

LIC. MONTSERRAT OLIVET LEDESMA, SECRETARIA 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:

C E R T I F I C O:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 17 de septiembre, el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cadereyta de Montes, aprobó el **Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes**, que a la letra señala:

“ARTÍCULOS 25, 26, 27, 73 FRACCIÓN XXIX-C Y 115, FRACCIÓN II, PÁRRAFO SEGUNDO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 3, 4, 6, 11 FRACCIÓN I, 22 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 1 FRACCIONES I, II Y V; 2 FRACCIÓN VI, 6, 8, 10 FRACCIONES I, IV, V, VI, VII; 13 FRACCIÓN II; 28 FRACCIÓN V; 42 DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO; Y DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO 30; 31 FRACCIÓN III, ARTÍCULOS 52, 53, 54, 55 Y 59 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DE CADEREYTA DE MONTES, QUERÉTARO

C O N S I D E R A N D O:

1. Los artículos 73 fracción XXIX-C y 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, 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. A su vez los Artículos 25 y 26, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos le atribuye al Estado la Rectoría del Desarrollo Nacional, y como ente representante de la forma de organización social, debe garantizar el fomento del crecimiento económico, social y cultural del pueblo mexicano, asimismo se asientan las bases para la regulación de la planeación, encomendando la tarea al Estado, a través de un sistema de planeación del desarrollo nacional, estableciendo la solidez, dinamismo, permanencia y equidad del crecimiento de la economía.
3. Por tanto, es obligación del Estado Mexicano elaborar un Plan Nacional de Desarrollo en el que se documenten explícitamente los objetivos a alcanzar, las medidas que deben tomarse para tal efecto y donde se defina la obligatoriedad a la que están sujetos los programas de la administración pública tanto federal, estatal, como municipal en sentido de alinearse y ser congruentes con dicho Plan, siempre con la participación activa y concurrente de los sectores social y privado.
4. Por su parte el Artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, menciona que corresponde a 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.
5. Conforme a lo establecido en el artículo 1, del Código Urbano del Estado de Querétaro, las normas de este Código son de orden público y de interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto establecer, entre otros, las normas conforme a las cuales el poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando rangos de densidad de población, la temporalidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

6. El artículo 2, del Código Urbano del Estado de Querétaro, dispone que se considera de utilidad pública e interés social, entre otras, las acciones de planear, determinar y ordenar los usos, reservas, provisiones y destinos de las áreas y predios; así como la operación de los Programas de Desarrollo Urbano.

7. Que el Municipio De Cadereyta de Montes, está facultado para ordenar y regular los Asentamientos Humanos en su territorio, potestad que favorece la definición de estrategias efectivas para alcanzar un crecimiento ordenado y sustentable del Municipio.

8. Asimismo, el artículo 8 del Código Urbano el Estado de Querétaro, establece que el Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios de la Entidad, son las autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo.

9. El artículo 10 Fracción V, del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que; son atribuciones de los Municipios el establecer la zonificación de su territorio, a través de la elaboración y ejecución de los diversos programas sectoriales en materia de desarrollo urbano.

10. Por su parte el artículo 28 del Código Urbano del Estado de Querétaro, en su Fracción VI, dispone que: *"...El Poder Ejecutivo del Estado y sus Municipios, en el ámbito de su competencia, podrán expedir los siguientes programas: IV. Programas Municipales de Desarrollo Urbano..."*. Por lo anterior, el H. Ayuntamiento está facultado para autorizar la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

11. La última versión del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes, fue inscrito en el año 2008, por lo que, en este sentido, el modelo de crecimiento urbano ha cambiado y es necesario llevar a cabo la presente actualización.

12. En Sesión Extraordinaria de Cabildo identificada con el No. 56 PMC-MMP-SEC-21032023, de fecha 21 de marzo de 2023, el H. Ayuntamiento e Cadereyta de Montes, Qro., aprobó por unanimidad de votos, el inicio de los trabajo de la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes.

13. Cabe resaltar que el Municipio de Cadereyta de Montes, y previo a realizar la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, realizó un foro de consulta pública donde se contó con la participación ciudadana de los habitantes de nuestro Municipio, a través del cual fue considerada su opinión respecto a la planeación, preservación y conservación del medio ambiente. Dicho lo anterior y en cumplimiento a los artículos 43 y 44 del Código Urbano para el Estado de Querétaro, se realizó el 14 de abril de 2023, el Foro de Consulta Ciudadana.

14. Una vez escuchadas las opiniones de la ciudadanía en general y con el objetivo de proyectar dichas opiniones ante la imperante necesidad de evitar incongruencias entre los instrumentos de Planeación Urbana y Programas de Ordenamiento Ecológico, el artículo 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro, establece que el proyecto presentado se establecerá un horizonte de planeación no menor a diez años, a partir de su elaboración, integrándose en el mismo el desarrollo urbano que se realizará a corto, mediano y largo plazo, el cual se encuentra basado en la conservación y protección de las áreas naturales, buscando revertir el impacto urbano, mejorando el acceso a los servicios.

15. En cumplimiento al artículo precitado, el proyecto presentado para la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se encuentra integrado por una memoria técnica y anexo gráfico en los cuales se describe, el instrumento de política ambiental que servirá para regular el uso de suelo y las actividades productivas con el fin de lograr la protección y mejora del medio ambiente, la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales existentes en el Municipio de Cadereyta de Montes, el cual pretende contar con áreas naturales protegidas que sirvan de estrategia para promover la conservación de los ecosistemas y la biodiversidad que sustentan; el contenido, conceptualización, y zonificación corresponde a un documento que se anexa y el cual forma parte integral del presente Acuerdo.

16. Derivado de lo anterior, el día 11 de septiembre de 2024, ingresó a la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Cadereyta de Montes, el escrito presentado por el Lic. Edgar García Chávez, Coordinador de Desarrollo Urbano, a través del cual remite el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes, para ser sometido a la consideración del H. Ayuntamiento.

17. Asimismo, el día 11 de septiembre de 2024, el Presidente Municipal Lic. Miguel Martínez Peñaloza, por medio del oficio PMC-DP-068-2024, envió a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes, para que emitan la opinión técnica de congruencia respecto a la actualización del Programa referido. Derivado de lo anterior, el día 13 de septiembre de 2024, se remitió la contestación mediante el oficio SEDESU/SSMA/1244/2024, a través del cual la Secretaría de Desarrollo Sustentable encuentra suficiente y congruente los objetivos, metas y estrategias ambientales abordadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes.

18. En ejercicio de las facultades que le asisten a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología contempladas en el artículo 38 fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Querétaro, la Comisión, una vez realizado el análisis de la documentación que obra en el expediente radicado en la Coordinación de Desarrollo Urbano y la Secretaría del Ayuntamiento y tomando en consideración que cuenta con el visto bueno de las áreas correspondientes, es que se considera viable la Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes, conforme a lo estipulado en el presente acuerdo.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado, se aprobó en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 17 de septiembre de 2024, en el Punto 5, del orden del día, por Unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento de Cadereyta de Montes, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. Que este H. Ayuntamiento **aprueba y autoriza**, La Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes, de conformidad con lo establecido en el anexo único y en los considerandos del presente dictamen.

SEGUNDO. Una vez aprobado el presente Acuerdo del Ayuntamiento, **quedan derogados:**

- Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Versión Abreviada inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 16 de diciembre de 1981, en la Subdirección Querétaro, con el número de partida 6.
- Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Versión Abreviada inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 29 de febrero de 1984, en la Subdirección Querétaro, con el número de partida 10.
- Versión Abreviada del Plan Director Urbano inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el 08 de marzo de 1984, en la Subdirección Querétaro, con el número de partida 23.
- Versión Abreviada del Plan Director Urbano inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio el 28 de marzo de 1984, en la Subdirección Querétaro, con el número de partida 35.
- Plan Municipal de Desarrollo Urbano inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 30 de marzo de 1984, en la Subdirección Querétaro, con el número de partida 68.
- Plan Director Urbano inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 08 de marzo de 1984, en la Subdirección Querétaro, con el número de partida 24.
- Plan Director Urbano inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 28 de marzo de 1984, en la Subdirección Querétaro, con el número de partida 42.
- Decreto que fija los Límites del Centro de Población inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 12 de marzo de 1984, en la Subdirección Querétaro, con el número de partida 38.
- Decreto que fija los Límites del Centro de Población inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 30 de marzo de 1984, en la Subdirección Querétaro, con el número de partida 59.

- Plan de Desarrollo Urbano inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 26 de octubre de 1998, en la Subdirección Querétaro, con el número de partida 72, e inscrito en la misma fecha en la Subdirección Cadereyta de Montes, con el número de partida 3.
- Plan de Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 24 de agosto de 1998, Subdirección Cadereyta de Montes, Querétaro, con número de partida 1.
- Plan de Desarrollo Urbano y Versión Abreviada inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 09 de noviembre de 2004, Subdirección de Cadereyta de Montes, con número de partida 6, e inscrito en la misma fecha en la Subdirección Querétaro, con el número de partida 85.
- Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 14 de agosto de 2008, bajo el folio 00000017/0001 en la Subdirección Querétaro, e inscrito el 22 de agosto de 2008, bajo el folio 00000001/001 en la Subdirección Cadereyta de Montes; y
- Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Cadereyta de Montes inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 08 de junio de 2012, bajo el folio bajo el folio 00000001/0002 en la Subdirección Cadereyta de Montes e inscrito el 12 de junio de 2012, bajo el folio 00000017/0003 en la Subdirección Querétaro.

TERCERO. Se instruye a la Coordinación de Desarrollo Urbano, a realizar una versión abreviada del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, para estar en posibilidad de dar cumplimiento al **TRANSITORIO PRIMERO**, del presente dictamen.

CUARTO. Se instruye a la Coordinación de Desarrollo Urbano, a que previo a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Cadereyta, remita el Programa y sus anexos en copia certificada que a efecto emita la Secretaría del Ayuntamiento a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, a efecto de que se verifique la congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal, tal como lo establece el artículo 44 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

PRIMERO. Publíquese el presente acuerdo, así como la versión abreviada del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes, por una sola ocasión en la Gaceta Municipal, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", y en el periódico de mayor circulación de la Entidad, a costa del Municipio de Cadereyta de Montes, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 47 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

SEGUNDO. El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en los medios de difusión precisados en el Transitorio anterior.

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN LA CIUDAD DE CADEREYTA DE MONTES, QUERÉTARO, SIENDO COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE LA SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO DE CADEREYTA DE MONTES, QRO., A LOS 17 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

A T E N T A M E N T E

LIC. MONTSERRAT OLIVET LEDESMA.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
"Rúbrica"

**PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE CADEREYTA DE
MONTES**
Actualización
VERSIÓN ABREVIADA
Considerando

I. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115, fracción V, incisos a), b) y d), establece como atribución exclusiva de los municipios el poder formular, aprobar y administrar la zonificación y planes o programas de desarrollo urbano municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; así como, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, y sus jurisdicciones territoriales.

II. Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su artículo 7, establece que las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las Entidades Federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

III. El Código Urbano del Estado de Querétaro en el artículo 26, cataloga como planeación urbana "... el proceso participativo para la toma de decisiones orientadas a la creación de instrumentos técnico jurídicos, así como el ejercicio de las acciones que de éstos se deriven, por parte de las autoridades competentes con la participación de la sociedad, en los términos previstos por el mismo Código, tendientes a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como a la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población ...".

IV. El ordenamiento estatal anterior en el artículo 28, establece que es facultad del Municipio en el ámbito de su competencia expedir Programas Municipales de Desarrollo Urbano.

V. La actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes, surge de la necesidad de contar con un instrumento técnico jurídico en materia en planeación urbana y ordenamiento territorial que responda a la condiciones y características actuales del territorio municipal; ya que, el vigente data del año de 2008.

VI. El día 14 de abril de 2023 se llevó a cabo la instalación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes.

VII. El día 14 de abril de 2023 se llevó a cabo el Foro De Consulta Pública Ciudadana, en las instalaciones del jardín principal, ubicado en Calle Juárez número 10, Colonia Centro, en la cabecera municipal.

VIII. El proyecto propuesto, cumple con los contenidos establecidos el artículo 11, fracciones I, II y III de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; así como de los artículos 28 y 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

IX. Por lo anterior, la elaboración de la actualización de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes tiene por objetivo establecer un instrumento claro y sólido; acorde a las dinámicas del municipio y congruente con las políticas superiores de planeación; útil y eficiente para la planeación urbana al corto, mediano y largo plazo.

1. Introducción

2. Nivel Antecedentes

2.1 Bases jurídicas

En concordancia con: el artículo 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual faculta al municipio para la formulación, aprobación y administración de su respectivo plan de desarrollo urbano; los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 11, 19, 23, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los artículos 2, 3 y 34, fracciones II, III y V de la Ley de Planeación, vinculados a los artículos 10, 13, 14, 17, 28, fracción IV, 31, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51 del Código Urbano del Estado de Querétaro; se elabora este instrumento, guiándose principalmente por lo establecido en los artículos 2, 92, 93 y 101 de la Ley General citada.

2.2 Marco de planeación

El marco de planeación se constituye por objetivos, políticas, estrategias y acciones establecidas por recomendaciones, planes o programas de mayor jerarquía al Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU). En el ámbito federal: El Plan Nacional de Desarrollo 2019 – 2024, la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT), el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021 – 2024. Aunado a estos instrumentos, el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020 – 2024.

En el ámbito estatal, para la elaboración del programa, se retoma el eje 4. Medio ambiente e infraestructura sostenible del Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2021 - 2027, el cual establece como objetivo general ordenar, cuidar y vigilar el equilibrio ecológico, proyectar la infraestructura y el desarrollo para la prosperidad del presente y el futuro del Estado, objetivo que se considera para la elaboración de líneas estratégicas, de acción, gestión y gobernanza; así mismo, el programa se apega a las políticas y estrategias establecidas en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PEOTDU), en el que se posiciona al municipio como Centro de Servicios Municipales y del cual se retomarán las estrategias relacionadas a la administración y gestión del desarrollo urbano; así como el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), instrumento rector en el Estado respecto a políticas ambientales.

En lo que corresponde al ámbito municipal, el programa se alinea a los objetivos y estrategias en materia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que establece el Plan Municipal de Desarrollo de Cadereyta de Montes 2021 – 2024, que contempla 4 ejes, destacando el eje 3 Desarrollo Humano, Buen Gobierno y Atención Ciudadana.

2.3. Metodología

La elaboración del PMDU de Cadereyta de Montes se basa en los mecanismos y herramientas señalados en los Lineamientos para la Elaboración de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano (LEPMDU), emitidos por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

2.3.1 Proceso de planeación

Desde el enfoque de ciudades sostenibles, derecho humano a la vivienda, movilidad y acceso al agua de calidad, el proceso de planeación se encamina a cubrir desde una investigación multidisciplinaria, el diseño del territorio a nivel municipal, así como el esfuerzo compartido entre la planeación urbana y los procesos participativos de la población. A través de la investigación social y la implementación de foros de consulta ciudadana, se generaron espacios participativos donde la libre expresión favoreció la identificación de necesidades y comportamientos de las personas en materia ambiental, urbana, socio-cultural y económica en el territorio.

2.3.2 Métodos y materiales

2.3.2.1 Etapa de preparación

Para la realización de los trabajos técnicos de la actualización del PMDU de Cadereyta de Montes, se revisó el marco de referencia y de planeación a nivel internacional y nacional, principalmente la LGAHOTDU¹ y a nivel estatal el Código Urbano del Estado de Querétaro. Se consultaron diversas fuentes oficiales como censos económicos, censos de vehiculares, censos de población y vivienda y encuestas inter censales del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), las proyecciones de población generadas del Consejo Nacional de Población (CONAPO), informes de disponibilidad media anual de agua en acuíferos de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), anuarios

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

estadísticos y económicos del Estado de Querétaro, información proporcionada por la Agencia de Movilidad del Estado de Querétaro (AMEQ); así como información de la Comisión Estatal de Infraestructura, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Cadereyta de Montes, el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), el Índice de Competitividad Urbana en Querétaro (IMCO), Visor Geográfico (INFONAVIT), Informes anuales sobre la situación de pobreza y rezago social (CONEVAL); y el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, publicado por el Gobierno del Estado de Querétaro, el manual de Ciclo ciudades (ITDP), y el Manual de Calles (SEDATU), entre otros.

2.3.2.2 Etapa de análisis

a) *Análisis de las personas*

Para el análisis de las personas se incluyó la información recopilada del trabajo de campo a nivel municipal, que consistió en la realización de entrevistas semi abiertas a ciudadanos, sobre la percepción de las localidades; por medio de la observación de los recorridos en campo, se pudo constatar la calidad de los equipamientos, el acceso a los servicios públicos, condiciones de infraestructura, la movilidad local y los factores ambientales.

Foros de consulta

Se llevó a cabo un foro de consulta ciudadana en el municipio de Cadereyta de Montes, utilizando la técnica metodológica de grupos focales, considerando como una de las herramientas la cartografía participativa, la cual, es el elemento clave para que las percepciones ciudadanas sobre el territorio, sean representadas de forma gráfica y georreferenciada.

Análisis de los barrios

Se realizó la identificación y delimitación de los barrios, reconociendo las dinámicas y las necesidades, considerando lo obtenido en trabajo en campo y el foro de consulta, permitiendo reconocer el territorio desde una perspectiva cualitativa, conversando con los habitantes sobre la habitabilidad de sus espacios, y las carencias y fortalezas, sustentado y fortalecido por un análisis documental y estadístico.

3. Diagnóstico Pronóstico

3.1 Análisis sociodemográfico

En los últimos 30 años la dinámica demográfica del municipio ha mantenido un crecimiento constante con una tasa de crecimiento anual promedio del 1.4%, siendo el periodo de 2000 al 2010 en el que se registra el mayor crecimiento de habitantes con una tasa del 2.2%. En contraste, la tendencia general al crecimiento de habitantes en 98 de las 245 localidades identificadas y censadas, registran un decremento en relación al año 2010; entre las que cuentan con el mayor porcentaje de decremento se encuentran: Santa María de Gracia (86%), Los Martínez (64%), La Luz (42%), Jabalí (42%), y Loma de Guadalupe (30%).

En cuanto a la composición de la población censada a 2020, la edad mediana calculada es de 26 años, lo cual indica una alta población joven. Lo anterior se confirma a través de la clasificación de los grupos de edad, en donde las personas con edades entre 0 a 14 años representan el 29.5% total de la población con 20,405 habitantes; las de 15 a 29 años constituyen el 25.7% con 17,731 habitantes; lo que sumado, da el 55.2% de la población total, posicionándose como los dos grupos de edad más representativos; por otro lado, en el rango de edad de 30 a 69 años se contabilizan 27,688 habitantes que representan el 40.1%, y la población mayor a 70 años representa el 4.7% con 3,251 habitantes.

Respecto a la composición de la población, en relación a su lugar de nacimiento, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2020, el 91% de la población residente del municipio es nacida en la entidad o en el municipio, seguida del 9% proveniente de otra entidad del país, principalmente de la Ciudad de México (29%), Estado de México (20%) e Hidalgo (16%); así como el 0.8% restante proveniente de Estados Unidos de América, siendo mínima la residencia de población de un país diferente, con el 0.1%.

3.1.1 Identificación de grupos poblacionales de acuerdo con sus características sociodemográficas (grupos homogéneos)

La clasificación de grupos homogéneos, a partir de características compartidas y condiciones específicas de vulnerabilidad. Los grupos definidos son los siguientes: mujeres, personas con discapacidad, población indígena, y adultos mayores (población de 60 años y más).

3.1.1.1 Mujeres

En el municipio de Cadereyta de Montes, las mujeres constituyen un poco más de la mitad de la población (52% del total). Las mujeres tanto en los espacios urbanos como en los espacios rurales enfrentan desafíos específicos, ligados al género y los roles que culturalmente se les ha asignado para cumplir.

Con base en la Encuesta Nacional sobre la Dinámica de las Relaciones en los Hogares, 2021 el 84% de las mujeres censadas en Cadereyta de Montes, han tenido incidencias de violencia a lo largo de su vida. De las cuales, el 54% (62 mujeres) mencionan haber tenido incidencias de violencia en los últimos 12 meses (al día del censo).

Dentro de las incidencias de violencia a lo largo de la vida de las mujeres censadas, el 91.7% (88 mujeres) han sufrido violencia psicológica; el 67.7% (65 mujeres) violencia sexual; el 57.3% (55 mujeres) violencia física y el 62.5% (60 mujeres) violencia económica, patrimonial o discriminación a lo largo de su vida.

En relación a estos espacios y actividades laborales ejercidas por las mujeres de 92 mujeres que han trabajado, ocho de ellas manifiestan ser víctimas de violencia sexual por medio de comentarios sexuales ofensivos, así como seis mujeres han sido víctimas de invisibilización en sus labores, en razón de su género. Estas cifras aunque no mayores al 10% del total, representan una problemática constante en el ejercicio de las actividades de cada mujer, por lo que es necesaria su atención.

3.1.1.2 Población indígena

En el municipio de Cadereyta de Montes, de acuerdo al Sistema Nacional de Información y Estadística sobre los Pueblos y Comunidades Indígenas y Afromexicanas, 20,883 personas de 3 años y más, se auto adscriben como indígenas. En contraste, solo se cuenta con 1,330 hablantes de alguna lengua indígena. Esta población hablante se concentra principalmente en 16 localidades, siendo en Los Juárez, El Membrillo, La Culata y La Tinaja donde se cuenta con mayor población a nivel municipal (173, 156 y 124 hablantes respectivamente).

El grupo de edad con mayor cantidad de hablantes, al año 2020 es de 50 a 54 años, disminuyendo de manera consecutiva a rangos menores. A pesar de la baja cantidad de hablantes en rangos de edad en infancia y adolescencia, estos se mantienen constantes, manteniendo como principal lengua el español. Esta dinámica ha sido impulsada en gran medida debido a la existencia de escuelas bilingües en los niveles preescolar, primaria y secundaria, por lo que es notoria la disminución al término de estos grados. Por lo anterior, además de promover la continuación en los siguientes niveles, es necesario el fortalecimiento de los planteles existentes, conservando este servicio educativo.

3.1.1.3 Adultos mayores

Al 2020 el municipio contaba con un registro de 6,972 personas mayores de 60 años, que representan el 10% de la población municipal, concentrándose principalmente en la Cabecera municipal y en las localidades de Bellavista del Río, Boyé, El Palmar, Higuierillas y Vizarrón de Montes. Basado en lo obtenido a través de las entrevistas realizadas durante recorridos de campo, así como durante el foro de participación ciudadana, las personas coinciden en que los adultos mayores son el grupo que requiere mayor atención.

De acuerdo con el INEGI, la esperanza de vida en el Estado es de 75.4 años, lo que indica una tendencia al incremento progresivo de la longevidad, siendo el principal factor envejecimiento de la población. Es así que, la integración de políticas y programas a todos los niveles de gobernanza para el desarrollo social de este sector es necesario, así como la aplicación de mejoras en la infraestructura en espacios públicos y equipamientos urbanos.

3.1.1.4 Personas con discapacidad

En cuanto a las personas con discapacidad, al 2020 se contabilizó en el municipio a 3,364 personas, las cuales habitan principalmente en 174 de las 244 localidades del municipio, lo que representa el 71% del total. En cuanto al número de personas identificadas por localidad, se localizan principalmente en 11 localidades, dentro de las que resaltan la Cabecera Municipal, El Palmar y Bellavista del Río. En relación a la población total de las 11 localidades principales, son Pathé y Mintehé, en las que se calcula el mayor porcentaje, con el 19% y 12% respectivamente.

