mediante la generación de un Polígono de Actuación Concertada (PAC).

Los mecanismos para el seguimiento, evaluación y retroalimentación de los PACs se basarán en el avance del proceso para su conformación y en la calidad de su ejecución. Se valorará la convocatoria para la organización de actores, generada por las autoridades locales, la aprobación del proyecto por la Secretaría, el comité técnico, el consejo municipal y cabildo. Al finalizar el proceso de aprobación se evaluará: a) el grado de su ejecución, señalando si fue incipiente, media o avanzada; b) el cumplimiento del objetivo por el cual se instauró el PAC.

E4. Recuperación del Río San Juan						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Entender el comportamiento del Río San Juan para su posterior reaprovechamiento. Con el fin de que el río se convierta en un bien valorador y atractor de actividades en el Centro Histórico, siendo amigable con el medio ambiente	Plan de manejo hidráulico del Río San Juan	Publicación del plan de manejo	Corto Plazo (2021)	Dar seguimiento desde su elaboración hasta la publicación y difusión de este. Evaluar el número y calidad de obras ejecutadas en consecuencia del plan. Retroalimentación: Generar un reporte de buenas prácticas.	Fecha límite 2021	Banobras, SEDESUM, JAPAM, CONAGUA
		Número de obras ejecutadas a consecuencia de este plan	Mediano Plazo (2027)		Fecha límite 2027	
Convertir al río en un bien atractor de actividades recreativas	Programa de gestión de parque urbano con visión de protección ambiental	Publicación del programa de gestión de parque urbano	Corto Plazo (2021)	Dar seguimiento desde su elaboración hasta la publicación y difusión de este. Evaluar los alcances del programa y generar un reporte crítico	Fecha límite 2021	SEDESUM, JAPAM, CONAGUA, Servicios Públicos Municipales
		Número de obras ejecutadas a consecuencia de este programa	Mediano Plazo (2027)		Fecha límite 2027	

Fuente: elaboración propia

E4. Recuperación del Río San Juan						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Convertir al río en un bien atractor de actividades recreativas	Programa de aprovechamiento de las riberas del Río San Juan para la construcción de espacios públicos	Programa de aprovechamiento de riberas de río	Corto Plazo (2021)	Dar seguimiento desde su elaboración hasta la publicación y difusión de este. Evaluar los alcances del programa y generar un reporte crítico	Fecha límite 2021	SEDESUM, JAPAM, CONAGUA, Servicios Públicos Municipales
		Número de obras ejecutadas a consecuencia de este programa	Mediano Plazo (2027)	Evaluar el número, calidad y pertinencia de las obras ejecutadas en consecuencia del programa	Fecha límite 2027	
Mejorar la conectividad y las alternativas de medios de transporte del Centro Histórico	Replanteamiento del sistema vial de los bordes del Río San Juan	Programa para la mejora de la conectividad vehicular, no motorizada y peatonal de los bordes del Río San Juan	Mediano Plazo (2027)	Dar seguimiento desde su elaboración hasta la publicación y difusión de este. Evaluar los alcances del programa y generar un reporte crítico	Fecha límite 2027	SEDESUM, Secretaría de Seguridad Pública Municipal
		Pisos vehiculares construidos	Mediano Plazo (2027)	Seguimiento: recaudar la información para comprobar el cumplimiento de las metas	Fecha límite 2027	
		Pisos peatonales construidos	Mediano Plazo (2027)	Seguimiento: recaudar la información para comprobar el cumplimiento de las metas	Fecha límite 2027	

Fuente: elaboración propia

E4. Recuperación del Río San Juan						
Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida	Metas	Mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación		Corresponsabilidad
				Tipo de mecanismo	Implementación	
Convertir al río en un bien valorizador del Centro Histórico	Polígono de Actuación Concertada (PAC) del Río San Juan	Convocatoria para conformación del PAC por parte de las autoridades correspondientes Aprobación del proyecto por la Secretaría Aprobación del proyecto por parte del comité técnico Aprobación del proyecto por parte del Consejo Municipal Aprobación del proyecto por parte de cabildo Evaluación del grado de ejecución, señalando si fue incipiente, media o avanzada Evaluación del cumplimiento del objetivo por el cual se instauró el PAC	Mediano Plazo (2027)	Seguimiento: dar seguimiento a los procesos del PAC desde la convocatoria hasta la aprobación del proyecto/ Evaluación: evaluar el grado de ejecución señalando si fue incipiente, media o avanzada, evaluación del cumplimiento del objetivo por el cual se instauró el PAC / Retroalimentación: reporte de obstáculos y experiencias técnicas en la habilitación del PAC	Fecha límite 2027	Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal

Fuente: elaboración propia

ESTRATEGIAS INSTRUMENTALES

EI1. Ordenamiento Urbano del CH

Si bien el ordenamiento de la ciudad se ha dado anteriormente mediante el uso de instrumentos utilizados en la planeación racional comprensiva, como lo es la zonificación secundaria, el presente programa propone una zonificación que ofrezca una orientación de la organización del territorio, que, acompañada de otros instrumentos la hagan más robusta y flexible al mismo tiempo.

La meta es tener una zonificación flexible con usos que no restrinjan la inversión, es decir, que ofrezca apertura a industria, comercio y servicio, pero que al mismo tiempo establezca un orden y dicte el uso de las áreas de propiedad y uso público como lo son las áreas de equipamiento, vialidad, áreas verdes, espacios públicos y las áreas protegidas. Por este motivo los indicadores utilizados para verificar el cumplimiento de esta meta tienen que ver con el respeto a las áreas de uso público de la zonificación propuesta. La variable que permitirá valorar el cumplimiento de esta estrategia será el número de metros cuadrados y el número de cambio de usos de suelo de un área de propiedad y uso público (equipamiento, vialidad, áreas verdes, espacios públicos o áreas protegidas) a otro tipo de uso donde el beneficio sea privado.

El indicador tendrá un periodo de evaluación y actualización de información anual y deberá ser reportado por la dirección de planeación de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal.

Por otro lado, se proponen polígonos de normatividad superior, estos derivan de una serie de planes y se proyectan con el fin de orientar procesos en zonas preestablecidas. Con el fin de dar seguimiento a la normatividad que se desprende de la Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas y el Reglamento de la misma Ley. Así como de realizar un plan de manejo y gestión del Camino Real de Tierra Adentro.

Con el fin de conducir ciertos procesos urbanos en sectores especializados se identifican en el presente programa 4 polígonos:

1) sector norte del centro histórico zona de mercados, los mecanismos de seguimiento para valorar el cumplimiento de las metas marcadas en este serán indicados por la aplicación de la reglamentación en materia de construcción, imagen urbana e intervenciones urbanas, en el lapso de prioridad marcado (plazo de 3 meses para el cumplimiento de disposiciones normativas), otro indicador será el número de licencias de funcionamiento de servicios y comercios notificados canceladas y el monto de pago de multas por cancelación de funcionamiento debido a no cumplir con las disposiciones normativas.

2) Sector de monumentos históricos: se valorará el número de obras de rehabilitación urbana de las vialidades, el cableado subterráneo y recuperación de banquetas, así como el número polígonos de intervención sometidos a supervisión del INAH y la autoridad municipal.

3) Sector oriente del centro histórico. Barrio del Calvario: al igual que los sectores anteriores se propone una mejora a la imagen urbana. Además se planteará la construcción de una red de vialidades y espacios públicos que apoyen la estrategia, esta recuperación de espacios públicos podrá ser evaluada mediante el monto de dinero

ejecutado que previamente fue capturado del 10% vía venta de derechos de desarrollo por propietarios emisores.

4) Polígonos de actuación: Ferrocarril y margen sur del río antes del puente de la historia, al igual que el PAC del río San Juan, los mecanismos para el seguimiento, evaluación y retroalimentación se basarán en el avance del proceso para su conformación y en la calidad de su ejecución. Se valorará la convocatoria para la organización de actores, generada por las autoridades locales, la aprobación del proyecto por la Secretaría, el comité técnico, el consejo municipal y cabildo. Al finalizar el proceso de aprobación se evaluará: a) el grado de su ejecución, señalando si fue incipiente, media o avanzada; b) el cumplimiento del objetivo por el cual se instauró el PAC.

E1. Ordenamiento urbano del CH			
Subestrategia	Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida
E1.1 Zonificación secundaria	Contar con una zonificación flexible con usos que no restrinjan la inversión, al tiempo que establezca un orden y dicte el uso de las áreas de propiedad y uso público como lo son las áreas de equipamiento, espacios verdes y abiertos, vialidad, espacios públicos y las áreas protegidas.	Revisar que se respete el uso de suelo destinado a Equipamiento planteado por la Zonificación Secundaria	Número de cambios de uso de suelo de un área de propiedad y uso público destinada a equipamiento a otro tipo de uso donde el beneficio sea privado
		Revisar que se respete el uso de suelo destinado a Espacios verdes planteado por la Zonificación Secundaria	Número de cambios de uso de suelo de un área de propiedad y uso público destinada a espacios verdes a otro tipo de uso donde el beneficio sea privado
		Revisar que se respete el uso de suelo destinado a Vialidades planteado por la Zonificación Secundaria	Número de cambios de uso de suelo de un área de propiedad y uso público destinada a vialidades a otro tipo de uso donde el beneficio sea privado
		Revisar que se respete el uso de suelo destinado a Espacios públicos planteado por la Zonificación Secundaria	Número de cambios de uso de suelo de un área de propiedad y uso público destinada a espacios públicos a otro tipo de uso donde el beneficio sea privado
		Revisar que se respete el uso de suelo destinado a áreas protegidas por la Zonificación Secundaria	Número de cambios de uso de suelo de un área de propiedad y uso público destinada a áreas protegidas a otro tipo de uso donde el beneficio sea privado
E1.2 Zonificación sobrepuesta: Polígonos con normatividad superior	Delimitar zonas que tienen una normatividad superior impuesta	Realizar un Plan de Manejo y Gestión del Camino Real de Tierra Adentro	Publicación del Plan
		Realizar el seguimiento de la normativa instaurada en el Polígono de Zona de Monumentos	Organizar reuniones con el consejo de Monumentos Históricos Inmuebles del INA para intercambiar avances

Fuente: elaboración propia

E1. Ordenamiento urbano del CH			
Subestrategia	Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida
E1. 3 Polígonos para la conducción de procesos urbanos	Imagen urbana en el sector norte	Aplicación de la reglamentación en materia de construcción imagen urbana e intervenciones urbanas, en los lapsos establecidos	Cumplimiento de la reglamentación en los lapsos establecidos
		Sancionar a todo aquel que no escale la reglamentación en materia de construcción, imagen urbana e intervenciones urbanas en los lapsos establecidos	Número de licencias de funcionamiento de servicios y comercios, previamente notificados, canceladas Monto de pago de multas por cancelación de funcionamiento debido a no cumplir con disposiciones normativas
	Mejora de imagen urbana en Monumentos históricos	Fomentar la mejora de imagen y de servicios en la zona de monumentos históricos con la previa supervisión del INAH y las autoridades municipales	Número de obras de rehabilitación de vialidades.
			Número de polígonos de intervención sometidos a supervisión del INAH y las autoridades municipales
	Sector oriente del Centro histórico	Mejora de imagen urbana dentro del polígono financiada mediante la captura del 10% vía venta de derechos de desarrollo	Monto capturado vía derechos de desarrollo
			Monto ejecutado en obras de imagen urbana para el polígono, de lo capturado vía derechos de desarrollo
	Mejora y conservación de la Antigua estación del ferrocarril y el margen sur del río antes del Puente de la Historia	Polígono de Actuación Concertada del Río San Juan	Convocatoria para conformación del PAC por parte de las autoridades correspondientes
			Aprobación del proyecto por la Secretaría
			Aprobación del proyecto por parte del comité técnico
			Aprobación del proyecto por parte del Consejo Municipal
Aprobación del proyecto por parte de cabildo			
Evaluación del grado de ejecución, señalando si fue incipiente media o avanzada			
Evaluación del cumplimiento del objetivo por el cual se instauró el PAC			

Fuente: elaboración propia

EI2. Gobernanza

El objetivo de esta estrategia es lograr la correcta administración y control de sus elementos patrimoniales, y aprovechar su potencial para propiciar el desarrollo económico, social y cultural en el sector. Por lo que es indispensable cumplir tres metas principales: 1) contar con la participación de la sociedad, 2) establecer la transversalidad como base de la gobernanza y 3) asignar claramente las competencias y atribuciones de todos los actores.

Los indicadores de las 3 subestrategias serán orientados al número de organizaciones que integren la participación ciudadana; a la convocatoria por parte de las autoridades locales, a los grupos de la sociedad civil; el número de intervenciones en donde se involucra a organizaciones civiles y a la academia. Y por último es importante asignar claramente las competencias y atribuciones de todos los actores involucrados en el tema del Centro histórico.

E12. Gobernanza			
Subestrategia	Línea de acción	Acción	VARIABLES Y UNIDADES DE MEDIDA
E12.1 Involucrar a las asociaciones, organizaciones civiles y la academia en la toma de decisiones	Involucrar a todos los sectores de la sociedad a ser parte de las decisiones de su entorno urbano	Involucrar a todos los sectores de la sociedad a ser parte de las decisiones de su entorno urbano	Número de organizaciones de la sociedad civil que participan activamente con las autoridades locales
			Número de instituciones académicas que participan activamente con las autoridades locales
			Número de intervenciones en donde se involucra a organizaciones civiles y la academia
E12.3 Asignar claramente las competencias y atribuciones de todos los actores	Buscar la claridad de la competencia y atribución de cada uno de los actores involucrados en la gestión, conservación y mantenimiento del centro histórico	Asignar claramente las competencias y atribuciones de todos los actores involucrados en el tema del Centro histórico	Creación de un mapa conceptual de actores involucrados en el Centro Histórico que defina las atribuciones y competencias de cada uno de ellos
			Firma de acuerdo en donde se reconocen las atribuciones y competencias de cada uno de los actores

Fuente: elaboración propia

E13. Financiamiento

En las estrategias instrumentales se sugieren instrumentos de financiamiento, que tienen 2 fines, uno es la gestión de la valorización del suelo, conduciendo y reconduciendo ciertos procesos de valorización; el segundo es la recaudación de dinero para el financiamiento de la ciudad.

Los mecanismos de evaluación y seguimiento de esta estrategia se basarán en el monto recaudado por cada uno de los instrumentos financieros.

