



V. NIVEL INSTRUMENTAL

En este capítulo se fijan los criterios y lineamientos para la distribución de los recursos de que disponen las autoridades para la realización de los diversos programas de desarrollo urbano previstos en el Plan.

V.1. INSTRUMENTACION JURÍDICA DEL PLAN

V.1.1. BASES PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN

Con base en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, que en su artículo 34 cita “Una vez aprobados los planes de desarrollo urbano, se publicarán en forma abreviada en el periódico oficial y en dos periódicos locales de mayor circulación en la entidad; se inscribirán en el Registro de los Planes de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para que desde la fecha de inscripción surtan los efectos legales correspondientes”.

En el artículo 35 del mismo Código se señala: “A partir de la fecha en que el plan se inscriba en el registro de los planes de desarrollo urbano, la autoridad municipal podrá expedir licencias de construcción en congruencia con este; las que se expidan en contravención del plan, serán nulos de pleno derecho”.

V.1.2. REGLAMENTACIONES DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO

Una vez que este plan parcial de desarrollo urbano haya sido aprobado y publicado de acuerdo a lo descrito anteriormente y de acuerdo al artículo 39 del Código Urbano, se define su reglamento de uso de suelo para el área de actuación, donde se definen las atribuciones de las diferentes dependencias en cuanto a la formulación, revisión y seguimiento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, estableciéndose también, los derechos, obligaciones y sanciones de y hacia los propietarios de predios en materia de desarrollo urbano, respecto al uso y destino de los mismos así como para las autoridades federales, estatales o municipales encargadas de la operación urbana.

V.2. INSTRUMENTOS PARA LA OPERACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS TRADICIONALES DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE QUERÉTARO

V.2.1. INSTRUMENTOS PARA LA OPERACIÓN ADMINISTRATIVA

La administración es un instrumento que reúne reglas que permiten maximizar la eficiencia en la estructuración y operación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro y su vinculación con los organismos sociales que se enfrentan a problemas urbanos específicos.

En este marco, el propósito de hacer más eficiente la gestión y administración urbana implica, por una parte, continuar y ampliar los alcances de las acciones de modernización y simplificación administrativa; y por otra, promover la capacitación tanto de funcionarios públicos como de los profesionales relacionados con la planeación, la gestión urbana y la conservación patrimonial.



V.2.1.1. Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro

En el entendido de que la planificación del desarrollo de zonas protegidas es una tarea continua que requiere acción y administración permanente, y que la Zona de Monumentos Históricos y las Zonas de Barrios Tradicionales presentan características muy particulares y diferenciadas del resto del territorio municipal de Querétaro, características vinculadas a la administración y gestión del patrimonio cultural tangible e intangible, así como los valores de identidad cultural de la ciudad, se establece la creación de una entidad especializada del Municipio: el **Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro**, como órgano de coordinación, supervisión y gestión que garantice el manejo integral del área, y que tiene por finalidad planificar, promover, ejecutar, controlar y velar por la conservación y desarrollo integral y sostenible tanto de la Zona de Monumentos Históricos como de los Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro. Su composición, funciones y demás normas de organización, serán fijadas en el Decreto de Creación respectivo, así como su reglamento interno.

Son objetivos del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro:

- Promover la conservación del Perímetro “A” de la ZMHQ y las Zonas de Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro que coadyuve a su desarrollo integral, garantizando una adecuada calidad de vida.
- Propiciar el equilibrio entre la protección del patrimonio monumental arquitectónico y urbanístico del Perímetro “A” de la ZMHQ y las Zonas de Barrios Tradicionales de Santiago de Querétaro, su desarrollo socioeconómico, y la conservación ambiental.
- Propiciar la articulación del planeamiento del Perímetro “A” de la ZMHQ y las Zonas de Barrios Tradicionales de Santiago de Querétaro con la planificación y desarrollo integral de la Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro.

Son funciones del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro:

- Formular y proponer al H. Ayuntamiento la aprobación de programas e instrumentos para la protección, conservación y desarrollo integral del Perímetro “A” de la ZMHQ y las Zonas de Barrios Tradicionales de Santiago de Querétaro.
- Ejecutar y evaluar las políticas, estrategias y programas establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, en coordinación con las Direcciones Municipales correspondientes.
- Ejecutar y monitorear el Programa de Manejo de la Zona de Monumentos Históricos de Santiago de Querétaro, estimulando la participación social para lograr la legitimidad de las propuestas.
- Proponer al H. Ayuntamiento modalidades y mecanismos de asociación y de concertación con el sector público y privado, y la promoción de la inversión privada en obras de infraestructura urbana, edificación, mobiliario y otros afines.
- Elaborar estudios y expedientes técnicos que sean necesarios para el concurso de la Cooperación Nacional o Internacional, así como para la tramitación de financiamiento de fuentes locales o internacionales para la ejecución de obras o servicios contemplados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro y a contemplarse en el Programa de Manejo de la Zona de Monumentos Históricos;
- Supervisar el cumplimiento de la política municipal, estatal y nacional en materia de protección del patrimonio monumental, así como de las normas urbanísticas y de uso de suelo en el ámbito del Perímetro “A” de la ZMHQ y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro.
- Fomentar la investigación y la educación en materia de patrimonio cultural y la formación de profesionales y especialistas en conservación, restauración, y técnicas afines.
- Promover el Centro de Información para la gestión de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, consolidando el Sistema de Información



Geográfica de su ámbito de gestión así como el acervo documental y archivos públicos vinculados con la Zona.