En términos de infraestructura, con base en la información disponible, en la cabecera municipal (una de las zonas enlistadas con mayor número de personas con discapacidad), se identifica que, de un total de 1,590 vialidades, solo 10 disponen de rampas para silla de ruedas, en ninguna de este total se cuenta con semáforos auditivos, y 335 cuentan con banquetas (de las cuales no se tiene registro

cuenten con línea podo táctil). Lo anterior denota la deficiencia en infraestructura urbana para la movilidad cotidiana de personas con discapacidad, por lo que se determina su atención como una prioridad.

3.1.2 Identificación de necesidades y comportamientos de la población

A partir de los recorridos de campo, entrevistas y consultas ciudadanas, se incorporan al Programa las principales necesidades identificadas por la población. La información se clasifica en cuatro ámbitos: ambiental, urbano, social, cultural y económico, mismas que posteriormente son representadas en el territorio.

3.1.2.1 Ámbito ambiental

El territorio municipal se caracteriza por la diversidad de ecosistemas y vegetación, pasando de climas cálidos y semi cálidos con matorral submontano y matorral desértico a zonas con bosque de encino, bosques de pino y bosque de táscate. Dentro de la diversidad de vegetación, está presente el pastizal inducido² o pastizal antropogénico, principalmente en dos zonas: en la cabecera municipal y en áreas aledañas a Vizarrón de Montes.

En el caso de la cabecera municipal, se identifica en colindancia con el sitio conocido como Cerro Grande, el cual, corresponde a una zona de alto valor biocultural. En esta misma zona se asocian otras dinámicas, tales como la ocupación irregular, lo que la convierte en un área prioritaria de recuperación de la vegetación originaria y la continuidad de su uso cultural. Por otro lado, en Vizarrón de Montes las causas se asocian con las actividades mineras, por lo que la vegetación original ha sido altamente modificada.

Otra de las problemáticas identificadas se ubica en la localidad de Maconí, en la cual, en consecuencia a la gestión de residuos sólidos urbanos por medio de fosas sépticas y su falta de mantenimiento y tratamiento, se han presentado derrames y desagües hacia los cuerpos de agua, principalmente hacia el cauce que desemboca en la cascada Velo de Novia, lo que representa un riesgo ambiental, así como económico, debido a su atractivo turístico.

En una situación similar, se identifican localidades en las cuales se ha introducido tubería de drenaje, pero que no cuenta con conexión a una planta de tratamiento previo a su desagüe, por lo que representa un riesgo sanitario e inutilidad de la infraestructura construida. Algunas de las localidades con esta situación son Las Cruces y Los Sánchez (El Palmar) y algunas zonas de Boyé, ambas cabeceras delegacionales, por lo que debido a su relevancia, es necesaria la atención a esta problemática.

3.1.2.2 Ámbito urbano

La gestión integral del agua se identifica como una de las principales problemáticas del municipio, impactando directamente en los asentamientos humanos urbanos y rurales. Esta problemática transversal se rastrea desde las fuentes de abastecimiento, infraestructura de distribución, áreas de manejo, contaminación y saneamiento. El tratamiento de aguas residuales es uno de los principales factores de contaminación de cuerpos y cauces de agua, por lo que se hace énfasis en la generación de acciones para el tratamiento de estas aguas, así como el manejo sostenible de las fuentes de abastecimiento, involucrando la aplicación de infraestructura para el almacenamiento en hogares o espacios comunales en cada localidad.

Respecto a las condiciones de la infraestructura vial existente, en las delegaciones de El Doctor, Maconí y La Esperanza, vialidades como la Carretera Estatal 129, 150 y 120, en su extensión a las localidades de La Veracruz, se identifica la falta de mantenimiento, así como de elementos de seguridad y señalética. Esta situación se agudiza en vialidades derivadas de las mencionadas anteriormente, las cuales sirven de acceso a localidades como Altamira, Camarones, Cerro Boludo, El Devisadero, Los Juárez, San José Tepozán, o Santo Tomás.

De esta manera, es principalmente el mantenimiento y rehabilitación de caminos, la prioridad de atención para la mejora y consolidación de la comunicación entre localidades, así como la mejora de los sistemas de transporte público y privado.

3.1.2.3 Ámbito social

En cuanto al ámbito del desarrollo social de la población y su relación con el territorio municipal, se detectan algunas problemáticas como adicciones y vulneración de segmentos de la población como

² Corresponde a la fase inicial en la sucesión de la vegetación original a causa de desmontes o degradación del suelo por erosión.

jóvenes, mujeres y adultos mayores. El tema de adicciones se percibe principalmente en las localidades de Barranca del Sordo, Puerto del Mezquite, El Arbolito, Carricillo, Cerro Prieto, así como en Vizarrón de Montes, Boyé, El Palmar, e Higuerillas.

En una percepción generalizada en todo el municipio, la atención para adultos mayores es prioritaria, debido a que este segmento de la población está desprovista de cuidados al interior de los hogares, así como para sus desplazamientos diarios hacia equipamientos o puntos de abastecimiento y salud. Lo anterior se ve agravado por la inexistencia, falta de operación o capacidad de equipamientos urbanos dedicados a la atención médica.

3.1.2.4 Ámbito cultural

Algunas de las localidades que resaltan por las actividades artesanales son Pathé, donde se elaboran jorongos de lana, Boyecito, con la elaboración de canastas de vara de sabino y Los Juárez, con diversidad de piezas a través de la transformación del mármol. Otra localidad relevante es Boxasní, donde se elaboran piezas de pirotecnia y se realizan actividades de alfarería.

Los factores que afectan el desarrollo cultural de la población, es la falta de espacios y actividades relacionadas con el contexto propio de la población, por lo que además de promover la habilitación de la infraestructura necesaria, se deberá de acompañar por itinerarios acordes al contexto de la población.

3.1.2.5 Ámbito económico

Las dinámicas de migración, de acuerdo a lo aportado por la población en foros de consulta y recorridos en campo, se dan principalmente en localidades pertenecientes a la delegación Bellavista del Río, como lo son Barranca del Sordo, Carricillo, Cerro Prieto, Puerto del Mezquite, El Arbolito, y La Lajita. Relacionado con esta dinámica, una de las principales causas de migración es la falta de fuentes de empleo, por lo que se da una movilidad a otros municipios o estados, ya sea de manera permanente o por periodos de tiempo variables.

Esta movilidad laboral se da en otros puntos del municipio, siendo los principales puntos laborales la Cabecera municipal, Maconí y Vizarrón de Montes, debido a su relevancia en actividades económicas y comercialización. Aunado a lo anterior, se manifiesta la falta de capacitaciones para el emprendimiento, mayoritariamente dirigido a mujeres y jóvenes, lo cual además de ser necesario para el desarrollo humano y social de esta población, es un área de oportunidad para la diversificación de las economías locales, por medio de la gestión comunitaria e individual.

3.2. Análisis de los barrios

3.2.1. Identificación y delimitación de los barrios

En el municipio de Cadereyta de Montes se identifica una dinámica de barrios en la cabecera municipal, en la cual se delimitan los barrios de Los Vázquez, San Gaspar, El Demiñó, La Magdalena, San Diego, Fuentes y Pueblo Nuevo, Los Llanitos, y La Meseta y dos colonias anexas a estos (Col. Llano Blanco y Col. El Picacho). Dentro de la delimitación de cada uno de los barrios, estos se categorizan principalmente en barrios urbanos, suburbanos y tradicionales, siendo estas categorías no limitativas, ya que cada uno puede contar con características de cada una de las categorías.

Es en la zona centro, en conjunto con el Barrio de San Gaspar y Barrio de San Diego, donde se concentran diversos sitios de interés histórico, por lo que ha sido el área de estudio para la declaración de una Zona de Monumentos, reconocida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

En los barrios de Las Fuentes y Pueblo Nuevo, La Meseta y Colonia El Picacho, se identifica un patrón de crecimiento reciente, estando en un proceso de consolidación en cuanto a su conectividad vial e incorporación a las dinámicas urbanas de la zona centro de la cabecera municipal. La relación entre el crecimiento urbano y los elementos ambientales se conjuntan principalmente en el Barrio de La Magdalena y El Demiñó, los cuales se ubican en las faldas del cerro reconocido como Cerro Grande.

Algunos de los principales hitos de cada uno de los barrios son iglesias o templos, los cuales forman parte fundamental de la identidad y prácticas culturales de la población. Ejemplo de lo anterior lo es el Templo de San Gaspar, el cual tiene registro de inicio de construcción en el año de 1759.

3.2.2. Localidades rurales

Estas localidades predominan en el municipio, manteniendo una identidad indígena a través de festividades y su etimología en el nombramiento de cada localidad. Estas localidades, con una población menor a 1,500 habitantes representan el 70% de la población municipal, distribuida en un

total de 242 localidades. Entre las más representativas se encuentran de acuerdo a su tamaño poblacional, Maconí, Santa Bárbara, Villa Nueva, Puerto del Salitre y Pathé.

3.2.3. Localidades suburbanas

En esta clasificación se han colocado a las localidades de San Javier, Bella Vista del Río, Boyé, Villa Guerrero, Boxasní, e Higuierillas. Lo anterior de acuerdo a sus características demográficas y elementos urbanos y su ubicación, así como su importancia respecto a las actividades administrativas, económicas y culturales.

3.2.4. Localidades urbanas

En el municipio de Cadereyta las localidades que se encuentran en esta categoría son tres: El Palmar, Vizarrón de Montes y la cabecera municipal. En estas localidades se concentra al año 2020 el 30% de la población municipal, siendo el 70% correspondiente a la población radicada en localidades rurales. Estas tres localidades se ubican a lo largo de la Carretera Federal 120, lo cual ha beneficiado su crecimiento.

3.3. Estructura urbana y sistema de enlaces

3.3.1. Estructura urbana

Al interior del municipio de Cadereyta de Montes, este administra su territorio a través de 248 localidades, distribuidas en nueve delegaciones, además de la cabecera municipal. La principal concentración de estas localidades se encuentra en la Cabecera Municipal, El Doctor y Vizarrón de Montes, y debido a sus dinámicas socioterritoriales, estas cabeceras delegacionales son consideradas los principales centros de población.

De esta manera, la estructura urbana en el municipio se articula en: Centro urbano: Cabecera municipal de Cadereyta de Montes; Subcentro urbano: El Palmar y Vizarrón de Montes; Centros de población (delegaciones): Boyé, San Javier, Bellavista del Río, Villa Guerrero, Higuierillas, Pathé, Maconí, El Doctor y La Esperanza.

La relación funcional, económica y social entre las localidades, debido a su complejidad, no está limitada a la cobertura de éstas por las cabeceras delegacionales a la que corresponden.

A la par, se identifica un modelo de crecimiento urbano extensivo, disperso y fragmentado, principalmente en áreas colindantes al centro urbano y los sub centros. Este proceso ha desencadenado una tendencia a la conurbación entre localidades intramunicipales (al interior del municipio) e intermunicipales (entre municipios).

3.3.2. Sistema de enlaces

Las vialidades con mayor relevancia son la Carretera Federal 120 y La Culata – San Joaquín., las cuales comunican de sur a norte al municipio, siendo los principales enlaces de las cabeceras delegaciones de Maconí, El Doctor y La Esperanza. A nivel municipal, estas vialidades se clasifican de la misma manera, añadiéndose la jerarquía Secundaria, la cual corresponde a las vialidades al interior de las localidades que mantienen conectividad con vialidades primarias y articulan las vías locales.

3.3.2.1 Movilidad y accesibilidad

De acuerdo a la información proporcionada por la Agencia de Movilidad, en el municipio se cuenta con 25 unidades de transporte. Estas unidades tienen como principal punto de origen y destino la cabecera municipal, contando con mayor cobertura para barrios y localidades cercanas a esta, tales como La Magdalena, Puerto de la Concepción, Puerto del Chiquihuite, Villa Nueva y Boxasní.

Adicional a las anteriores se cuenta con la operación de la Central de Autobuses, en la cual se ofertan traslados a otros municipios como Tolimán, Colón, San Juan del Río Landa de Matamoros o Querétaro, así como a municipios de otros estados como San Luis Potosí, Hidalgo o Estado de México, y otros destinos del país, a través de líneas como Coordinados, Primera Plus, Flecha Roja y Flecha Azul.

Respecto a otras formas de movilidad, se contabiliza que, la principal forma de traslado de la población de 3 años y más que asiste a algún centro escolar es caminando, esto debido a la cercanía de los equipamientos urbanos de este sector, principalmente preescolares, primarias y telesecundarias (de un total de 18,654 habitantes, 14,757 se ubican entre los 3 y 14 años, es decir, el 85% del total). La movilidad en bicicleta es mínima pero constante. Se estima que aproximadamente 738 personas en el municipio usan este medio de transporte para sus traslados cotidianos a su lugar de trabajo, siendo principalmente hombres. La cifra anterior se concentra en la cabecera municipal, mientras que, de acuerdo a los principales resultados por localidad (ITER) 2020,

en 2,235 viviendas particulares habitadas en el municipio disponen de una bicicleta como medio de transporte, lo que indica un posible desuso.

3.3.3. Tenencia del suelo, vivienda y asentamientos humanos irregulares

3.3.3.1. Tenencia de la tierra

La tenencia de la tierra se divide principalmente por dos sectores: social y privada. En cuanto a la social, esta se administra por el régimen agrario. En el municipio, esta representa el 54% del territorio, mientras que la propiedad privada el 3 %.

En cuanto al régimen agrario, en su mayoría, las localidades existentes en el municipio se han consolidado a partir de las zonas de asentamiento humano. Aunado a lo anterior, se identifican algunas ubicadas en tierras de uso común, tales como Cerro Blanco, Santo Tomás, Pie de la Loma, Las Joyas, La Luz, El Torno, y El Alacrán.

3.3.3.2. Vivienda

De acuerdo con ONU HÁBITAT, la vivienda deberá cumplir con siete factores para considerarse adecuada: Seguridad en la tenencia, Asequibilidad, Habitabilidad, Accesibilidad, Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, Ubicación y Adecuación cultural. La evaluación y diagnóstico de estos factores en el contexto municipal de Cadereyta de Montes son los siguientes. En cuanto a la seguridad en la tenencia, en el municipio, al año 2020 se contaba con el registro de un total de 16,582 viviendas particulares habitadas. De este total, 14,146 son propias, 779 alquiladas, 1,484 de un familiar prestada y 173 en otra situación³.

La principal forma de edificación de la vivienda ha sido por autoconstrucción. Del total de las viviendas propias, el 48.9% (6,912 viviendas) se mandaron a construir y el 37.2% (5,259 viviendas) son autoconstruidas. En relación a las condiciones de asequibilidad, define como población económicamente vulnerable a los habitantes de 18 a 74 años (rango de edad que se considera de mayor productividad) divididos en dos principales sectores: personas inactivas económicamente y personas económicamente activas sin ocupación laboral o sin percepción de ingresos por su actividad y con ingresos igual o menores a 5 veces el salario mínimo. Esta segmentación permite estimar el total de personas que no podrían estar en una condición económica que le permita destinar el 30% de sus ingresos, para la adquisición o acceso a una vivienda de manera asequible, es así que se calcula que en el municipio de Cadereyta de Montes, al año 2020, 38,963 habitantes se encuentran en esta condición, lo que representa el 56.4% de la población municipal. Con lo anterior, se calcula una demanda de 8,370 viviendas con un valor igual o menor a \$700,000 pesos.

En cuanto a la ocupación, se estima que en el municipio 3,669 viviendas particulares se encuentran deshabitadas, que a nivel estatal representa el 3.3% del total censado.

En cuanto a la ocupación, se estima que en el municipio 3,669 viviendas particulares se encuentran deshabitadas, que a nivel estatal representa el 3.3% del total censado.

En cuanto a las condiciones de construcción de la vivienda y su habitabilidad, de acuerdo al cálculo del rezago habitacional realizado por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), en el municipio del total de viviendas particulares habitadas (16,582 vivienda), 88 presentan demanda de sustitución, 3,068 demanda de mejoramiento y 2,132 demanda de ampliación o remplazo⁴, lo que da un total de 5,288 viviendas con rezago cualitativo.

Una de las variables que determinan la habitabilidad son el hacinamiento, que en municipio, de acuerdo al Programa Estatal de Vivienda (PEV), 4,010 personas se encuentran en esta situación, lo cual, se relaciona directamente a la identificación de la demanda de acciones de ampliación antes mencionadas. Adicional a lo anterior y en relación con las condiciones de habitabilidad antes descritas, en el municipio se contabilizan 1,151 viviendas con techos de lámina de asbesto, lo cual, acorde a lo establecido por la Organización Mundial de la Salud (OMS), es un riesgo para la salud la constante exposición a este material, por lo que 6,154 personas, que habitan en las viviendas con esta condición, se mantienen en constante riesgo.

³ Abarca los casos de viviendas en pleito, intestadas, ocupadas sin permiso del dueño(a) o invadidas y cualquier otra situación diferente. INEGI, 2020.

⁴ Incremento de la superficie de construcción habitable de una vivienda edificada con anterioridad con el fin de disminuir el hacinamiento.

3.3.3.3. Asentamientos humanos irregulares

De acuerdo al Padrón General de Asentamientos Irregulares del Estado de Querétaro, a cargo de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado (SEDESOQ), al 2022 en el municipio de Cadereyta de Montes se contabilizaban 16 asentamientos en este estatus, con un total de 910 lotes.

Debido a la falta de información en este Padrón, se realizó un levantamiento por parte de la Coordinación de Desarrollo Urbano municipal. Como resultado, se contabilizan 4,282 lotes en 71 asentamientos, a los que se le suman 8 en los cuales no se cuenta con información⁵, lo que da un total de 79 asentamientos humanos en esta situación.

3.3.4. Suelo urbano

El suelo urbano se refiere a la superficie del territorio que ha sido ocupada a través de la construcción de zonas habitacionales, equipamientos y redes de servicio de los centros de población. En el municipio de Cadereyta de Montes se identifica suelo urbano principalmente en las localidades de El Palmar, Boyé, Villa Guerrero, Vizarrón de Montes y la Cabecera Municipal. También en localidades como El Aguacate, Boyecito, Tzibanzá, Tziquia, El Terrero, Pathé, La Nopalera, Los Juárez, y otras más, que a pesar de ser localidades rurales, la mayor parte de su construcción se da en predios clasificados como urbanos.

3.3.5. Equipamiento e infraestructura

3.3.5.1. Comercio y servicios financieros especiales

En cuanto a los equipamientos para las actividades económicas, la principal infraestructura (mercado municipal) se encuentra en la cabecera municipal. Este espacio es el único que cuenta con locales establecidos. De acuerdo a las entrevistas en campo, hay otros puntos de abastecimiento fuera del municipio, tales como la central de abastos del municipio de Querétaro o comercios del municipio de Ezequiel Montes, y en localidades como El Doctor y Maconí se mantiene una relación funcional con la cabecera municipal de San Joaquín. En una situación similar, en la localidad de Pathé algunas actividades de comercio se dan con el municipio de Tecozautla, Hidalgo.

3.3.5.2. Administración Pública y Servicios Urbanos Públicos y Concesionados

La cabecera municipal concentra las principales instancias de la administración pública, en su mayoría ubicadas en las instalaciones de la presidencia municipal. Algunas de ellas son Oficialía Mayor, Oficialía de Partes, así como algunas dependencias, tales como la Dirección de Obras Públicas, la Dirección de Servicios Municipales, de igual manera, en la cabecera se localizan los principales equipamientos de seguridad y justicia, tales como Dirección de Seguridad Pública y las oficinas de la Fiscalía General del Estado. En cuanto a equipamientos de seguridad en otras localidades, solo se identifica la existencia de módulos de seguridad, los cuales en su totalidad se encuentran sin operar; se ubican en San Javier, Santa Bárbara y Tzibanzá.

También en la cabecera municipal se localizan las instalaciones de la Dirección de Protección Civil del Estado, y la Unidad de Protección contra Riesgos Sanitarios Jurisdicción Sanitaria N°3 de la Secretaría de Salud del Estado, la Unidad Regional de Servicios para la Educación Básica (USEBEQ), y el Módulo de atención del Instituto Nacional Electoral (INE). Otras instancias identificadas de administración federal son, el Banco del Bienestar y la Unidad de Medicina Familiar del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

3.3.5.3. Cultura

Respecto a infraestructura construida para llevar a cabo actividades culturales, esta es la de menor presencia en el municipio. En cuanto a centros de culturales o casas de cultura solo en las localidades de Maconí y Vizarrón de Montes se cuenta con espacios, los cuales, de acuerdo a la percepción ciudadana no son suficientes y las actividades promovidas son escasas, por lo que estos espacios no se aprovechan. En el caso de bibliotecas públicas, solo se cuenta con la existencia de tres equipamientos localizados en la Cabecera municipal, La Veracruz y Vizarrón de Montes.

En una situación similar se encuentra la cantidad de museos existentes, debido a que solo se contabilizan tres, ubicados en las localidades de Los Juárez, El Doctor y Cabecera municipal. Este último se encuentra inactivo, en Los Juárez mantiene una administración comunitaria y enfocada a las actividades mineras y de transformación artesanal del mármol, mientras que en El Doctor se exhiben piezas históricas de la localidad.

⁵ Corresponde a las comunidades de Arroyo de Zituni, El Limón, El Llano, El Sarro, Las Joyas (El Doctor), Las Viguitas, Los Ríos y Vega de Ramírez.

3.3.5.4. Educación

En este ámbito, la cobertura se considera como buena, debido a la existencia de infraestructura de cada uno de los niveles de educación, desde etapa inicial a licenciatura. Aunado a esto, la relación es descendente, es decir, conforme el grado escolar aumenta, menor infraestructura existe, estando concentrada la oferta del nivel superior en la Universidad Autónoma de Querétaro (UAQ) y el Tecnológico Nacional de México (TecNM) y la Universidad Pedagógica Nacional (UPN) sede Cadereyta de Montes, en el ámbito público, y en el privado, el Instituto Universitario del Centro de México (EDUCEM), el Instituto Iberoamericano de Ciencias de la Salud (INICISA) y la Universidad Valle de Cadereyta.

Debido a las características sociales y demográficas del municipio, la mayoría de planteles desde nivel inicial a bachillerato, cuentan con un sistema de enseñanza comunitaria. En el caso del nivel de educación inicial, preescolar, primaria y secundaria, este modelo es proporcionado por el Consejo Nacional de Fomento Educativo (CONAFE). A través de la educación básica comunitaria de este Consejo, se cuenta con las modalidades de preescolar comunitario y preescolar indígena, ambas presentes en el municipio. Respecto al nivel medio o bachiller, se cuenta con seis planteles de Educación Media Superior a Distancia (EMSAD) del Colegio de Bachilleres del Estado de Querétaro (COBAQ), ubicados en Bellavista del Río, El Palmar, El Rincón, Higuierillas, Sombrerete y Vizarrón de Montes.

La relación entre nivel de educación y cantidad de planteles se coloca como una de las principales causas de deserción escolar o migración para el seguimiento de estudios, principalmente a partir del nivel secundaria. De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2020, de un total de 52,817 personas, entre los 12 y 30 años y más, apenas el 17% asiste a alguna escuela; de este total, solo 800 personas en un rango de edad de 25 a 29 años cursan de 1 a 4 grados del nivel licenciatura, para después disminuir a 50 personas con algún posgrado.

3.3.5.5. Deporte

Los espacios de mayor cobertura y capacidad para las actividades de recreación y deporte se encuentran en la cabecera municipal. En cuanto a las instalaciones existentes en las nueve delegaciones más que conforman el municipio, predominan las canchas destinadas al fútbol y básquetbol, caracterizándose por ser de tierra y con medidas profesionales o cercanas a éstas, tales como las que se ubican en Boxasní, Villa Guerrero, Puerto del Salitre, Zituní, Arroyo de Zituní, Xhodé, Xhidí, Boyé (2), Pathé, Bella Vista del Río, Vizarrón de Montes, Higuierillas, Tzibanzá, La Presa, Loma Bonita, Tziquia y El Terrero. En una situación contraria, en las localidades de Taxhidó y Chavarrías, no se cuenta con este tipo de espacios.