E13. Financiamiento			
Subestrategia	Línea de acción	Acción	VARIABLES Y UNIDADES DE MEDIDA
E13. Financiamiento	Generar instrumentos financieros que conduzcan los procesos de valorización del suelo al tiempo que recauden dinero	Capturar el pago de obras públicas cubierto por los beneficiarios, a través de la contribución de mejoras	Monto recaudado por concepto de contribución de mejoras
		Capturar la plusvalía que genera la sociedad a través del cobro de derecho de desarrollos	Monto recaudado por concepto de venta de derechos de desarrollo
		Capturar un porcentaje de la venta de derechos de construcción de los edificios situados en áreas con restricción normativa que tienen la posibilidad de transferir derechos (como monumentos históricos)	Monto recaudado por concepto de transferencia de derechos de desarrollo
		Combatir la especulación mediante la aplicación de un impuesto al desperdicio urbano	Aprobación de impuesto al desperdicio urbano Monto recaudado por concepto de impuesto al desperdicio urbano

Fuente: elaboración propia

EI4. Fortalecimiento Institucional

Para contar con lineamientos para la intervención efectiva en el territorio, es necesario generar procedimientos, manuales y reglamentos que contengan normas de seguimiento claras. La estrategia de fortalecimiento institucional tiene como objetivo darles instrumentos a las instituciones para la mejora y homologación en sus procesos. Los mecanismos de seguimiento y evaluación de las subestrategias serán orientados al cumplimiento de las metas de publicación de reglamentos, la correcta aplicación de los programas de desarrollo urbano y la normatividad asociada, la generación de canales de coordinación para la participación organizada y seria de la sociedad dentro de los procesos de gestión pública, la elaboración de un organigrama para cada una de las direcciones de la secretaría y manuales de organización y funciones, así como manuales de procedimientos. Aparte se genera un texto único de procedimientos administrativos de las dependencias que realizan gestiones de trámites unificar los procedimientos, requisitos y tiempo de cada uno de los trámites, este texto será sometido a cabildo y publicado en los periódicos oficiales del Estado.

Para la supervisión, evaluación y control, sería ideal la creación de un organismo ciudadano e independiente, como una universidad o la creación de un Instituto Municipal de Planeación, al no ser posible esta opción al corto plazo, la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, con apoyo del Consejo municipal de Desarrollo Urbano y el Comité Técnico correspondiente serán las encargadas de la actualización y publicación de los resultados.

Mecanismos de seguimiento: la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal será la encargada de monitorear y actualizar los mecanismos de seguimiento.

Mecanismos de evaluación: en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano será el encargado de evaluar los resultados y avances de las estrategias contenidas en el presente programa.

Mecanismos de retroalimentación: El Comité Técnico de Desarrollo Urbano en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano será el encargado de evaluar y retroalimentar los resultados y avances de las estrategias contenidas en el presente programa, con el fin, en caso de ser necesario, de presentar adecuaciones y ajustes para asegurar el buen funcionamiento de los instrumentos y el éxito de las estrategias propuestas.

Los resultados y reportes serán publicados en las páginas digitales del observatorio y municipio. Y los indicadores de cumplimiento se basarán en la entrega de los reportes de cada uno de los responsables de los diferentes tipos de mecanismos y la publicación anual de los resultados.

Para la subestrategia de instrumentos de planificación operativa, el indicador a usar será la entrega del reporte en tiempo y forma (elaboración de plan de trabajo del año próximo, que será entregado 2 meses antes del cierre de la elaboración de la Ley de ingresos).

E14. Fortalecimiento institucional			
Subestrategia	Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida
E14.1 Marco Reglamentario	Contar con un marco regulatorio amplio, detallado y claro	Habilitar el Reglamento de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano	Aprobación de Cabildo Publicación del reglamento en periódicos oficiales
		Actualizar el Reglamento de Construcción del Municipio de San Juan del Río, Querétaro	Aprobación de Cabildo Publicación del reglamento en periódicos oficiales
		Actualizar el reglamento de Policía y gobierno municipal según lo señalado	Aprobación de Cabildo Publicación del reglamento en periódicos oficiales
E14.2 Modernización administrativa	Establecer las competencias y funciones de cada una de las dependencias de la Secretaría	Organigrama de cada una de las instituciones de la secretaría	Publicación del organigrama
		Elaborar un manual de organización y funciones	Publicación del manual Aplicación de los manuales publicados
		Elaborar manuales de procedimientos	Publicación del manual Aplicación de los manuales publicados
		Elaborar un texto único de procedimientos administrativos	Publicación del manual Aplicación de los manuales publicados
E14.3 Supervisión, evaluación y control	Establecer mecanismos de seguimiento evaluación y control para el cumplimiento de las estrategias propuestas en el presente programa.	Actualizar el avance de cada una de las estrategias propuestas	Reporte de mecanismos de seguimiento por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal
		Actualizar el avance de cada una de las estrategias propuestas Elaborar un plan de trabajo del año próximo, que será entregado 2 meses antes del cierre de la elaboración de la Ley de Ingresos	Reporte de mecanismos de evaluación por parte del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Reporte de mecanismos de retroalimentación por parte del Comité Técnico de Desarrollo Urbano Publicación anual de los reportes en las páginas digitales del observatorio y municipio Entrega del plan de trabajo en tiempo y forma

Fuente: elaboración propia

E15. Programa Comunicación Social como una Herramienta Estratégica para la Implementación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico

Como se lee en la etapa de estrategias se necesita contar con un buen programa de comunicación social, que explique a los ciudadanos de manera sencilla pero acertada, las implicaciones y los beneficios de las propuestas que se pretenden implementar, en particular, en ámbitos tan cuestionados y mal interpretados, como el desarrollo urbano. El indicador de cumplimiento de esta estrategia estará basado en la elaboración e implementación de un Programa de Comunicación social para la difusión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico.

E15. Programa de Comunicación Social como una herramienta estratégica para la implementación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico			
Subestrategia	Línea de acción	Acción	Variables y unidades de medida
E15. Programa de Comunicación Social	Generar un programa que difunda lo contenido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico y socialice la implementación de este.	Difundir el contenido del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico y socializar la implementación de este, mediante la generación de un Programa de Comunicación Social	Elaboración y Publicación del Programa de Comunicación Social
			Implementación del Programa de Comunicación social
			Difusión de los temas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico a través de lo establecido en el Programa de Comunicación Social

Fuente: elaboración propia

GLOSARIO

Abandono: condición en la que los usuarios, residenciales o comerciales, salen del área de la ciudad y no son reemplazados por otros usuarios, fenómeno en el que culmina el proceso de desvalorización - deterioro - declinación del área.

Captura de plusvalía: mecanismo administrativo que permite a los gobiernos recuperar parte de la valorización social de la propiedad.

Ciudad Interior: la zona urbanizada no reciente de un asentamiento incluye más que la zona central, y excluye la periferia urbana que ha sido ocupada en las últimas dos o tres décadas.

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): El factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): El factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construible que puede tener una edificación en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.

Combate a la especulación: estrategia o conjunto de estrategias para evitar la retención del suelo y los mecanismos de incorporación a la ciudad con fines de apropiación de plusvalías o rentas urbanas.

Conservación: Conjunto de acciones tendientes a mantener el equilibrio productivo de los ecosistemas y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.

Consolidación: condición de un área de la ciudad que ha sido plenamente ocupada y no está sujeta a procesos de transformación como la terciarización y la gentrificación, e inicia discretamente su proceso de desvalorización. En una zona consolidada el mercado se dirige al intercambio de inmuebles del mismo tipo que los existentes en esa zona.

Contribución de mejoras: Tributos que el poder público fija a quienes, independientemente de la utilidad general colectiva, obtengan beneficios diferenciales particulares derivados de la realización de obras públicas, de la dotación de equipamiento o equipo, de la prestación de servicios públicos por los que no se causen derechos en los términos de la Ley de Hacienda del Estado, o de la expropiación de bienes inmuebles que pasen a constituirse en reservas ecológicas o en bienes de uso común.

Crecimiento fragmentado: expansión de la ciudad a través de desarrollos y asentamientos no contiguos, que dejan espacios vacíos entre estas ocupaciones y entre éstas y la mancha urbana.

Declinación: pérdida de población de una zona de la ciudad, aunque puede también referirse a toda la ciudad. De igual manera se puede aplicar a la pérdida de actividades económicas.

Derechos de desarrollo: es el derecho de edificabilidad de una propiedad y que, de acuerdo con el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es regulado por el Estado, de tal manera que los gobiernos municipales, en quienes descansa la facultad de regularlo, pueden ofrecer o restringir la edificabilidad de los propietarios, por lo que se interpreta como un derecho público.

Desinversión: se refiere a la disminución de gasto en una zona de la ciudad, tanto en capital fijo (nuevas edificaciones) como en mantenimiento.

Desperdicio urbano: se refiere al no aprovechamiento del capital fijo urbano (infraestructura y equipamiento) resultado de la retención de suelo baldío.

Desvalorización: disminución en el valor de la propiedad inmobiliaria.

Deterioro físico: reducción en la calidad de la construcción de los inmuebles generalmente como consecuencia de la falta de mantenimiento.

Distribución de cargas y beneficios: esquema de participación de diferentes actores en el desarrollo urbano, en el que se presenta un reparto equitativo de los costos de la urbanización y de las ganancias y rentas derivadas de ella.

Especulación del suelo: estrategia de los particulares para apropiarse de la formación de rentas urbanas (plusvalías) que tienen su origen en el esfuerzo social. Existen varios mecanismos, pero destacan la retención de suelo baldío, la incorporación del suelo rural a la ciudad y la gestión de cambios en la norma.

Estratigrafía urbana: técnica de análisis basado en la observación de la composición y sucesión inmobiliaria y de las actividades o usos en una zona de la ciudad, lo que permite deducir cuál fue su evolución.

Estructura urbana: distribución territorial de las actividades que se presentan en una ciudad.

Gestión de la valorización inmobiliaria: mecanismos administrativos con fundamento jurídico para reasignar la apropiación de rentas entre el particular y el gobierno.

Horizonte de expansión: delimitación de un área para el crecimiento de la ciudad durante un determinado periodo de tiempo.

Incorporación de suelo: recalificación del suelo originalmente rural a urbanizable.

Intensificación: aumento de la superficie de edificación con relación a la superficie del predio. Puede referirse a los promedios de una zona.

LGAHOTDU: Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobada el 28 de noviembre de 2016.

Mecanismo de financiamiento: estrategias para la obtención de recursos monetarios para lograr ciertos objetivos, aplica para los gobiernos municipales que requieren de recursos para cumplir con sus funciones.

Mejoramiento: La acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo del territorio.

Mercado inmobiliario: arena de intercambio de los bienes inmuebles en la que se fijan las condiciones de las transacciones, especialmente los precios.

Nueva Agenda Urbana: Documento que integra los compromisos y los objetivos acordados en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016.

Plusvalías o rentas del suelo: el aumento de valor de un predio como consecuencia del esfuerzo de terceros.

Polígonos de Actuación Concertada (PAC): Conjunto de instrumentos de ejecución de la planeación para el desarrollo del suelo inscrito en un perímetro definido, que permite resolver los problemas de integración de la propiedad, pero también los de asociación entre los diferentes actores con el objetivo de distribuir equitativamente los costos y beneficios de las acciones a realizar, dejando abierta la posibilidad de introducir otros instrumentos que maximicen la eficacia de la actuación.

Procesos urbanos: tendencias de transformación de los diferentes espacios de la ciudad. Incluyen transformaciones de naturaleza económica, física, demográfica, cultural y ambiental.

Proletarización: proceso en el cual las actividades comerciales y de servicios destinadas originalmente a un determinado rango socioeconómico van siendo sustituidas por otras actividades comerciales y de servicios dirigidas a grupos de menor status socioeconómico.

Reaprovechamiento: implantación de nuevas actividades o de nuevas formas de uso de las actividades existentes para valorizar y mejorar la forma en que se ocupa una parte de la ciudad.

Reestructuración urbana: proceso de cambio de una situación a otra de la estructura urbana, implica transformaciones en los usos del suelo asociadas a cambios en la economía, la población, la condición física y la apreciación social de la zona.

Regulación de la expansión urbana: estrategias de control de los procesos de crecimiento de la mancha urbana.

Renovación urbana: La transformación o mejoramiento de un área de la ciudad mediante la ejecución de obras materiales para el saneamiento y reposición de sus elementos del dominio público, puede implicar la renovación de los inmuebles privados, con posibles transformaciones en las formas de aprovechamiento del espacio.

Suelo no urbanizable: Aquel que, por sus características de valor ambiental, paisajístico, cultural, científico, régimen de propiedad o peligros que representa, no es recomendable para su aprovechamiento como parte de un asentamiento humano.

Suelo urbanizable: Aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico y áreas de conservación, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas.

Suelo: Tierra, territorio, superficie considerada en función de sus cualidades productivas, así como de sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento; se le clasifica o distingue, según su ubicación, como suelo urbano, reserva territorial y suelo rural.

Terciarización: proceso de transformación de un área de la ciudad eminentemente residencial a otra con dominio de actividades comerciales y de servicios (actividades terciarias).

Zonificación: La determinación por parte de un instrumento de planeación, de las áreas que integran y delimitan un centro de población y en las que se establecen las formas de aprovechamiento: usos e intensidades de ocupación, restricciones, destinos y normatividad complementaria.

BIBLIOGRAFÍA

- Álvarez, J. R. (1987). *Enciclopedia de México. (T. XXI)*. México: Cia. Editora de Enciclopedias de México.
- Ayala, E. R. (2006). *San Juan del Río Geografía e Historia*. (tercera reimpression ed.). Querétaro: Gobierno del Estado de Querétaro.
- Centro Queretano de Recursos Naturales. (2011). *Diagnóstico Ambiental Integral de la Ciudad de San Juan del Río, Querétaro* (Vol. 18). Santiago de Querétaro, Querétaro, México: Consejo de Ciencia y Tecnología del Estado de Querétaro.
- CONAPO. (24 de abril de 2018). *Secretaría de Gobernación*. Obtenido de Consejo Nacional de Estadística y Geografía: http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Datos_Abiertos_del_Indice_de_Marginacion
- DOF. (1986). *Decreto por que se declara una zona de monumentos históricos en la ciudad de San Juan del Río*. Querétaro.
- INEGI. (2015). *Principales Resultados de la Encuesta Intercensal*. Obtenido de Instituto Nacional de Estadística y Geografía: <http://www.beta.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=702825078966>
- INEGI. (2017). *Anuario Estadístico y Geográfico de Querétaro*. Querétaro.
- INEGI. (2018). *Censos y Conteos de Población y Vivienda*. Obtenido de Instituto Nacional de Estadística y Geografía: <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/>
- Morfi, J. A. (1980). *Viaje de indios y diario del Nuevo México*. México.
- Plan de manejo y gestión del Camino Tierra Adentro. Lineamientos*. (2012).
- Programa de Desarrollo Urbano del Centro Histórico. (2006).
- Ramírez Montes, M. (1997). *Querétaro en 1743, Informe presentado al rey por el Corregidor Esteban Gómez de Acosta*. Querétaro: Gobierno del Estado de Querétaro.
- Saint - Charles Zetina, J. C., Viramontes Anzures, C., & Fenoglio Limón, F. (2010). *Tiempo y Región. Estudios Históricos y Sociales* (Vol. IV). Querétaro.
- Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal. (2017). *Declaratoria de Polígonos de Protección del Patrimonio Cultural del Municipio de San Juan del Río*.
- UNESCO. (2014). *Ciudades históricas en desarrollo. Claves para comprender y Actuar. Una compilación de estudios de casos sobre la conservación y la gestión de las ciudades históricas*.
- Universidad Autónoma de Querétaro. (2016). *500 años de San Juan del Río*. Querétaro.