Estructura Orgánica del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro:

- 1.- Un órgano directivo, denominado Consejo Directivo.
- 2.- Un órgano consultivo, denominado Comisión Técnica Consultiva.
- 3.- Un órgano técnico ejecutivo, denominado Dirección Técnica.

1.- El Consejo Directivo u órgano de dirección del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, tiene como funciones monitorear la ejecución del Programa de Manejo de la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de Querétaro y aprobar los programas operativos anuales de la Dirección Técnica, supervisando su ejecución. Está integrado por representantes de las principales instituciones involucradas con la gestión de las zonas mencionadas.

- a. El Presidente Municipal de Querétaro quién lo preside;
- b. Un Regidor representante de la Comisión de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Querétaro;
- c. El Director del Patronato del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, A.C.
- d. El Director General del IMPLAN de Querétaro;
- e. El Director del Centro INAH Querétaro;
- f. El Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Querétaro;
- g. El Delegado Estatal de SEDESOL;
- h. El Secretario de Planeación y Finanzas del Gobierno del Estado de Querétaro;
- i. El Presidente de la CANIRAC Querétaro;
- j. El Presidente de la CANACO Querétaro;
- k. El Presidente del Colegio de Arquitectos de Querétaro;
- l. El Presidente del Colegio de Ingenieros Civiles de Querétaro;
- m. El Presidente del Colegio de Peritos Valuadores de Querétaro y
- n. El Presidente del Colegio de Notarios de Querétaro.

El Consejo Directivo, sería el interlocutor con el Gobierno del Estado, el Gobierno Federal y las diferentes dependencias normativas, y tendría a su cargo la coordinación con dicho nivel de gobierno en cuanto a la aplicación de la normatividad que en su caso se establezca centralmente; así como la celebración de convenios entre los niveles federal, estatal y municipal y los sectores social y privado. Se considera a este órgano como la instancia adecuada para alcanzar una descentralización efectiva, con base en los lineamientos establecidos en la Ley General de Asentamientos Humanos y lograr una repercusión territorial de la estrategia planteada en el Plan Parcial y los programas propios.

Se propone que promueva, en primera instancia, la creación o restablecimiento de los siguientes organismos:



- Reestablecimiento y Fortalecimiento de la ventanilla única, con especial atención en la concordancia con los programas planteados en el plan. Esta ventanilla funcionará como elemento de enlace con la Federación y el Gobierno del Estado.

- Creación del sistema información del Centro Histórico, seguimiento y evaluación que permita retroalimentar las acciones del Ayuntamiento mediante la consulta pública y la participación ciudadana y de instituciones académicas.

2.- La Comisión Técnica Consultiva, actúa como instancia de asesoramiento y consulta del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, tanto a nivel del Consejo Directivo como de la Dirección Técnica. La Comisión Técnica Consultiva está integrada por profesionales especialistas en materia de conservación y desarrollo urbano de Centros Históricos, representantes de las siguientes Instituciones Públicas y Privadas:

- a. El Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro que lo preside;
- b. El Delegado Municipal de la Delegación Centro Histórico;
- c. El Coordinador Técnico del IMPLAN de Querétaro;
- d. El Director de Desarrollo Urbano de la SDUOP de Gobierno del Estado de Querétaro;
- e. El Director de Sitios y Monumentos de la SDUOP de Gobierno del Estado de Querétaro;
- f. Un Representante del INAH.;
- g. Un Representante del Patronato del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, A.C.
- h. El Subdelegado de Desarrollo Urbano, Ordenación del Territorio y Vivienda de SEDESOL
- i. El Coordinador Operativo de los Consejos de Concertación Ciudadana;
- j. Un Representante de cada una de la Instituciones de Educación Superior asentadas en la Ciudad de Santiago de Querétaro.

También se propone que, como prioridad, la Comisión formule un programa de evaluación y seguimiento del PDUZMBQ que incluya los siguientes rubros principales.

- Se recomienda que la primera sesión con el propósito de evaluar el Plan Parcial se lleve cabo a los seis meses posteriores de su aprobación e inscripción del Plan en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Posterior a ésta, las reuniones de evaluación se programarán cuando sean necesarias, siempre y cuando no sean períodos mayores a seis meses.

- Con la finalidad de lograr los efectos deseados, se recomienda que las sesiones tengan resoluciones basadas en un diagnóstico profundo, sobre todo de aquellos aspectos que contempla el plan parcial de desarrollo urbano que no hubiesen sido cumplidos.

Asimismo, se recomienda dotar de atribuciones legales a las resoluciones que emanen de esta Comisión.