Aunado a lo anterior, las condiciones en las que se encuentran no son las óptimas, ya que debido a las condiciones climáticas se han registrado inundaciones que inhabilitan estos espacios, así como por la falta de uso por no contar con techos que cubran de la temperatura habitual.

3.3.5.6. Salud

De acuerdo a la Secretaría de Salud del Estado de Querétaro (SESEQ) en el municipio se encuentran en operación 17 centros de salud. Además de estos, se cuenta con la identificación de casas de salud en las localidades Barranca del Sordo, Cerro Prieto, Mintehé, Villanueva y Santa Bárbara. En cuanto a los primeros, cuentan con atención médica general, pero solo las unidades ubicadas en Cadereyta de Montes (cabecera municipal), El Palmar, Pathé, Vizarrón de Montes, El Aguacate, Maconí, Sombrerete y Rancho Nuevo, cuentan con un consultorio con atención odontológica. De igual manera, ninguna de las 17 unidades cuenta con atención en nutrición, psicológica o ultrasonido obstétrico, por lo que de requerirse, es necesario el traslado desde cualquier localidad hacia el Hospital General, ubicado en la cabecera municipal; en el caso particular de la atención psicológica, las opciones se reducen al no tener este servicio la unidad hospitalaria.

3.3.5.7. Comunicaciones y transporte

En cuanto a infraestructura dedicada al transporte, esta se define como aquella destinada para facilitar el desplazamiento de personas y bienes. En cuanto a equipamiento, solo en la cabecera municipal se cuenta con la central de autobuses operan diversos proveedores de servicios de transporte, con aproximadamente 35 espacios de abordaje, por lo que este equipamiento es el principal a nivel regional.

3.3.5.8. Abasto

En cuanto a la infraestructura destinada a la compraventa entre productores y comerciantes para el consumo básico, en el municipio se identifica principalmente el rastro municipal, el cual se ubica en la cabecera municipal.

3.3.6. Patrimonio histórico y cultural e imagen urbana

3.3.6.1 Patrimonio histórico y cultural

Patrimonio arqueológico

De acuerdo a los registros de los investigadores del Centro INAH Querétaro, en el territorio del Municipio de Cadereyta de Montes se encuentran más de treinta Sitios Arqueológicos, el tipo de sitios corresponden a sitios con estructuras arquitectónicas (SE), concentraciones de materiales arqueológicos (CM), manifestaciones gráfico rupestres (MGR), abrigos rocosos (AR) y enterramientos (ENT). Todos ellos con registro de su poligonal ante la Dirección General de Registros Arqueológicos del INAH. En la parte norte del municipio de Cadereyta, región serrana y colindante con la cabecera municipal de San Joaquín, se localiza una de las cuatro zonas arqueológicas que están abiertas al público en el Estado, la Zona Arqueológica de Toluquilla, administrado por el INAH a través de la Dirección de Operación de Sitios de la Coordinación Nacional de Arqueología y del Centro INAH Querétaro.

Patrimonio histórico

La ciudad Cadereyta, cabecera municipal, fue fundada con la categoría de Villa el 29 de junio de 1640. El 21 de marzo de 1653, por real cédula es elevada a rango de cabecera de alcaldía mayor, con mando militar sobre la Sierra Gorda.

Algunos de los monumentos históricos inmuebles más relevantes de la ciudad, se ubican en torno a la Plaza principal, de forma regular, entre ellos: las Casas Reales y la Cárcel Real, actual Presidencia Municipal; en su colindancia se encuentra la Casa Trejo, única con dos plantas, pórtico y balcones; al sur se localiza la Casa de La Palanca, actual Casa de Cultura, frente a la cual se ubica la Casa de los Consejos y al norte la Casa Braniff.

Inmuebles Patrimoniales

Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles

De acuerdo con el Catálogo INAH, en el año 1990, 33 localidades en el municipio de Cadereyta de Montes contaban con al menos un monumento histórico inmueble catalogado.

Cadereyta cuenta con 136 fichas de monumentos históricos, con un menor número de monumentos catalogados le siguen; El Doctor con 14, Vizarrón de Montes con 11 y el Palmar con 4, el resto se dispersa en las otras 29 comunidades las cuales cuentan con sus respectivo templo o capilla patronal en la mayoría de ellos y en menor número otro género arquitectónico como la casa-habitación.

3.3.6.2. Imagen urbana

La imagen de la ciudad incluye los elementos que intervienen en la calidad visual del paisaje urbano de las localidades, tales como traza urbana, elementos arquitectónicos, espacios públicos y mobiliario urbano entre otros.

El perfil urbano del centro histórico de la ciudad de Cadereyta se ha conservado homogéneo y se compone por inmuebles históricos formados en su gran mayoría por una sola planta, de modo que por lo general no exceden esa altura, sobresaliendo de entre ellos tan sólo las cúpulas, bóvedas y torres de los templos del conjunto de San Pedro y San Pablo, San Gaspar y de El Refugio.

En Vizarrón de Montes, el paso carretero de los 3 km., previos a la mancha urbana está impregnado de instalaciones relacionadas con la explotación del mármol y sus derivados, fábricas, bodegas y establecimientos con su correspondiente imagen industrial, la carretera de doble sentido, asfaltada y sin acotamientos, bardas de piedra caliza. Mismas características se presentan un kilómetro, al norte de la mancha urbana sobre la misma Carretera Federal 120.

En El Doctor Pequeño pueblo de origen virreinal con vocación minera venida a menos, que por su lejanía y difícil accesibilidad, ha conservado su tamaño, estructura y morfología como respuesta al entorno natural dando resultado a una imagen que, por las características de ser un caserío de una arquitectura simple, con sus cubiertas inclinadas, originalmente de tejamanil ahora de lámina, conserva aún la esencia del pasado.

3.3.7. Dinámica económica

Entre las principales actividades económicas del municipio se encuentran la explotación de cales, mármol y elementos químicos como la plata. Esto debido a que el municipio se asienta en suelos con características geológicas específicas, que de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico

General del Territorio (POEGT)⁶, la parte norte del municipio se encuentra en las regiones biofísicas ambientales de Karst Huasteco Norte y Sierras y Llanuras del norte de Guanajuato, identificadas con aptitud minera alta.

En esta misma zona se ubica la principal región no metálica, de mineralización caliza, antimonio y mármol. En esta se ubica el Distrito Minero Vizarrón, el cual ha tenido una constante consolidación a partir del año 1970, concentrando la mayor parte de minas dedicadas al aprovechamiento del mármol. Además de estas actividades, con la misma vocación minera, en la localidad de Maconí se ubica la mina denominada “La Negra”, la cual ha sido la principal fuente de ingresos para la población de mencionada localidad y de explotación de plata en el municipio.

Otra de las actividades económicas predominantes en el municipio son las agropecuarias. De acuerdo al Censo Agropecuario 2022, en el municipio se han contabilizado un total de 3,333 unidades agropecuarias activas, de las cuales 2,944 con cultivos anuales a cielo abierto. Del total de unidades agropecuarias, 2,240 son dedicadas al cultivo de maíz de grano blanco, así como 1,887 unidades dedicadas al cultivo de frijol, por lo que estos cultivos son los que predominan. Respecto a la superficie usada para estos cultivos, se contabiliza que del total de unidades agropecuarias activas, estas abarcan un total de 12,090.11 ha. La diversidad de actividades económicas del municipio ha sido detonada a través del aprovechamiento de los elementos naturales, tradicionales e históricos.

3.4. Análisis del continuo municipal

3.4.1. Contexto regional y estatal

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), a través de la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT), establece los Sistemas Urbanos Rurales (SUR), los cuales se definen como “unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan a áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente”.

De acuerdo a la ENOT, las macrorregiones permiten lograr mejores espacios de diálogo y coordinación y constituyen una referencia para la organización en la implementación de los lineamientos generales y regionales para cada uno de los Sistemas Urbano Rurales (SUR) y se definen a partir del análisis de diversos factores como las relaciones funcionales y ambientales, en este sentido, el estado de Querétaro se ubica en la macrorregión Centro-Occidente y el SUR Centro Occidente III (León – Querétaro), el cual abarca a los estados de Guanajuato, Hidalgo, Jalisco y Querétaro.

A nivel estatal, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PEOTDU) establece a través del Sistema de Ciudades, a la cabecera del municipio de Cadereyta de Montes, como centro de servicios regional, al tener mayor dotación de equipamiento e infraestructura, ya que en el municipio se concentran actividades económicas y de abasto.

De acuerdo al mismo sistema, la localidad de Vizarrón de Montes, se categoriza como sub centro urbano y El Palmar como centro de servicios rurales, lo que denota la concentración de servicios educativos, de salud y conectividad en estas localidades a través de la carretera federal 120 que el PEOTDU identifica como vialidad regional.

3.4.2. Aptitud territorial

La aptitud territorial para la zona de estudio se clasificó en tres categorías: No apta, media y apta. Las zonas aptas, se refieren aquellas que, por el tipo de hidrografía, suelo, pendiente, características geológicas y geomorfológicas, son factibles para el desarrollo urbano y no representan riesgos para el establecimiento de asentamientos humanos.

El análisis de aptitud territorial para el desarrollo urbano, resalta que algunas de las zonas donde existe una aptitud media son las contiguas a la cabecera municipal, donde se localiza la mancha urbana, también en la localidad de Vizarrón de Montes y El Palmar, entre otras. De igual manera, se observa que las zonas donde no existe aptitud, son las ubicadas en las serranías y colindancias con el municipio de San Joaquín.

3.4.3. Análisis de cuencas

El enfoque de cuencas, facilita la comprensión y manejo del territorio. Esta unidad de estudio natural, sirve de base para articular procesos de gestión que se enfocan en el potencial y las necesidades de manejo de los recursos naturales de manera sustentable.

⁶ Publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 07/09/2012.

De acuerdo con la delimitación de microcuencas realizada por el FIRCO (Fideicomiso de Riesgo Compartido, 2002), en el territorio municipal de Cadereyta de Montes, se ubican 26 microcuencas las cuales son: Puerto de la Luz, Camarones, El Aguacate, La Higuera, Higuierillas, Vizarrón de Montes, La Culata, La Tinaja, San Cristóbal, Maconí, Los Juárez, Sombrerete, Corral Blanco, Rancho Nuevo, Cadereyta, San Javier, Cierro Prieto, Las Adjuntas, Bellavista del Río, Xajha, El Arbolito, Banzha, El Palmar, Bomanxotha, Santa María el Palmar y Portezuelo.

Las zonas funcionales de las microcuencas se determinaron a partir del uso de tres subdivisiones, que permiten hacer una segmentación de las microcuencas en función de la topografía del lugar y la red hidrográfica. Las subdivisiones dentro de la microcuenca son: zona alta, zona media y zona baja, cada una de ellas, responde a distintas características.

Derivado del análisis anterior, la zona urbana de Cadereyta de Montes se ubica en la zona baja de la microcuenca, mientras que por ejemplo la zona urbana de Vizarrón de Montes, se encuentra en una transición entre zona baja y zona media. El cuerpo de agua más importante del municipio y del Estado, es la Presa de Zimapán, la cual recibe escurrimientos tanto del estado de Querétaro, como de Hidalgo, en dicha presa, descargan sus aguas algunas de las microcuencas municipales.

3.4.4. Gestión integrada de riesgo de desastres

De acuerdo al CENAPRED (Centro Nacional de Prevención de Desastres), en el municipio existe riesgo muy alto por sequía, grado de peligro alto por calor, peligro medio por bajas temperaturas, riesgo medio por tormentas eléctricas, riesgo bajo por ciclones tropicales, riesgo muy bajo por nevadas, riesgo medio por tormentas de granizo y peligro alto de inundación. Para el municipio de Cadereyta de Montes, respecto a la ocurrencia de incendios forestales por factores humanos, el riesgo es alto a muy alto; el índice de peligro de contaminación de agua es medio; mientras que el grado de susceptibilidad a fenómenos socio-organizativos es medio.

En suma, se identifican riesgos de origen natural por presencia de fallas, fracturas y caídas de bloques. De igual manera se presentan deslizamientos de tierra en la zona norte del municipio al límite con la Reserva de la Biosfera de la Sierra Gorda siendo la zona boscosa del municipio donde se presenta este fenómeno. Estos riesgos representan una problemática constante en temporada de lluvia, ya que se han registrado bloqueo de caminos a causa de estos hechos, lo que afecta la comunicación y movilidad de algunas localidades como El Aguacate y Maconí.

Los riesgos antropogénicos son los producidos por las actividades humanas que se han ido realizando y desarrollando a lo largo del tiempo. En este sentido, estos tipos de riesgos identificados en el municipio son industrias de extracción y transformación minera, gasolineras, estaciones de carburación, líneas de transmisión eléctrica, y el rastro ubicado en la cabecera municipal, además de polvorines, principalmente ubicados en la localidad de Boxasní.

3.4.5. Vulnerabilidad ante el cambio climático

Cadereyta de Montes en conjunto con los municipios de Corregidora, Ezequiel Montes, Pedro Escobedo y Querétaro, hacen referencia al tema de cambio climático en su Reglamento de Medio Ambiente o Ecología. Sin embargo, es necesario impulsar acciones para que se actualicen estos reglamentos, así como impulsar programas municipales de atención al cambio climático dentro de sus ámbitos de competencia.

En suma, de acuerdo al Programa Estatal de Acción ante el Cambio Climático para el Estado de Querétaro 2021 – 2050, el municipio de Cadereyta de Montes en conjunto con los municipios de Corregidora, El Marqués, Huimilpan, Landa de Matamoros, Pinal de Amoles, San Joaquín y Tolimán, presentan vulnerabilidad media. Se han identificado como principales amenazas el aumento de temperatura, quema de pastizales y poca capacidad adaptativa⁷.

3.4.6. Áreas Naturales Protegidas

La principal Área Natural Protegida (ANP) dentro del municipio es la Reserva de la Biosfera Sierra Gorda, la cual abarca prácticamente en su totalidad los municipios de, Arroyo Seco, Jalpan de Serra, Landa de Matamoros, Peñamiller y Pinal de Amoles con una superficie de 383,567 ha, de las cuales 56.28 ha., se encuentran al norte del municipio.

⁷ Capacidad de un sistema para enfrentar los efectos del cambio climático, al potencial de implementar medidas que ayuden a disminuir los posibles impactos identificados. Programa Estatal de Acción ante el Cambio Climático para el Estado de Querétaro 2021 – 2050.

3.4.7. POEREQ

El Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), está constituido por el Modelo de Ordenamiento Ecológico, que contiene la regionalización en Unidades de Gestión Ambiental (UGA), las políticas ambientales, los lineamientos y estrategias ecológicas para la protección, conservación, restauración y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales aplicables a esta regionalización y los criterios de regulación ambiental para asegurar el desarrollo sustentable en el aprovechamiento del territorio y los asentamientos humanos.

Es así que en el municipio se delimitan 35 UGA'S las cuales se distribuyen por política respecto al total de la superficie municipal de la siguiente manera: Protección: 43,825 ha (32.6%), Aprovechamiento sustentable: 34,743 ha (25.8%), Conservación: 27.278 ha (20.3%), Restauración: 26,324 ha (19.6%), y Urbana: 2,422 (1.8%).

3.5. Administración del desarrollo urbano

Como parte de los trabajos de Actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Cadereyta de Montes, se realizó un estudio diagnóstico del ejercicio de la administración pública urbana, de los procesos y herramientas utilizados en la autorización de acciones urbanísticas por parte de la Coordinación de Desarrollo Urbano de Cadereyta de Montes.

3.5.1. Normatividad

Para el análisis de la normativa urbana municipal existente, se revisaron el Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Cadereyta de Montes, Reglamento de Construcciones del Municipio de Cadereyta de Montes, Qro, Reglamento de Imagen Urbana de la Ciudad de Cadereyta de Montes, Reglamento de Protección al Centro Histórico de la Cabecera Municipal de Cadereyta de Montes, Querétaro, Reglamento de Inspección y Verificación para el Municipio de Cadereyta de Montes, Reglamento de Estacionamientos para Vehículos en el Municipio de Cadereyta, Reglamento de Protección Civil para el Municipio de Cadereyta de Montes, Reglamento Municipal para el Almacenaje, Venta, Porteo y Consumo de Bebidas Alcohólicas de Cadereyta de Montes, Reglamento Municipal de Ecología y Protección Ambiental del Municipio de Cadereyta de Montes, así como la Ley de Ingresos vigente para el ejercicio fiscal 2023 con un estudio comparativo de municipios aledaños (Ezequiel Montes y Colón). Dentro del análisis de la Ley de Ingresos Municipal vigente, se revisaron los montos señalados para los trámites relativos al desarrollo urbano.

se observa que la aplicación de la Ley de Ingresos Municipal no es correspondiente en su totalidad con las autorizaciones expedidas por la Coordinación de Desarrollo Urbano, lo que podría significar un detrimento en el ingreso por autorizaciones; asimismo la diferencia en los montos cobrados podría deberse, mayormente, a las distintas clasificaciones utilizadas, así como a los rangos de cobro establecidos; además, se deben unificar los criterios en la expedición de los trámites de la instancia con lo señalado en la Ley de Ingresos, debido a que impacta en la correcta aplicación de la normativa y los procesos en materia de desarrollo urbano del municipio.

3.5.2. Recursos humanos

De conformidad con lo que establece el Manual de Organización autorizado para el Municipio de Cadereyta de Montes, la Coordinación de Desarrollo Urbano depende de la Dirección de Obras Públicas. La distribución administrativa de la Dirección de Obras Públicas contempla, además, la Subdirección de Obras Públicas que incluye una Coordinación de Concursos y, en niveles subsecuentes, cuatro Coordinaciones de: Supervisores, Proyectos, Desarrollo Urbano y Administrativa.

Debido a que el personal es insuficiente para el desarrollo de las actividades requeridas en la dependencia, todos desempeñan múltiples funciones; algunas ajenas al puesto asignado, lo que podría retrasar los procesos. El perfil profesional con que cuentan los trabajadores son Licenciaturas en Derecho; además de capacitaciones, diplomados y experiencia en litigios y administración pública, tanto en la dependencia de Desarrollo Urbano como en la Secretaría de Salud y Coordinación de Regulación de Riesgos Sanitarios, al igual que en instancias privadas como despachos particulares. Lo anterior permite concluir que cuentan con personal profesional que derivado de la experiencia ha podido solventar las actividades del área; sin embargo, sería conveniente tener una adecuada plantilla con capacitación técnica y profesional en materia urbana, así como actualizaciones periódicas para todo el personal en este tema.

3.5.3. Recursos materiales

La atención ciudadana y las actividades del área de Desarrollo Urbano se llevan a cabo en un edificio, que comparte con otras instancias como la Dirección de Obras Públicas. El área de trabajo de esta

Coordinación consiste en un espacio único, que cuenta con ventanilla para la atención, donde se ubican las dos personas que laboran actualmente en la Coordinación de Desarrollo Urbano.

Referente al equipo, material y/o software, parte del equipo disponible para trabajo de campo y oficina necesita actualización y/o reposición. Se requieren computadoras con mayor capacidad para soportar los programas, que permitan el correcto desarrollo de las actividades en cada área; no cuentan con equipo de protección y medición, cámara fotográfica, así como vehículo para inspecciones propias del área, por lo que solicitan apoyo a Obras Públicas, Tesorería o quien tenga disponibilidad; cuentan con papelería, impresora y plotter (a resguardo de la Coordinación de Desarrollo Urbano) de uso común.

3.5.4. Trámites

En las acciones de la Coordinación se debe señalar el precepto legal en los actos de autoridad, una incorrecta fundamentación y motivación al emitir el acto, presentaría una disonancia con el contenido de la norma legal. Por lo anterior, se analizaron los procesos de autorización de acciones urbanísticas que realiza el municipio de Cadereyta de Montes, identificando los fundamentos jurídicos empleados en los resolutivos, el formato de solicitud (ingreso y respuesta) y diagramas de flujo de las diferentes acciones urbanísticas, con el fin de conocer el estado preciso de dichos procesos. Del análisis de lo observado en los resolutivos que emite la Coordinación de Desarrollo Urbano, se identificaron los siguientes puntos de mejora: Verificar la Normatividad que fundamenta el resolutivo, ya que en el resolutivo del Dictamen de Uso de Suelo, Factibilidad de Giro refieren a la Ley General de Asentamiento Humano, la cual fue derogada por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; El Número Oficial, la Orden de Clausura de Obra de Construcción se fundamenta en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, normatividad que se deroga con el Código Urbano del Estado de Querétaro; La Orden de Clausura de Obra de Construcción y la orden de Inspección se fundamenta en Ley de Procedimientos Administrativos para el Estado de Querétaro, la cual no es vigente y se debe citar la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro; El resolutivo de los Dictámenes de Uso de Suelo y Factibilidad de Giros se deberá hacer anotación sobre que el documento “no autoriza” la venta, almacenaje, porteo y/o consumo de bebidas alcohólicas en los casos que aplique a los giros solicitados; Cuando se emitan aprobaciones respecto a Giros que autoricen la venta, almacenaje, porteo y/o consumo de bebidas alcohólicas, se especificará que debe atenderse lo dispuesto en la Ley sobre Bebidas Alcohólicas del Estado de Querétaro; y el resolutivo de autorización de Licencia de Excavación Toma de Agua o Drenaje, no describe ningún fundamento jurídico.

3.6. Síntesis

3.6.1. Síntesis de problemáticas y necesidades

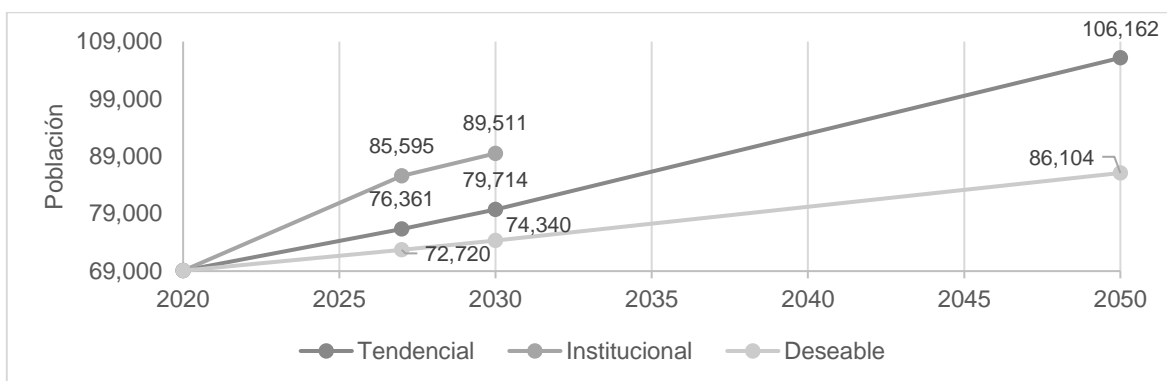
Las diversas problemáticas identificadas en el municipio se interrelacionan y han sido determinantes en la conformación actual del municipio. Estas situaciones se clasifican en cinco ejes temáticos: urbano, ambiental, social, cultural y económico. Esta interrelación se representa de manera cartográfica⁸, y es la base para la construcción de objetivos, estrategias y acciones de este programa.

3.6.2. Escenarios de crecimiento

Con el objetivo de contar con una referencia respecto al comportamiento demográfico en el municipio de Cadereyta de Montes, se realiza el cálculo del incremento o decremento de la población en tres escenarios (tendencial, institucional y deseable). En cuanto al escenario tendencial, se toma como referencia la tasa de crecimiento un periodo de 30 años (1990 – 2020), mientras que para el institucional se basa en las Proyecciones de la Población de los Municipios de México, 2015 – 2030 del Consejo Nacional de Población (CONAPO), y Para la definición del escenario deseable de crecimiento, se tomó como referencia la tasa de crecimiento dada entre los años 2010 – 2020, la cual se coloca como intermedia y acorde a la tendencia de crecimiento. Con los resultados, se construye la siguiente grafica comparativa.