ANEXOS

Anexo 1 Mapa del polígono denominado Camino Real de Tierra Adentro decretado por la UNESCO, 2014.

Anexo 2 Decreto por el que se declara una zona de monumentos históricos en la ciudad de San Juan del Río, Qro.

Anexo 3 Imágenes de Infraestructura e Imagen Urbana

Anexo 4 Rutas de transporte público

Anexo 5 Reporte de los Foros de consulta ciudadana

Transitorios

Artículo Primero. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento lleve a cabo las gestiones necesarias a efecto de que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, San Juan del Río 2018; sea publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga" y en la Gaceta Municipal de San Juan del Río, Querétaro; para su conocimiento general y del mismo modo, sea inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Entidad.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, San Juan del Río 2018, surtirá sus efectos a partir de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Entidad.

Artículo Segundo. Se instruye a las Autoridades Municipales, para que de acuerdo a su ámbito de competencia, implementen las acciones correspondientes para la aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, San Juan del Río 2018, en tanto sea publicado e inscrito con la finalidad de que surtan sus efectos.

Artículo Tercero. Una vez realizadas las acciones necesarias para la formalización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, San Juan del Río 2018, remítase el expediente a la Secretaría del Ayuntamiento para su guarda y consulta.

Se expide el presente en la Ciudad de San Juan del Río, Qro., para los fines y efectos legales a que haya lugar a los trece días del mes de abril del año dos mil veinte.

Atentamente

Lic. Liliana San Martín Castillo
Secretaria del Ayuntamiento
de San Juan del Río, Qro.
Rúbrica

GOBIERNO MUNICIPAL

DEPENDENCIA:	SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO
SECCIÓN	CABILDO
RAMO:	CERTIFICACIONES
N° DE OFICIO:	SHA/0462/2020

La que suscribe Lic. Liliana San Martín Castillo, Secretaria del Ayuntamiento Constitucional de San Juan del Río, Qro., con fundamento en las facultades que me confiere el artículo 47 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.-----

-----Certifica:-----

Que mediante Sesión Ordinaria de cabildo de fecha 28 de mayo de 2020, en el décimo segundo punto del orden del día, se emitió el siguiente acuerdo: -----

XII. Dictamen que emite para su aprobación la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto del escrito suscrito por el Ing. Rafael Castillo Ruiz, Representante Legal del Fideicomiso 75679, mediante el cual solicita permiso provisional de venta de lotes para el fraccionamiento Pedregal del Río, ubicado en Carretera Federal 120, San Juan del Río-Xilitla Km. 8+580, Fracción 3, El Mirador, en este Municipio, dicho inmueble es propiedad de la persona moral Fideicomiso 75679 Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero Fiduciaria.-----

-----Acuerdo-----

Primero.- Por unanimidad, y con fundamento en lo establecido en el artículo 115, fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su numeral 11, fracción XI; la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, en su numeral 35; el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 12; el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII; la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, en su numerales 30, fracción II, incisos a) y d) respectivamente; el artículo 42 de del Reglamento de Interior del Ayuntamiento de San Juan del Río, Qro.; **se aprueba el Dictamen que emite la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo cual se aprueba la venta provisional de lotes del Fraccionamiento “Pedregal del Río”, ubicado en Carretera Federal 120, San Juan del Río-Xilitla Km. 8+580, Fracción 3, El Mirador, en este Municipio, del cual dicho inmueble es propiedad de la persona moral Fideicomiso 75679 Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero Fiduciaria, el cual fuera solicitado por el Ing. Rafael Castillo Ruiz, Representante Legal de la persona moral antes mencionada; Dictamen que se inserta en este momento a partir de sus considerandos:-----**

“CONSIDERANDOS-----

I. Que el artículo 115, fracción V, inciso d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece como competencia de los municipios la facultad de autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en su respectiva jurisdicción territorial. -----

II. Que por su parte la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, define como acción urbanística los actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos; en correlación con lo anterior, tal ordenamiento en su numeral 11, fracción XI, faculta al

municipio para expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, dentro de los cuales se contempla al condominio. -----

III. Que así también, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, en su numeral 35, reconoce al municipio como la base de la división territorial y de organización política y administrativa del Estado de Querétaro. -----

IV. Que de forma particular, el Código Urbano del Estado de Querétaro, en su artículo 12 establece las facultades de los municipios para la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en tal Código. ----- Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII del citado ordenamiento legal, contemplando entre ellas: -----

VI. En su caso, autorización para venta de lotes. -----

V. Que en lo que respecta a la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, se declara puntualmente como competencia de los ayuntamientos, en su numerales 30, fracción II, incisos a) y d) respectivamente, para aprobar la zonificación y planes de desarrollo urbano, autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de nuestra competencia. -----

VI. Que por cuanto hace a la competencia de esta comisión ordinaria permanente, se encuentra determinada en el artículo 42 de del Reglamento de Interior del Ayuntamiento de San Juan del Río, Qro. -----

VII. Que ahora bien, por cuanto a la solicitud que nos ocupa, el artículo 12 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro, señala que el procedimiento administrativo podrá iniciarse de oficio o a petición de parte interesada o de sus representantes legítimos, dando cuenta de que en fecha 14 de noviembre de 2019, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento, el escrito que nos ocupa. -----

Aneando a la solicitud de referencia, copia simple de los siguientes documentos: -----

1. Escritura pública No. 16,675 de fecha 2 de enero de 1995, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Titular de la Notaria Publica número 33 de Monterrey, Nuevo León, en la que se hace contar la constitución de Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple "Afirme Grupo Financiero".-----

2. Escritura pública No. 20,823 de fecha 13 de Junio del 2018, pasada ante la fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, Titular de la Notaria Publica número 7 de la demarcación notarial de San Juan del Río, Qro., en la que se hace contar: -----

La protocolización del oficio número CUS/039/S/18 de fecha 13 de marzo de 2018, expedido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal. -----

La formalización del fideicomiso celebrado por parte de la C. Blanca Ofelia Canobbio Rojo también conocida como Blanca Canobbio Rojo y la C. Mónica Borbolla Canobbio, ambas en su carácter de Fideicomitentes y Fideicomisarios "A", y por otra parte la sociedad denominada Casas Javier de Querétaro S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente y Fideicomisario "B", desarrollador y/o depositario y como Fiduciario la institución denominada Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero (División Fiduciaria). -----

3. Escritura pública No. 20,950 de fecha 28 de junio del 2018, pasada ante la fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, Titular de la Notaria Publica número 7 de la demarcación notarial de San Juan del Río, Qro., en la que se hace constar el poder especial tan amplio y cumplido como en derecho sea necesario, sin facultades de delegación y/o sustitución, con la limitante de ser ejercido en cumplimiento de los fines del fideicomiso, que otorga Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple "Afirme Grupo Financiero", a través de sus representantes, actuando como fiduciario del contrato de fideicomiso irrevocable de administración de inmuebles para la realización de un proyecto inmobiliario con reserva del derecho de reversión identificado con el número 75679, en favor de Rafael Castillo Ruiz. -----

4. Credencial para votar con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral en favor del C. Rafael Castillo Ruiz. -----

5. Oficio No. JUS/343/D/19, de fecha 05 de abril de 2019, suscrito por el TSU. Leonel Tovar Sánchez, Director de Planeación Urbana de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante el cual se emite Dictamen de uso de suelo en favor del Fideicomiso 75679, Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero Fiduciaria, para el predio ubicado en Carretera Federal 120, San Juan Del Río-Xilitla Km. 8+580, Fracción 3, El Mirador, en este Municipio de San Juan del Río, Qro. -----

6. Copia simple de Oficio No. SEDESEUM/404/2019, de fecha 24 de Abril de 2019, suscrito por el Lic. Oscar Alcántara Peña, Secretario de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante el cual se emite Visto Bueno al proyecto de Lotificación del fraccionamiento denominado "PEDREGAL DEL RÍO". -----

7. Oficio SHA/0899/2019, mediante el cual se certifica el acuerdo de cabildo emitido mediante Sesión Ordinaria de cabildo de fecha 28 de junio de 2019, en el décimo punto del orden del día, respecto a la autorización de la lotificación, nomenclatura y licencia de ejecución de obras de urbanización del Fraccionamiento "Pedregal del Río", ubicado en Carretera Federal 120, San Juan Del Río-Xilitla Km. 8+580, Fracción 3, El Mirador, en este Municipio de San Juan del Río, Qro. -----

8. Copia simple de Oficio No. SEDESEUM 665/2019, de fecha 06 de septiembre de 2019, suscrito por el Lic. Oscar Alcántara Peña, Secretario de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante el cual se emite Visto Bueno al plano de nomenclatura y números oficiales del fraccionamiento denominado "PEDREGAL DEL RÍO". -----

VIII. Que por lo que respecta al estudio de la personalidad del solicitante, se tiene que está debidamente acreditada con la documentación, anteriormente descrita, quedando legitimado el promovente para dar el impulso procesal necesario al presente procedimiento administrativo, al acreditar la personalidad mediante la cual comparece. -----

IX. Que con fecha 21 de noviembre de 2019, mediante el oficio SHA/1603/19, se previno al Ing. Rafael Castillo Ruiz, Representante Legal del Fideicomiso 75679 a efecto de acreditar plenamente haber dado cumplimiento al acuerdo de cabildo emitido mediante Sesión Ordinaria de cabildo de fecha 28 de junio de 2019, en el décimo punto del orden del día, por lo que respecta a la obligación de donación de áreas a cargo de su representada, de conformidad con el Código Urbano del Estado de Querétaro en sus artículos 156 y 157, esto, con la finalidad de estar en condiciones de dar el trámite correspondiente a la solicitud de autorización de venta de lotes para el fraccionamiento Pedregal del Río. -----

Para efectos de lo anterior, el representante Legal del Fideicomiso 75679, exhibió copia certificada de la escritura pública No. 25,710 de fecha 06 de febrero de 2020, pasada ante la fe del Licenciado José Ignacio Paulín Posada, Notario Titular de la Notaria Publica No.7, en la que se hizo contar la donación de la superficie de 6,814.54 m2, otorgada por la persona moral denominada Banca Afirme", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero", actuando por cuenta y orden del contrato fideicomiso irrevocable de administración de inmuebles para la realización de un proyecto inmobiliario con reserva del derecho de reversión número 75679, en favor del municipio de San Juan del Río., del mismo modo, exhibió el recibo oficial G0000193425 de fecha 10 de octubre de 2019, el cual acredita el depósito correspondiente al fondo de adquisición de reserva territorial, urbana y áreas verdes, de este Municipio. -----

X. Que con fecha 17 de febrero de 2020, mediante el Oficio No.- SHA/164/2020, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, la correspondiente opinión técnica, derivada de la petición aludida, recibiendo contestación a través del Oficio No.- SEDESUM/697/2019, en fecha 05 de marzo de 2020, mismo que en su informe medular señala lo siguiente: -----

ANÁLISIS: -----

Que una vez revisados el expediente que obra en esta Secretaría, se constató que la persona moral FIDEICOMISO 75679 BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIA, obtuvo el VISTO BUENO AL PROYECTO DE LOTIFICACION, NOMENCLATURA Y NUMEROS OFICIALES, LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO "PEDREGAL DEL RÍO", mediante Acuerdo de Cabildo número SHA/0889/2019, de fecha 28 de Junio de 2019, el cual tiene una superficie de 136,290.89 m2. -----

Y toda vez que cumple con lo anterior y de acuerdo a la inspección realizada por personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal y al dictamen Técnico de Avance de Obras de Urbanización, emitido por esta Secretaría, dónde se acusa un avance del 68.00 % en la Urbanización del Fraccionamiento "Hacienda San Juan", se informa lo siguiente: -----

OPINIÓN TÉCNICA-----

*Por lo anterior esta Secretaría considera se considera **FACTIBLE LA AUTORIZACIÓN PROVISIONAL DE VENTA DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO "PEDREGAL DEL RÍO"**, siempre y cuando el propietario deposite la fianza por \$5'202,116.71 (cinco millones doscientos dos mil cientos diez y seis pesos 71/100 m. n.) de garantía a favor del Municipio de San Juan del Río, Querétaro., a partir del acuerdo que autorice el presente, por la cantidad de la citada fianza garantizará contra vicios ocultos y defectos de fabricación, dichos valores antes descritos son el total de las obras de urbanización que faltan por ejecutar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas, en el plazo no mayor de dos años contados a partir de la fecha del Acuerdo de Cabildo relativo a la autorización expresa, siendo necesario cubra las primas correspondientes para mantenerla vigente por el plazo anteriormente señalado., y la cual se describe a continuación: -----*

Presupuesto Total de Obras de urbanización	Avance de Obras de Urbanización (%)	Obras de Urbanización faltantes (%)	Presupuesto de las Obras de Urbanización faltantes	30% de Obra	Fianza
\$12'505,088.25	68.00	32.00	\$4'001,628.24	\$1'200,488.47	\$5'202,116.71

Lo anterior en base al Dictamen de Avance de Obras de Urbanización con número de oficio SEDESUM/107/2020, de fecha 27 de Febrero del presente año. -----

Por lo que esta Secretaría pone a consideración del H. Ayuntamiento, otorgar al Promotor un plazo de 30 días naturales, para dar cumplimiento a la obligación de otorgamiento de fianza. -----

Cabe señalar que de acuerdo al artículo 148 del Código Urbano vigente en el inicio de este Fraccionamiento señala: "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 Municipal de su ubicación, bajo pena de suspensión o cancelación de la autorización y sin perjuicio de su responsabilidad de derecho común. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos del mismo.", por lo cual la persona moral denominada FIDEICOMISO 75679 BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIA, deberá cumplir con la normatividad señalada. -----

Con base a lo anterior esta Secretaría resuelve emitir el **DICTAMEN TÉCNICO FAVORABLE** para la **AUTORIZACIÓN DE LA VENTA PROVISIONAL DE LOTES DEL FRACCIONAMIENTO "PEDREGAL DEL RÍO"**, ubicado en Carretera Federal 120, San Juan Del Río-Xilitla Km. 8+580, Fracción 3, El Mirador, en este Municipio de San Juan del Río, Qro., propiedad de la persona moral FIDEICOMISO 75679 BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO FIDUCIARIA. --- Finalmente, deberá cumplir con las siguientes condicionantes y observaciones: -----