3.- La Dirección Técnica, órgano ejecutivo del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, dirigido por un Director Técnico designado por el Presidente Municipal de Querétaro, con carácter de cargo de confianza. Ejerce la representación legal de la Entidad y le



corresponde la programación y conducción de las actividades de asesoría, planificación, ejecución, supervisión y promoción del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro. Actúa como secretario en las reuniones del Consejo Directivo y de la Comisión Técnica Consultiva. Cuenta con un Área Técnica Especializada, integrado por profesionales especialistas en materia de urbanismo y conservación de sitios y monumentos históricos y un Área de Apoyo administrativo y financiero.

V.2.1.2. Fideicomiso Privado de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales

En el marco del desarrollo integral de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Santiago de Querétaro, se plantea para el mediano plazo, la necesidad de un Fideicomiso para las inversiones en la Zona de Monumentos Históricos y los Barrios Tradicionales, para la gestión y administración de proyectos de conservación, rehabilitación y/o mejoramiento, la asesoría técnica y legal en asuntos de conservación del patrimonio arquitectónico, la promoción inmobiliaria y el mercadeo (marketing), como parte de una estrategia de atracción de inversiones y fomento de actividades de vivienda y de turismo cultural, buscando nuevas formas de asociación – convenios con el sector privado, impulsando proyectos con viabilidad económica sustentados en estudios de factibilidad y estudios de impacto ambiental. El Fideicomiso se capitalizaría a través del fideicomitente y de organismos fiduciarios.

El Fideicomiso debe contar con un Comité Técnico, con la participación de instancias de carácter público, como un mecanismo adicional al de la vigilancia financiera por parte de la fiduciaria, para garantizar que las acciones del fideicomiso se hagan cumpliendo los fines para los cuales fue creado.

En esta materia se debe reestructurar el Patronato del Centro Histórico para dotarle de una mayor representatividad social de parte de los Barrios Tradicionales y articulación con el propio Sistema de Concertación Social, así como reactivar el Instituto Queretano de Desarrollo Urbano Sustentable como organismo Técnico del Consejo de Concertación Ciudadana para el Desarrollo Urbano del Estado, como organismo técnico de soporte a esta instancia como al Patronato del Centro Histórico.

V.2.1.3. Ventanilla Única

Debido que en la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro tienen ingerencia tanto instancias federales, como estatales y municipales, es necesario un proceso de simplificación en el ejercicio de atribuciones de estas instancias de gobierno en materia de trámites y permisos, con la finalidad de establecer una mejor coordinación a este respecto y facilitar las inversiones inmobiliarias. En este sentido se propone restablecer el convenio de Ventanilla Única de trámites que existía entre el Municipio de Querétaro, Gobierno del Estado de Querétaro y el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Esta Ventanilla Única debe estar vinculada al Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro y debe contemplar una lógica única e integral de trámites a partir de una ventanilla especializada, un paquete único de requisitos y un proceso de tramitación institucional en paralelo para reducir los tiempos de trámite.

V.2.1.4. Agencia de Desarrollo Hábitat Metropolitano

Con la Secretaría de Desarrollo Social, se consolidará la Agencia de Desarrollo Hábitat Metropolitano para coordinar el desarrollo de la Zona de Barrios Tradicionales que están vinculadas a los barrios de la Otra Banda.

El objetivo de la Agencia es promover y coordinar proyectos estratégicos para el desarrollo de la ciudad mediante formas de asociación pública-privada, conjuntado aportaciones e inversiones de la población, de empresarios, inversionistas a los proyectos hábitat.



V.2.2. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos requeridos para captar recursos económicos y estímulos financieros necesarios para la planeación y ejecución de las acciones propuestas en el presente Plan son:

- Presupuesto de Egresos del Estado de Querétaro.
- Presupuesto de Egresos del Municipio de Querétaro.
- Recursos de Organismos Internacionales en apoyo a la Conservación.
 - Unión Europea: Programa URB-AL.
 - Banco Interamericano de Desarrollo: Programas de Financiamiento
- Recursos federales de los programas de SEDESOL:
- Programa Hábitat en su vertiente General y Centros Históricos, en sus modalidades:
 - Desarrollo social y comunitario
 - Mejoramiento del entorno urbano
 - Promoción del desarrollo urbano
- Programa de Empleo Temporal (PET).
- Programas FONAEVI/FONHAPO, a través de los siguientes tipos de financiamiento:
 - Vivienda Mejorada.
 - Vivienda Progresiva.
 - Vivienda Terminada.
 - Programa Tu Casa.
 - FONAVIR
- Recursos federales de APAZU:
 - Programa de Agua Potable y Alcantarillado en Zonas Urbanas.
- Los recursos crediticios de los organismos financieros tales como:
 - BANOBRAS
 - Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).
 - Banca Privada
 - BANSEFI
 - SOFOLES
 - Cajas de Ahorro

V.2.3. INSTRUMENTOS JURÍDICOS

A continuación se enlistan los instrumentos jurídicos con los que se cuenta actualmente, así como los que se tendrán que reformar y crear; para su correcta aplicación en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, que permita, contar con el sustento jurídico, que apoye y contribuya de manera directa, a la ejecución de las acciones que éste plantea en materia de:

SUELO URBANO:

A nivel Federal:

Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento.
La Declaratoria Federal de Zona de Monumentos Históricos en el Centro de Querétaro.