⁸ Consultar Plano D7. Síntesis del diagnóstico del municipio de Cadereyta de Montes.

Gráfica. Escenarios de crecimiento por plazo de planeación



Fuente: SDUOP, 2023.

3.6.3. Requerimientos para el desarrollo urbano (dosificación del desarrollo urbano)

3.6.3.1. Suelo

De acuerdo al diagnóstico generado, se calcula que en el municipio se cuenta con una superficie de 4,225.23 hectáreas, consideradas como suelo urbano, es decir, el 3.1% de la superficie total del municipio. Lo anterior da como resultado una densidad promedio de 16 habitantes por hectárea, lo que indica una densidad muy baja. De esta manera, considerando las proyecciones de población deseable, así como las principales estrategias la consolidación de la superficie ya construida, a través de acciones como el incremento de densidades, la ocupación de vacíos urbanos, y lo mencionado en el Programa Estatal de Vivienda (PEV), 2022, donde la densidad óptima para la ocupación del suelo es de 32 habitantes por hectárea, se establece, en los diferentes plazos de planeación, la siguiente demanda de suelo urbanizable.

Tabla. Requerimiento de suelo urbanizable

	Plazo de planeación		
	Corto (2027)	Mediano (2030)	Largo (2050)
Requerimiento de suelo adicional (Ha)	113.9	63.3	203.1
	Total requerido		380.3 Ha

Fuente: SDUOP, 2023.

3.6.3.2. Vivienda

En cuanto al requerimiento de vivienda, de la misma manera que el suelo urbano, se basa en la proyección de población en el escenario deseable, tomando en cuenta la ocupación promedio de ocupantes por vivienda del último censo de población (4 hab.), y el total de viviendas particulares habitadas existentes. De esta forma, se calcula la siguiente demanda de unidades de vivienda.

Tabla. Requerimiento de vivienda

	Plazo de planeación			Total
	Corto (2027)	Mediano (2030)	Largo (2050)	
Unidades adicionales	964	1,369	4,311	6,644

Fuente: SDUOP, 2023.

3.6.3.3 Infraestructura y servicios

Respecto a la demanda de servicios e infraestructura, éstas contemplan principalmente agua potable, electricidad, drenaje sanitario y el manejo de residuos sólidos. El cálculo de éstos se da con base en la proyección deseable de población, así como la demanda actual y las medidas recomendadas de cada servicio.

Tabla. Requerimiento de servicios básicos e infraestructura

Servicio	Plazo					Total adicional
	Año	2020	Corto 2027	Mediano 2030	Largo 2050	
		2020	2027	2030	2050	
Agua potable (lts/seg)		160	168	164	187	27
Drenaje (lts/seg)		128	135	131	150	22
Energía Eléctrica (Kwh/día/persona)		87,035	91,627	89,076	101,857	14,823
Residuos Sólidos (ton)		61	64.0	62.2	71.1	10.4

Fuente: SDUOP, 2023.

3.6.3.4. Equipamiento urbano

Se considera como equipamiento urbano el requerimiento de áreas verdes, con posibilidad de dirigirse a la habilitación de parques, jardines, y/o áreas de juegos, para el cual se toma como base la dotación de 10m² mínimos por habitante.

Tabla. Requerimiento de espacios verdes

Espacios verdes (ha)					Total adicional
Año	2020	2027	2030	2050	
Superficie	69	72.7	85.3	186.7	117.6

Fuente: SDUOP, 2023.

4. Nivel normativo

4.1. Imagen objetivo

El municipio de Cadereyta de Montes al año 2050 es el principal centro administrativo, de servicios y equipamiento urbano de la región semidesierto, debido a la consolidación de la infraestructura vial y sistema de movilidad intermodal, lo cual ha potenciado el desarrollo de las diversas actividades económicas, en equilibrio con los elementos de importancia ambiental y cultural, obteniendo la mejoría de las condiciones sociales y de nivel de vida en cada localidad y sus habitantes.

A la par, a través de la aplicación de los instrumentos normativos se ha logrado la ocupación sostenible del suelo, posicionando al municipio como referencia en la ejecución de acciones para la conservación ambiental y del patrimonio histórico, la promoción de la cultura e identidad de la población, así como de sostenibilidad en cada una de las actividades económicas. De manera particular, el municipio sobresale a nivel estatal por las siguientes características: La conservación y regeneración de áreas naturales protegidas mediante su declaratoria a nivel municipal y estatal ha sido fundamental para consolidar la vocación ambiental del municipio; el manejo sostenible de zonas turísticas ha fortalecido el desarrollo económico de las localidades donde se ubican, además de garantizar la permanencia y buenas condiciones del entorno en el que se desarrollan dichas actividades; las localidades de menor población y alejadas cuentan con la infraestructura suficiente para garantizar su acceso a centros de abastecimiento, servicios y equipamientos; la gestión integral y sostenible del agua (extracción, distribución y saneamiento) ha sido fundamental para garantizar el acceso a este derecho humano para cada uno de los habitantes del municipio; y el sistema de movilidad multimodal aplicado en la totalidad del territorio municipal ha beneficiado el acceso asequible y el desarrollo social de cada una de las localidades.

4.2. Objetivos, metas y plazos

4.2.1. Objetivo general

Generar un modelo de ordenamiento territorial que permita la consolidación sostenible, integral y eficiente de los asentamientos humanos rurales y urbanos en relación con los elementos ambientales, culturales y económicos; donde las autoridades responsables de la administración urbana cuenten con los instrumentos y herramientas necesarias para su alcance, de tal forma que sean accesibles y en beneficio de la población.

A partir de este objetivo, se desprenden objetivos particulares por cada ámbito antes mencionados. Así como metas y sus plazos, para posteriormente definir las estrategias, proyectos y acciones necesarias que contribuyen al logro de la imagen objetivo.

4.2.2. Objetivos particulares del ámbito ambiental

- Prevenir y atender los factores de contaminación en suelos, aire y cuerpos de agua municipales.
- Consolidar la vocación ambiental del municipio.
- Disminuir los riesgos por condiciones naturales y antropogénicas en los asentamientos humanos del municipio.
- Fomentar la sostenibilidad ambiental en el manejo del agua de uso urbano y rural.

Metas del ámbito ambiental

- Regular el uso y reintegración de agua usada en procesos industriales y agroindustriales.
- Regular la emisión de partículas en actividades extractivas y transformación de materiales cercanas a centros de población.
- Erradicar fuentes de contaminación urbana y rural hacia cuerpos de agua.
- Efectuar convenios intermunicipales para la conservación y protección de UGA'S ambientales.
- Promover programas de educación ambiental y protección a la flora y fauna endémica.
- Mejorar las condiciones de infiltración del suelo en áreas urbanas.
- Aumentar el número de áreas naturales protegidas y de protección ecológica.
- Fomentar actividades de turismo ecológico de bajo impacto en áreas ambientales.
- Prevenir la instalación de asentamientos humanos en zonas proclives a riesgos naturales y antropogénicos.
- Promover el uso sostenible de fuentes de abastecimiento de agua y su distribución.
- Fortalecer el manejo sostenible de residuos sólidos.

4.2.3. Objetivos particulares del ámbito urbano

- Consolidar los mecanismos para la administración del desarrollo urbano municipal.
- Promover la certeza jurídica de la propiedad para la población.
- Fortalecer las condiciones de operación de los equipamientos urbanos para la consolidación del centro urbano y sub centros urbanos.
- Promover una movilidad eficiente, integral, multimodal y sostenible en todo el municipio.
- Consolidar el crecimiento urbano sostenible, acorde a las dinámicas socio – territoriales y demográficas.

Metas del ámbito urbano

- Fortalecer el funcionamiento administrativo y normativo de la Dirección de Obras Públicas, y la Coordinación de Desarrollo Urbano municipal.
- Fortalecer la administración urbana de cada localidad, sub centros urbanos y centros de servicios.
- Promover la certeza jurídica de la propiedad privada para la población.
- Prevenir la conformación de asentamientos humanos por irregularidad en la propiedad del suelo e invasiones.
- Incentivar la incorporación del suelo de origen social y/o rural a los usos del urbano y urbanizable.
- Consolidar la administración municipal de los equipamientos urbanos, así como garantizar su funcionamiento óptimo.
- Consolidar la infraestructura de abastecimiento de servicios municipales (agua y luz) en todas las localidades, acorde a las condiciones sociales y físicas del territorio.
- Aumentar el número de calles y vialidades con elementos de accesibilidad universal.
- Aumentar el nivel de accesibilidad a cada equipamiento urbano.
- Consolidar e incrementar la seguridad, calidad y conectividad de la infraestructura vial existente y futura en el municipio.

- Incentivar el aprovechamiento de vacíos urbanos en zonas con potencial de consolidación.
- Recuperar la habitabilidad de viviendas en condiciones de abandono y desuso.
- Incentivar la mejora de las viviendas acorde a los criterios de vivienda adecuada.

4.2.4. Objetivos particulares del ámbito cultural

- Consolidar la protección de inmuebles e infraestructura patrimonial del municipio.
- Fortalecer la identidad cultural, biocultural y sus representaciones en el territorio municipal.

Metas del ámbito cultural

- Regular la intervención/ modificación de inmuebles históricos con fines turísticos y comerciales.
- Fortalecer la conservación y protección a monumentos, zonas arqueológicas e inmuebles históricos.
- Fomentar una imagen urbana en los centros de población del municipio acorde a la identidad cultural de la población.
- Fomentar la preservación de identidad indígena de la población y su representación en el territorio.
- Conservar el uso de materiales tradicionales y del entorno para la construcción de vivienda rural vernácula.

4.2.5. Objetivos particulares del ámbito social

- Mejorar permanente de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de los habitantes del municipio.

Metas del ámbito social

- Incrementar el número de espacios de capacitación y vinculación laboral para mujeres y jóvenes.
- Fortalecer la infraestructura de atención a personas con discapacidad y adultos mayores.
- Incrementar el número y operación de espacios culturales en cada localidad.
- Asegurar la inclusión de la perspectiva de género en la construcción de espacios públicos.
- Fortalecer los equipamientos urbanos e infraestructura para el tratamiento y prevención de adicciones.
- Promover el acceso a puntos estratégicos de empleabilidad, capacitación y desarrollo social de la población.
- Consolidar la capacidad de cada equipamiento urbano con cobertura local, municipal y regional.

4.2.6. Objetivos particulares del ámbito económico

- Consolidar la diversidad de actividades económicas de la población, principalmente de aquella social y económicamente vulnerable.
- Fortalecer la administración pública de ingresos y egresos del municipio.
- Equilibrar el desarrollo de actividades turísticas y de extracción, de acuerdo con el manejo sostenible de los elementos ambientales.

•

Metas del ámbito económico

- Consolidar la instalación y operación ordenada de parques industriales.
- Incrementar la infraestructura para la capacitación, formación y emprendimiento local.
- Mejorar y ampliar la infraestructura destinada a las actividades de comercio y abasto.
- Fortalecer la vinculación de actividades artesanales con el mercado local, estatal y nacional.
- Contar con instrumentos de recaudación urbana y municipal eficientes, con egresos destinados a la obra social municipal.
- Consolidar el manejo sostenible de atractivos ecoturísticos.
- Fortalecer la compatibilidad de actividades económicas con la habitabilidad de los centros de población.
- Fortalecer la gestión y operación de proyectos comunitarios con fines turísticos, artesanales y de conservación ambiental y cultural.
- Consolidar corredores ciclistas con fines turísticos, recreativos y de conectividad intermodal.

5. Nivel estratégico

5.1. Estrategias

5.1.1. Modelo estratégico territorial

El modelo estratégico que se promueve para el municipio de Cadereyta de Montes a través de este instrumento se basa en la armonización del crecimiento urbano con las características rurales, ambientales, culturales y de desarrollo económico de este territorio. Lo anterior toma como eje transversal, la atención a población en condiciones de vulnerabilidad socio-territorial.

De esta manera, se determina una estructura basada en la relación funcional del principal centro urbano con sub centros urbanos y estos a su vez, con los diferentes centros de población, lo que de manera paralela permite el fortalecimiento y consolidación de un sistema de movilidad y comunicación eficiente además de mejorar el acceso a equipamientos de los diversos sectores.

5.1.2. Estructura urbana territorial

La estructura urbana territorial y el sistema de enlaces propuesto representan la vinculación y aplicación del modelo estratégico territorial. Es así que se establece una re categorización, que en su aplicación conlleva el reconocimiento, fortalecimiento y consolidación de los centros de población clave para el desarrollo urbano y rural sostenible.

5.1.2.1. Estructura urbana territorial

Centro urbano

También reconocido como Centro Regional de Servicios a nivel estatal, la cabecera municipal del municipio se encuentra en esta categoría.

Centro de servicios delegacionales o sub centros urbanos

Corresponde a las localidades que tienen las funciones administrativas de delegaciones municipales y cuentan con servicios administrativos, equipamiento, infraestructura y zonas de comercio que sirven de apoyo al Centro Urbano. De esta manera, se establecen como sub centros urbanos a las siguientes localidades: Vizarrón de Montes, El Palmar, Boyé, Pathé, Higuierillas, El Doctor, Maconí, La Esperanza, Bellavista del Río, y El Aguacate.

Centro proveedor de servicios rurales

Esta categoría refuerza la cobertura de los centros de servicios delegacionales. En esta categoría se propone las siguientes localidades acorde a cada uno de los centros de servicios delegacionales: La Tinaja, Los Juárez, San Javier, Sombrerete, La Nopalera, Mintehé, Portezuelo, Boyecito Xidhí, La Florida, Altamira, Chavarrías, Los Piñones, El Huizache, San José Tepozán, La Veracruz, Cerro Prieto y Puerto de la Luz.

Corredor Urbano (CUR)

Se designa esta categoría a las vialidades conectoras con alto flujo vehicular y con alta densidad de comercios y servicios y cuya dinámica económica combina usos de suelo que ofrecen servicios de fácil acceso. En esta categoría se ubica el tramo urbano de la Carretera Estatal 120, desde el límite municipal con Ezequiel Montes a Villa Guerrero, y el tramo de la Carretera intermunicipal Cabecera Municipal hacia Villanueva en dirección a Villa Progreso. De igual manera, se incluye en esta categoría al tramo urbano de Higuierillas sobre la Carretera Estatal 100, y tramo urbano de Vizarrón de Montes sobre la Carretera Federal 120.

Corredor con valor paisajístico (CP)

Esta categoría es asignada a vialidades que comunican a diferentes atractivos turísticos, además de que, por su ubicación, permiten la contemplación de los diversos ecosistemas, por lo que su tránsito adquiere un potencial atractivo y el desarrollo de actividades de bajo impacto como miradores y paradores de comercio de diversos productos locales y restaurantes. En el municipio de Cadereyta de Montes esta dinámica se desenvuelve sobre la Carretera Federal 120 de La Esperanza – La Mora, las carreteras derivadas hacia Maconí y El Doctor, la carretera Maconí – Los Piñones, y la Carretera Estatal 129 de La Laja – Chavarrías – Altamira.

Corredor industrial (CI)

Debido a la alta actividad de extracción, transformación y posterior comercialización de minerales, así como la ubicación y comunicación vial de la cabecera municipal y Vizarrón de Montes, a lo largo de la carretera federal 120 se han asentado diversas iniciativas privadas que han desarrollado un potencial económico en este rubro. Con el objetivo de mantener y potenciar de manera sostenible estas actividades, se ha determinado el tramo de entronque camino a Charco Frio a la entrada de Vizarrón de Montes como corredor industrial, los cuales serán acompañados de acciones de mantenimiento y mejoramiento en esta vialidad, asegurando el tránsito fluido y seguro de unidades de transporte pesado y todo tipo de vehículo motorizado y no motorizado.

Corredor Agropecuario (CA)

Se ubica sobre la carretera estatal 100, en su tramo aledaño a la zona urbana de Higuierillas, en la carretera de acceso a Boyé, y sobre Carretera Estatal 101 en la zona de acceso a Pathé. Estos corredores tienen el objetivo de conservar usos de suelo agrícolas y pecuarios, así como el fortalecimiento de las actividades económicas y la comercialización de productos derivados de estas.

5.1.3. Estrategia en función de la administración del desarrollo urbano

Como resultado del análisis de los instrumentos jurídicos utilizados en el municipio, se considera que para mantener las políticas públicas dictadas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, como son el derecho a la ciudad, equidad e inclusión, derecho a la propiedad urbana, coherencia y racionalidad, productividad y eficiencia, protección y progresividad del espacio público, resiliencia, seguridad urbana y riesgo, sustentabilidad ambiental, y accesibilidad universal y movilidad; se requiere la creación, aprobación y aplicación del Reglamento de Desarrollos inmobiliarios del Municipio de Cadereyta de Montes; la actualización del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Cadereyta de Montes, el Reglamento de Imagen Urbana Cadereyta de Montes, el Reglamento Municipal para el Almacenaje, Venta, Porteo y Consumo de Bebidas Alcohólicas de Cadereyta de Montes, y el Reglamento Municipal Ecología y Protección Ambiental Cadereyta de Montes.

De igual manera, se realiza una propuesta de mejora a la Ley de Ingresos municipal, basada principalmente en la homologación de conceptos a fin de que se convierta en una herramienta eficaz para el cobro de derechos e impuestos que se generan con la autorización de acciones urbanísticas por parte de la Coordinación, así como la Homologación de parámetros de cobro, para lo cual se propone analizar los aspectos relacionados con los importes; por ejemplo, las clasificaciones y los parámetros para el cálculo del cobro, contrastado con otros municipios cercanos y equiparables, para homologación de los conceptos y valores de cobro, con la finalidad de evitar su disminución o incremento desproporcionados.

En el mismo sentido, se propone crear la Norma técnica para la Asignación de Números Oficiales, Programa de reconocimiento de vialidades, Lineamiento para regular y potencializar en proyectos mixtos, Programa de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, y el Programa para la regularización de la propiedad privada.

Respecto a la expedición de trámites de administración urbana, se deberá de contar con la fundamentación jurídica necesaria, por lo que también se emite una propuesta del contenido para la solicitud de trámites y algunas mejoras para el flujo general de los trámites, la elaboración de las acciones urbanísticas y tiempos de respuesta para cada uno de ellos.

Propuesta de estructura de respuesta emitida

Derivado del análisis de las acciones urbanísticas y el objetivo de las mismas, se identificaron generalidades que se deberán ser contempladas en los actos administrativos (oficios, constancias, certificados, actas circunstanciadas, etc.) en que se expidan los resolutivos, se proponen que deberán contemplar en sus respuestas la siguiente información:

- Indicar heráldica, logotipos y datos de identificación del municipio correspondiente (domicilio completo, teléfonos, página de internet).

- Indicar de forma precisa la autoridad municipal que emite el resolutivo, señalando las unidades administrativas de las que depende.
- Lugar y fecha completa en que se expide el resolutivo.
- Asignar un número consecutivo de identificación del resolutivo (número de oficio, de acta, de certificado, etc.). Vincularlo con el número de identificación de la petición.
- Datos generales del solicitante:
- Datos de identificación del predio objeto de la autorización:
- Fundamento jurídico para emitir el resolutivo.
- Descripción de la petición analizada
- Descripción del resolutivo.
- Condicionantes.
- Vigencia.
- Pagos.
- Avisos.
- Firma de funcionario.

De acuerdo con el desarrollo y crecimiento del municipio, así como el incremento de acciones urbanísticas, se debe determinar el personal y las funciones a desempeñar dentro de la estructura administrativa de la dependencia.

Al considerar proyecciones a corto plazo, se propone para el área de Desarrollo Urbano, el organigrama desagregado que contempla:

- Coordinación de Desarrollo Urbano y Ecología.
- Área de Información, recepción y control.
- Departamento de Administración Territorial, Control Urbano y Ecología.

A corto plazo, se propone un total de 6 personas, distribuidas por áreas de la siguiente manera:

- Coordinador de Desarrollo Urbano y Ecología (una persona). Encargado de dirigir los niveles inferiores y reportar al Director.
- Área de información, recepción y control (una persona). Exclusiva para el control de la documentación y atención a usuarios en el área de Desarrollo Urbano y Ecología.
- Jefe de Departamento de Administración Territorial, Control Urbano y Ecología (una persona) que reportaría las actividades del siguiente personal a su cargo:
 - Analista Técnico (una persona) dedicado a la Planeación y Administración Urbana.
 - Analista Técnico (una persona) con actividades relacionadas al Control Urbano y Ecología; e
 - Inspector (una persona).

Al llegar el mediano plazo, tomando en cuenta las necesidades específicas debido a las condiciones prevalentes y el crecimiento del Municipio, la Dirección valorará su funcionamiento para proponer alguna modificación del organigrama administrativo y/o la cantidad de personal, pudiendo desconcentrar el área de Ecología para independizar los procesos de protección ambiental con el respectivo ajuste de personal.

Además de ampliar la plantilla de personal, se recomienda definir los límites y funciones de cada puesto sugerido, es decir, las responsabilidades que cada funcionario tendrá a su cargo. Asimismo, es necesario que el perfil profesional de todo el personal (conocimientos y experiencia) sea afín al perfil del puesto que desempeña; por ejemplo, un analista debería tener formación profesional en arquitectura/ingeniería civil/urbanismo, además de conocer la legislación vigente aplicable en materia urbana.

Propuesta de capacitaciones necesarias y continuas:

- En materia urbana, se sugiere crear planes de capacitación conjunta con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Coordinación de Protección Civil (quienes analizan o

delimitan zonas de riesgo), Dirección de Registro Público de la Propiedad, Dirección de Catastro, Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Comisión Estatal de Aguas, y otras instancias que les permita la adopción de criterios urbanos, ambientales y jurídicos para ofrecer la mejor atención de los trámites propios de la Dirección.

- Fortalecer la asesoría del área jurídica, ya sea interna o externamente, para la generación de reglamentos propios, a partir de los existentes, que se adecuen al centro de población; revisión y actualización constante de los reglamentos en materia urbana para su congruencia con todos los niveles (municipales, estatales y federales); capacitación jurídica del personal, para la correcta aplicación e interpretación de la normativa vigente.
- Capacitación de la estructura municipal, de administración pública, así como de las normas legales a las que están obligadas como servidores públicos, incluyendo los fundamentos, alcances y responsabilidades que les corresponden.
- Cursos de software básicos (p. ej. Office) y especializados, como programas de Sistemas de Información Geográfica (ArcMap, ArcGIS), de sistemas de representación gráfica (AutoCAD) y aquellos específicos que faciliten el desarrollo de sus actividades.
- Formación para el desarrollo humano, con talleres para manejo de emociones, gestión de tiempo, toma de decisiones, prevención de riesgo laboral, por mencionar algunos.

Equipo, material, programas necesarios

De acuerdo con la información recabada, se precisan equipos de seguridad (cascos, zapatos, chalecos con las insignias correspondientes) y de identificación (credencial y cámaras fotográficas con distintivo institucional) pertinentes para reducir riesgos laborales. También, equipo de medición y ubicación (cintas, flexómetros, distanciómetros, odómetros, GPS –por sus siglas en inglés Global Positioning System-, papelería (tablas de apoyo, carpetas para expedientes, broches, folder, entre otros), así como la propuesta de un dron para visualización del crecimiento urbano que servirá en la actualización eficiente como complemento de los mapas disponibles en internet). El equipo de cómputo requiere revisión técnica para ser renovado o actualizado.

Asimismo, dispositivos electrónicos para facilitar el manejo de información digital, durante las visitas de campo o trabajo de oficina.