- Deberá Presentar oficio de cumplimiento a lo establecido en el acuerdo de cabildo SHA/0159/2010, de fecha 31 de enero de 2019, correspondiente a la permuta, respecto del área de donación. -----
- Deberá obtener visto bueno pluvial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, así como la validación del estudio hidrológico, emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura (CEIQ). ----
- Deberá presentar autorización del acceso carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transporte (SCT). -----
- Deberá acreditar la transmisión al municipio de San Juan del Río, Qro., una superficie de 6,814.54 m2 de área de transmisión gratuita (área verde) y 11,832.24 m2 de banquetas, camellones y arroyos, debiendo constar en escritura pública la donación y transmisión a que se hace mención. -----
- Para el caso de que en un futuro el desarrollador proyecte contribuir con el adecuado desarrollo vial de la zona, mediante la continuación de su vialidad para conectarse con una vialidad reconocida, debemos considerar que la ubicación de los lotes 36 y 37 de la manzana 1, permitirían tal conexión, por lo cual, el desarrollador deberá reservarse la propiedad de los mismos, los cuales no serán susceptibles de venta. -----
Es importante mencionar que dichos lotes colindan con propiedad privada, por tal motivo, el desarrollador será el único responsable de realizar las acciones correspondientes ante particulares o ante las autoridades que resulten competentes, para garantizar en su caso, el derecho que le permita la continuación y debida conexión de su vialidad. -----
- Asimismo, deberá dar cumplimiento a las condiciones señaladas en los diferentes oficios requeridos para otorgar autorizaciones previas a que solicita. -----

XI. Derivado del contenido de la opinión técnica citada en el considerando que antecede, se advierten una serie de condicionantes a cargo del desarrollador, por ello, en fecha 12 de marzo de los corrientes, mediante el oficio SHA/0257/2020, se notificó al Ing. Rafael Castillo Ruiz, Representante Legal del Fideicomiso 75679 el sentido de la opinión técnica, lo anterior, con la finalidad de que acreditara el cumplimiento de las condicionantes establecidas en ella. -----

Para tal efecto, exhibió los siguientes documentos: -----

- Oficio No. SHA/0273/2020, de fecha 17 de marzo del 2020, mediante el cual se hace constar que se tiene a la representada del Ing. Rafael Castillo Ruiz, dando cumplimiento al Resolutivo Segundo del acuerdo de cabildo emitido mediante la Segunda Sesión Ordinaria de cabildo de fecha 31 de enero de 2019. ----
- Oficio CEI/SI/DPCH/00523/2019, de fecha 05 de diciembre de 2019, respecto a la aprobación y validación pluvial del Estudio Hidrológico por parte de la Comisión Estatal de Infraestructura. -----

- Oficio CEI/SI/DPCH/00175/2020 de fecha 12 de marzo de 2020, opinión técnica del Proyecto Hidráulico.-
- Oficio SEDESUM/158-1/2020 de fecha 20 de marzo de 2020, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal en el que consta el visto bueno a proyecto pluvial para el fraccionamiento Pedregal del Río. -----
- Oficio C.SCT.721.411.-239/18, de fecha 11 de julio de 2018, en el cual se indica el alineamiento carretero para el desarrollo inmobiliario objeto de estudio. -----
- Escritura pública número 25,710 de fecha 06 de febrero de 2020 de fecha 06 de febrero de 2020, en la que se hizo constar la transmisión al municipio de San Juan del Río, Qro., respecto de una superficie de 6,814.54 m2 de área de transmisión gratuita (área verde) y 11,832.24 m2 de banquetas, camellones y arroyos del Fraccionamiento "Pedregal del Río".-----
- Del mismo modo, el desarrollador manifiesta que ha cumplido debidamente con las condicionantes a su cargo, las cuales han sido señaladas en los diferentes oficios requeridos para otorgar autorizaciones previas a que solicita. -----

XII. Que en virtud de lo anterior, en fecha 27 de abril de 2020, mediante el oficio SHA/0404/2020, se remitieron a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal los documentos descritos en el considerando que antecede, esto, a efecto de que tales documentales fueran analizadas y en consecuencia, se emitieran las consideraciones correspondientes a la opinión técnica con oficio No.- SEDESUM/697/2019. -----

XIII. Que en fecha 15 de mayo de 2020, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio No. SEDESUM/M-145/2020, mediante el cual se emiten consideraciones a la opinión técnica con número de oficio No.- SEDESUM/697/2019, mismo que en su informe medular señala lo siguiente:-----
*En atención a su escrito SHA/0404/2020, recibido en esta Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, mediante el cual solicita la **SE EMITA LAS CONSIDERACIONES CORRESPONDIENTES A LA OPINIÓN TÉCNICA CON NÚMERO DE OFICIO SEDESUM/697/2019, EN EL CUAL SE EMITE LA AUTORIZACIÓN DE VENTA PROVISIONAL DE LOTES, ubicado en Carretera Federal 120, San Juan Del Río-Xilitla Km. 8+580, Fracción 3, El Mirador, en este Municipio de San Juan del Río, Qro. Para lo cual una vez revisada la información presentada a esta Secretaría, se informa lo siguiente:**-----*

CONDICIONANTES DE OPINIÓN TÉCNICA	DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA ACREDITAR CUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTE	ESTATUS
<p>1) Deberá presentar oficio de cumplimiento a lo establecido en el acuerdo de cabildo SHA/0159/2010, de fecha 31 de Enero de 2019, correspondiente a la permuta, respecto del área de donación.</p>	<p>Oficio No. SHA/0273/2020, de fecha 17 de Marzo del 2020, mediante el cual se hace constar que se tiene a la representada del Ing. Rafael Castillo Ruiz, dando cumplimiento al Resolutivo Segundo del acuerdo de cabildo emitido mediante la Segunda Sesión Ordinaria de cabildo de fecha 31 de ENERO DE 2019</p>	<p>Acredita pago mediante recibo FEG0000008271, de fecha 10 de Octubre de 2019, por una cantidad de \$ 2'487,424.00 (dos millones cuatrocientos ochenta y siete mil, cuatrocientos veinticuatro pesos, 00/100 M.N)</p>
<p>2) Deberá obtener visto bueno pluvial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, así como la validación del estudio hidrológico, emitido por la Comisión Estatal de Infraestructura (VEIQ)</p>	<p>Oficio CEI/SI/DPCH/00523/2019, de fecha 05 de Diciembre de 2019, respecto a la aprobación y validación pluvial del Estudio Hidrológico por parte de la Comisión Estatal de Infraestructura.</p> <p>Oficio CEI/SI/DPCH/00175/2020, de fecha 12 de Marzo de 2020, opinión técnica del Proyecto Hidráulico.</p>	<p>Da cumplimiento con los oficios presentados</p>

	<p>Oficio SEDESUM/158-1/2020 de fecha 20 de Marzo de 2020, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal en el que consta el visto bueno al proyecto pluvial para el fraccionamiento Pedregal del Río.</p>	
<p>3) Deberá presentar autorización del acceso carretero emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transporte (SCT).</p>	<p>Oficio C.SCT.721.411.-239/18, de fecha 11 de julio de 2018, en el cual se indica el alineamiento carretero para el desarrollo inmobiliario objeto de estudio.</p>	<p>Toda vez que la intención de la condicionante es garantizar la accesibilidad al desarrollo inmobiliario y considerando que el predio ya contaba con un acceso de hecho, el desarrollador presenta un proyecto para la modificación del mismo, que cumpla con las especificaciones técnicas propias de su naturaleza, lo que acredita con el acuse de recibo ante la Dirección General del Centro SCT Querétaro, de fecha 20 de Septiembre de 2019.</p>
<p>4) Deberá acreditar la transmisión al municipio de San Juan del Río, Qro., una superficie de 6,814.54 m2 de área de transmisión gratuita (área verde) y 11,832.24 m2 de banquetas, camellones y arroyos, debiendo constar en escritura pública la donación y transmisión a que se hace mención.</p>	<p>Escritura pública número 25,710 de fecha 06 de Febrero de 2020, en la que se hizo constar la transmisión al municipio de San Juan del Río, Qro., respecto de una superficie de 6,814.54 m2 de área de transmisión gratuita (área verde) y 11,832.24 m2 de banquetas, camellones y arroyos del Fraccionamiento "Pedregal del Río".</p>	<p>Da cumplimiento con la escritura presentada</p>
<p>5) El desarrollador deberá reservarse la propiedad, de los lotes 36 y 37 de la manzana 1, del fraccionamiento Pedregal del Río.</p>	<p>El desarrollador manifiesta su conformidad con la condicionante establecida en el oficio SEDESUM/697/2019.</p>	<p>Para el caso de que en un futuro el desarrollador proyecte contribuir con el adecuado desarrollo vial de la zona, mediante la continuación de su vialidad para conectarse con una vialidad reconocida, debemos considerar que la ubicación de los lotes 36 y 37 de la manzana 1, permitirían tal conexión, por lo cual, el desarrollador deberá reservarse la propiedad de los mismos, los cuales no serán susceptibles de venta.</p> <p>Es importante mencionar que dichos lotes colindan con propiedad privada, por tal motivo, el desarrollador será el único responsable de realizar las acciones correspondientes ante particulares o ante las autoridades que resulten competentes, para garantizar en su caso, el derecho que le permita la continuación y debida conexión de su vialidad.</p>

<p>6) Asimismo, deberá dar cumplimiento a las condiciones señaladas en los diferentes oficios requeridos para otorgar autorizaciones previas a que solicita.</p>	<p>El desarrollador manifiesta que ha cumplido debidamente con las condicionantes a su cargo.</p>	<p>A la fecha el desarrollador da cumplimiento con las condicionantes técnicos jurídicos, señaladas en los diferentes oficios.</p>
--	---	--

Por lo anterior esta Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal resuelve emitir **OPINIÓN TÉCNICA FAVORABLE**, para que el H. Ayuntamiento determine en Sesión de Cabildo sobre la procedencia del trámite de autorización de venta provisional de lotes del Fraccionamiento denominado Pedregal del Río. -----

XIV. Que toda vez que lo que pretende es otorgar autorización del permiso provisional de venta de lotes para el fraccionamiento Pedregal del Río, ubicado en Carretera Federal 120, San Juan del Río-Xilitla Km. 8+580, Fracción 3, El Mirador, en este Municipio, dicho inmueble es propiedad de la persona moral Fideicomiso 75679 Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero Fiduciaria, y derivado del análisis al expediente técnico de tal desarrollo, se determinó que cumple con las autorizaciones previas que lo facultan para continuar con el trámite que corresponde a desarrollos inmobiliarios de su tipo, tal como lo estipula el Código Urbano del Estado de Querétaro en su numeral 186. -----

XV. Que en mérito a lo anterior, y dado que los objetivos principales en materia urbana, así como en el marco jurídico, los planes y programas de Desarrollo Urbano, es el impulsar de manera integral el desarrollo sustentable en el municipio con una adecuada planeación, minimizando los factores negativos del crecimiento desequilibrado y los factores que representen un riesgo para la población, teniendo como base los instrumentos jurídico normativos que hagan valer mediante acciones intensivas, la vigilancia territorial en función de las nuevas dinámicas de crecimiento y así dar una garantía para satisfacer las necesidades principales de la población. ---- Y contemplando también, el acelerado crecimiento del municipio de San Juan del Río, Qro., en el que se ha consolidado como uno de los principales municipios del Estado, atractor de inversiones y en consecuencia un importante crecimiento de población, por lo cual es fundamental satisfacer la demanda de vivienda que exige tal desarrollo económico y social, aunado a lo anterior, la autorización que se pretende otorgar se traduce también en más y mejores fuentes de empleo para los sanjuanenses. -----

En atención a los razonamientos expuestos, esta comisión ordinaria somete a consideración del Ayuntamiento, el presente: -----

DICTAMEN-----

Resolutivo Primero. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología es competente para analizar, estudiar y dictaminar lo conducente respecto al escrito suscrito por el Ing. Rafael Castillo Ruiz, Representante Legal del Fideicomiso 75679, mediante el cual solicita permiso provisional de venta de lotes para el fraccionamiento Pedregal del Río, ubicado en Carretera Federal 120, San Juan del Río-Xilitla Km. 8+580, Fracción 3, El Mirador, en este Municipio, dicho inmueble es propiedad de la persona moral Fideicomiso 75679 Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero Fiduciaria. -----

Resolutivo Segundo. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, aprueba y propone a este Ayuntamiento apruebe la autorización provisional de venta de lotes del Fraccionamiento “Pedregal del Río”. -----

Lo anterior, siempre y cuando el propietario deposite la fianza por \$5'202,116.71 (cinco millones doscientos dos mil cientos diez y seis pesos 71/100 M. N.) de garantía a favor del Municipio de San Juan del Río, Qro., a partir del acuerdo que autorice el presente, por la cantidad de la citada fianza garantizará contra vicios ocultos y defectos de fabricación, dichos valores antes descritos son el total de las obras de urbanización que faltan por ejecutar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas, en el plazo no mayor de dos años contados a partir de la fecha del Acuerdo de Cabildo relativo a la autorización expresa, siendo necesario cubra las primas correspondientes para mantenerla vigente por el plazo anteriormente señalado, esto, en base al Dictamen de Avance de Obras de Urbanización con número de oficio SEDESUM/107/2020, de fecha 27 de Febrero del presente año. -----

Para efectos de lo anterior, se otorga al Promotor un plazo de 30 días naturales, para dar cumplimiento a la obligación de otorgamiento de fianza. -----

Cabe señalar que de acuerdo al artículo 148 del Código Urbano vigente en el inicio de este Fraccionamiento señala: “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 Municipal de su ubicación, bajo pena de suspensión o cancelación de la autorización y sin perjuicio de su responsabilidad de derecho común. Se encargará también de promover la formación de la Asociación de Colonos

del mismo”, por lo cual la persona moral denominada Fideicomiso 75679 Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero Fiduciaria, deberá cumplir con la normatividad señalada.- En el mismo orden de ideas y para el caso de que en un futuro el desarrollador proyecte contribuir con el adecuado desarrollo vial de la zona, mediante la continuación de su vialidad para conectarse con una vialidad reconocida, debemos considerar que la ubicación de los lotes 36 y 37 de la manzana 1, permitirían tal conexión, por lo cual, el desarrollador deberá reservarse la propiedad de los mismos, los cuales no serán susceptibles de venta. ----- Es importante mencionar que dichos lotes colindan con propiedad privada, por tal motivo, el desarrollador será el único responsable de realizar las acciones correspondientes ante particulares o ante las autoridades que resulten competentes, para garantizar en su caso, el derecho que le permita la continuación y debida conexión de su vialidad. -----