A nivel Estatal:

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga.
Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
Ley de Planeación del Estado de Querétaro.
Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Querétaro.
Ley de Hacienda del Estado de Querétaro.
Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.
Ley de Impuesto Predial de los Municipios del Estado.
Ley de Catastro.
Ley del Notariado para el Estado de Querétaro.
Ley de Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Querétaro.
Código Urbano para el Estado de Querétaro.
Código Penal del Estado de Querétaro.
Código de Procedimientos Penales del Estado de Querétaro
Código Civil del Estado de Querétaro.
Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.
Ley de Egresos del Estado de Querétaro.
Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Querétaro.
Ley de Turismo del Estado de Querétaro.

A NIVEL MUNICIPAL:

El Código Municipal
El Reglamento de Anuncios
El Reglamento de Construcciones
El Reglamento de Mobiliario en Vía Pública, Anuncios y Toldos en el Centro Histórico
Declaratoria del Centro Histórico y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Querétaro como "Zona de Conservación" y Reglamento correspondiente.

Legislación para crear:

La institucionalización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, vale decir, la incorporación de sus prescripciones al corpus legal y administrativo del Municipio de Querétaro en sus diferentes instancias y áreas operativas, está constituida por un conjunto de normas generales y específicas de aplicación en la Zona de Monumentos Históricos y los Barrios Tradicionales, así como la estructura y funciones del órgano de gestión. Se incorporan a la administración municipal como instrumentos normativos que comprenden los siguientes aspectos:

Reglamento de Zonificación de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro determina la extensión y límites de su zona de actuación, los Sectores y Sub-Sectores y sus diferentes niveles de valoración, el uso de los predios y su intensidad, los coeficientes de edificación, la altura y la volumetría, y otros temas relacionados. Los parámetros de aplicación en todo el ámbito de protección patrimonial varían según la ubicación de los predios en las diferentes zonas que se especifican en el Plan Parcial y conforme a las restricciones determinados por los Monumentos Históricos y sus zonas de amortiguamiento así como el criterio de conservación del perfil urbano de la Zona de Monumentos Históricos.



Reglamento de Construcción de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro, que comprende los siguientes aspectos: las características de la edificación en el caso de obra nueva y en la adaptación a nuevo uso de los edificios históricos, de la conservación del patrimonio urbanístico y arquitectónico, de los peritos responsables de obra, de los procedimientos constructivos adecuados, de la seguridad estructural, etc.

Se propone la creación de una Comisión Técnica Especial Calificadora de Proyectos para la revisión y aprobación de los proyectos que se ejecuten en el Centro Histórico, orientado a mejorar y promover las acciones de conservación, recuperación y puesta en valor de los edificios y espacios públicos en este ámbito y una Comisión Técnica Especial Supervisora de Obras para el control de las obras e intervenciones en el Centro Histórico, dirigido a elevar la capacidad de control de la calidad de las obras de edificación, en dos cuestiones de importancia, primera, la sostenibilidad estructural de las edificaciones mediante el uso de un espectro de diseño específico; y la segunda, con apoyo directo del INAH, en la elevación de la calidad de intervenciones en edificios históricos.

Programa de Manejo y Desarrollo del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, que comprende el tratamiento y administración de los siguientes aspectos: La estructuración territorial, la vialidad, el transporte y el tránsito, la seguridad ciudadana, la conservación y puesta en valor del Centro Histórico, el ornato urbano y ordenamiento del avisaje publicitario, el desarrollo social y económico, el mejoramiento de la calidad ambiental.

V.2.4. INSTRUMENTOS TÉCNICOS

Los instrumentos necesarios y que permitirán alcanzar los objetivos que se han planteado en el presente Plan Parcial, son los siguientes:

Difusión del Conocimiento del Patrimonio Cultural y su Conservación.

Para lograr que el Estado cuente con el capital intelectual necesario para atender el problema de la vivienda serán necesarios:

- Convenios de colaboración con instituciones educativas públicas y/o privadas a nivel nacional e internacional, relacionadas con el tema de la vivienda.
- Convenios de colaboración con las instancias interesadas en la materia para coadyuvar en el fortalecimiento del conocimiento, tales como el CONACYT, CONCYTEQ, INAH y otros organismos de nivel nacional e internacional.
- Convenios entre Gobierno del Estado, INAH y diversas instituciones de enseñanza superior públicas y privadas del Estado, para definir la currícula que deberá establecerse en las instituciones educativas relativas a la conservación y reutilización del patrimonio cultural edificado.