Dentro de los softwares complementarios se sugiere:

- Para trabajo administrativo y de inspección: paquete Office (Excel, Word, Paint, PowerPoint) y Adobe.
- Análisis y diseño: AutoCAD, acceso al sistema cartográfico de Catastro IDECAT, acceso a Registro Público de la Propiedad, ArcMap, ArcGIS o QGIS (para mapeo), instrumentos de planeación en otros formatos digitales (diferentes a PDF).

Mitigación de incidencias detectadas

Se observó que la mayoría de los trámites se autorizan, sin embargo se recomienda lo siguiente:

- Capacitaciones técnicas para la recepción de documentos y revisión de información específica pertinente.
- Además de realizar observaciones al expediente, deberán indicarse al usuario las propuestas de solución o alternativas que le faciliten entender y atender lo indicado en los documentos.
- Detallar por escrito las observaciones respecto a requisitos faltantes o errores en la documentación presentada, especificando que el trámite no será recibido formalmente hasta que se tenga el expediente completo; momento en que se establecerá la entrega, de conformidad con la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Querétaro.
- Implementar un cobro inicial en todos los procesos relacionados con las acciones urbanísticas, para incentivar al solicitante a recoger el trámite solicitado.
- En caso de que existan dudas por carecer de un instrumento de planeación, reglamento o normativa que sustente algún proceso y/o trámite complejo, se podrá solicitar una opinión técnica al área de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Obras Públicas del Estado.

Por último es importante mencionar que las estrategias implementadas deberán fortalecer las acciones del área encargada de desarrollo urbano a fin de que se robustezca la capacidad municipal para el control y vigilancia de la utilización del suelo en su jurisdicción territorial incentivando

programas de control urbano para regularizar la administración urbana del territorio, particularizando lo siguiente:

- Construir un marco jurídico robusto, amplio y vigente que permita sustentar las acciones urbanísticas en el ámbito municipal, así como garantizar su correcta y total aplicación.
- Favorecer la detonación de polos de desarrollo en el territorio (turísticos, agroindustriales, etc.) de conformidad con lo que establece el instrumento de planeación, previendo las estrategias y normativas necesarias para consolidar su adecuado crecimiento.
- Impulsar un programa de regularización de construcciones y acciones urbanísticas por delegación y subdelegación, a fin de incentivar el ordenamiento territorial y la actualización del padrón municipal en materia urbana.
- Buscar construir procesos eficientes en el marco de mejora regulatoria, a través de un listado de requisitos sencillo, tiempos de respuesta adecuados, un procedimiento claro que determine la procedencia e improcedencia del trámite, y la adecuación de lo expedido con lo que establece la Ley de Ingresos Municipal, lo que propiciará el fortalecimiento de las finanzas municipales.

5.1.4. Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico

Se establecen las siguientes estrategias:

- Declaratoria como Área Natural Protegida (ANP) de la fracción conocida como Cerro Grande, perteneciente a la UGA La Concepción.
- Declaratoria de Área Natural Protegida (ANP) de predios ubicados en UGA El Patol.
- Establecimiento de Áreas de actuación de protección ambiental de la Zona de Protección San Pedro-La muñeca-La Peñita-El Sombrerete; Zona de Protección El Patol; Zona de Protección Los Potreritos-La Cimarrona; Zona de Protección Sierra El Espolón; Zona de Protección La Laja; y Zona de Protección Río El Naranja.
- Regulación de actividades humanas y de extracción en Áreas de actuación de protección ambiental.
- Gestión sostenible de invernaderos e industrial.
- Manejo sostenible de actividades ecoturísticas.
- Gestión adecuada de residuos sólidos urbanos.
- Monitoreo de la calidad del aire.

5.1.5. Estrategia urbana en función de la resiliencia

La resiliencia urbana, interpretada como la capacidad de los sistemas urbanos o ciudades de prevenir, resistir y recuperarse de peligros, vulnerabilidades y riesgos, se retoma en el contexto municipal de Cadereyta de Montes por medio de las siguientes estrategias y acciones:

1. Desarrollo de investigación de riesgos naturales y antropogénicos
2. Aplicación de acciones para zonas funcionales de Cadereyta de Montes

Zona baja:

- Aplicación del Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) en suelo urbano y urbanizable.
- Conservación y aumento de áreas verdes con especies arbóreas nativas de la región.
- Uso de materiales permeables en nuevas vialidades o en rehabilitación, guarniciones y camellones, acompañado de técnicas como Jardines microcuenca, Jardín de lluvia, Pozos de infiltración, en función de las condiciones de la infraestructura.
- Instalación de sistemas de captación de agua pluvial en equipamientos urbanos para uso en sus instalaciones.

Zona media:

- Captación de agua pluvial en zonas habitacionales y productivas, a través del uso de sistemas de captación específicos, así como de cisternas, y habilitación de pozos de infiltración.
- Reforestación de áreas dañadas y susceptibles para su habilitación ambiental con especies arbóreas endémicas que propicien mayor retención e infiltración a los suelos.

- Uso de materiales permeables en vialidades secundarias y primarias (existentes y propuestas), tanto en áreas urbanas como rurales, acompañado de la habilitación de camellones con jardines de microcuenca, jardines de lluvia, o pozos de infiltración, de acuerdo con la capacidad e infraestructura a construir.

Zona alta:

- Declaración, conservación y protección de áreas reconocidas con importancia ambiental.
 - Aplicación de técnicas como presas filtrantes y zanjas – bordo, para la retención de agua y sedimentos.
3. Adicional a lo anterior, se recomienda la consulta y aplicación de las acciones recomendadas por la Guía de Resiliencia Urbana (2016) elaborada por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

5.1.6. Estrategia de movilidad

Con base en la visión anterior y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la cual coloca a la persona al centro de la planeación urbana y de la pirámide de movilidad, se insta a la aplicación de acciones que abonen a la funcionalidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia de la infraestructura existente y necesaria para la movilidad peatonal, ciclista, del transporte público, privado y de carga. Así, se plantean las siguientes acciones:

Infraestructura peatonal.

En referencia a la infraestructura dedicada al tránsito peatonal, tales como andadores, senderos y banquetas, ésta deberá ser plana, sin obstáculos y con pendiente máxima del 2%, así como con las especificaciones necesarias para la circulación de personas con discapacidad.

Infraestructura ciclista.

Debido a que en el municipio es mínima la infraestructura para la circulación ciclista y que aproximadamente 738 personas⁹ utilizan este medio de transporte para sus traslados cotidianos a los centros de trabajo, es necesario consolidar y potenciar la infraestructura necesaria para proporcionar seguridad a este sector de la población.

Infraestructura vehicular

- Ampliación de rutas y recorridos, así como la frecuencia de paso de transporte público.
- Establecimiento de tarifas fijas acorde a las distancias.
- Formalizar espacios para el ascenso y descenso de las unidades

Por último, para vehículos de carga, se establece como prioritaria la mejora de vialidades, así como la asignación de caminos específicos para su tránsito, que cuenten con características necesarias para el soporte de peso, velocidad y conectividad con las principales vías comerciales.

5.1.6.1 Estructura vial

La definición de la estructura vial se basa en el análisis del funcionamiento y condiciones actuales de la infraestructura construida, así como en la proyección de crecimiento al corto, mediano y largo plazo de las localidades.

Vialidades regionales (VR). Vialidades de velocidad alta constante que conectan localidades, comunidades o municipios y son el enlace con el sistema nacional de carreteras. En esta categoría se encuentra: Carretera Federal 120, Carretera Federal 31, Carretera Estatal 129, Carretera Estatal 100, Carretera Estatal 101, Carretera La Culata – San Joaquín, Carretera Municipal hacia Santa Bárbara y Jabalí, Carretera entronque Boyé, Carretera Acceso a El Palmar.

Vialidades primarias (VP). Vialidades de velocidad media o alta, que normalmente conectan con corredores viales o vialidades regionales; en su mayoría con vialidades en dos sentidos y conectan nodos de las localidades, teniendo como principal función proveer de un tránsito de paso. En esta jerarquía se encuentran vialidades como: Carretera a El Jabalí – La Florida, Camino Pathé – Llanitos de Pathé – Portezuelo, Camino El Palmar – Puerto del Salitre, Camino de acceso a Los Juárez, Camino El Aguacate – Las Joyas – Ocotitlán, Camino de acceso a Camarones, Camino Maconí – La Luz, entre otras. De igual manera, dentro de la cabecera municipal, calles como Las Fuentes, Hidalgo y Lázaro Cárdenas entran en esta categoría.

Vialidades secundarias (VS). Vialidades de velocidad baja o media que normalmente conectan con vialidades primarias al interior de las localidades. En esta categoría se encuentran las calles de

⁹ De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI. Información también descrita en el apartado 3.2.2.1 Movilidad y accesibilidad.

Vicente Guerrero, José María Morelos, Revolución, La Hormiga, Altamirano y Río de la Loza, en la cabecera municipal. Así como las calles San Francisco de Asís, en Rancho de Guadalupe; Calle de acceso a Corral Blanco; Calle EL Rosal y Melchor Ocampo en Villa Guerrero; Calle Adolfo Ruiz Cortinez, Calle Revolución y Calle Insurgentes en El Palmar; Camino El Doctor – El Sarro – La Mesa; entre otras calles y caminos de acceso a localidades.

Vialidades locales (L). Vialidades de velocidad baja que proporcionan el acceso directo a los lotes, a los espacios públicos vecinales y andadores o calles con retorno.

El Municipio deberá realizar gestiones para asegurar la conexión de las vialidades regionales y primarias del municipio, con aquellas otras regionales y primarias de los municipios colindantes, asegurando así la movilidad intermunicipal y potenciando la conectividad vial.

Las vialidades a proyectarse y construirse, que no sean continuidad de vialidades existentes en el Municipio, deberán de respetar como mínimo las secciones, composición y elementos que se integran en los esquemas de secciones viales (Ver Secciones viales), las cuales están diseñadas acorde a la normatividad y manuales en materia de infraestructura vial y espacios públicos.

En conjunto con la estructura vial descrita, se propone la intervención de nodos viales, los cuales se caracterizan por ser puntos de cruce de dos o más vías al mismo nivel, en los que podría existir discontinuidad en el tránsito vial.

5.1.7. Estrategia de vivienda

Las principales problemáticas para atender son la regulación y certeza jurídica de la propiedad y su incorporación al suelo urbano, así como la demanda de vivienda asequible, la existencia de inmuebles deshabitados y la mejora en los materiales ocupados en la construcción de vivienda. De esta forma, se establecen las siguientes estrategias, algunas de las cuales son resultado de la alineación a la planeación estatal a través del Programa Estatal de Vivienda (PEV) 2022.

1. Diagnóstico y aprovechamiento de vacíos urbanos y vivienda deshabitada
2. Programa de regularización para escrituración de inmuebles/ viviendas
3. Promoción de prototipos de viviendas para la población económicamente vulnerable
4. Creación y actualización de normativas asociadas a la construcción
5. Homologación de trámites municipales, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en materia de autorizaciones inmobiliarias
6. Elaboración del Programa de Evaluación de la Vivienda Adecuada en Asentamientos Humanos
7. Profesionalización en materia de vivienda del área a cargo del desarrollo urbano del Municipio
8. Promoción de la edificación de vivienda del segmento social, económica y popular

5.1.8. Estrategia de equipamiento e infraestructura urbana

La estrategia de equipamiento e infraestructura se dirige principalmente al mejoramiento, rehabilitación y consolidación del equipamiento urbano y de servicio existente, así como la programación del necesario para la atención a la población en los tres horizontes de planeación.

A continuación se establecen las siguientes acciones:

1. Reconocimiento de equipamientos administrados por particulares o asociaciones comunales y su incorporación al suelo urbano.
2. Mejoramiento de la red hidráulica e hidrosanitaria
3. Mejoramiento de equipamientos de educación y salud
4. Habilitación de espacios para la recreación y cultura
5. Equipamientos de desarrollo social y económico

5.1.9. Estrategia en función de la conservación y protección patrimonial

La estrategia en materia de conservación y protección patrimonial se enfoca en la aplicación de acciones dirigidas a cuatro dimensiones del patrimonio municipal: Monumentos históricos, capillas, haciendas y zonas arqueológicas. Dentro de lo anterior se contempla principalmente la Declaratoria del Polígono de Zona de Monumentos Históricos de Cadereyta de Montes.

5.2. Zonificación del territorio

5.2.1. Horizontes de planeación

La consolidación del modelo estratégico territorial se fija para su aplicación en tres horizontes de planeación, los cuales cuentan con la siguiente temporalidad:

- Corto plazo (2024-2027)

- Mediano plazo (2028-2030)
- Largo plazo (2031-2050)

5.2.1.1 Zonificación primaria

La Zonificación Primaria establece el destino del territorio y su ocupación para lo cual se clasifica en Suelo urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Tabla. Zonificación primaria

Suelo	Superficie (ha)	Porcentaje (%)
Urbano	4,225.10	3.1%
Urbanizable	1,760.38	1.3%
No urbanizable	128,606.68	95.6%
Total municipal	134,592.16	100%

Fuente: SDUOP, 2024.

Plazos de crecimiento

Con base en la zonificación primaria establecida, el suelo urbanizable se dosifica en los tres horizontes de planeación definidos previamente, quedando establecido el crecimiento urbano del municipio de la siguiente manera.

Tabla. Plazos de crecimiento

Plazo	Superficie (ha)	Porcentaje (%)
Corto	831.06	47%
Mediano	539.53	31%
Largo	389.80	22%
Total	1,760.38	100%

Fuente: SDUOP, 2024.

5.2.2 Áreas de actuación

A partir del modelo estratégico territorial establecido y en apego a las políticas de desarrollo urbano estatales, se definen áreas de actuación de conservación, de protección, de mejoramiento, de consolidación, de desarrollo y con potencial de vocación particular que requieren de acciones estratégicas, criterios normativos y de regulación específicos.

5.2.2.1 Conservación patrimonial

Por su importancia histórica y cultural, así como por la concentración de monumentos históricos inmuebles, se ha identificado un Polígono de Protección Patrimonial de Cadereyta, que sirve de base para la propuesta de integración del expediente técnico para ser declarada por Decreto del Ejecutivo Federal como Zona de Monumentos Históricos (ZMH) de Cadereyta de Montes en concordancia con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Las zonas definidas como áreas de actuación de Conservación Patrimonial se identifican con la clave CP, quedando de la siguiente manera:

CP 1. Zona de Monumentos Históricos de Cadereyta de Montes

5.2.2.2 Protección y conservación ambiental

Con base en lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ) y la Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico, se establece como principal área de actuación a la zona denominada "Cerro Grande", ubicada dentro la UGA La Concepción. De igual manera, las UGAS con políticas de protección obtienen esta categoría de acuerdo a sus características ambientales y parte del ANP Reserva de la Biosfera Sierra Gorda, se apegará a las políticas dictadas en su correspondiente programa de manejo.

Las zonas definidas como áreas de actuación de Conservación Ambiental se identifican con la clave CA, quedando de la siguiente manera:

- CA 1. Zona de Protección San Pedro-La muñeca-La Peñita-El Sombrerete;
- CA 2. Zona de Protección El Patol;
- CA 3. Zona de Protección Los Potreros-La Cimarrona;
- CA 4. Zona de Protección Sierra El Espolón;
- CA 5. Zona de Protección La Laja;
- CA 6. Zona de Protección Río El Naranjo;
- CA 7. Zona de Protección Cerro Grande; y
- CA 8. Área de Protección de la Reserva de Biosfera Sierra Gorda.

5.2.2.3 Protección a cuerpos de agua y escurrimientos

Las áreas de protección a cuerpos de agua y escurrimientos son áreas indispensables para la regulación y control de los cauces en áreas urbanas, así como para la retención de agua para el aprovechamiento ambiental, agropecuario y el suministro a los centros de población.

Estas áreas además de contar con una normativa específica dentro de los usos asignados en la zonificación secundaria, se refuerzan con la aplicación de mecanismos especiales de protección a las siguientes áreas identificadas con la clave PCA:

- PCA 1. Presa Zimapán
- PCA 2. Bordo Cabecera Municipal
- PCA 3. Bordo El Palmar
- PCA 4. Río Moctezuma
- PCA 5. Río Cadereyta
- PCA 6. Bordo Santa Bárbara
- PCA 7. Bordo El Rincón
- PCA 8. Bordo Villa Guerrero
- PCA 9. Bordo Portezuelo
- PCA 10. Arroyo Grande
- PCA 11. Arroyo El Venado
- PCA 12. Arroyo Maconí

5.2.2.4 Mejoramiento urbano

Se definen como áreas de actuación de mejoramiento urbano a las localidades con procesos de urbanización viéndose rebasada su capacidad en la dotación servicios de infraestructura, equipamiento, e incorporación de suelo urbano actual, por lo que requieren de acciones relativas al mejoramiento de vialidades, redes de infraestructura, vivienda y equipamiento, acompañado por acciones de saneamiento y conservación ambiental de escurrimientos, cuerpos de agua, áreas de valor natural y de vegetación.

Las áreas de actuación de mejoramiento urbano (localidades) se identifican con la clave AM, enlistadas a continuación:

- AM 1. La Tinaja
- AM 2. Los Juárez
- AM 3. San Javier
- AM 4. Sombrerete
- AM 5. La Nopalera
- AM 6. Mintehé
- AM 7. Portezuelo
- AM 8. Boyecito
- AM 9. Xidhí
- AM 10. La Florida
- AM 11. Altamira
- AM 12. Chavarrías
- AM 13. Los Piñones
- AM 14. El Huizache
- AM 15. San José Tepozán
- AM 16. La Veracruz
- AM 17. Cerro Prieto
- AM 18. Puerto de la Luz

AM 19. Charco Frío

AM 20. Tziquia

AM 21. El Terrero

5.2.2.5 Consolidación urbana

Se refiere a las localidades que dentro de la estructura urbana tendrán un nivel de servicio de centro de subcentro urbano y/o centro de servicios delegacionales, las cuales cuentan con los servicios básicos de infraestructura, equipamiento y vialidades; sin embargo, requerirán de acciones en los rubros anteriores para fortalecer su jerarquía dentro de la estructura urbana municipal.

Estas localidades se identifican con la clave CU, estableciéndose de la siguiente manera:

CU 1. Vizarrón de Montes

CU 2. El Palmar

CU 3. Boyé

CU 4. Pathé

CU 5. Higuierillas

CU 6. El Doctor

CU 7. Maconí

CU 8. La Esperanza

CU 9. Bellavista del Río

CU 10. El Aguacate.

5.2.2.6 Potencial turístico

Las áreas de actuación establecidas para este rubro buscan fomentar las actividades ecoturísticas, culturales y económicas sin afectar la vocación en zonas de conservación o protección, por lo que su aprovechamiento se deberá sujetar a toda la normatividad y reglamentación que le corresponda. De la misma manera, las actividades llevadas a cabo en las inmediaciones o dentro de las localidades establecidas, deberán ser de bajo impacto, no destructivas ni extractivas, en un esquema de administración definido por habitantes, asociaciones comunitarias y/o autoridades municipales, siempre y cuando sea en beneficio de la conservación y preservación del entorno.

Estas áreas se identifican con la clave PU y se enlistan a continuación:

PU 1. El Doctor

PU 2. Boyé

PU 3. Taxhidó

PU 4. Xhidí

PU 5. Tzibanzá

PU 6. Vizarrón

PU 7. Maconí

PU 8. Los Piñones

PU 9. Boxasní

PU 10. Los Juárez

PU 11. Sombrerete

PU 12. Xidhí

PU 13. Xhodé

PU 14. La Mora

PU 15. La Esperanza

PU 16. Higuierillas

PU 17. Yonthé

PU 18. Cabecera municipal

PU 19. Chavarrías

PU 20. Altamira

5.2.3. Zonificación secundaria

De acuerdo a lo señalado en los Lineamientos Simplificados para la elaboración de los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano (SEDATU), la zonificación secundaria determina el aprovechamiento puntual de lotes y predios urbanos y, en el caso del suelo urbano y urbanizable, determina los usos de suelo que se describen como la función o destino que define e identifica la zona. Califica los usos de suelo, clasifica los giros o actividades que pueden desarrollarse en los

predios y edificaciones y determina la regulación específica en diferentes zonas dentro del área normativa del Programa.

Tabla. Zonificación secundaria

Clave	Uso	Superficie (ha)	Porcentaje (%)
HR, As	Habitacional rural, Aislada	1,876.50	1.4%
HR, Mn	Habitacional rural, Mínima	1,107.28	0.8%
HR, Bj	Habitacional rural, Baja	29.83	0.0%
HR, Md	Habitacional rural, Media	19.81	0.0%
HM, As	Habitacional Mixto, Aislada	196.09	0.1%
HM, Mn	Habitacional Mixto, Mínima	187.52	0.1%
HM, Bj	Habitacional Mixto, Baja	157.74	0.1%
HM, Md	Habitacional Mixto, Media	69.23	0.1%
HMM, As	Habitacional Mixto Media, Aislada	95.71	0.1%
HMM, Mn	Habitacional Mixto Media, Mínima	255.56	0.2%
CS, As	Comercio y servicios, Aislada	379.77	0.3%
CS, Mn	Comercio y servicios, Mínima	232.02	0.2%
CS, Bj	Comercio y servicios, Baja	43.63	0.0%
CS, Md	Comercio y servicios, Media	75.63	0.1%
E	Equipamiento	341.97	0.3%
I	Industria	512.01	0.4%
AT	Agroturístico	336.03	0.2%
AI	Agroindustria	69.16	0.1%
Subtotal Usos Urbanos		5,985.48	4.4%
PE	Protección ecológica	42,953.56	31.9%
PCCA	Protección a cauces y cuerpos de agua	1,106.41	0.8%
CE	Conservación ecológica	52,741.50	39.2%
CA	Conservación agropecuaria	31,805.21	23.6%
Subtotal Usos No Urbanos		128,606.68	95.6%
Total		134,592.16	100.0%

Fuente: SDUOP, 2024.

5.2.5. Criterios normativos y Tabla de Compatibilidades

Interpretación de Nomenclatura de usos habitacionales

La nomenclatura para usos habitacionales está integrada por dos componentes: uso y densidad.

A continuación, se presenta la descripción de cada una.

Uso: HR: Habitacional Rural

HM: Habitacional Mixto

HMM: Habitacional Mixto Medio

Densidad: As. Aislada

Mn: Mínima

Bj: Baja

Md: Media

Mdl: Media intensiva

Coefficiente de Ocupación del Suelo

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es la superficie del lote que puede ser ocupada con construcción, se establece para obtener la superficie máxima de desplante de una edificación en planta baja, al multiplicarlo por la superficie total del lote.

Se calcula con la siguiente expresión: $COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)}$

Los coeficientes que se deberán autorizar para los jardines, plazas y parques, deberán ser homogéneos para la totalidad del municipio, determinando que el COS será de 0.05, independientemente del uso asignado en la zonificación secundaria.

Coefficiente de Utilización del Suelo

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), determina la superficie máxima de construcción que puede tener una edificación, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por las obras bajo nivel medio de banqueta destinadas para estacionamiento. Se expresa con el número de veces que se construye la superficie total del lote. Se calcula con la siguiente expresión matemática:

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

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio. En las Zonas de Protección Patrimonial y Conservación, el CUS deberá respetar el contexto urbano, evitando alterar la tipología, perspectivas y perfiles urbanos históricos y su marco natural.

Los coeficientes que se deberán autorizar para los jardines, plazas y parques, deberán ser homogéneos para la totalidad del municipio, determinando que el CUS será de 0.10, independientemente del uso asignado en la zonificación secundaria.

Coefficiente de Absorción del Suelo

El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) es la superficie mínima del lote que se debe dejar libre para permitir la permeabilidad o infiltración de agua, y estará sujeta a lo dispuesto en la Tabla. Normas Generales para el municipio de Cadereyta de Montes. Dicha superficie podrá ser cubierta con materiales permeables.