Resolutivo Tercero. Una vez aprobado el presente dictamen, se otorga autorización provisional de venta de lotes del Fraccionamiento “Pedregal del Río”. -----
Lo anterior, en términos del resolutivo que antecede. -----

TRANSITORIOS

Artículo Primero. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que notifique la presente resolución al C. Rafael Castillo Ruíz, representante legal del Fideicomiso 75679, Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero Fiduciaria, quien deberá dar cumplimiento de las condiciones hechas en este dictamen en los términos y plazos ya establecidos y en caso de que no sean cumplidas, el presente acuerdo quedará sin efectos, haciéndose acreedor el solicitante a las sanciones que se señalan en los artículos 527, 528, 529, 530, 531, 532 y 533 del Código Urbano del Estado de Querétaro. -----

Artículo Segundo. Se instruye a la Secretaria del Ayuntamiento notifique la presente resolución a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, para su conocimiento, fines y efectos legales a que haya lugar. -----

Artículo Tercero. El presente acuerdo deberá publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, así como en la Gaceta Municipal de San Juan del Río, Qro, por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio., lo anterior de conformidad a lo establecido en el artículo 189 del código Urbano del estado de Querétaro y artículo 5 del Reglamento de Gaceta Municipal. -----

Artículo Cuarto. Una vez aprobado el presente dictamen remítase el expediente a la Secretaría del Ayuntamiento como asunto totalmente concluido. -----

ATENTAMENTE

AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DEL RÍO, QRO. -----

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA-----

LIC. GUILLERMO VEGA GUERRERO-----

PRESIDENTE-----

SÍNDICO MUNICIPAL GERMAÍN GARFIAS ALCÁNTARA-----

SECRETARIO-----

REGIDOR ERICK EDUARDO JUÁREZ LUNA-----

SECRETARIO” -----

Segundo.- El presente acuerdo surtirá sus efectos legales el mismo día de su aprobación por el Ayuntamiento de San Juan del Río, Qro.-----

Tercero.- Se instruye a la Secretaria del Ayuntamiento a fin de que notifique del presente acuerdo al Ing. Rafael Castillo Ruiz, Representante Legal del Fideicomiso 75679, Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero Fiduciaria; para su conocimiento, fines y efectos legales a que haya lugar. Así también, a efecto de que acredite ante esta Secretaría de las condicionantes que le han sido impuestas.-----

Cuarto.- Se instruye a la Secretaria del Ayuntamiento, para que en cumplimiento con lo establecido en el artículo 131 fracciones II y V del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de San Juan del Río, Qro. y artículo 5 fracciones II y V del Reglamento de la Gaceta Municipal de San Juan del Río, Querétaro, así como los artículos 186 y 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro, publique el presente acuerdo, a costa del solicitante, por dos veces en la Gaceta Municipal para su observancia general, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, en un plazo no mayor a 30 días naturales; asimismo el solicitante deberá dar cumplimiento de las condiciones hechas en el **resolutivo segundo** del dictamen en

los términos y plazos ya establecidos, contados a partir de la aprobación del presente acuerdo y en caso de que no sean cumplidas, el presente acuerdo quedará sin efectos, haciéndose acreedor el solicitante a las sanciones que se señalan en los artículos 527, 528, 529, 530, 531, 532 y 533 del Código Urbano del Estado de Querétaro.-----

Quinto.- El presente acuerdo deberá ser publicado por dos ocasiones en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" para conocimiento general, a costa del solicitante; mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada publicación, contados a partir de la notificación del presente acuerdo, y de las cuales remitirá copia a la Secretaría del Ayuntamiento para su conocimiento y archivo, y en caso de incurrir en falta de las publicaciones referidas, será revocada la autorización concedida en los términos de ley, todo ello con fundamento en el artículo 5 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado Querétaro y el artículo 189 del código Urbano del estado de Querétaro.-----

Sexto.- Se instruye a la Secretaria del Ayuntamiento, a fin de que notifique del presente acuerdo a la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal, para que vigile el cumplimiento de las condicionantes insertadas en el resolutivo segundo del dictamen y a su vez informe a la Secretaría del Ayuntamiento si se dieron cumplimiento; de igual forma se le envía para su conocimiento, fines y efectos legales a que haya lugar.-----

Séptimo.- Notifíquese a la Dirección Estatal de Catastro, delegación San Juan del Río, Qro.; a través de la Secretaria del Ayuntamiento y a la autoridad que fuere procedente, lo acordado por los miembros de este cuerpo colegiado, para su conocimiento, fines y efectos legales correspondientes.-----

Octavo.- Notifíquese a la Dirección Jurídica y Consultiva dependiente de la Secretaría de Gobierno del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, a través de la Secretaria del Ayuntamiento del presente acuerdo; para su conocimiento, fines y efectos legales a que haya lugar.-----

Noveno.- Esta autorización deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de Querétaro, en la que deberá constar el carácter de vía pública de libre acceso a la población y las características de inembargabilidad, indivisibilidad, imprescriptibilidad e inalienabilidad para ser parte de los bienes del dominio público, dicho trámite será a costa del solicitante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189 del Código Urbano del Estado de Querétaro.-----

Décimo.- Se instruye a la Secretaria del Ayuntamiento, a fin de que notifique del presente acuerdo al Secretario de Servicios Públicos Municipales, a la titular del Órgano Interno de Control, al Director de la Junta de Agua Potable y Alcantarillado Municipal, así como a la Dirección Jurídica Municipal; para su conocimiento, fines y efectos legales a que haya lugar.-----

Décimo Primero.- Se instruye a la Secretaria del Ayuntamiento, a fin de que notifique del presente acuerdo al Secretario de Finanzas Públicas Municipales, para que vigile el cumplimiento de las condicionantes insertadas en el resolutivo segundo del dictamen por cuanto ve a la fianza, respecto al pago que se tiene que realizar y a su vez informe a esta Secretaría si se dio cumplimiento; de igual forma se le envía para su conocimiento, fines y efectos legales a que haya lugar.-----

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 dos días del mes de junio del año dos mil veinte.-----

Atentamente

Lic. Liliana San Martín Castillo
Secretaria del Ayuntamiento
de San Juan del Río, Qro.

Rúbrica

ÚLTIMA PUBLICACIÓN

GOBIERNO MUNICIPAL

DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
SECCION: ACUERDOS DE CABILDO
RAMO: CERTIFICACIONES
N°. DE OFICIO: SGA/3369/2020

El suscrito **Ciudadano Licenciado Mario Dorantes Nieto, Secretario General del Ayuntamiento** del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 19 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, **hago constar y,**

CERTIFICO

Que mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 21 de mayo de 2020**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **quinto punto inciso c)** del orden del día emitió el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Por **UNANIMIDAD con DOCE VOTOS A FAVOR** y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 11 y 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 9 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos; 197, 198, 199 y 200 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 115 del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Tequisquiapan; 30, 38 fracción VIII, 44, 56 y 112 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan; **SE APRUEBA EL DICTAMEN QUE EMITE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA VENTA DE LOTES DEL CONDOMINIO HORIZONTAL DENOMINADO “LOS MEZQUITES RESIDENCIAL” UBICADO EN CALZADA DE LA MEDIA LUNA NO. 96, BARRIO DE SAN JUAN, EN ESTE MUNICIPIO DE TEQUISQUIAPAN, QRO.; LOS CUALES NO SERÁN SUSCEPTIBLES DE SUBDIVISIÓN Y SERÁN DESTINADOS ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A LOS FINES Y USOS AUTORIZADOS;** dictamen que en este momento se inserta a partir de sus considerandos, resolutivos y transitorios:

“CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología es competente para conocer, analizar, estudiar y dictaminar respecto de la solicitud de autorización de venta de lotes del **Condominio denominado “Los Mezquites Residencial” ubicado en Calzada de la Media Luna No. 96, Barrio de San Juan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro.**”; de conformidad con lo establecido en el artículo 44 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.

SEGUNDO.- Que la personalidad del solicitante, se encuentra debidamente acreditada con los documentos consistentes en la identificación expedida por el Instituto Federal Electoral, misma que en lo individual lo identifica, los instrumentos públicos emitidos por los Notarios señalados, en los antecedentes b y c en los que se hace constar la compraventa del predio en el que se desarrolla el Condominio Horizontal, así como la Constitución de la Persona Moral; lo anterior dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado y Municipios que a la letra establecen: *“Artículo 12.- El procedimiento administrativo podrá iniciarse de oficio o a petición de parte interesada o de sus representantes legítimos.”* y *“Artículo 13.- Todas las promociones deberán de hacerse por escrito, donde se precise el nombre, la denominación o razón social de quien promueva, del representante legal en su caso, el domicilio para recibir notificaciones, el nombre de los autorizados para recibirlas, la petición que se formule, los hechos o razones que la motiven, el órgano administrativo al que se dirijan, el lugar y fecha de formulación. El escrito deberá de estar firmado por el interesado o su representante legal, salvo que éste impedido para ello o no sepa hacerlo y así lo manifieste bajo protesta de decir verdad, en cuyo caso se imprimirá su huella digital, así como el nombre y firma de dos testigos. El Promovente deberá de adjuntar a su escrito los documentos que acrediten, tanto su personalidad, como los hechos en que funde su petición”.*

TERCERO.- Que por lo que respecta al fondo del asunto y para que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, se hiciera llegar de los conocimientos exactos del asunto y realizar el análisis correspondiente, se tomó en cuenta la opinión técnica emitida por el Director de Desarrollo Urbano y Vivienda de Tequisquiapan, misma que a la letra se integran a la presente resolución:

"A la izquierda el escudo del municipio de Tequisquiapan
PRESIDENCIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO
2018 – 2021

PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA
OFICIO No. DDUYV-425-13/05/2020
OPT-011/2020

ASUNTO: **OPINIÓN TÉCNICA**

Tequisquiapan, Querétaro a 13 de Mayo de 2020

C. LIC. MARIO DORANTES NIETO
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
ADMINISTRACIÓN 2018 – 2021
PRESENTE.

En atención a su solicitud, ingresada en esta Dirección a mí cargo, mediante oficio No. SGA/333/2020, de fecha 11 de Mayo; del cual se desprende la solicitud del **C. Roberto Cantú Latapí** representante legal de la inmobiliaria Cinema TX, S.A. de C.V. consistente en que se autorizase la venta de lotes del condominio denominado "Los Mezquites Residencial" ubicado en Paseo de la Media Luna No. 96, Barrio de San Juan en este Municipio de Tequisquiapan, Querétaro, con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 FRACCIÓN V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 7, 11 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO; 9º FRACCIONES II Y III DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D), 121 AL 128 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 10 Y 13 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73, 74, 78, 80, 81, 83 Y 84 DEL REGLAMENTO DE POLICÍA Y GOBIERNO MUNICIPAL DE TEQUISQUIAPAN, al respecto la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

ANTECEDENTES:

- Que mediante oficio de fecha de 11 Mayo de 2020, el **Lic. Mario Dorantes Nieto, Secretario General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro. Administración 2018 – 2021** solicita **opinión técnica para la autorización de Venta de Lotes del condominio Horizontal denominado "Los Mezquites Residencial" con una superficie de 7,185.033 m2 del predio ubicado en Paseo de la Media Luna No. 96, Barrio de San Juan de Tequisquiapan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.**

CONSIDERACIONES

I.- Que habiéndose revisado el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tequisquiapan, documento técnico jurídico cuya actualización fue aprobada por acuerdo del H. Ayuntamiento de Tequisquiapan en la Vigésima Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día once de noviembre de dos mil cuatro, publicado en el Diario Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el día primero de julio de dos mil cinco, bajo la partida 90 libro uno sección especial del Registro de los Planes de Desarrollo Urbano sección de los municipios de la Oficina Central del Registro Público de la Propiedad pasado ante la fe de la Lic. Lorena Montes Hernández, Directora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro; encontrándose el predio en comento con un uso de suelo en **Zona H2 (Habitacional hasta 200 hab./ha.)**

II.- En la visita física de inspección realizada por personal técnico del área de supervisión de la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda con Fecha 25 de Marzo de 2020, se constató que el condominio denominado "Los Mezquites Residencial", presenta avance en las obras de urbanización, cuantificándose los porcentajes de 100%, por lo que cumple con lo que establece el artículo 241 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

AVANCE	OBRA FALTANTE	PRESUPUESTO	PRESUPUESTO FALTANTE	30.00% PRESUPUESTO OBRA FALTANTE	TOTAL
100.00%	0.00%	\$1'172,335.51	\$ -	\$ -	\$ -
(Un millón ciento setenta y dos mil trescientos treinta y cinco pesos 51/100 M.N.)					

III.- Que de acuerdo a la inspección de fecha 01 de abril de 2020, realizada por personal técnico adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio, actualmente la calle donde se el(sic) condominio, cuenta con los siguientes servicios:

SERVICIOS BÁSICOS	SI CUENTA	NO CUENTA
<input type="radio"/> Red de Agua Potable	X	
<input type="radio"/> Red de Energía Eléctrica	X	
<input type="radio"/> Red de Drenaje	X	
<input type="radio"/> Alumbrado Público	X	
<input type="radio"/> Pavimento	X	
<input type="radio"/> Línea Telefónica	X	

De conformidad con lo dispuesto con el artículo 115 constitucional fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

IV.- Se informa que a la fecha en esta dirección a mi cargo, solo se ha ingresado oficio No. De Control OCAT 0220-48 de fecha 14 de febrero de 2020 de la Secretaría de Planeación y Finanzas, Dirección Catastro, donde indica que se hace pre-asignación de claves catastrales, por lo cual esta Dirección sigue sin tener claves catastrales definitivas de los lotes y/o Unidades Privativas, del proyecto de lotificación autorizado, del denominado condominio "Los Mezquites Residencial".

En relación a las pólizas se informa lo siguiente: La Póliza de fianza de cumplimiento de ejecución de trabajos de urbanización a favor del Municipio. Deberá de presentarse dentro de los 60 días siguientes a la autorización de la licencia de las obras de urbanización por lo cual la debe estar Vigente, y su cálculo es de la siguiente manera; Las pólizas de cumplimiento deben garantizar el 100% del Presupuesto de Urbanización, más el 30% como lo indica en su Artículo 242 en su inciso I del Código Urbano del Estado de Querétaro, de igual manera al término de las obras de urbanización y después de dar cumplimiento a los artículos 247, 248, 249 y 250 deberán de entregar fianza vicios ocultos por el 10% del presupuesto de las obras de urbanización.

El Monto a afianzar deberá de ser: \$1'524,036.163.

La Póliza de fianza de vicios ocultos por trabajos de urbanización a favor de la Asamblea de Condóminos. Deberá de presentarse dentro de los 60 días siguientes a la emisión del Dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de las obras de construcción y urbanización, con una vigencia de dos años.