Sistema de Información de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales:

Herramienta importante para la gestión territorial y desarrollo integral de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales es el Sistema de Información Urbano con el registro e Inventario de los monumentos históricos que contiene. Debe señalarse que como parte de la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro se ha establecido una base de datos vinculado a un sistema de información geográfica de mas de 18,000 predios en el área de actuación que incluye información catastral, de los Catálogos de Monumentos Históricos de 1990 y del año 2000, así como información complementaria con mas de un millón de registros levantada en campo que incluye aspectos de mobiliario urbano y diversas características de propiedad, estado de conservación, contaminación visual, componentes morfológicos, etc. de cada inmueble y predio, en formato digital avanzado y con una base de datos



sobre características y diversos atributos de la propiedad, establecida de modo que pueda interactuar con la base cartográfica y conciliar la información en tiempo real.

Es éste un avance significativo y útil para las operaciones de manejo y promoción del Centro Histórico, que se debe complementar con:

- Crear el Sistema de Indicadores de conservación del patrimonio cultural.
- Un conjunto de inventarios, levantamientos, documentación y registros sistematizados detallados y permanentes de los edificios de valor histórico que incluye la determinación de los grados de intangibilidad, la evaluación de su estado de conservación, así como la determinación de su situación de riesgo o emergencia, como herramientas técnica y legal para la protección, resguardo y control del Patrimonio Cultural.
- Crear el Centro de Documentación y Difusión del Patrimonio Cultural y Suelo Urbano del Centro Histórico de Santiago de Querétaro, vinculado al Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro.
- Establecer el programa de investigación sobre vivienda y patrimonio cultural.

V.2.5. INSTRUMENTOS DE EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN

La implementación del Sistema de Evaluación y Retroalimentación permitirá operacionalizar dos tipos de evaluaciones: Institucional, a cargo de las entidades responsables de la gestión del centro histórico y otra social, con participación de la comunidad.

Evaluación Institucional.

Permite conocer los avances y resultados de cada uno de los Programas, identificar deficiencias, los impactos alcanzados y determinar grados de internalización y responsabilidades asumidas por cada uno de las instituciones que intervienen en el desarrollo de acciones destinadas a la conservación y desarrollo integral de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Santiago de Querétaro. Las acciones, evaluación y retroalimentación operarán en los siguientes niveles:

- Informe de avance de programas operativos anualmente, a cargo de la Dirección Técnica del Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro.
- Informes sobre la gestión de programas y proyectos desarrollados y propuestos (periodo evaluación: semestral).
- Evaluación de metas y objetivos de programas y proyectos vinculados a los objetivos estratégicos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de la Ciudad de Santiago de Querétaro referidos al logro de la Imagen Objetivo (Visión y Estructuración Territorial) en su zona de actuación. Ejecutado por el Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro (período de evaluación: anual)
- Indicadores de Impacto, progresivo, a fin de medir los avances en el logro de la Visión y Estructuración Territorial propuesto para la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales al 2015. (período de evaluación: mediano plazo).

Evaluación Social.

Permite medir el grado de aprehensión, aceptación y participación de la comunidad y sus diferentes instituciones, en el proceso de conservación y desarrollo de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales. Se operativiza a nivel de los Comités Barriales y el Sistema Estatal de Concertación Social, en el que participa el Consejo de Concertación Ciudadana para el Desarrollo Urbano del Estado y su contraparte a nivel municipal y el Instituto Municipal del Planeación, instancias a las que



se deberán someter las acciones de conservación del patrimonio que la administración realice, para lograr mejores resultados.

Asimismo, se realizarán procesos de consulta evaluativos mediante cuestionarios y encuestas de opinión así como talleres participativos organizados por el Centro de Documentación y Difusión del Patrimonio Cultural y Suelo Urbano.

V.2.6. INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN

Esta vertiente de instrumentación establece un marco de referencia normativo para orientar las acciones de todos los agentes que participan en el desarrollo urbano.

1. Zonificación. Está contenida en el Plan Parcial y establece los usos del suelo permitidos y prohibidos, por medio de la tabla diseñada para las diferentes zonas homogéneas y predios individuales que integran el área de actuación del Plan. También incluye las indicaciones referentes a los porcentajes de utilización del suelo y las alturas máximas de las edificaciones.

De acuerdo con el Código Urbano y con las disposiciones aplicables en materia ambiental, se han reglamentado los usos del suelo y los establecimientos que, por sus efectos o magnitud, quedarán sujetos a la presentación del “dictamen de impacto ambiental”, este requerimiento se pide previo a la expedición del dictamen de uso del suelo, por medio del cual se garantizará que los pretendidos usos o establecimientos no generen efectos negativos a terceros y, eventualmente, que realicen las acciones e inversiones necesarias para mitigarlos en los términos que establezcan los propios dictámenes.

V.2.6.1. Marco jurídico-administrativo

Simplificación de Trámites

Implementar un sistema de reingeniería en la administración municipal con la finalidad de simplificar trámites y procedimientos, mediante la revisión y adecuación de reglamentos y demás disposiciones jurídico administrativas que regulan la prestación de los servicios. Lo anterior con la finalidad de emitir de manera ágil las licencias, permisos, autorizaciones y dictámenes, así como ofrecer servicios de calidad al público usuario.