Cuando por características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua o resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible cumplir con el coeficiente, la autoridad de Desarrollo Urbano determinará si es viable exentar el coeficiente de absorción; siempre y cuando se implemente un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, que deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales del proyecto arquitectónico y deberá ser avalado por la autoridad en la materia de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas.

Alturas y niveles

La altura de las edificaciones se presenta en metros lineales y niveles. Para determinar los metros lineales se consideró la altura mínima de entrepiso de 2.5 m como máximo para uso habitacional para uso comercial y servicios. La altura para uso Industrial se sujetará a las necesidades del giro de la misma, y será establecida en la normatividad de construcción correspondiente.

El número de niveles se determina mediante la siguiente fórmula: $CUS/COS = \text{Número máximo de Niveles permitidos}$.

En caso de que se opte por construir el estacionamiento bajo el nivel medio de banqueta, y siempre y cuando no sea para otro destino, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel medio de banqueta.

Densidad

La densidad se define de acuerdo al número de viviendas potenciales permitidas en una superficie de terreno, clasificándose de la siguiente manera.

Tabla. Densidad por viviendas

Densidad	Literal	Factor	No. De viviendas por ha
Aislada	As	1,000	10
Mínima	Mn	500	20
Baja	Bj	286	34
Media	Md	167	59
Media intensiva	Mdl	120	83

Fuente: SDUOP, 2024.

Aplicación de usos de suelo para predios con más de una zonificación primaria y secundaria

Para predios que tengan asignados dos o más usos de suelo urbanos en la Zonificación Secundaria, el propietario podrá optar por la zonificación que mejor se adapte a sus necesidades.

Para predios que tengan asignados uno o más usos de suelo urbanos en la zonificación secundaria, y que cuenten con uno o más usos de suelo identificados en la zonificación secundaria como: Equipamiento, Conservación ecológica, Protección a Cauces y Cuerpos de Agua y Protección Ecológica, el H. Ayuntamiento dictaminará la procedencia para la aplicación total de una de las zonificaciones en el predio.

Tabla de Compatibilidad de Usos

Para establecer los giros permitidos y prohibidos para cada uno de los usos del suelo, se elaboró la Tabla de Compatibilidad de Usos de suelo el cual considera la clasificación del catálogo SCIAN. (Ver Tabla de Compatibilidad de Usos de suelo).

Los giros permitidos son los fines públicos o privados que de acuerdo a las zonas son predominantes o compatibles y, podrán darse a los predios a través del trámite de dictamen de uso de suelo ante las autoridades competentes en la administración del desarrollo urbano.

Los giros prohibidos son aquellos fines públicos o privados que presentan incompatibilidad con alguna zona por lo que no tienen cabida en ella, y por lo tanto no serán autorizados por la autoridad competente en la administración del desarrollo urbano.

El dictamen de uso de suelo deberá establecer las condicionantes y acciones pertinentes a realizar para que se establezca el giro en el predio, atendiendo lo señalado en el Título Cuarto del Código Urbano del Estado de Querétaro.

5.2.6. Normas generales

Se establecen las siguientes Normas Generales desglosadas en la Tabla. Normas Generales para el municipio de Cadereyta de Montes, que serán aplicables a las edificaciones en el territorio del municipio, mismas que son suplementarias a la Zonificación Secundaria. Para los casos de fusión y subdivisión se deberá aplicar lo dispuesto en la norma particular al respecto.

Tabla. Normas generales para el municipio de Cadereyta de Montes

Usos	Clave	Densidad	Viviendas por ha	COS	Área libre	CUS	CAS	Altura (1)		Superficie lote tipo m ²	Frente mínimo m
								Número de niveles	Máxima total en m		
Habitacional	As	Aislada	10	0.50	0.50	1.00	0.35	2.00	5.00	1,000.00	20.00
	Mn	Mínima	20	0.60	0.40	1.20	0.30	2.00	5.00	500.00	15.00
	Bj	Baja	35	0.70	0.30	1.40	0.25	2.00	5.00	350.00	12.00
	Md	Media	59	0.75	0.25	1.50	0.20	2.00	5.00	200.00	10.00
	Mdl	Media intensiva	83	0.75	0.25	2.25	0.20	3.00	7.50	150.00	10.00
Industria	I	No aplica	No aplica	0.80	0.20	1.60	0.20	2.00	No aplica	300.00	15.00
Agroturístico	AT	No aplica	No aplica	0.05	0.95	0.10	0.95	2.00	No aplica	No aplica	No aplica
Agroindustrial	AT	No aplica	No aplica	0.60	0.40	0.60	0.20	1	No aplica	1,000	20
Conservación agropecuaria	CA	No aplica	No aplica	0.05	0.95	0.05	0.95	1.00	No aplica	No aplica	No aplica

(1) La altura mínima de entrepiso es de 2.3 m para uso habitacional y 5 m para giros del uso de comercio y servicios, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Cadereyta de Montes, publicado en la Sombra de Arteaga el 21 de junio, 2013.

*Aquellos lotes o áreas que se encuentren al interior de un desarrollo inmobiliario o asentamiento irregular, siempre y cuando sean destinados a vivienda unifamiliar, podrán tener una superficie mínima de 90 m² con un frente mínimo de 6m, hasta la establecida en la tabla anterior de acuerdo con su Zonificación Secundaria.

*El mínimo de metros cuadrados de construcción de una vivienda en el Municipio de Cadereyta de Montes, será de 45.00 m² sin importar su densidad, siempre y cuando cumpla con los principios de una vivienda digna y decorosa en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Fuente: SDUOP, 2024.

Norma 1. Altura máxima permitida

La altura máxima permitida se determinará con base en lo señalado en la Tabla. Normas Generales para el municipio de Cadereyta de Montes, a excepción de aquellos predios que se encuentren dentro de la Zona de Monumentos Históricos o colindantes a éstos, en estos casos será necesario contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). En caso de que ninguna de estas Dependencias se manifieste especificando el número de niveles, la construcción no podrá tener más de 1 nivel o una altura máxima de 2.5 m.

La altura para uso Industrial se sujetará a las necesidades del giro de este, y será establecida en la normatividad de construcción correspondiente.

La altura máxima permitida deberá incluir los tinacos, cubos de escalera, chimeneas, casetas de maquinaria, entre otros elementos constructivos, siempre y cuando estén permitidos en los giros.

Norma 2. Vialidades

El Sistema de Enlaces y Estructura vial, obedece a impulsar la movilidad urbana eficiente al interior del municipio, así como su estructura de enlace e integración a nivel regional, municipal y local.

Las vialidades proyectadas se clasifican en regionales, primarias, y secundarias. Su trazo se aplicará independientemente del uso y destino del predio y sus secciones se establecerán en la Constancia de Alineamiento correspondiente. Respetarán las disposiciones normativas en la materia, debiendo en su momento ser transmitidas a título gratuito a favor del órgano de gobierno correspondiente para ser reconocidas como vías públicas.

El trazo de las vialidades propuestas podrá modificar su trayectoria por cuestiones topográficas o por condiciones físicas del predio, siempre y cuando se garantice la continuidad de la conectividad con la que fue proyectada en los puntos de enlace correspondientes, no pudiendo modificar la sección establecida en ninguna de las partes de su conformación. Las vialidades definidas como regionales, primarias y secundarias, así como las que establezca para tal efecto el H. Ayuntamiento, por ningún motivo contarán con elementos de obstaculización, plumas de acceso, rejas, puertas, y cualesquiera otros que impidan el libre tránsito de la ciudadanía sobre las mismas.

De igual manera, no se autorizarán vialidades y/o circulaciones vehiculares con una sección menor a 10.00 m, debiendo a su vez asegurar una circulación peatonal libre de obstaculización no menor a 1.20 m en ambos paramentos dentro de dicha sección, debiendo contemplar lo correspondiente a los manuales de accesibilidad universal vigentes.

Norma 3. Fusión y subdivisión

Para el caso de la Subdivisión de Predios, de acuerdo a su densidad, la totalidad de las fracciones resultantes deberán cumplir con la superficie mínima y frente mínimo establecido en la Tabla. Normas Generales para el municipio de Cadereyta de Montes.

Respecto a la Zona de Monumentos Históricos de Cadereyta de Montes, las subdivisiones se permitirán siempre y cuando no sean monumentos históricos o artísticos. En todo caso, se deberá realizar por el régimen de propiedad en condominio.

En el proceso de Subdivisión de un predio dentro de suelo urbano y urbanizable de la Zonificación Primaria, se deberá cumplir con las siguientes condicionantes: el predio deberá ser mayor a 200.00 m²; la densidad deberá corresponder a la nomenclatura de uso de suelo; los predios resultantes de la subdivisión deberán tener un frente mínimo establecido en la Tabla. Normas Generales para el municipio de Cadereyta de Montes y deberán contar con frente a la vía pública debidamente reconocida.

Cuando dos o más predios se fusionen y cuenten con distinto uso de suelo siempre y cuando estén considerados dentro del suelo urbano o urbanizable de la Zonificación Primaria, podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida sea por el uso que le dio origen. En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la establecida en la zonificación elegida para el predio.

Se establece como prohibida la fusión de predios cuya Zonificación Primaria esté establecida como urbano y/o urbanizable con aquellos predios cuya Zonificación Primaria sea No urbanizable.

En el caso de los programas de regularización de la tenencia de la tierra, el lote mínimo será determinado en el programa que para el efecto se elabore.

Aquellos predios que NO provengan de una autorización inmobiliaria (fraccionamiento, condominio, asentamiento), con zonificación primaria urbana o urbanizable, y estén identificados como una

situación de hecho, físicamente subdivididos, habitados y edificados, podrán ser subdivididos (en una sola ocasión), sin cumplir con superficies y frentes de la tabla, siempre y cuando el máximo de fracciones resultantes que no cumplan con los frentes y superficies no excedan de tres.

Norma 4. Zonas de Suelo Urbano o Urbanizable clasificadas como Comercial y de Servicios y Equipamiento

Los accesos a estas zonas deberán ser a través de las vialidades primarias o secundarias directamente, evitando en lo posible el acceso por vialidades locales.

En nuevos desarrollos inmobiliarios, los lotes o áreas con frente a las áreas de donación por concepto de equipamiento urbano, preferentemente optarán por un destino comercial y de servicios de acuerdo a su compatibilidad establecida en la Tabla de Compatibilidades.

Norma 5. Predios con Derechos Adquiridos

El derecho adquirido se puede definir como el acto realizado que genera un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, y ese hecho no puede afectarse, ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, ni por disposición legal en contrario.

La Homologación por Derechos Adquiridos tiene por objeto reconocer los derechos que hubiese obtenido un inmueble con anterioridad a la entrada en vigor del presente Programa a través de un Dictamen de Uso de Suelo y/o un Cambio de Uso de Suelo autorizado por el H. Ayuntamiento.

Los predios que hayan obtenido un Dictamen de Uso de Suelo emitido por la autoridad municipal, o un Cambio de Uso del Suelo aprobado por el H. Ayuntamiento de Cadereyta de Montes, previo a la inscripción del presente Programa y que haya sido publicado en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Estado “La Sombra de Arteaga” e inscrito en el Registro Público de la Propiedad (RPP); y no se encuentre incluido en el Plano de Zonificación Secundaria, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo por Homologación de Derechos Adquiridos emitido por la autoridad municipal, el cual se basará en la Tabla de Homologación de densidades.

Tabla. Homologación de densidades

Densidad dada en habitantes por hectárea			Densidad dada en viviendas por predio		
Densidad	Hab/ha	Viv/ha	Densidad	Factor	Viv/ha
PDUCP Cadereyta 2012			PMDU Cadereyta de Montes 2024		
H1	100	20	Mínima (Mn)	500	20
H2	200	40	Baja (Bj)	286	35
H3	300	60	Media (Md)	167	59
H1S	100	20	Mínima (Mn)	500	20
H2S	200	40	Baja (Bj)	286	35
HRCS	50	NA	Aislada (As)	1,000	10
PMDU Cadereyta de Montes 2008					
H0.5	50	10	Aislada (As)	1,000	10
Turístico campestre	30	6	Aislada (As)	1,000	10
HRCS	100	10	Mínima (Mn)	500	20
H2S	200	40	Baja (Bj)	286	35
H1	100	20	Mínima (Mn)	500	20
H2	200	40	Baja (Bj)	286	35
H4	400	80	Medida Intensiva (Mdl)	120	83

Fuente: SDUOP, 2024.

Todos los usos de suelo habitacionales, se homologarán con uso de suelo Habitacional Mixto (HM), y aquellos que hayan tenido adicionalmente el potencial de Servicios (HS) para su homologación se considerarán con uso de suelo Habitacional Mixto Medio (HMM); la densidad estará a razón de la tabla anterior.

Aquellos predios que hayan obtenido un Dictamen de Uso de Suelo o un Cambio de Uso de Suelo publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad (RPP), y de acuerdo a la nomenclatura del presente Programa se vean beneficiados, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo en

categoría de “nuevo”, renunciando a los derechos adquiridos mediante un oficio dirigido a la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano en el municipio.

En ambos casos, la homologación no los eximirá del cumplimiento de las obligaciones adquiridas con anterioridad que así le sean notificadas por la dependencia encargada del Desarrollo Urbano.

Se respetarán los dictámenes de uso de suelo emitidos previo a la entrada en vigor del presente Programa, para aquellos predios que no busquen obtener un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, conservando los derechos adquiridos correspondientes.

Por ningún motivo, en caso de ser emitido un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, podrá ser este derecho revertido.

Por ningún motivo, en caso de ser emitido un Dictamen de Uso de Suelo en cualquier modalidad, y este sea fusionado a otro predio con o sin Dictamen de Uso de Suelo, se podrán permear los derechos adquiridos, debiendo para tal efecto solicitar un Dictamen de Uso de Suelo en la modalidad de “nuevo” para el predio producto de la fusión.

Norma 6. Cambios de Nomenclatura Usos Urbanos

Los propietarios de los predios clasificados como Urbanos y/o Urbanizables de conformidad con el apartado 5.2.4 Zonificación Secundaria, podrán solicitar al H. Ayuntamiento la modificación de la nomenclatura y/o literales de la Zonificación Secundaria en las siguientes modalidades:

- Modificación de la literal del Uso de Suelo.
- Modificación de la literal de Altura.
- Modificación de la literal de Área Libre.
- Modificación de la literal de Densidad.

El número de viviendas que se podrán autorizar a través de la modificación de la literal de Densidad no podrán exceder a las que resulten de la división de la superficie total del predio en estudio entre el factor 68. En ningún caso se podrán autorizar más de 147 viviendas por hectárea.

Norma 7. Derechos de vía de comunicación

El Derecho de Vía o Zona Federal están definidos como la franja de terreno de sección variable, cuyas dimensiones determina la autoridad competente, y que se requieren para la construcción, conservación, reconstrucción, ampliación, protección y, en general, para el uso adecuado de carreteras, ductos, líneas de alta tensión, vías de ferrocarril, pasos de fauna, y cualesquiera otros así determinados por la normatividad aplicable.

Previo a la emisión de cualquier autorización que modifique la conformación, edificación, construcción, ampliación y cualesquiera otras, para los predios contiguos a dichas fajas, deberá obtenerse autorización de la dependencia correspondiente.

Norma 8. Criterios hidrológicos

Dichas normas tienen por objeto asegurar el buen estado y el adecuado funcionamiento de los cuerpos de agua y cauces en el municipio, para con ello, disminuir riesgos para la población, proteger la calidad de los ecosistemas y disminuir el peligro de inundación, entre otros.

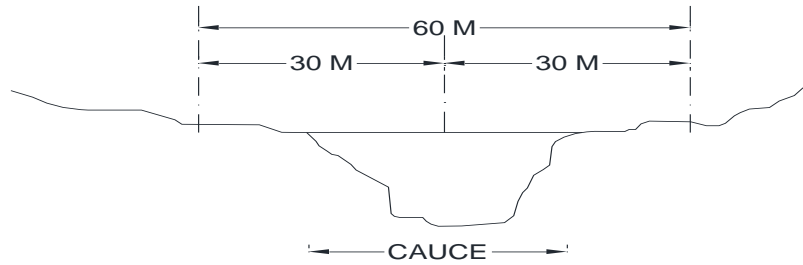
Con base en lo anterior, para predios que se vean impactados o sean colindantes con la trayectoria y existencia de drenes, cauces, escurrimientos, bordos o cuerpos de agua, previo a su edificación o urbanización, y como requisito previo para la emisión de la Licencia correspondiente, deberán presentar un Estudio Hidrológico validado por la Comisión Estatal de Infraestructura o la Comisión Estatal de Aguas, o Comisión Nacional del Agua; en el que se identifiquen los escurrimientos o cuerpos de agua y las características hidrológicas que se presenten dentro del predio, así como en su zona de influencia, contemplando las medidas de mitigación, conservación y mejoramiento hidrológico necesarias; las obras de mitigación pluvial y complementarias que deriven de dicho estudio serán validadas por la Comisión Estatal de Infraestructura.

En dicho estudio se deberá de considerar lo siguiente:

1. Restricción en cauces y escurrimientos

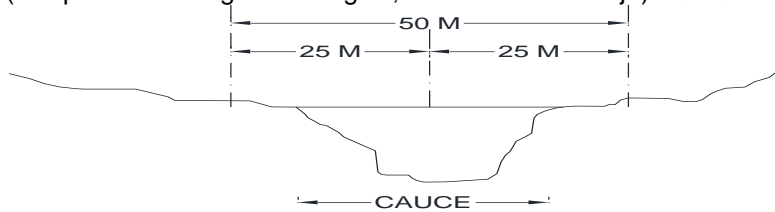
Tipo 1

Cauces principales, imprescindible su preservación y continuidad con una franja de restricción de 30 metros hacia ambos lados de su eje (Ver plano Estrategia hidrológica, ubicar color verde).



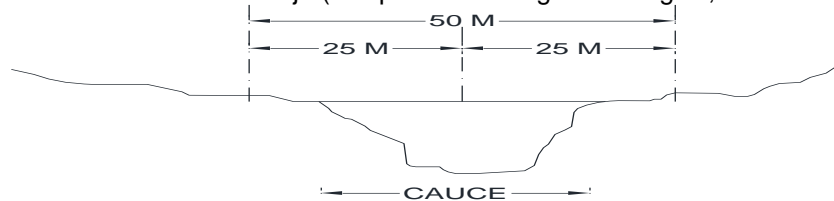
Tipo 2

Afluentes importantes a cauces principales con una franja de restricción de 25 metros hacia ambos lados de su eje (Ver plano Estrategia hidrológica, ubicar color naranja).



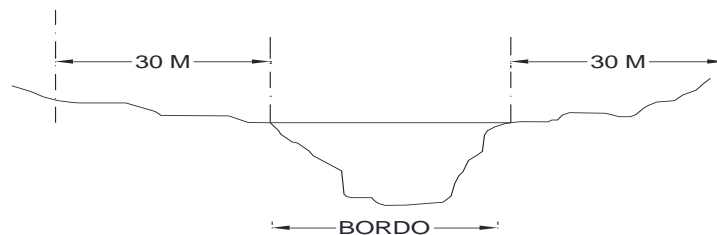
Tipo 3

Cauce con interacción en zona urbana imprescindible su preservación con sección de restricción de 25 metros hacia ambos lados de su eje (Ver plano Estrategia hidrológica, ubicar color azul).



2. Protección a bordos

Los bordos y cuerpos de agua cumplen con una variedad de funciones eco-sistémicas e hidrológicas, por lo que se deberá asegurar la liberación de la superficie indicada que de acuerdo al siguiente esquema es de 30 metros de ancho medidos horizontalmente a partir del Nivel de Aguas Máximas Ordinarias (NAMO), y considerar su respectiva protección y mantenimiento preventivo. Tal superficie permitirá la adecuada operación, mantenimiento, conservación y vigilancia de los cuerpos de agua, lo cual se llevará a cabo de acuerdo a lo dispuesto en la normatividad aplicable. (Ver plano Estrategia hidrológica).



Operación y mantenimiento de drenes y bordos del Estado y el Municipio.

Las obras de infraestructura hidráulica tales como drenes, bordos y vasos reguladores para el control de avenidas, a través de su ejecución, programación, limpieza, deshierbe, desazolve y conservación, tienen el objetivo de buscar una operación eficiente de la infraestructura hidráulica durante las épocas de lluvia de tal forma que se cuente con una adecuada captación y conducción de los escurrimientos según sea el caso, y con esto evitar problemas de inundaciones.

Los predios públicos y privados contiguos a dicha infraestructura hidráulica, deberán considerar la transmisión a título gratuito a favor de la instancia correspondiente, de una superficie que corresponda a la delimitación de fajas contiguas al cauce o corriente o al vaso de los depósitos que no sean propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del Nivel de Aguas Máximas Ordinarias (NAMO), correspondientes a cinco metros de anchura de cada lado, superficie que será

utilizada para llevar a cabo los trabajos de mantenimiento, conservación y desarrollo de obras de infraestructura hidráulica.

Dicha superficie será notificada al propietario de un inmueble a través de la evaluación y dictamen del Estudio Hidrológico por la Dependencia correspondiente, así como también en el Deslinde Catastral del predio y la Constancia de Alineamiento.

Estará prohibida la emisión de cualquier autorización de urbanización y construcción a los predios contiguos a dicha infraestructura hidráulica, si la superficie a la que se hace referencia en el presente apartado, no ha sido transmitida a título gratuito a favor de la instancia correspondiente, de igual forma, la superficie transmitida deberá preservarse libre de cualquier construcción u obstrucción, además de que por su funcionalidad no podrá considerarse como infraestructura vial de acceso al predio ni como áreas de donación.

Norma 9. De la compatibilidad de usos de giros

Aquellos giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad de uso de suelo, podrán ser autorizados por la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano, previo análisis técnico, en el cual se deberá identificar el posible impacto del giro pretendido en la zona.

Para el caso de desarrollos inmobiliarios que en su autorización existan lotes o áreas identificados como "Comercial y de Servicios", "Habitacional compatible con Comercio", "Mixto", o similar, la compatibilidad de giros que aplicará será la correspondiente al uso de suelo señalado en el Dictamen de Uso de Suelo que da origen al desarrollo inmobiliario. Por ningún motivo se podrá establecer un giro específico en los planos que contengan la propuesta de Lotificación.

Norma 10. De las áreas de donación

Los desarrolladores podrán permutar las áreas de donación por concepto de Equipamiento de los desarrollos inmobiliarios, por aquellos polígonos de interés municipal, en estricto apego a lo establecido en el artículo 156 fracciones III y IV del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Norma 11. De las áreas verdes

En cualquier intervención en el espacio público, se recomienda la colocación de árboles, ya que son los elementos que ofrecen mayores beneficios sociales y ambientales en los espacios públicos.

Preferentemente, se deben considerar especies nativas del Estado de Querétaro, que puedan soportar los periodos de lluvias y estiaje, y que se encuentren disponibles en los viveros cercanos o de la región. Los ejemplares a colocar deben cumplir con las características establecidas en las normas ambientales vigentes, en particular con lo señalado en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Norma 12. Estudios de Impacto Urbano

Los estudios de impacto urbano tienen por objetivo establecer medidas de mitigación o compensación que permitan minimizar o evitar los efectos negativos de obras o proyectos que alteren significativamente la estructura urbana de las localidades que integran el municipio de Cadereyta de Montes.

Norma 13. Pasos de fauna

Se aplicarán los criterios establecidos en el Capítulo X del Manual para Estudios, Gestión y Atención Ambiental en Carreteras elaborado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. Este capítulo, trata de las buenas prácticas de manejo de la infraestructura carretera, las facilidades de conexión de hábitat y aumento de seguridad vial y reducción de muertes de fauna.

También se seguirán las recomendaciones establecidas en el Catálogo de Conceptos Ambiental del Manual anterior, donde para los pasos de fauna aplican los conceptos MFN1 y MFN2.