VI. Como se indicó en la Declaratoria de Régimen en condominio con oficio OFICIO No. DDUYV-354-14/04/2020 de fecha 14 de Abril de 2020 debe de dar cumplimiento con los Pago de derechos por servicios prestados por la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda de acuerdo a la ley de ingresos del municipio, Presentando Recibos a su Solicitud de Autorización de Venta de Lotes y así como de la de acreditar la transmisión de las áreas de transmisión Gratuita con protocolo de escritura pública.

Por lo tanto esta Dirección considera la petición:

**TECNICAMENTE FACTIBLE
PARA AUTORIZACIÓN DE VENTA PROVINCIONAL DE LOTES
SIEMPRE Y CUANDO TENGA EL SUMINISTRO DE LOS SERVICIOS BÁSICOS
DE
URBANIZACIÓN**

Queda sujeto que bajo la costa que señala del titular que manifiesta el presente documento deberá de suministrar los servicios para su desarrollo.

Y resuelve:

- **PRIMERO.-** Corresponde al Ayuntamiento conocer y resolver sobre la promoción del **C. Roberto Cantú Latapí** consistente en **Autorizar la Venta de Lotes del Condominio Horizontal denominado “Los Mezquites Residencial”** ubicado en Paseo de la Media Luna No. 96, Barrio de San Juan en este Municipio de Tequisquiapan, Querétaro.
- **SEGUNDO.-** Sométase a la consideración del Ayuntamiento de Tequisquiapan en Sesión de Cabildo para los efectos legales a que haya lugar la solicitud del **C. Roberto Cantú Latapí** y remítase a dicho órgano el expediente de referencia.
- **TERCERO.-** La presente Opinión NO AUTORIZA el inicio de las obras, ampliación y/o modificación en el predio, ni su funcionamiento, para tal fin, deberá coordinarse con la Autoridad correspondiente para la tramitación de los permisos que la normatividad requiera.
- **CUARTO.-** Deberá de notificarse a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda el acuerdo tomado por el Ayuntamiento, para el seguimiento de las acciones que correspondan.

ATENTAMENTE
ARQ. LUIS EDUARDO BARAJAS ORTIZ
Sello y rúbrica
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

C.c.p. Presidente Municipal Constitucional.-
Archivo.-

CUARTO.- Toda vez que lo que se pretende es la autorización para venta de lotes y el representante legal de la persona moral denominada Inmobiliaria Cinema TX, S.A. de C.V., ha cumplido con los requisitos, con las etapas del procedimiento de autorización de condominios y con las provisiones legales indispensables requeridas en materia de desarrollo urbano al haber obtenido el **Dictamen de uso de suelo factible; la autorización de estudios técnicos; el visto bueno del proyecto de condominio y denominación; la licencia de ejecución de obras de urbanización y la declaratoria de régimen de propiedad en condominio;** estando vigente la licencia de ejecución de obras de urbanización; teniendo un avance de obras de urbanización al 100% en urbanización y haber cumplido el pago de impuestos y derechos correspondientes, es por lo que esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, está en posibilidades de dictaminar en forma favorable sobre la autorización para la venta de lotes.

QUINTO.- Que en atención a los razonamientos expuestos, en los considerandos que anteceden, esta mesa de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, somete a consideración de este Honorable Ayuntamiento, el presente:

DICTAMEN

RESOLUTIVO PRIMERO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del **“escrito suscrito por el C. Roberto Cantú Latapí, Representante Legal de Inmobiliaria Cinema TX, S.A. de C.V., mediante el cual solicita autorización para venta de lotes para el Condominio denominado “Los Mezquites Residencial” ubicado en Calzada de la Media Luna No. 96, Barrio de San Juan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro.”,**

RESOLUTIVO SEGUNDO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento, **APRUEBE** otorgar **AUTORIZACIÓN PARA VENTA DE LOTES** del Condominio Horizontal denominado **“Los Mezquites Residencial”** ubicado en **Calzada de la Media Luna No. 96, Barrio de San Juan, en este municipio de Tequisquiapan, Qro.**; los cuales **NO SERÁN SUSCEPTIBLES DE SUBDIVISIÓN Y SERÁN DESTINADOS ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE A LOS FINES Y USOS AUTORIZADOS**, debiendo además, dar cumplimiento a las siguientes condicionantes:

*I.- Acredite fianza de garantía a favor de los **condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional**, la cual servirá para garantizar los vicios ocultos, por lo que deberá sujetarse a lo señalado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda en los considerandos V y VI de la opinión técnica emitida por la propia Dirección, quien vigilará el cumplimiento de las mismas, en caso de ser procedente, debiendo notificar a la Secretaría General del Ayuntamiento los resultados.*

II.- Las fianzas procedentes que se otorguen como constitución de garantía, solo serán liberadas, previo Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, con la conformidad que expida el Administrador del Condominio, bajo autorización expresa y por escrito de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo el desarrollador cubrir las primas anuales correspondientes, con la finalidad de mantenerlas vigentes por el plazo correspondiente.

III.- El desarrollador está obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio y la autorización para venta de lotes, debiendo contener las características básicas del régimen en que se encuentra y con las cuales fue autorizado el desarrollo inmobiliario.

IV.- En las escrituras públicas de compraventa de cada unidad privativa del condominio, se deberán incluir las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las obligaciones de los adquirentes, que deberán conformar con los demás propietarios de una unidad privativa, la asociación de condóminos, para los efectos legales a que haya lugar.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento para que notifique el presente Acuerdo a la persona moral denominada **“INMOBILIARIA CINEMA TX SA DE C.V.”** a través de su Representante Legal el C. Roberto Cantú Latapí en forma personal, quien a su costa, deberá publicar el acuerdo que derive del presente dictamen en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga” **por dos veces**, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación; así como para los efectos a que haya lugar y para conocimiento general, de conformidad a lo establecido en la Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado y Municipios de Querétaro en el Código Urbano para el Estado de Querétaro.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, previa protocolización que se realice ante Notario Público, a costa del solicitante.

TERCERO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento para que notifique el presente Acuerdo a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda; a la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales; al Órgano Interno de Control Municipal, para los efectos a que haya lugar.

CUARTO.- Si las condiciones establecidas no son cumplidas, el acuerdo de Cabildo que autoriza la venta de unidades privativas del Condominio Horizontal denominado "Los Mezquites Residencial", quedará sin efectos, haciéndose acreedor el solicitante, a las sanciones que se establecen en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

A T E N T A M E N T E
H. AYUNTAMIENTO DE TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO.
COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Lic. José Antonio Mejía Lira
Rúbrica
Presidente Municipal y Presidente de la
Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología

Regidora Maricruz Pacheco Martínez
Rúbrica
Integrante de la Comisión de Desarrollo
Urbano y Ecología

Regidor Sahid Ismael Quijada Trejo
Rúbrica
Integrante de la Comisión de Desarrollo
Urbano y Ecología

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los **veintiún** días del mes de **mayo** de **dos mil veinte**.

A T E N T A M E N T E
"Todos por Tequisquiapan"

LIC. MARIO DORANTES NIETO
SECRETARIO GENERAL DEL
AYUNTAMIENTO
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.
Rúbrica

GOBIERNO MUNICIPAL

DEPENDENCIA: SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
SECCION: ACUERDOS DE CABILDO
RAMO: CERTIFICACIONES
N°. DE OFICIO:SGA/3232/2020

El suscrito **Ciudadano Licenciado Mario Dorantes Nieto, Secretario General del Ayuntamiento** del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 47 fracciones IV y V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y 19 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, **hago constar y,**

CERTIFICO

Que mediante **Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 26 de marzo de 2020**, el Honorable Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro., en el **quinto punto inciso a)** del orden del día emitió el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Por **MAYORÍA con ONCE VOTOS A FAVOR, UNA ABSTENCIÓN** y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 11 y 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro; 9 último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos; 156, 213, 215, 242 al 271 del Código Urbano para el Estado de Querétaro; 115 del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Tequisquiapan; 30, 38 fracción VIII, 44, 56, 104 y 112 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan, **SE APRUEBA EL DICTAMEN PRESENTADO POR LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, POR LO TANTO SE AUTORIZA LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE VENTAS DEL FRACCIONAMIENTO Y CONDOMINIO COLINAS, UBICADO EN CALLE PASEO DEL GIRASOL NO. 81, BARRIO DE SAN JUAN, TEQUISQUIAPAN, QUERÉTARO;** dictamen que en este momento se inserta a la letra, a partir de sus considerandos y resolutivos:

“CONSIDERANDO

I.- Que las facultades que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos otorga al Gobierno Municipal, serán ejercidas de manera exclusiva por el Ayuntamiento, este tendrá personalidad jurídica propia, manejará su patrimonio conforme a la ley y tendrá facultades para aprobar las disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

II.- Que las comisiones permanentes de dictamen, son cuerpos consultivos y de evaluación respecto a los distintos ramos de la administración pública municipal, cuyos objetivos serán principalmente el estudio, examen y resolución de los asuntos municipales, vigilar la ejecución de las disposiciones y Acuerdos del Ayuntamiento para atender permanentemente los asuntos concernientes a la administración pública municipal.

III.- Que por lo que respecta al fondo del asunto y para que la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología se haga llegar los conocimientos exactos del asunto y realizar el análisis correspondiente, se tomó en cuenta la opinión técnica emitida por el Arq. Luis Eduardo Barajas Ortiz, Director de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio de Tequisquiapan, misma que a la letra señala:

**“PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO,
VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
OFICIO No. DDUYV-201-05/03/2020
OPT-04/2020**

ASUNTO: **OPINION TECNICA.**

Tequisquiapan, Querétaro, a 05 de marzo de 2020.

**C. LIC. MARIO DORANTES NIETO.
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
ADMINISTRACION 2018-2021.
P R E S E N T E.**

En atención a su solicitud, ingresada en ésta Dirección a mí cargo el día 28 de febrero de 2020 mediante Oficio No. SGA/3119/2020, del cual se desprende la solicitud de **C. LIC. JOSE ANTONIO MEJIA LIRA** con domicilio en calle Paseo del Girasol número 81, Barrio de San Juan, Tequisquiapan, Querétaro, consistente en **Autorización para Venta del Fraccionamiento y Condominio Denominado Desarrollo Colinas**; con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 FRACCIÓN V INCISO D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 7, 11 Y 35 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 9° FRACCIONES II Y III DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 30 FRACCIÓN II INCISO D), 121 AL 128 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 10 Y 13 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; 73, 74, 78, 80, 81, 83 Y 84 DEL REGLAMENTO DE POLICIA Y GOBIERNO MUNICIPAL DE TEQUISQUIAPAN, al respecto la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda emite la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

ANTECEDENTES:

- Que mediante oficio SGA/3119/2020 de fecha de 27 de febrero de 2020, el **Lic. Mario Dorantes Nieto Secretario General del Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro. Administración 2018-2021** solicita la **Opinión Técnica para la autorización venta del Fraccionamiento y Condominio denominado Desarrollo Colinas**; del predio ubicado en Calle Paseo del Girasol número 81, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro; con Clave Catastral **170 100 105 008 023** con una superficie **4,925.868 m2**.
- Se acredita la propiedad del Fraccionamiento y Condominio denominado **Colinas** con Instrumento Público 117,813 Tomo 1765 expedido por la Notaria Pública Número 4 de fecha 10 de Agosto de 2018 pasando ante la fe de la Lic. Jorge Maldonado Guerrero, Notaria Pública Adscrito de la Notaria Pública Número 4 en la Ciudad de Querétaro, Pertenciente a la Demarcación Notarial de Querétaro, Qro.

CONSIDERACIONES:

- I. Que habiéndose revisado el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tequisquiapan, documento técnico jurídico cuya actualización fue aprobada por acuerdo del H. Ayuntamiento de Tequisquiapan en la Vigésima Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día once de noviembre de dos mil cuatro, publicado en el Diario Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” el día primero de julio de dos mil cinco, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con fecha veinticinco de octubre de dos mil cinco, bajo la partida 90 libro uno sección especial del Registro de los Planes de Desarrollo Urbano sección de los municipios de la Oficina Central del Registro Público de la Propiedad pasado ante la fe de la Lic. Lorena Montes Hernández, Directora del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Querétaro; encontrándose el predio en comento con un uso de suelo en **Zona H2 (Habitacional HASTA 200 HAB./HA.) Pertenciente a el área del condominio**

- II. Que de acuerdo a la inspección de fecha 03 de Marzo de 2020, realizada por personal técnico adscrito a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio, actualmente el área destinada para calle cuenta con los siguientes servicios:

TABLA PERTENECIENTE A VIALIDAD PRINCIPAL DONDE SU UBICA FRACCIONAMIENTO Y CONDOMINIO.

	SERVICIOS BÁSICOS	SI CUENTA	NO CUENTA
o	Red de Agua Potable	X	
o	Red de Energía Eléctrica	X	
o	Red de Drenaje		X
o	Alumbrado Público	X	
o	Pavimento Empedrado	X	
o	Línea Telefónica	X	

De conformidad con lo dispuesto con el artículo 115 constitucional Fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Por lo tanto ésta Dirección considera la petición:

TÉCNICAMENTE FACTIBLE

La Autorización para Venta del Fraccionamiento y Condominio Denominado Desarrollo Colinas; del predio ubicado en calle Paseo del Girasol número 81, Barrio de San Juan, Tequisquiapan, Querétaro; con Clave Catastral 170 100 105 008 023.

Y resuelve:

PRIMERO.- Corresponde al Ayuntamiento conocer y resolver sobre la promoción de **LIC. JOSE ANTONIO MEJIA LIRA** la autorización para venta del Fraccionamiento y Condominio denominado Desarrollo Colinas; del predio ubicado Calle Paseo del Girasol número 81, Barrio de San Juan, Municipio de Tequisquiapan, Querétaro; con Clave Catastral 170 100 105 008 023 con una superficie 4,925.868 m2.

SEGUNDO.- Sométase a la consideración del Ayuntamiento de Tequisquiapan en Sesión de Cabildo para los efectos legales a que haya lugar la solicitud de **LIC. JOSE ANTONIO MEJIA LIRA** y remítase a dicho órgano el expediente de referencia.

TERCERO.- La presente Opinión NO AUTORIZA el inicio de las obras, ampliación y/o modificación en el predio, ni su funcionamiento, para tal fin, deberá coordinarse con la Autoridad correspondiente para la tramitación de los permisos que la normatividad requiera.

CUARTRO.- Deberá de notificarse a la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda el acuerdo tomado por el Ayuntamiento, para el seguimiento de las acciones que correspondan.