V.2.6.2. Sistema de planes

Formulación del Programa de Manejo y programas sectoriales y del Centro Histórico de Santiago de Querétaro

Promover la realización de programas sectoriales en aquellos aspectos que son fundamentales para la operación de la estructura urbana así como la conservación del patrimonio cultural edificado, debiendo ser congruentes con las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Actualización permanente de información para la evaluación del plan

Implementar un sistema automatizado para el registro de las autorizaciones otorgadas de uso y división del suelo, apertura de vías públicas, licencias de construcción, autorizaciones de intervención del INAH además de las obras que se realicen en la zona de estudio, con la finalidad de mantener permanentemente actualizada la información contenida en el PDUZMBQ y facilitar las evaluaciones correspondientes.

V.2.6.3. Instrumentos de fomento

De acuerdo a las políticas, estrategias y lineamientos de acción consignadas en el Plan Parcial para su área de actuación, así como para generar recursos y desregular y simplificar los trámites administrativos, convendrá promover, desarrollar, gestionar, convenir y dotar de bases institucionales a los siguientes instrumentos:

- Concertación e inducción con los sectores social y privado

En lo que se refiere a la concertación e inducción de acciones, establecer que la Dirección de Desarrollo urbano pueda promover y concertar acciones con los sectores social y privado, a través de su participación en el Instituto de Gestión Urbana del Centro Histórico de Santiago de Querétaro.

- Constitución de entidades desarrolladoras

Para concertar acciones entre gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios se considera la constitución de entidades responsables del desarrollo de los programas y proyectos urbanos.

- Desregulación y simplificación administrativa

La Dirección de Desarrollo Urbano, en base a lo señalado por el Plan Parcial, propondrá al Gobierno Estatal y al INAH la simplificación de autorizaciones y la expedición de acuerdos de facilidades administrativas para promover el desarrollo urbano, mediante el convenio de Ventanilla Única.

Con respecto a la promoción de vivienda en la zona de actuación del Plan Parcial, deberán establecerse programas de adquisición de inmuebles históricos y tradicionales a favor del Instituto de Vivienda del Estado de Querétaro y el Fideicomiso de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales, mismos que encontrarán apoyo en los instrumentos fiscales y de fomento que emitirá la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado de Querétaro y que también promoverá la vivienda de tipo medio residencial.

V.2.6.3.1. Suelo

Dictaminación de predios urbanos mayores a 6,000 metros cuadrados con un enfoque integral

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, integrada por representantes de los organismos auxiliares y autoridades participantes, tanto estatales como municipales, emitirá Constancias de Viabilidad con la finalidad de dar una respuesta de aprovechamiento sobre un predio o proyecto determinado.

Derecho de preferencia para adquirir predios por parte de las autoridades estatales o municipales

El gobierno estatal o el gobierno municipal notificarán a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, los requerimientos de suelo que pretenden adquirir, para atender a una necesidad de orden público. Para hacer efectivo este derecho, se deben reforzar los mecanismos previstos en la ley, en particular modernizar las oficinas de donde se llevan a cabo las funciones del registro público de la propiedad y vincularlas con el registro de los planes de desarrollo urbano.

Ello asegurará que los propietarios o, en su caso, las autoridades administrativas y los jueces, notifiquen a los gobiernos estatal y municipal las determinaciones de enajenar tierras, especificando sus características y condiciones, en particular montos de las operaciones y limitaciones de cualquier índole a los derechos de propiedad, a efecto de que los interesados (autoridades estatales o municipales), puedan ejercer en forma ágil el derecho de preferencia.

V.2.6.3.2. Obras Públicas

Programa de Obras Públicas Municipal

El programa anual deberá basarse en el catálogo de proyectos, obras y acciones previsto en este Plan Parcial. Lo anterior con la finalidad de dar solución a los problemas prioritarios y lograr avanzar en el ordenamiento territorial.

La gestión para la construcción de la obra pública adquiere una singular relevancia para la concreción de la planeación urbana. En este sentido, es necesario hacer más eficiente la forma y mecanismos para ejecutar la obra pública, elevando la calidad en sus fases de gestión, construcción, control y pago.

El primer paso lo constituye la obtención de los recursos financieros para su ejecución, para lo cual se deberá implementar un programa de reingeniería administrativa para actualizar los procedimientos de gestión y asignación de recursos, lo que implica desde explorar nuevas vías de acceso a los créditos disponibles, inclusive internacionales, hasta la gestión de mayores aportaciones federales y estatales en términos de presupuesto así como eficientizar los procesos de supervisión y gestión de la administración de la obra pública.

La otra vertiente a la que se puede recurrir consiste en la concesión de la obra pública a particulares, que implica una retribución y derechos de explotación por el concesionario. Este esquema, normalmente utilizado para la construcción de carreteras, puede ampliarse a otro tipo de obras, como pudieran ser los equipamientos urbanos, entre otros.

V.2.6.3.3. Prestación de Servicios Públicos

La prestación de servicios básicos es responsabilidad del Municipio de Querétaro y de la CEA, con cargo a los impuestos a la propiedad y los derechos específicos que la legislación contempla. Para el caso de otros servicios urbanos, el Municipio puede asociarse para la prestación de esos servicios, siempre y cuando se cuente con la aprobación del H. Ayuntamiento del Municipio de Querétaro. Pueden también concesionarlos, cuando se cuente con empresas especializadas que aseguren una prestación equitativa y más económica de los servicios.