Norma 14. De los predios identificados como Área Natural Protegida

Aquellos predios que en Plano Zonificación Secundaria, se ubiquen dentro de los polígonos que hacen referencia al Área Natural Protegida, previo a la emisión de cualquier autorización municipal emitida por la autoridad competente, deberán presentar Visto Bueno de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en el que se deberá especificar los términos y condiciones bajo los que es posible su emisión.

5.2.7. Normas particulares

Terrenos con pendiente natural en suelo urbano

En los casos de terrenos en pendiente descendente con relación a la ubicación de la banqueta se deberá respetar el número de niveles máximo permitido en toda la superficie del terreno a partir del nivel de banqueta, pudiendo hacer uso de la superficie bajo el nivel de banqueta siempre y cuando se respeten los coeficientes.

En los casos de terrenos en pendiente ascendente con relación a la ubicación de la banqueta se deberá respetar en toda la superficie del terreno el número de niveles máximo permitido a partir del nivel de banqueta. La construcción que se encuentre debajo del nivel de banqueta que no sea destinada para áreas de estacionamiento, se tomarán en cuenta para el cálculo de niveles y altura máxima, debiendo en todo momento respetar los coeficientes.

Para el caso de predios con pendiente natural ascendente o descendente, y que tengan frente a más de una vialidad pública reconocida o bien exista variación en el nivel de banqueta al frente del predio, se deberá respetar el número de niveles que señala la zonificación secundaria a partir de nivel medio de banqueta determinado por la diferencia de nivel de cada frente o banqueta, sin importar la ubicación del desplante de la edificación. La construcción que se encuentre debajo del nivel medio de banqueta que no sea destinada para áreas de estacionamiento, se tomarán en cuenta para el cálculo de niveles y altura máxima, debiendo en todo momento respetar los coeficientes.

Equipamiento y/o Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General

Con la aplicación de esta Norma se estará en posibilidad de promover la construcción de nuevo Equipamiento, y/o de Infraestructura dedicado a la utilidad pública y de interés general, promovidos ya sea por el gobierno Municipal, Estatal o Federal y/o consolidar y reconocer los existentes, situación que permitirá garantizar la prestación de estos servicios de manera eficiente a la población, alcanzando con ello, un desarrollo urbano con equidad y sustentabilidad.

Los predios no considerados como Equipamientos en la Zonificación Secundaria, obtendrán el uso de suelo de Equipamiento sin importar la zonificación en que se ubiquen, tanto en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, de igual manera para aquellos predios que, sin estar reconocidos, operan como tal, sin importar la zonificación en que se encuentran, acreditando la propiedad por parte del Gobierno Municipal, Estatal o Federal.

Giros permitidos en Equipamientos públicos de Comercio (mercados municipales)

En mercados municipales con uso de suelo Equipamiento (E), el conjunto de establecimientos autorizados serán aquellos del grupo de giros Comercio de primer contacto, establecidos en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

Corredores Urbanos

Con la aplicación de esta norma todos los corredores urbanos contemplados en este Programa podrán optar por la zonificación Comercial y de Servicios.

Ejecución de infraestructura y vías de enlace para nuevos desarrollos inmobiliarios

En todos los desarrollos inmobiliarios, las obras de infraestructura deberán estar sujetas a lo establecido en el Título III del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Subdivisión de predios con uso de suelo Habitacional Rural

Los predios que de acuerdo a su Zonificación Secundaria se encuentren en uso de suelo Habitacional Rural (HR), independientemente de lo establecido en Tabla. Normas Generales para el municipio de Cadereyta de Montes, podrán ser subdivididos en fracciones con superficie mínima de 200 m² y frente mínimo de 10.00 m; siempre y cuando estén destinadas para la edificación de vivienda unifamiliar. Adicionalmente, las subdivisiones deberán observar el cumplimiento de los procedimientos y obligaciones dispuestas para tal efecto en el Título Tercero del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Suelo No urbanizable

En zonas de Protección Ecológica, Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, y Conservación Ecológica, establecidas en la Zonificación Secundaria se deberá considerar lo siguiente:

Las construcciones existentes y aquellas que por utilidad pública se construyan, deberán sujetarse a los lineamientos y políticas establecidos en los ordenamientos ecológicos en la materia.

Cuando por necesidades de paso vehicular –excluyendo carreteras y autopistas- se requiera el revestimiento de las vías de comunicación, ésta se deberá realizar con materiales que permitan la infiltración del agua al subsuelo, con el objetivo de recargar los mantos acuíferos.

Impulso de actividades eco turísticas

Con la finalidad de impulsar las actividades económicas de bajo impacto ambiental en la zona, se podrán realizar actividades eco turísticas en áreas contempladas con zonificación de: Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (PCCA) y Conservación Ecológica (CE), dichas actividades están prohibidas en la zonificación Protección Ecológica (PE).

Aunado a lo anterior se podrán autorizar actividades complementarias (venta de comida, artesanías, renta de equipo deportivo) que no afecte la imagen de la zona, previo a presentar proyecto de

inversión y Manifestación de Impacto Ambiental. En dichas zonificaciones no se deberán realizar actividades con quema de combustible, previo dictamen del área competente del municipio.

Norma de ordenación por vialidad.

En los tramos que se señalan en el Plano Zonificación Secundaria y Estructura vial y Sistema de enlaces, de A a B y de C a D, para los predios urbanos con frente a la carretera federal 120 que no cuenten con una zonificación secundaria con uso Industrial (I), y en el tramo E a F, con frente a la misma vialidad y predios urbanos que no cuenten con una zonificación secundaria con uso Comercio y Servicio (CS), el propietario podrá optar por el beneficio que más le convenga de las dos nomenclaturas aplicadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, siempre y cuando tenga acceso a dicha vialidad.

En lo particular, la autoridad competente evaluará la viabilidad del proyecto en función de la superficie del predio y el giro pretendido. En el Informe de Uso de Suelo y/o Dictamen de Uso de Suelo, se indicarán las dos nomenclaturas de zonificación de uso de suelo, si es que le aplica al predio la Norma de Ordenación por Vialidad.

Para el caso de Informe de Uso de Suelo, se señalarán los usos de suelo permitidos de cada una de estas nomenclaturas, así como el lote mínimo permitido.

6. Nivel programático y de corresponsabilidad sectorial

Con base en el diagnóstico, integrada principalmente por la percepción social de los habitantes recopilada en foros de participación ciudadana, recorridos en campo en las diversas localidades, así como por objetivos generales, objetivos particulares y metas, a corto, mediano y largo plazo. Se definen las líneas de acción, cartera de proyectos y proyectos estratégicos por eje ambiental, urbano, social, cultural y económico.

6.1. Líneas de acción y proyectos

Las líneas de acción se vinculan con lo descrito en los apartados normativo y estratégico para el logro de las metas establecidas, dando como resultado la cartera de proyectos. Estas acciones y proyectos se organizan por los ejes ambiental, urbano, social, cultural y económico. Cada una de estas se alinea a su vez, con cada una de las estrategias, ubicándose territorialmente (Ver Plano E5 Acciones y Proyectos), así mismo, se mencionan algunas de las dependencias y/o actores involucrados en la ejecución de estas acciones. Respecto a las fuentes de financiamiento, estas serán definidas acorde a las necesidades de cada acción, así como determinadas por los responsables involucrados, acorde a sus atribuciones y capacidad de gestión, optando por la mayor viabilidad.

Tabla. Cartera de proyectos

ACCIÓN	META	ESTRATEGIA	ZONA DE ATENCIÓN	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RESPONSABLES
A1	AMB-1	5.1.4	Villa Guerrero La Garita	Acción	Construcción de infraestructura para el tratamiento de agua utilizada en procesos industriales y reincorporación a cauces, cultivos, o al sistema pluvial.	Coordinación de Ecología municipal Particulares involucrados SEMARNAT
A2	AMB-1	5.1.4	Cabecera Municipal Boyé Los Maqueda Vizarrón de Montes Santo Domingo	Acción	Construcción de infraestructura para el tratamiento de agua utilizada en procesos agroindustriales para su reincorporación a cauces, cultivos, o al sistema pluvial.	Coordinación de Ecología municipal Particulares involucrados SEMARNAT
A3	AMB-1	5.1.4	Vizarrón de Montes	Acción	Aplicación de la normativa correspondiente en el manejo de residuos generados en actividades industriales y su disposición en vertederos controlados o instalaciones para su tratamiento.	Coordinación de Ecología municipal Particulares involucrados SEMARNAT
A4	AMB-1	5.1.4	Vizarrón de Montes Cerro Blanco El Tepozán Vizarrón de Montes La Laja La Culata El Banco Barrio de Santiago (Charco Frío)	Acción	Aplicación de la normativa correspondiente en procesos de transformación de actividades industriales, para el uso de sistemas de filtrado para la separación de partículas sólidas, en la reincorporación de agua utilizada a cauces, cultivos, o al sistema pluvial.	Coordinación de Ecología municipal Particulares involucrados SEMARNAT

ACCIÓN	META	ESTRATEGIA	ZONA DE ATENCIÓN	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RESPONSABLES
A5	AMB-2	5.1.4	Cabecera municipal Cerro Blanco El Tepezán Vizarrón de Montes La Laja La Culata El Banco Barrio de Santiago (Charco Frio) Toda localidad cercana a actividades industriales	Programa	Monitoreo de la emisión de polvos y partículas que puedan generar daños en vías respiratorias en procesos industriales de transformación de materiales como cal, mármol y cualquier otro derivado de actividades extractivas.	Coordinación de Ecología municipal Particulares involucrados Sistema de Monitoreo de Calidad del Aire de Querétaro (CEMCAQ)
A6	AMB-2	5.1.4	Cabecera municipal Cerro Blanco El Tepezán Vizarrón de Montes La Laja La Culata El Banco Barrio de Santiago (Charco Frio) Toda localidad cercana a actividades industriales	Acción	Monitoreo de la emisión de partículas por procesos industriales de transformación cercanos a equipamientos urbanos y centros de población de acuerdo a la NOM-172-SEMARNAT-2019.	Coordinación de Ecología municipal Sistema de Monitoreo de Calidad del Aire de Querétaro (CEMCAQ)
A7	AMB-2	5.1.4	Vizarrón de Montes	Programa	Aplicación de investigaciones y promoción de programas y posterior aplicación de proyectos para el reuso de residuos del mármol.	Coordinación de Ecología municipal SEMARNAT
A8	AMB-2	5.1.4	Zona de protección La Laja Zona de aprovechamiento sustentable Centro de Cadereyta	Programa	Programa de manejo sostenible en actividades extractivas en las UGA'S prioritarias, priorizando la conservación ambiental.	Dirección de Desarrollo y Fomento Económico municipal Coordinación de Ecología municipal Particulares involucrados
A9	AMB-3	5.1.4	Boyé Villa Guerrero El Palmar	Obra	Habilitación del sistema de drenaje y conectividad con plantas de tratamiento en funcionamiento.	Dirección de Obras Públicas municipal
A10	AMB-3	5.1.4	Boyé Villa Guerrero El Palmar Maconí Cualquier otra localidad que la requiera	Obra	Construcción y/o rehabilitación de plantas de tratamiento.	Dirección de Obras Públicas municipal SEMARNAT CONAGUA CEA
A11	AMB-3	5.1.4	Municipio	Acción	Monitoreo de descargas urbanas, rurales, industriales y agropecuarias, de acuerdo a la norma NOM-001-SEMARNAT-2021	Coordinación de Ecología municipal SEMARNAT CEA
A12	AMB-3	5.1.4	Municipio	Programa	Programa de Manejo de agua por medio de sistemas de tratamiento como humedales artificiales, cultivos acuáticos, y/o aplicación de enzimas, en localidades sin infraestructura para este proceso.	Dirección de Desarrollo Social municipal Coordinación de Ecología municipal Dirección de Obras Públicas municipal
A13	AMB-3	5.1.4	Municipio	Programa	Programa de instalación y capacitación en uso de sistemas de captación de agua de lluvia domésticos, considerando la infraestructura existente.	Dirección de Obras Públicas municipal Coordinación de Ecología municipal Dirección de Desarrollo Social municipal
A14	AMB-3	5.1.4	Municipio	Programa	Programa de instalación, operación de sistemas de captación de agua de lluvia en equipamientos urbanos, incluidos los correspondientes a la administración pública.	Dirección de Obras Públicas municipal Coordinación de Ecología municipal Dirección de Desarrollo Social municipal CEA
A15	AMB-4	5.1.4	Zona de Protección San Pedro-La muñeca-La Peñita-El Sombrerete Zona de protección La Laja Zona de protección El Patol Zona de protección Los Potreritos-La Cimarrona	Convenio	Convenio entre los municipios de Cadereyta de Montes, Ezequiel Montes, Tolimán, San Joaquín y Peñamiller para la aplicación de acciones de restauración en las UGA'S con política de protección extensión intermunicipal, fortaleciendo su vocación ambiental.	Coordinación de ecología o afines de cada municipio SEDESU
A16	AMB-5	5.1.4	Municipio	Acuerdo	Creación del Fondo Municipal para la Protección Ambiental y el Desarrollo Sustentable.	Cabildo del Ayuntamiento de Cadereyta de Montes SEDESU

ACCIÓN	META	ESTRATEGIA	ZONA DE ATENCIÓN	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RESPONSABLES
A17	AMB-5	5.1.4	Municipio	Programa	Elaboración del Programa Municipal de Educación Ambiental dirigido principalmente a infancias y jóvenes del municipio.	Coordinación de Ecología municipal
A18	AMB-5	5.1.4	Municipio	Programa	Incremento de áreas de manejo, conservación y reproducción de flora y fauna regional, así como el estudio y divulgación científica a nivel regional y estatal.	Secretaría de Educación del Estado de Querétaro Coordinación de Ecología municipal Consejo de Ciencia y Tecnología del Estado de Querétaro
A20	AMB-6	5.1.4	Cabecera municipal	Plan	Elaboración del Plan de Manejo de Escurrimientos de la Microcuenca Cadereyta	Coordinación de Ecología municipal SEDESU
A21	AMB-6	5.1.4	Municipio	Plan	Elaboración del Plan Maestro Pluvial del Municipio de Cadereyta de Montes	Coordinación de Ecología municipal SEDESU CONAGUA
A22	AMB-6	5.1.4 5.1.5	Zona funcional media y alta de la Microcuenca Cadereyta y aledañas	Programa	Programa de reforestación y conservación de suelos, dirigido principalmente a las áreas aptas para la mejora en la infiltración y retención de agua.	Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Coordinación de Ecología municipal SEDESU Organizaciones sociales afines a la conservación ambiental
A23	AMB-6	5.1.4	Municipio	Obra	Mantenimiento y rehabilitación de parques, jardines y plazas o cualquier otra área verde, haciendo uso de materiales que permitan la permeabilidad, así como especies arbóreas endémicas.	Coordinación de Ecología municipal Dirección de Obras Públicas municipal Dirección de Servicios Municipales
A24	AMB-6	5.1.4	Municipio	Obra	Uso de materiales permeables en la construcción y rehabilitación de caminos, calles o carreteras en cada localidad	Dirección de Obras Públicas municipal Coordinación de Ecología municipal CEI
A25	AMB-7	5.1.4	Cabecera municipal	Declaratoria	Declaración como Área Natural Protegida (ANP) del predio conocido como Cerro Grande	Ayuntamiento del municipio Coordinación de Ecología municipal SEDESU
A26	AMB-7	5.1.4	UGA El Patol	Declaratoria	Declaratoria de Área Natural Protegida (ANP) de predios ubicados en UGA El Patol.	Ayuntamiento del municipio Coordinación de Ecología municipal SEDESU Propietarios
A27	AMB-7	5.1.4	Municipio	Decreto	Gestión y declaración como área natural protegida (ANP) de toda aquella zona propuesta, donada o de interés general del municipio, en beneficio de la protección ambiental.	Ayuntamiento del municipio Coordinación de Ecología municipal SEDESU
A28	AMB-7	5.1.4	Municipio	Acción	Promoción de UGA'S con políticas de conservación o restauración, como áreas de protección, de acuerdo a lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ)	Coordinación de Ecología municipal SEDESU
A29	AMB-8	5.1.4	Municipio	Programa	Programas municipales para el manejo sostenible de actividades turísticas, priorizando el desarrollo de aquellas no contaminantes o invasivas.	Dirección de Turismo municipal Coordinación de Ecología municipal Secretaría de Turismo del Estado de Querétaro
A30	AMB-8	5.1.4	Municipio	Obra	Mantenimiento, mejoramiento o habilitación de áreas, infraestructura o puntos turísticos, de administración municipal o comunitaria.	Dirección de Turismo municipal Coordinación de Ecología municipal Dirección de obras públicas municipal

ACCIÓN	META	ESTRATEGIA	ZONA DE ATENCIÓN	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RESPONSABLES
A31	AMB-8 ECO-6 ECO-6	5.1.4	Altamira El Doctor Rancho de Guadalupe Maconi Pie de la Loma La Esperanza El Tepezán Las Lomas	Obra	Mantenimiento y mejoramiento de miradores turísticos, los cuales deberán de contar con infraestructura de seguridad y cualquier otra que potencie y mejore su uso.	Dirección de obras públicas municipal Coordinación de Ecología municipal Dirección de Turismo municipal Coordinación de Protección Civil municipal Secretaría de Turismo del Estado de Querétaro
A32	AMB-8 ECO-9	5.1.4	Municipio	Obra	Mejoramiento de caminos de acceso a zonas turísticas de administración municipal o comunitaria.	Dirección de Ecología municipal Dirección de obras públicas municipal CEI
A33	AMB-8 ECO-4 ECO-8	5.1.4	Municipio	Programa	Elaboración del Programa municipal de asesoría y capacitación para la administración de proyectos turísticos comunitarios.	Dirección de Ecología municipal Dirección de Turismo municipal Organizaciones sociales o comunitarias con proyectos de turismo ecoturístico SEDESU
A34	AMB-8 ECO-6	5.1.4	Municipio	Programa	Creación y ejecución de apoyos económicos y de capacitación, para el desarrollo de actividades turísticas de bajo impacto, en áreas de conservación y protección ambiental.	Dirección de Turismo municipal Dirección de Ecología municipal Tesorería municipal Organizaciones sociales o comunitarias con proyectos de turismo ecoturístico
A35	AMB-8	5.1.4	Altamira El Doctor Chavarrías Maconi Los Piñones La Mora	Acción	Regulación de unidades tipo "Rzr" en senderos y zonas de conservación y protección ambiental.	Dirección de Ecología municipal Dirección de Turismo municipal Tesorería municipal Organizaciones sociales o comunitarias con proyectos de turismo ecoturísticos
A36	AMB-9	5.1.4 5.1.5	Municipio	Atlas	Elaboración del Atlas de Riesgo municipal	Consejo Municipal de Protección Civil Unidad de Protección Civil municipal
A37	AMB-9	5.1.4 5.1.5	Municipio	Programa	Programa de reubicación y prevención de asentamientos en zonas de riesgo	Dirección de Desarrollo Social municipal Unidad de Protección Civil municipal Coordinación de Desarrollo municipal IVEQ Ayuntamiento municipal
A38	AMB-10	5.1.4	Municipio	Programa	Programa de diagnóstico en pozos comunitarios y de administración municipal, para la medición de niveles de arsénico y otros elementos perjudiciales para la salud, restringiendo su explotación aquellos en los que detecte fuera de lo recomendado.	Dirección de Ecología municipal CEA CONAGUA
A39	AMB-10	5.1.4	Municipio	Plan	Plan Maestro Pluvial Municipal, con proyección a corto, mediano y largo plazo, así como la incorporación de eco tecnologías para el suministro de agua potable.	Dirección de Ecología municipal CEA CONAGUA
A40	AMB-10	5.1.4	Municipio	Obra	Mantenimiento y rehabilitación de la infraestructura existente y nueva para el abastecimiento doméstico de agua potable.	Dirección de Ecología municipal CEA
A41	AMB-11	5.1.4	Cabecera municipal	Reglamento	Elaboración del Reglamento Municipal de Manejo, Gestión y Disposición de Residuos Sólidos	Dirección de Ecología municipal Dirección de Servicios Municipales SEDESU
A42	AMB-11	5.1.4	Municipio	Programa	Programa de mejoramiento del sistema de recolección y gestión de residuos urbanos	Dirección de Servicios Municipales Ayuntamiento del municipio
A43	AMB-11	5.1.4	Cabecera municipal	Acuerdo	Acuerdo para la administración y/o posesión del relleno sanitario por parte del municipio	Tesorería municipal Ayuntamiento del municipio Dirección de Servicios Municipales

ACCIÓN	META	ESTRATEGIA	ZONA DE ATENCIÓN	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RESPONSABLES
A44	URB-1	5.1.3	Municipio	Padrón	Elaboración del Padrón de Predios Emisores de Potencial	Coordinación de Desarrollo Urbano municipal
A45	URB-1 URB-2	5.1.3 5.1.4	Municipio	Legislación	Actualización del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal de Cadereyta de Montes, el Reglamento Municipal para el Almacenaje, Venta, Porteo y Consumo de Bebidas Alcohólicas de Cadereyta de Montes y el Reglamento Municipal Ecología y Protección Ambiental Cadereyta de Montes.	Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Dirección de Obras Públicas Municipal Dirección de Ecología municipal Ayuntamiento del municipio
A46	URB-1 CUL-4	5.1.3 5.1.9	Municipio	Legislación	Actualización del Reglamento de Imagen Urbana de Cadereyta de Montes	Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Ayuntamiento del municipio
A47	URB-1	5.1.3	Municipio	Acción	Eficientar y fortalecer la estructura orgánica de la Coordinación de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal	Ayuntamiento del municipio
A48	URB-1 ECO-5	5.1.3	Municipio	Procedimiento	Homologación de trámites municipales, incluidos solicitudes, tiempos de respuesta, y actualización de fundamentación jurídica vigente.	Coordinación de Desarrollo Urbano municipal
A49	URB-1	5.1.3	Municipio	Curso	Cursos de capacitación para la aplicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.	SDUOP Coordinación de Desarrollo Urbano municipal
A50	URB-1	5.1.3 5.1.5	Municipio	Programa	Sistema de Información Geográfica Municipal, el cual contendrá la información cartográfica del presente programa, así como información referente a trámites y gestión de riesgos naturales y antropogénicos.	Coordinación de Desarrollo Urbano municipal
A51	URB-2	5.1.3	Municipio	Legislación	Actualización del Reglamento de Policía y Gobierno Municipal, contemplando las modificaciones correspondientes a las autoridades auxiliares municipales, así como los mecanismos de comunicación y trabajo conjunto.	Coordinación de Desarrollo urbano municipal Ayuntamiento del municipio Delegados y subdelegados municipales
A52	URB-2	5.1.3	Municipio	Programa	Programa de reconocimiento y atención a localidades ubicadas en los límites municipales	Coordinación de Desarrollo Urbano municipal
A53	URB-2	5.1.3	El Aguacate Puerto de la Luz	Legislación	Reconocimiento de la localidad de El Aguacate como cabecera delegacional (centro de servicios delegacionales) así como de Puerto de la Luz como subdelegación (centro proveedor de servicios rurales) en el reglamento correspondiente.	Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Ayuntamiento del municipio
A54	URB-2	5.1.3	Municipio	Plan	Plan de Trabajo de las autoridades auxiliares municipales, el cual deberá de contemplar la inclusión de autoridades comunitarias y ejidales y cualquier otra representante de la población, para la socialización del presente Programa.	Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Ayuntamiento del municipio
A55	URB-3	5.1.3	Municipio	Norma	Creación de la Norma técnica para la Asignación de Números Oficiales.	Ayuntamiento del municipio Coordinación de Desarrollo urbano municipal
A56	URB-3	5.1.3	Municipio	Programa	Elaboración del Programa para la Regularización de la Propiedad Privada	Coordinación de Desarrollo Urbano Municipal Tesorería municipal
A57	URB-4	5.1.4	Municipio	Programa	Programa de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares	INSUS Coordinación de Desarrollo Urbano municipal RAN SEDESOQ
A58	URB-4	5.1.3	Municipio	Reglamento	Reglamento de Desarrollos inmobiliarios del Municipio de Cadereyta de Montes.	Ayuntamiento del municipio Coordinación de Desarrollo Urbano municipal
A59	URB-5	5.1.3	Municipio	Programa	Programa de Regularización para Escrituración de Inmuebles/ Viviendas.	Coordinación de Desarrollo Urbano municipal
A60	URB-5	5.1.3	Municipio	Campaña	Campaña de socialización del Programa de Regularización para Escrituración de Inmuebles/ Viviendas y del Programa de Regularización de la Propiedad Privada.	Coordinación de Desarrollo Urbano municipal
A61	URB-6	5.1.3 5.1.8	Municipio	Programa	Programa de identificación y adquisición de predios con uso de equipamiento urbano no administrados por el municipio o la dependencia correspondiente.	Ayuntamiento del municipio Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Tesorería municipal Organizaciones o autoridades auxiliares municipales