A T E N T A M E N T E
ARQ. LUIS EDUARDO BARAJAS ORTIZ

Rúbrica

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

C.c.p. Presidente Municipal Constitucional.-
Archivo.-“

I.- En fecha 02 de marzo de 2020, se presentó ante la Secretaría General del Ayuntamiento, por parte del C. José Antonio Mejía Lira, un escrito en el que manifiesta que se encuentra impedido para intervenir y conocer de la solicitud que se dictamina, por lo que en virtud de la manifestación, se presentó ante el Honorable Ayuntamiento su escrito a fin de proceder a su sustitución para el solo efecto del despacho de este asunto que nos ocupa, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 104 del Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tequisquiapan.

II.- Mediante Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 12 de marzo de 2020 en el Sexto Punto, Inciso a), los integrantes del Honorable Ayuntamiento aprobaron por mayoría con diez votos a favor, una abstención y una ausencia justificada el nombrar al Síndico Municipal Dr. Rodrigo González Gallo, para que por este solo acto, se integre a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, a fin de estudiar, analizar y dictaminar, respecto de la solicitud presentada por el C. José Antonio Mejía Lira.

III.- Que en atención a los razonamientos expuestos, en los considerandos que anteceden y una vez vistas las constancias que integran el expediente, la opinión técnica de referencia y el proyecto remitido, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, hemos procedido a la valoración, análisis y discusión del presente asunto, quedando finalmente como se plasma en este instrumento decidiendo someter a la consideración del Ayuntamiento para su aprobación, el siguiente:

DICTAMEN

RESOLUTIVO PRIMERO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda, es competente para conocer, estudiar y dictaminar respecto del *“escrito suscrito por el Lic. José Antonio Mejía Lira, mediante el cual solicita la autorización de la Licencia de Ejecución de Ventas del Fraccionamiento y Condominio Colinas, ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 81, Barrio de San Juan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro”*.

RESOLUTIVO SEGUNDO.- Esta Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda **APRUEBA** y propone a este Honorable Ayuntamiento, **APRUEBE se otorgue la autorización para la venta del Fraccionamiento y Condominio, en términos de lo establecido en la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio y referente a los avances de urbanización ya cumplidos, respecto del Fraccionamiento y Condominio Colinas, ubicado en Calle Paseo del Girasol No. 81, Barrio de San Juan, en este municipio de Tequisquiapan, Querétaro, cuya vigencia será la misma establecida en la licencia de ejecución de obras de urbanización.**

RESOLUTIVO CUARTO.- Toda vez que lo que se pretende es la autorización para venta de unidades privativas es importante que el solicitante presente ante la Secretaría General del Ayuntamiento lo siguiente:

- 1.- Declaratoria de Régimen de propiedad para el Condominio.
- 2.- Escritura pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, correspondiente a la transmisión gratuita a favor del municipio de Tequisquiapan, Querétaro, en términos de lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.
- 3.- Escritura pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, correspondiente al inmueble.
4. Número oficial expedido por autoridad competente.
- 5.- Dictamen de uso de suelo expedido por autoridad competente.
- 6.- Avalúo hacendario vigente, con la finalidad de determinar el valor comercial del inmueble, como base para el pago de derechos correspondientes.
- 7.- Licencia de ejecución de obras de urbanización vigente, en la que se constate el avance de obras de urbanización.

- 8.- Presentar las fianzas correspondientes, la asignación de claves catastrales para cada unidad privativa y la propuesta de publicidad del Condominio.
- 9.- Asignación de claves catastrales para cada unidad privativa.
- 10.- Proyecto o propuesta de publicidad para ventas.
- 11.- Recibo del pago de impuesto por superficie vendible.
- 12.- En un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de la notificación del Acuerdo de Cabildo que derive del presente dictamen y en caso de autorización, deberá solicitar el desarrollador, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, el **Certificado de Avance de Obras de Urbanización**, anexando el PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN ACTUALIZADO, a fin de estar en posibilidades de realizar el cálculo de los Derechos por concepto de Supervisión de las Obras de Urbanización pendientes por ejecutar.
13. Licencias de construcción, vigentes o en su caso, si es que lo fuere, el aviso de terminación de obras.
- 14.- Autorización del proyecto de distribución y denominación.
- 15.- Escritura pública inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, correspondiente a la donación de vialidad.
16. Dar cumplimiento con lo señalado en las autorizaciones de los proyectos de redes de agua potable, redes de drenaje sanitario y pluvial emitida por la Comisión Estatal de Aguas, así como todos aquellos que se hayan dado para los proyectos de la red de alumbrado público autorizados por la Comisión Federal de Electricidad, los cuales deberán estar vigentes durante todo el proceso de autorización del Desarrollo Inmobiliario.

RESOLUTIVO CUARTO.- Una vez aprobado el presente Dictamen por el Honorable Ayuntamiento, se deberá realizar lo siguiente:

- a.- Por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, las revisiones correspondientes y estipuladas en los ordenamientos en materia urbana.
- b.- Acredite fianza de garantía a favor de los **condóminos y/o cada uno de ellos en su parte proporcional**, la cual servirá para avalar la regularización de las unidades privativas, contando con un plazo máximo de 60 días naturales a partir de la emisión de la Declaratoria de Régimen de Propiedad en Condominio.
- c.- Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije, debiendo el desarrollador cubrir las primas anuales correspondientes, con la finalidad de mantener las fianzas vigentes por el plazo correspondiente.
- d.- El desarrollador deberá entregar ante la Dirección de Desarrollo Urbano, Vivienda, Obras Públicas y Ecología, la asignación de claves catastrales para cada unidad privativa y la propuesta de publicidad del condominio; en un plazo que no exceda de los treinta días naturales, a partir de la notificación que derive del acuerdo del presente dictamen.
- e.- El desarrollador está obligado a incluir en todo tipo de publicidad o promoción de ventas, la información relativa a la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio y la autorización para venta de unidades privativas, debiendo contener las características básicas del régimen en que se encuentra y con las cuales fue autorizado el desarrollo inmobiliario.

f.- En las escrituras públicas de compraventa de cada unidad privativa del condominio, se deberán incluir las cláusulas necesarias para asegurar que por parte de los compradores se conozcan las características de las mismas, así como las áreas comunes que no serán susceptibles de subdivisión o fusión y que estarán destinadas a los fines y usos para los cuales hubieran sido aprobadas; asimismo se deberá establecer la obligación del adquirente, de formar con los demás propietarios de una unidad privativa, la asociación de condóminos, para los efectos legales a que haya lugar.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se instruye al Secretario General del Ayuntamiento para que notifique el Acuerdo que derive del presente Dictamen, al **C. José Antonio Mejía Lira**, en forma personal, quien a su costa, deberá publicar el acuerdo que derive del presente dictamen en la Gaceta Municipal de Tequisquiapan, Querétaro y en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro, "La Sombra de Arteaga" por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación; el plazo para que el desarrollador realice la publicación será de sesenta días hábiles contados a partir del siguiente al en que se haya notificado la autorización. Debiendo acreditar ante la Secretaría General del Ayuntamiento, la constancia que acredite el cumplimiento.

SEGUNDO.- La autorización que derive del presente Dictamen, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, previa protocolización que se realice ante Notario Público, a costa del solicitante, en un plazo no mayor a 60 días. Debiendo presentar ante la Secretaría General del Ayuntamiento, el testimonio correspondiente.

TERCERO.- Si las condiciones establecidas en el presente dictamen no son cumplidas, el acuerdo de Cabildo que autoriza la venta de lotes, quedará sin efectos, haciéndose acreedor el solicitante, a las sanciones que se establecen en el Código Urbano del Estado de Querétaro.

ATENTAMENTE

**H. Ayuntamiento de Tequisquiapan, Qro.
Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**

**Síndico Municipal Dr. Rodrigo González Gallo
En sustitución del Lic. José Antonio Mejía Lira
Presidente Municipal Constitucional y
Presidente de la Comisión de
Desarrollo Urbano y Ecología
por Acuerdo de Cabildo de fecha 12 de marzo de 2020,
de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del
Reglamento Interior del Honorable Ayuntamiento
del Municipio de Tequisquiapan**

**Regidora Maricruz Pacheco Martínez
Integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y
Ecología**

**Regidor Sahid Ismael Quijada Trejo
Integrante de la Comisión de Desarrollo Urbano y
Ecología"**

SEGUNDO.- Se instruye al Secretario General, para que notifique el presente Acuerdo al Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas; al Director de Desarrollo Urbano y Vivienda y al Titular del Órgano Interno de Control del Municipio; para su cumplimiento, fines y efectos a que haya lugar.

Se expide la presente certificación en el municipio de Tequisquiapan, Querétaro, a los **veintiséis** días del mes de **marzo de dos mil veinte**.

A T E N T A M E N T E
"Todos por Tequisquiapan"

**LIC. MARIO DORANTES NIETO
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
DE TEQUISQUIAPAN, QRO.
Rúbrica**

AVISOS JUDICIALES Y OFICIALES

AVISO



COMISIÓN ESTATAL DEL SISTEMA PENITENCIARIO DE QUERÉTARO
CUADRO COMPARATIVO ECONÓMICO POR PARTIDA

INVITACIÓN RESTRINGIDA A CUANDO MENOS TRES PROVEEDORES O INTERESADOS FCESPQ/IR-005/DSV/2020
"ADQUISICIÓN DE BLANCOS (COLCHONES), FASP 2020"

CARLOS EDUARDO FLORES RAMÍREZ

NO. DE PARTIDA	DESCRIPCIÓN	PRECIO ESTIMADO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	MARCA	EVALUACIÓN TÉCNICA	PRECIO UNITARIO	EVALUACIÓN ECONÓMICA	DIFERENCIA ENTRE PRECIO ESTIMADO Y PRECIO OFERTADO	PRECIO MÁXIMO
1	BLANCOS: COLCHÓN. Características: Pesa de 24 kg espuma núcleo 35 firme antiforma de 15kg/m ³ propiada al fuego, en tela Durabilidad 25 kg/m ² , firmeza PD: 24 kg/100 kg, flujo de aire 2.0 l/min, formatación 8" x 100 cm, resistentes a la tracción: 12 kg/m ² , elongación: 17%, resistente al desgarro: 1.5 kg/m, resistencia: 33% Medida: 1.90x0.94x0.10 m Garantía de 2 años.	\$1,547.14	Pieza	1220	Swiss Text	CUMPLE	\$ 1,255.00	CUMPLE	\$142.14	\$1,011.07

ELABORA
Carlos Eduardo Flores Ramírez
C.P. MABIA DEL PILAR FÉRET RAMOS
JEFE DE ÁREA DE LICITACIONES

REVISÓ
Enrique Gutiérrez Rodríguez
LIC. ENRIQUE GUTIERREZ RODRÍGUEZ
COORDINADOR DE ADQUISICIONES

VO. BO.
Miguel Ángel Contreras Álvarez
M. EN G.P.A. MIGUEL ÁNGEL CONTRERAS ÁLVAREZ
COMISIONADO

AUTORIZA
Carlos Eduardo Flores Ramírez
CARLOS EDUARDO FLORES RAMÍREZ
COMISIONADO

AVISO



CONVOCATORIA DE LICITACIÓN PÚBLICA
INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO

MODALIDAD Y No. DE EVENTO	LO 922041991 034 2020
No. de obra	2020-IF-048
Oficio de aprobación	OA/IFEQ/049/2020
Origen de los recursos	DBS FAM BASICA 2020
No. de PEO	20-099
Descripción de obra	REHABILITACIÓN INTEGRAL, EN LA SECUNDARIA TÉCNICA "ANTONIO ACOSTA AGUIJO", COL. CERRITO COLORADO 4A. SECCIÓN, MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO
Publicación de la Convocatoria	19 DE JUNIO DE 2020
Acreditación y Venta de Bases	19, 22 Y 23 DE JUNIO DE 2020
Costo de las Bases	\$3,909.60
Visita al Sitio de los Trabajos	24 DE JUNIO DE 2020 A LAS 09:00 HRS. LA CITA SERÁ EN LAS INSTALACIONES DEL PLANTEL.
Jurta de Aclaraciones	25 DE JUNIO DE 2020 A LAS 09:00 HRS. EN EL ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DE IFEQ.
Presentación de Proposiciones y Apertura Técnica	07 DE JULIO DE 2020 A LAS 09:00 HRS. EN EL ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DE IFEQ.
Apertura Económica	16 DE JULIO DE 2020 A LAS 09:00 HRS. EN EL ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DE IFEQ.
Fallo	22 DE JULIO DE 2020 A LAS 09:00 HRS. EN EL ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DE IFEQ.
Firma de Contrato	27 DE JULIO DE 2020 EN EL ÁREA JURÍDICA DE IFEQ.
Inicio de Obra	29 DE JULIO DE 2020
Plazo de ejecución de obra	105 DÍAS NATURALES
Término de Obra	10 DE NOVIEMBRE DE 2020
Especialidad Solicitada	706 o 707 o 708
Capital mínimo requerido	\$1,800,000.00

NOTA DE LA CONVOCANTE:

Se otorgará un anticipo del 30% del monto total contratado.

Será responsable para la entrega de las bases y poder participar en la LICITACIÓN arriba descrita, que el licitante esté debidamente acreditado; para lo cual, deberá presentar la siguiente documentación en el ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DEL INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO (IFEQ), ubicado en calle Guatemala No. 2-A, Col. Lomas de Querétaro de esta ciudad, en horario de 10:00 A 13:00 hrs., teléfono: 2-56-12-76, ext. 125.

I.- Copia de Acta Constitutivo y Registro Federal de Contribuyentes para personas morales; copia de Acta de Nacimiento y Registro Federal de Contribuyentes para las personas físicas.

II.- Declaración bajo protesta de decir verdad de no encontrarse en los supuestos del Artículo 27 de La Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro.

III.- Copia del Registro vigente del Padrón de Contratistas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro.

IV.- Tres líneas comerciales de crédito en original.

V.- Carta de conocimiento del inmueble destinado para los trabajos y las características del mismo.

VI.- Carta de aceptación para participar en la licitación y presentación de la propuesta formal.

VII.- Copia simple de identificación oficial del representante legal y de la persona que acredite al licitante.

*** Favor de presentarse con memoria USB.**

El pago de las bases deberá realizarse por transferencia electrónica e informar a la Dirección de Administración y Finanzas del IFEQ.

El pago de los trabajos realizados se hará a través de transferencia electrónica.

Las garantías para la formalización del contrato serán a través de fianzas expedidas por Institución autorizada y de conformidad a los máximos establecidos en el Artículo 55 de La Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro.

Los criterios generales para la adjudicación del contrato serán: que los licitantes cumplan con la experiencia, capacidad técnica y financiera requerida de acuerdo a las características de la obra en cuestión, las cuales están contenidas en las bases de licitación; además el Instituto de Infraestructura Física Educativa del Estado de Querétaro, adjudicará el contrato al licitante que de entre los proponentes reúna las condiciones legales, técnicas y económicas necesarias, y haya presentado la propuesta invitada cuyo precio sea solvente.