De manera adicional, se hace necesario intensificar los esfuerzos tendientes al saneamiento de las finanzas locales, ejerciendo al máximo las nuevas capacidades que les han sido otorgadas a los municipios para administrar los impuestos a la propiedad inmobiliaria y con ello mejorar y hacer más eficiente la prestación de los servicios urbanos.

V.2.7. INSTRUMENTOS DE ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano, dispone para lograr una participación activa de los habitantes de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales se realice a través de las siguientes instancias:

Audiencia Pública: Se recomienda que el titular de la Delegación Centro Histórico convoque a Audiencias públicas, en donde participen la mayor parte de residentes de las áreas vecinales que la conforman.

De igual manera en caso de ser necesario pueden también solicitarla: representantes de elección popular y representantes de asociaciones que concurren en la zona de actuación del Plan Parcial. Por este motivo el titular de la Delegación Centro Histórico tendrá la responsabilidad de escuchar las peticiones de los ciudadanos y deberá dar respuesta a los asuntos planteados y solicitados.

Difusión Pública: Se deberán consolidar los medios de comunicación, en los cuales las autoridades competentes puedan informar a los vecinos sobre la realización de obras públicas y asuntos que sean de interés para la comunidad.



Colaboración Ciudadana: Se deberá fomentar la participación de los ciudadanos con las autoridades competentes de la Delegación Centro Histórico en la ejecución y prestación de un servicio.

Consulta Vecinal: Promover la participación de los habitantes de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Santiago de Querétaro, prestadores de servicios y agrupaciones vecinales, a través de foros de consulta vecinal para recabar sus opiniones, propuestas y planteamiento de sus necesidades e intereses. Ésta será convocada por el Delegado del Centro Histórico.

Quejas y Denuncias: Es necesario, además, promover que la ciudadanía siga presentando sus inconformidades en cuanto a la prestación de servicios o a la irregularidad de la actuación de los servidores públicos.

Recorridos periódicos del Delegado: El titular de la delegación deberá recorrer el territorio de la zona de actuación del Plan Parcial, para verificar los servicios públicos de las diferentes colonias. Conviene que realice uno cada mes, para que los habitantes, en contacto directo, le den a conocer su problemática.

Por otra parte se puede llevar a cabo la participación ciudadana a través de los Órganos de representación vecinal, por manzana colonia, o unidad habitacional.

La participación del gobierno como constructor de obras, es cada vez menor, asumiendo un papel de regulador y de orientador del desarrollo urbano. En este sentido, la participación de los sectores social y privado es fundamental para lograr los objetivos propuestos en materia de desarrollo urbano sustentable, apoyada por la creación de instrumentos específicos que permitan la realización de proyectos urbanos y de vivienda.

V.2.8. INSTRUMENTOS DE COORDINACIÓN ENTRE EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, LOS GOBIERNOS ESTATAL Y FEDERAL Y LOS PARTICULARES

Se deberá avanzar en la coordinación entre los diferentes órdenes de gobierno con las siguientes gestiones del gobierno municipal:

Con las Autoridades Federales

- Apoyar el desarrollo institucional del gobierno municipal y sus organismos de gestión urbana y fortaleciendo su capacidad de gestión.
- Impulsar una reforma fiscal que grave los costos ambientales, con el fin de generar recursos para acciones de mejoramiento del ambiente.

Con las Autoridades Estatales

- Coordinar y aplicar los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vinculados al área de actuación del Plan.
- Celebrar convenios para el desarrollo de programas congruentes con los planes Estatal y Municipal de Desarrollo Urbano.

Acciones del propio Gobierno Municipal:

- Privilegiar, a través del pago diferencial de derechos, la asignación de créditos de vivienda a derechohabientes que tengan fuentes de trabajo en la entidad.
- Formular programas sectoriales derivados del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
- Crear una cartera de proyectos ejecutivos sectoriales.



- Mantener un seguimiento constante de los procesos de conservación y redensificación, así como de las acciones programadas.
- Fomentar una cultura del desarrollo urbano que permita crear conciencia ciudadana en torno al conocimiento y respeto de la normatividad y valores urbanos vinculados a la habitabilidad, la conservación patrimonial y la identidad cultural.

Los instrumentos propuestos serán:

Coordinación entre la Tesorería o la Oficina de Desarrollo Económico Municipal y la Oficina de Desarrollo Urbano Municipal

Con la finalidad de que el aprovechamiento del suelo en predios edificados se realice de conformidad con la regulación y previsiones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la zona de estudio, se adicionará al bando municipal la obligación de exigir por parte de la tesorería y/o oficina de desarrollo económico, la cedula informativa de zonificación, para el otorgamiento de la licencia de funcionamiento.

Dicha constancia será proporcionada por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable Municipal al interesado, de conformidad con las disposiciones de la zonificación de usos del suelo y normas técnicas del presente plan.

V.2.8.1. Concertación con el sector social y privado

La legislación en materia de planeación y de asentamientos humanos contempla la participación social como elemento indispensable en la formulación y operación de planes y programas. Ello implica el establecimiento de lineamientos e instrumentos que permitan hacer efectiva la incorporación de la ciudadanía a estos procesos.

Al efecto se definen los siguientes instrumentos para promover y estimular la participación ciudadana:

- Llevar a cabo un amplio programa de difusión del Plan Parcial de Desarrollo Urbano a través de medios masivos y por medio del mobiliario urbano incluyendo los avances, modificaciones o ampliaciones que se den así como los programas y proyectos de desarrollo urbano.
- Contar con instancias que permitan el acercamiento permanente entre autoridades, comisiones municipales de planeación del desarrollo, consejos de participación ciudadana y la comunidad en general, lo que permitirá un seguimiento y evaluación, tanto del propio plan parcial y sus programas, como de los proyectos específicos que estos definan.
- Formular normas que especifiquen los procedimientos para que las organizaciones sociales y privadas legalmente reconocidas se constituyan en instancias de comunicación y enlace que induzcan y motiven la participación en el desarrollo urbano de la zona de actuación del Plan Parcial.

V.2.8.1.1. Convenios de asociación y concesiones

Se buscará incorporar al sector privado en la prestación de servicios públicos a través de concesiones, diseñando esquemas que propicien su rentabilidad, pero fundamentalmente su calidad y precios accesibles a los grupos mayoritarios.

La concesión es un acto jurídico mediante el cual el Ayuntamiento transfiere a una persona física o moral el derecho y la responsabilidad de prestar un servicio público. Según la legislación vigente, las concesiones para la prestación de servicios básicos, deben establecer el objeto de la concesión, su duración, las causas de su caducidad y de pérdida, los impuestos, productos y derechos que se deriven de ella y la forma en que los ayuntamientos las supervisarán. Los convenios de concesión deben dar cumplimiento a la normatividad legal aplicable.



Un tema de la mayor importancia, en relación con la concesión de los servicios públicos a los particulares, es el riesgo de que se administren con un exclusivo espíritu de lucro y pierdan su objeto público y su sentido social, para lo cual los términos de las concesiones deberán ser cuidadosamente revisados, debiendo:

- Recurrir a empresas especializadas, que podrán integrarse al sistema de fideicomisos propuesto para la administración del desarrollo integral del Centro Histórico, a partir de recursos propios y generados por el programa de transferencia de potencialidad, lo que aseguraría al menos en una primera etapa, la prestación de los servicios con la eventual subvención de los desarrolladores.
- Intensificar los esfuerzos tendientes al saneamiento de las finanzas municipales, ejerciendo al máximo las nuevas capacidades que les han sido otorgadas a los ayuntamientos para administrar los impuestos a la propiedad inmobiliaria.
- Certificar el costo de la prestación de los servicios, determinar las fuentes de recursos a aplicar y asegurar que la vigencia de los convenios no exceda los periodos legales del Ayuntamiento en funciones que se asocian.

V.2.9. INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN

Un paso inicial e imprescindible es la difusión masiva de este instrumento de planeación.

A la publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano en los principales diarios de la región, deben seguir acciones específicas, organizadas en un programa de comunicación. Las grandes líneas de este programa serían las siguientes:

- Por una parte, continuar la difusión del plan, de manera permanente, a través de los diversos medios de comunicación social (radio, televisión, diarios, revistas e Internet), a manera de “spots”, boletines de prensa, programas especiales, página Web, etc.
- Imprimir la versión abreviada en póster para su exhibición en lugares públicos e instituciones educativas, así como para enviarla a dependencias y organismos federales, estatales y municipales que tienen incidencia en el desarrollo urbano así como a instituciones representativas de los sectores privado y social. También deberá haber ejemplares disponibles para venta al público.
- Utilizar los centros de información del Municipio y del Estado de Querétaro para difusión del plan.
- Aprovechar periódicamente el foro disponible en el consejo de concertación ciudadana para el desarrollo urbano (en el ámbito estatal) y en el consejo municipal de participación social.
- Para la recepción de información, comentarios, sugerencias, quejas, etc. por parte de la comunidad, así como para dialogarlos, los canales institucionales serían los consejos (el estatal y el municipal).

En complemento de todo lo anterior, se deberá diseñar un sistema municipal de información, difusión, seguimiento, evaluación, y retroalimentación, que integre la información geográfica y documental de las acciones que se llevan a cabo en la zona de estudio, y la que se obtenga en coordinación con otras dependencias, sistema que deberá estar vinculado estrechamente con el Centro de Documentación y Difusión del Patrimonio Cultural y Suelo Urbano del Centro Histórico de Santiago de Querétaro y el Sistema de Información de la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales. Este sistema eficientizará la planeación del desarrollo urbano, mediante una estricta vigilancia de los procesos urbanos, la evaluación oportuna de la información recopilada, y la correspondiente toma de decisiones de carácter permanente. Asimismo, el sistema permitirá que la ciudadanía esté enterada de la clasificación y zonificación del suelo y de los proyectos a desarrollar.