La experiencia, capacidad técnica y financiera que deberán acreditar los interesados consiste en: el licitante debe contar con experiencia comprobable de obras similares, debe cumplir con los requisitos solicitados de capacidad financiera y debe comprobar el capital contable mínimo requerido.

Las propuestas deberán presentarse en idioma español y en moneda nacional (PESO MEXICANO).

La convocatoria aclara que no requiere o especifica insumos prioritarios para la obra en comento.

Querétaro, Qro., 19 de junio de 2020
 Ing. Vicente Ortega González
 Director General del IFEQ

Correo: compras@ifeq.gob.mx
 Teléfono: 2-56-12-76
 Calle: Calle Guatemala No. 2-A, Col. Lomas de Querétaro, Querétaro, Qro.
 C.P. 76000



AVISO



CONVOCATORIA DE LICITACIÓN PÚBLICA
INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO

MODALIDAD Y No. DE EVENTO	L.O. 922041991-035-2020
No. de obra	2020-IF-049
Oficio de aprobación	04/IFEQ/050/2020
Origen de los recursos	OBS FAM BASICA 2020
No. de PED	20-111
Descripción de obra	REHABILITACIÓN INTEGRAL, EN LA SECUNDARIA GENERAL "RICARDO FLORES MAGÓN", COL. LA POPULAR, MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO
Publicación de la Convocatoria	19 DE JUNIO DE 2020
Acreditación y Venta de Bases	19, 22 Y 23 DE JUNIO DE 2020
Costo de las Bases	\$3,909.60
Visita al Sitio de los Trabajos	24 DE JUNIO DE 2020 A LAS 09:00 HRS. LA CITA SERÁ EN LAS INSTALACIONES DEL PLANTEL.
Junta de Aclaraciones	25 DE JUNIO DE 2020 A LAS 10:00 HRS. EN EL ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DE IFEQ.
Presentación de Proposiciones y Apertura Técnica	07 DE JULIO DE 2020 A LAS 10:00 HRS. EN EL ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DE IFEQ.
Apertura Económica	16 DE JULIO DE 2020 A LAS 10:00 HRS. EN EL ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DE IFEQ.
Fallo	22 DE JULIO DE 2020 A LAS 10:00 HRS. EN EL ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DE IFEQ.
Firma de Contrato	27 DE JULIO DE 2020 EN EL ÁREA JURÍDICA DE IFEQ.
Inicio de Obra	29 DE JULIO DE 2020
Plazo de ejecución de obra	105 DÍAS NATURALES
Término de Obra	10 DE NOVIEMBRE DE 2020
Especialidad Solicitada	706 o 707 o 708
Capital mínimo requerido	\$1,800,000.00

NOTA DE LA CONVOCANTE:

Se exigirá un anticipo del 30% del monto total contratado.

Señal requisito indispensable para la entrega de las bases y poder participar en la LICITACIÓN arriba descrita, que el licitante esté debidamente acreditado; para lo cual, deberá presentar la siguiente documentación en el ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DEL INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO (IFEQ), ubicado en calle Querétaro No. 2-A, Col. Lomas de Querétaro de esta ciudad, en horario de 10:00 a 13:00 hrs., teléfonos: 2-56-13-76, ext. 125.

- I. Copia de Acta Constitutivo y Registro Federal de Contribuyentes para personas morales; copia de Acta de Nacimiento y Registro Federal de Contribuyentes para las personas físicas.
- II. Declaración bajo protesta de decir verdad de no encontrarse en los supuestos del Artículo 27 de La Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro.
- III. Copia del Registro vigente del Padrón de Contratistas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro.
- IV. Tres líneas comerciales de crédito en original.
- V. Carta de enajenamiento del inmueble destinado para los trabajos y las características del mismo.
- VI. Carta de aceptación para participar en la licitación y presentación de la propuesta formal.
- VII. Copia simple de identificación oficial del representante legal y de la persona que acredite al licitante.

*** Favor de presentarse con memoria USB.**

El pago de las bases deberá realizarse por transferencia electrónica o informar a la Dirección de Administración y Finanzas del IFEQ.

El pago de los trabajos realizados se hará a través de transferencia electrónica.

Las garantías para la formalización del contrato serán a través de fianzas expedidas por institución autorizada y de conformidad a los máximos establecidos en el Artículo 55 de La Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro.

Los criterios generales para la adjudicación del contrato serán: que los licitantes cumplan con la experiencia, capacidad técnica y financiera requerida de acuerdo a las características de la obra en cuestión, las cuales están contenidas en las bases de licitación; además el Instituto de Infraestructura Física Educativa del Estado de Querétaro, adjudicará el contrato al licitante que de entre los proponentes reúna las condiciones legales, técnicas y económicas necesarias, y haya presentado la propuesta evaluada cuyo precio sea solvente.

La experiencia, capacidad técnica y financiera que deberán acreditar los interesados consiste en: el licitante debe contar con experiencia comprobable de obras similares, debe cumplir con los requisitos solicitados de capacidad financiera y debe constatar el capital contable mínimo requerido.

Las propuestas deberán presentarse en idioma español y en moneda nacional (PESO MEXICANO).

La convocante aclara que no requiere o especifica insumos prioritarios para la obra en cuestión.

Querétaro, Querétaro, 19 de junio de 2020
 Ing. Vicente Ortega González
 Director General del IFEQ

AVISO



CONVOCATORIA DE LICITACIÓN PÚBLICA
INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO

MODALIDAD Y No. DE EVENTO	LO-922041991-036-2020
No. de obra	2020-IF-050
Oficio de aprobación	0A/IFEQ/051/2020
Origen de los recursos	08S FAM BAGICA 2020
No. de PEO	20-106
Descripción de obra	REHABILITACIÓN INTEGRAL, EN EL JARDÍN DE NIÑOS "ENRIQUE PESTALOZZI", COL. LA CRUZ, MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QUERÉTARO
Publicación de la Convocatoria	19 DE JUNIO DE 2020
Acreditación y Venta de Bases	19, 22 Y 23 DE JUNIO DE 2020
Costo de las Bases	\$3,909.60
Visita al Sitio de los Trabajos	24 DE JUNIO DE 2020 A LAS 09:00 HRS. LA CITA SERÁ EN LAS INSTALACIONES DEL PLANTEL.
Junta de Aclaraciones	25 DE JUNIO DE 2020 A LAS 11:00 HRS. EN EL ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DE IFEQ.
Presentación de Proposiciones y Apertura Técnica	07 DE JULIO DE 2020 A LAS 11:00 HRS. EN EL ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DE IFEQ.
Apertura Económica	16 DE JULIO DE 2020 A LAS 11:00 HRS. EN EL ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DE IFEQ.
Fallo	22 DE JULIO DE 2020 A LAS 11:00 HRS. EN EL ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DE IFEQ.
Firma de Contrato	27 DE JULIO DE 2020 EN EL ÁREA JURÍDICA DE IFEQ.
Inicio de Obra	29 DE JULIO DE 2020
Plazo de ejecución de obra	70 DÍAS NATURALES
Término de Obra	06 DE OCTUBRE DE 2020
Especialidad Solicitada	706 o 707 o 708
Capital mínimo requerido	\$750,000.00

NOTA DE LA CONVOCANTE:

Se otorgará un anticipo del 30% del monto total contratado.

Será requisito indispensable para la entrega de las bases y poder participar en la LICITACIÓN arriba descrita, que el licitante esté debidamente acreditado; para lo cual, deberá presentar la siguiente documentación en el ÁREA DE CONCURSOS Y ADQUISICIONES DEL INSTITUTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA DEL ESTADO DE QUERÉTARO (IFEQ), ubicado en calle Guatemala No. 2-A, Col. Lomas de Querétaro de esta ciudad, en horario de 10:00 A 13:00 hrs., teléfono: 2-16-12-76, ext. 125.

- I.- Copia de Acta Constitutivo y Registro Federal de Contribuyentes para personas morales; copia de Acta de Nacimiento y Registro Federal de Contribuyentes para las personas físicas.
- II.- Declaración bajo protesta de decir verdad de no encontrarse en las supuestas del Artículo 27 de La Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro.
- III.- Copia del Registro vigente del Padrón de Contratistas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro.
- IV.- Tres libras comerciales de crédito en original.
- V.- Carta de conocimiento del inmueble destinado para los trabajos y las características del mismo.
- VI.- Carta de aceptación para participar en la licitación y presentación de la propuesta formal.
- VII.- Copia simple de identificación oficial del representante legal y de la persona que acredita al licitante.

*** Favor de presentarse con memoria USB.**

El pago de las bases deberá realizarse por transferencia electrónica e informar a la Dirección de Administración y Finanzas del IFEQ.

El pago de los trabajos realizados se hará a través de transferencia electrónica.

Las garantías para la formalización del contrato serán a través de fianzas expedidas por institución autorizada y de conformidad a los máximos establecidos en el Artículo 55 de La Ley de Obra Pública del Estado de Querétaro.

Los criterios generales para la adjudicación del contrato serán: que los licitantes cumplan con la experiencia, capacidad técnica y financiera requerida de acuerdo a las características de la obra en cuestión, las cuales están contenidas en las bases de licitación; además el Instituto de Infraestructura Física Educativa del Estado de Querétaro, adjudicará el contrato al licitante que de entre los proponentes reúna las condiciones legales, técnicas y económicas necesarias, y haya presentado la propuesta evaluada cuyo precio sea solvente.

La experiencia, capacidad técnica y financiera que deberán acreditar los interesados consiste en: el licitante debe contar con experiencia comprobable de obras similares, debe cumplir con los requisitos solicitados de capacidad financiera y debe contar con el capital contable mínimo requerido.

Las propuestas deberán presentarse en idioma español y en moneda nacional (PESO MEXICANO).

La convocante aclara que no requiere o especifica insumos prioritarios para la obra en comento.

Querétaro, Qro. 19 de junio de 2020
 Ing. Víctor Ortega González
 Director General del IFEQ

AVISO



Dirección de Administración

El Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Municipio de Jalpan de Serra Querétaro, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 36 fracción II de la Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios del Estado de Querétaro, publica las siguientes propuestas económicas celebradas en el año 2019 de los participantes en los siguientes concursos:

1) Concurso número IR-ADM/26032019. Primera Convocatoria, en la modalidad de Invitación Restringida a cuando menos tres Proveedores o Interesados: "Arrendamiento de Maquinaria Pesada para el Mantenimiento de Caminos Rurales en el Municipio de Jalpan de Serra, Gro.", solicitado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Jalpan de Serra, Gro.

Proveedor	Partidas	Monto total por las partidas en las que participa (sin I.V.A.).	Monto total por las partidas en las que participa (con I.V.A.).
Trejo Aguilar Diana Ariadne	Única	\$798,103.40	\$925,799.94
Ingeniería Control en Obra Civil, Servicios y Arrendamiento, S. de R.L. de C.V.	Única	\$806,000.00	\$934,960.00
A.Z. Movimiento de Tierras, Construcción y Diseño, S.A. de C.V.	Única	\$755,172.44	\$876,000.03

2) Concurso número IR-ADM/23052019. Primera Convocatoria, en la modalidad de Invitación Restringida a cuando menos tres Proveedores o Interesados: "Adquisición de Un Camión Cisterna con capacidad de 10,000 lts.", solicitado por la Dirección de Desarrollo Agropecuario del Municipio de Jalpan de Serra, Gro.

Proveedor	Partidas	Monto total por las partidas en las que participa (sin I.V.A.).	Monto total por las partidas en las que participa (con I.V.A.).
Rental Solutions, S.A. de C.V.	Única	\$1'202,586.21	\$1'395,000.00
Cerezos Hermanos, S.A. de C.V.	Única	\$1'196,651.72	\$1'388,000.00



Dirección de Administración

3) Concurso número IR-ADM/29102019. Primera Convocatoria, en la modalidad de Invitación Restringida a cuando menos tres Proveedores o Interesados: "Construcción de Cuarto Adicional" y "Construcción de Baños Dignos", solicitado por la Dirección de Desarrollo Social y Humano del Municipio de Jalpan de Serra, Qro.

Proveedor	Partidas	Monto total por las partidas en las que participa (sin I.V.A.).	Monto total por las partidas en las que participa (con I.V.A.).
Azael Eloy García Montes	Única	\$1'100,744.18	\$1'276,863.24
Carlos Andablo Márquez	Única	\$1'019,207.57	\$1'182,280.76
Esteban Villegas Zárate.	Única	\$1'049,783.80	\$1'217,749.20

4) Concurso número IR-ADM/28102019. Primera Convocatoria, en la modalidad de Invitación Restringida a cuando menos tres Proveedores o Interesados: "Construcción de Depósitos de Ferrocemento", solicitado por la Dirección de Desarrollo Social y Humano del Municipio de Jalpan de Serra, Qro.

Proveedor	Partidas	Monto total por las partidas en las que participa (sin I.V.A.).	Monto total por las partidas en las que participa (con I.V.A.).
Roel Márquez Ponce.	Única	\$981,982.33	\$1'139,099.50
A.Z. Movimiento de Tierras, Construcción y Diseño, S.A. de C.V.	Única	\$1'031,081.44	\$1'196,054.48
Esteban Villegas Zárate.	Única	\$1'011,441.80	\$1'173,272.49



Dirección de Administración

5) Concurso número IR-ADM/19122019 Primera Convocatoria, en la modalidad de Invitación Restringida a cuando menos tres Proveedores o Interesados "Adquisición de Camioneta Presidencial", solicitado por el Encargado de Control Vehicular del Municipio de Jalpan de Serra, Qro.

Proveedor	Partidas	Monto total por las partidas en las que participa (sin I.V.A.)	Monto total por las partidas en las que participa (con I.V.A.)
Cerezos Hermanos, S.A. de C.V.	Única	\$527,500.00	\$611,900.00

A T E N T A M E N T E

C.P. Edgar Omar Sifuentes López
 Comité de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos y
 Contratación de Servicios del Municipio de Jalpan de Serra Querétaro

COSTO POR PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO
"LA SOMBRA DE ARTEAGA"

*Ejemplar o Número del Día	0.625 UMA	\$ 54.30
*Ejemplar Atrasado	1.875 UMA	\$ 162.90

*De conformidad con lo establecido en el Artículo 173 Fracción VII de la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro.

ESTE PERIÓDICO CONSTA DE 90 EJEMPLARES, FUE IMPRESO EN LOS TALLERES GRÁFICOS DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

LAS LEYES, DECRETOS Y DEMÁS DISPOSICIONES OFICIALES, OBLIGAN POR EL SÓLO HECHO DE PUBLICARSE EN ESTE PERIÓDICO.