ACCIÓN	META	ESTRATEGIA	ZONA DE ATENCIÓN	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RESPONSABLES
A62	URB-6 SOC-4 SOC-7	5.1.3 5.1.8	Municipio	Programa	Programa de habilitación, rehabilitación, mejoramiento y/o mantenimiento de equipamientos urbanos administrados por el municipio	Ayuntamiento del municipio Dirección de Obras Públicas municipal
A63	URB-7	5.1.8	Municipio	Obra	Ampliación de red de distribución de agua potable en cada localidad	Dirección de servicios municipales Dirección de Obras Públicas municipal CEA CONAGUA
A64	URB-7	5.1.8	Municipio	Obra	Mejoramiento de la red hidráulica e hidrosanitaria en cada una de las localidades del municipio.	Dirección de servicios municipales Dirección de Obras Públicas municipal CEA
A65	URB-7	5.1.8	Municipio	Obra	Ampliación de red de distribución de luz eléctrica en cada localidad	Dirección de servicios municipales Dirección de Obras Públicas municipal CFE
A66	URB-7 AMB-10	5.1.8	Municipio	Programa	Programa de adaptación de sistemas y/o ecotecnia para el abastecimiento de agua potable y luz eléctrica en cada localidad, de acuerdo a las condicionantes del territorio	Coordinación de Ecología municipal Dirección de Obras Públicas municipal Dirección de servicios municipales CFE CEA
A67	URB-8	5.1.6	Cabecera municipal Vizarrón de Montes El Palmar Boyé Pathé Llanitos de Páthé Santa Mónica Domuhí Los Amolitos Higuerillas El Doctor Maconí La Esperanza Bellavista del Río El Aguacate	Obra	Ejecución de obras de mejoramiento en las principales vialidades y calles, incorporando elementos de accesibilidad, tales como rampas, línea podotáctil y semáforos audibles.	Dirección de Desarrollo Social municipal Dirección de Obras Públicas municipal Dirección de Desarrollo y Fomento Económico municipal
A68	URB-9	5.1.6 5.1.8	Municipio	Obra	Ejecución de obras de mejoramiento para los accesos a equipamientos de salud, educación y abasto, con elementos de accesibilidad universal, tales como rampas, línea podotáctil y semáforos audibles.	Dirección de Obras Públicas municipal Dirección de Desarrollo Social municipal
A69	URB-10	5.1.3 SOC-7	Cabecera municipal	Obra	Mejoramiento de la circulación en andadores, senderos y banquetas.	Ayuntamiento del municipio Dirección de Obras Públicas municipal
A70	URB-10 URB-9	5.1.6	Cabecera municipal Boxasní El Palmar El Rincón Zituní Puerto del Chiquihuite Vizarrón de Montes Boyé Bellavista del Río Arroyo de Zituní San Javier Villa Nueva Rancho de Guadalupe Puerto de la Concepción Villa Guerrero El Membrillo Higuerillas Santa Bárbara Yonthé El Ranchito La Laja Barrio de Santiago (Charco Frio) Los Ríos Sombrete Puerto del Salitre San Martín Florida Barrio de Guadalupe (Charco Frio) Barrio los Silvestres (La Concepción) Maconí El Doctor	Obra	Construcción y/o habilitación de ciclovías en vías primarias o regionales, que den como resultado una red de conectividad para la circulación segura de toda persona usuaria de bicicletas.	Ayuntamiento del municipio Dirección de Obras Públicas municipal

ACCIÓN	META	ESTRATEGIA	ZONA DE ATENCIÓN	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RESPONSABLES
A71	URB-10 ECO-9 ECO-9	5.1.6	Cabecera municipal Boxasní Villa Nueva Arroyo de Zituní Puerto del Chiquihuite Puerto de la Concepción	Obra	Habilitación de infraestructura ciclista para su uso recreativo, cotidiano y deportivo, en vinculación con las actividades e infraestructura existe	Ayuntamiento del municipio Dirección de Obras Públicas municipal
A72	URB-10	5.1.6	Municipio	Convenio	Convenio entre gobierno municipal, dependencias estatales y empresas privadas de transporte público, para el incremento de unidades, cobertura y frecuencia de paso, en el servicio de transporte.	Ayuntamiento del municipio Agencia de Movilidad del Estado de Querétaro Empresas privadas
A71	URB-10	5.1.6	Cabecera municipal Boxasní Puerto de la Concepción Arroyo de Zituní Puerto del Chiquihuite	Obra	Modernización de vialidades para la circulación segura y ordenada de vehículos particulares, carga pesada y transporte público.	Dirección de Obras Públicas municipal Ayuntamiento del municipio Empresas privadas Agencia de Movilidad del Estado de Querétaro
A72	URB-10 URB-3	5.1.6	El Aguacate La Esperanza San José Tepozán Puerto de la Luz	Obra	Construcción, mejoramiento y mantenimiento de vialidades secundarias y primarias, así como su conexión con carreteras de jerarquía regional.	Ayuntamiento del municipio CEI Dirección de Obras Públicas municipal SDUOP
A73	URB-10	5.1.3	Vizarrón de Montes	Obra	Ampliación de la Carretera Federal 120	Ayuntamiento del municipio Dirección de Obras Públicas municipal CEI SDUOP
A74	URB-11	5.1.7	Cabecera Municipal El Palmar Vizarrón de Montes	Padrón	Padrón de Vacíos Urbanos el cual deberá de contener al menos, ubicación, estatus legal de la propiedad, factibilidad de uso y aprovechamiento propuesto.	Coordinación de Desarrollo Urbano municipal
A75	URB-11	5.1.7	Cabecera Municipal Vizarrón de Montes El Palmar	Programa	Elaboración Programa de Aprovechamiento Público de Vacíos Urbanos, el cual tomará como base el Padrón de Vacíos Urbanos, así como los esquemas de financiamiento a ejecutar.	Tesorería municipal Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Ayuntamiento del municipio Dirección de Catastro del Estado de Querétaro
A76	URB-12	5.1.7	Municipio	Padrón	Elaboración del Padrón de Vivienda Deshabitada, el cual deberá de contener al menos, ubicación, estatus legal de la propiedad, factibilidad de uso y aprovechamiento propuesto.	Tesorería municipal Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Ayuntamiento del municipio IVEQ
A78	URB-12	5.1.7	Municipio	Programa	Elaboración del Programa de Aprovechamiento Público de Vivienda Deshabitada, el cual tomará como base el Padrón de Viviendas Deshabitadas, así como los esquemas de financiamiento a ejecutar.	Tesorería municipal Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Ayuntamiento del municipio IVEQ
A79	URB-13	5.1.7	Municipio	Campaña	Campaña de socialización de los prototipos de vivienda rural vernácula, establecidos en el Programa de Vivienda (PEV), dirigidos al fomento de la vivienda adecuada y a personas económicamente vulnerable	Dirección de Desarrollo Social municipal Coordinación de Desarrollo Urbano municipal IVEQ
A80	URB-13	5.1.7	Municipio	Acción	Promover la edificación de vivienda del segmento social, económica, y popular, por medio del municipio o el Instituto de Vivienda del Estado de Querétaro	Dirección de Desarrollo Social municipal Coordinación de Desarrollo Urbano municipal IVEQ
A81	URB-13	5.1.7 5.1.3	Municipio	Acción	Promover las facilidades administrativas dirigidas a desarrolladores inmobiliarios para la construcción de desarrollos de vivienda de los segmentos social, económica, y/o popular.	Dirección de Desarrollo Social municipal Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Ayuntamiento del municipio Tesorería municipal
A82	URB-13	5.1.7	Municipio	Programa	Programa de mejoramiento de la vivienda, para el cambio de materiales de construcción perjudiciales para la salud.	Dirección de Desarrollo Social municipal Coordinación de Desarrollo Urbano municipal IVEQ SEDESOQ
A83	URB-13	5.1.7	Municipio	Programa	Programas de mejoramiento o ampliación de la vivienda, enfocado en aquellas identificadas en condición de hacinamiento.	Dirección de Desarrollo Social municipal Coordinación de Desarrollo Urbano municipal IVEQ
A84	CUL-1	5.1.9	Cabecera municipal	Declaratoria	Aprobación de la Declaratoria de Zona de Monumentos Históricas de Cadereyta de Montes	Ayuntamiento del municipio INAH
A85	CUL-2	5.1.9	Municipio	Acción	Colaboración entre autoridades municipales y federales para la conservación, protección y manejo de zonas arqueológicas, de acuerdo a lo establecido en La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas.	Ayuntamiento del municipio INAH
A86	CUL-2 CUL-4	5.1.9	Municipio	Programa	Elaboración del Programa de Identificación, Rescate y Conservación de capillas indígenas.	Ayuntamiento del municipio INAH
A87	CUL-3	5.1.9 5.1.3	Municipio	Legislación	Inclusión de características culturales e identidad indígena del municipio en la reforma al Reglamento de Imagen Urbana de Cadereyta de Montes	Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Ayuntamiento del municipio INAH

ACCIÓN	META	ESTRATEGIA	ZONA DE ATENCIÓN	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RESPONSABLES
A88	CUL-4	5.1.9	Municipio	Programa	Programa de actividades culturales e identidad indígena en diferentes sedes del municipio.	Instituto de la Juventud municipal Ayuntamiento del municipio Dirección de Desarrollo Social municipal
A89	CUL-4	5.1.9	Municipio	Campaña	Campaña de socialización del presente Programa en lengua indígena hablada por la población.	Dirección de Desarrollo Social Ayuntamiento del municipio Secretaría de Cultura del Estado de Querétaro Coordinación de Desarrollo Urbano municipal
A90	CUL-4	5.1.9	Municipio	Acción	Promoción de las recomendaciones contenidas en el Plan de Salvaguarda del Semi desierto (Lugares de memoria y tradiciones vivas de los pueblos otomíes – chichimecas de Tolmán, La Peña de Bernal guardián de un territorio sagrado).	Dirección de Desarrollo Social Ayuntamiento del municipio Secretaría de Cultura del Estado de Querétaro INAH
A91	CUL-4 ECO-4	5.1.9	Municipio	Campaña	Campaña de a de difusión estatal y nacional de costumbres, festividades, artesanías y gastronomía del municipio.	Secretaría de Cultura del Estado de Querétaro Ayuntamiento del municipio Dirección de Desarrollo Social
A92	CUL-4 ECO-4	5.1.9	Boyé	Campaña	Campaña de promoción turística de la Ruta del Pulque y la Barbacoa	Ayuntamiento del municipio Dirección de Desarrollo y Fomento Económico
A93	CUL-4	5.1.8 5.1.9	Municipio	Programa	Programa de mejoramiento de infraestructura y funcionamiento en general de preescolares, primarias, y telesecundarias bilingües del municipio.	Ayuntamiento del municipio Dirección de Obras Públicas municipal Dirección de Desarrollo Social municipal IFEQ CONAFE
A94	CUL-5	5.1.9 5.1.7	Municipio	Programa	Programa de conservación y mejoramiento de viviendas que mantengan el uso de materiales de construcción o tipología de vivienda rural vernácula.	Dirección de Desarrollo Social municipal Coordinación de Desarrollo Urbano municipal IVEQ
A95	SOC-1	5.1.8	Cabecera municipal El Aguacate El Doctor La Esperanza Boyé La Esperanza El Palmar Higuerillas Pathé Vizarrón de Montes	Programa	Adaptación de espacios para la capacitación y enseñanza de oficios, dirigido a mujeres y jóvenes	Dirección de Desarrollo Social municipal Ayuntamiento del municipio Dirección de Desarrollo y Fomento Económico
A96	SOC-1	5.1.8	Municipio	Programa	Programa de inserción laboral de jóvenes, mujeres y personas con discapacidad	Dirección de Desarrollo Social municipal Ayuntamiento del municipio Dirección de Desarrollo y Fomento Económico
A97	SOC-2	5.1.8	Municipio	Obra	Obras de adaptación de elementos de accesibilidad universal en equipamientos de salud, tales como centros de salud, casas de salud y hospitales.	Dirección de Obras Públicas municipal SESEQ
A98	SOC-3 URB-6	5.1.8	Cabecera municipal El Aguacate El Doctor La Esperanza Boyé La Esperanza El Palmar Higuerillas Pathé Vizarrón de Montes	Obra	Adaptación de espacios para la impartición de actividades culturales y de recreación	Dirección de Desarrollo Social municipal Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Secretaría de Cultura del Estado de Querétaro IFEQ
A99	SOC-4	5.1.8	Municipio	Programa	Programa de rehabilitación y construcción de espacios públicos acorde a normas, reglamentos y recomendaciones emitidas por la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (SEDATU).	CEI Coordinación de Desarrollo Urbano municipal SDUOP Dirección de Obras Públicas municipal
A100	SOC-5	5.1.8	Cabecera municipal Vizarrón de Montes Higuerillas	Obra	Construcción de Centros Integrales para la atención de adicciones en jóvenes	Dirección de Obras Públicas municipal Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Dirección de Desarrollo Social municipal
A101	SOC-6 ECO-7	5.1.8	Cabecera municipal	Obra	Construcción del Centro de Artes y Oficios.	Dirección de Obras Públicas municipal Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Dirección de Desarrollo Social municipal

ACCIÓN	META	ESTRATEGIA	ZONA DE ATENCIÓN	UNIDAD	DESCRIPCIÓN	RESPONSABLES
A102	SOC-6 ECO-2	5.1.8	El Aguacate El Doctor La Esperanza Boyé La Esperanza El Palmar Higuerillas Pathé Vizarrón de Montes	Programa	Programa de impartición de talleres y cursos de capacitación vinculados al Centro de Artes y Oficios	Coordinación de Desarrollo Urbano municipal Dirección de Obras Públicas municipal Dirección de Desarrollo Social municipal Secretaría de Educación del Estado de Querétaro
A103	SOC-6	5.1.8	Cabecera municipal El Aguacate El Doctor La Esperanza Boyé La Esperanza El Palmar Higuerillas Pathé Vizarrón de Montes	Campaña	Campaña itinerante de divulgación de las herramientas del desarrollo personal.	Dirección de Desarrollo Social municipal
A104	SOC-7	5.1.8	Cabecera municipal	Obra	Ampliación y modernización del Hospital General de Cadereyta de Montes	Dirección de Obras Públicas municipal SESEQ
A105	SOC-7 ECO-3	5.1.8	Cabecera municipal	Obra	Construcción de mercado municipal	Dirección de Obras Públicas municipal
A106	SOC-7	5.1.8	Cabecera municipal	Obra	Ampliación y mejoramiento de la Central de Autobuses municipal	Ayuntamiento del municipio Dirección de Obras Públicas municipal Empresas de transporte privado
A107	ECO-7 AMB-3	5.1.4	Maconí	Acción	Monitoreo de descargas y concentración de metales en el arroyo Maconí de acuerdo a la NOM-147-SEMARNAT/SSA1-2004	Coordinación de Ecología municipal SEMARNAT Empresa minera involucrada

Fuente: SDUOP, 2024.

Tabla. Intervenciones estratégicas

Meta	Estrategia	Intervención	Ubicación	Alcance	Responsable	Financiamiento
ECO-9 URB-10	5.1.6	Red de senderos ciclistas	Cabecera municipal	Intermunicipal	Municipio CEI SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
SOC-5	5.1.8	Centro de Integración Juvenil	Vizarrón de Montes	Delegacional	Municipio SEDESOQ	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
SOC-3 SOC-5	5.1.8	Centro Social Popular	Vizarrón de Montes	Municipal	Municipio SEDESOQ INDEREQ SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
AMB-6 URB-11 SOC-5	5.1.8 5.1.4	Parque Ecoturístico	El Palmar	Delegacional	Municipio SDUOP CEA	Programa Anual de Obra Pública
URB-9 URB-11 SOC-4 ECO-3 ECO-8	5.1.8	Regeneración Urbana de Centro de Barrio	EL Palmar	Municipal	Municipio SDUOP CEI	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales

Meta	Estrategia	Intervención	Ubicación	Alcance	Responsable	Financiamiento
SOC-7 URB-9	5.1.8	Modulo deportivo	Vizarrón de Montes	Municipal	Municipio SDUOP INDEREQ	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
ECO-4 ECO-7 CUL-3	5.1.8	Regeneración Urbana, plaza de la barbacoa	Boyé	Delegacional	Municipio	Programa Anual de Obra Pública
SOC-6 SOC-1	5.1.8	Escuela de Artes y Oficios	Cabecera municipal	Municipal	Municipio Instituto de Artes y Oficios de Querétaro Instituto Queretano de las Mujeres	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales Organizaciones sociales
URB-9 URB-10 SOC-5	5.1.8 5.1.6	Regeneración Vial Sección COBAQ Plantel 5	Carretera Federal 120	Municipal	Municipio CEI SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
URB-9 URB-10 SOC-5	5.1.8 5.1.6	Regeneración Vial Hospital General Cadereyta de Montes	Carretera Federal 120	Municipal	Municipio CEI SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales
URB-9 URB-10 SOC-5	5.1.8 5.1.6	Regeneración Vial Mercado Municipal	Carretera Federal 120	Municipal	Municipio CEI SDUOP	Programa Anual de Obra Pública Recursos Estatales

Fuente: SDUOP, 2024.

7. Nivel instrumental Proceso de vigencia jurídica

Diagrama. Proceso de vigencia jurídica del Programa



Fuente: SDUOP, 2024.

Para ejercer lo establecido en las estrategias del presente Programa, es necesario considerar el marco jurídico que define las atribuciones y obligaciones de las autoridades en materia de desarrollo urbano, así como la definición a corto, mediano y largo plazo de los instrumentos necesarios, los cuales, se clasifican de la siguiente manera:

- Instrumentos Jurídicos.
- Instrumentos de Financiamiento.
- Instrumentos Territoriales.
- Instrumentos de Gestión y Gobernanza

7.1. Instrumentos jurídicos

Programa municipal de desarrollo urbano

Este es el principal instrumento para la administración del desarrollo y planeación urbana municipal, es aquí donde se determinan las estrategias y acciones generales de aplicación en el territorio, buscando mejorar las áreas urbanas existentes y sus problemáticas; su formulación se sustenta en el marco legal aplicable y vigente, de conformidad con el Artículo 115, fracción V, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el numeral 11 fracción I, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, donde los municipios tienen atribuciones de formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

De igual forma, conforme al Artículo 115 fracción I, de la Constitución General de la República y Artículo 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, el municipio es gobernado por un Ayuntamiento, integrado por un Presidente o Presidenta Municipal y el número de regidurías y sindicaturas que la ley determine. Conforme al Artículo 30 fracción II, inciso a), de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, es competencia del Ayuntamiento del municipio aprobar los planes de desarrollo urbano municipales, y en su Artículo 31 fracción XIII, prevé que es facultad de las presidencias municipales formular y proponer al Ayuntamiento la política de planeación, desarrollo urbano y obras públicas del municipio.

Asimismo, el Código Urbano del Estado de Querétaro, establece en los artículos 40, 43 al 48, que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano será aprobado, ejecutado y evaluado por el Municipio, así como el procedimiento que deberán seguir los instrumentos de planeación del ámbito municipal para su elaboración y aprobación.

Código Urbano del Estado de Querétaro

Este código es el principal instrumento normativo a nivel estatal del desarrollo urbano, establece los lineamientos conforme a los cuales los municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas, y el destino de áreas y predios, de acuerdo a la temporalidad y los coeficientes de ocupación y uso del suelo. De esta manera, todo programa municipal de desarrollo urbano para ser aprobado, deberá de guardar congruencia con este instrumento.

Participación ciudadana

A través de foros ciudadanos y con expertos en la materia de desarrollo urbano y aquellos actores que intervienen en este, son fundamentales para la elaboración y revisión periódica de los instrumentos de planeación urbana. Con base en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículo 11, fracciones I, XX, XXX; Artículo 30, fracciones I, II, III, IV; la Ley Orgánica de Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, Artículo 30, fracciones XXX, XXXI; la Ley de Planeación de Estado de Querétaro, Artículo 9 y 57; y el Código Urbano del Estado de Querétaro, artículos 8,10, fracción V; Artículo 43,44, se deberán ejecutar ejercicios de consulta pública.

En el mismo sentido, por medio del Artículo 21 de la LGAHOTDU y en los artículos del 34 al 39 del Código Urbano del Estado de Querétaro, se establecen las consideraciones necesarias para expedir la convocatoria para que las autoridades municipales, organismos privados, sociales y ciudadanos interesados participen con propuestas en los foros de consulta y su posterior inclusión en el

Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Respecto a los consejos de participación social, los artículos 20, 21 de la LGAHOTDU y 45 del Código Urbano del Estado de Querétaro, hacen referencia a la formación de los consejos del sector gubernamental y social y las labores que desempeñarán para evaluar las políticas de ordenamiento territorial y planeación. Este proceso se contempla dentro del proceso de elaboración y vigencia del programa a través de la instalación y operación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

7.2. Instrumentos financieros

Con el objetivo de consolidar el sistema de recaudación y administración financiera municipal, además de las acciones propuestas establecidas para el mejoramiento de la Ley de Ingresos municipal, se establecen los siguientes instrumentos.

Participación mixta

Las instancias municipales permitirán la participación de diversos sectores para la instrumentación de los proyectos urbanos o inmobiliarios de interés y beneficio social, así como la prestación de servicios, construcción u operación de infraestructura urbana, tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- Los proyectos estarán enfocados al mejoramiento, consolidación o conservación de los centros de población.
- La escritura constitutiva deberá ser congruente con los proyectos urbanos o inmobiliarios de interés y beneficio público.
- El capital social podrá ser público o mixto, público, privado y social dependiendo de sus características y alcances.
- Tanto el Poder Ejecutivo del Estado como los municipios, podrán utilizar diferentes formas de financiamiento que deberán ser definidas en su escritura constitutiva y cumplir con las disposiciones jurídicas y financieras.
- Su constitución y operación se sujetará a lo dispuesto por las respectivas Leyes en la materia. Asimismo, las autoridades deberán de contar con un órgano de vigilancia ciudadana la cual se encargará de verificar su desempeño y emitirá las recomendaciones correspondientes.

Fuentes de financiamiento alternativos

Estos recursos podrán provenir de otras instituciones como son: Banco Mundial (BM), Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras). Dentro de los Fondos para el Desarrollo Urbano, los canales de financiamiento que se habrán de utilizar en los siguientes rubros son los siguientes:

Infraestructura y equipamiento

- Banobras y, por su conducto a nivel internacional, el BM y el BID.
- Fondo Nacional de Fomento al Turismo

Vivienda

- Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).
- Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI)
- Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).
- Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).
- Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro (IVEQ).

Contribución de mejoras en obras públicas

Las contribuciones de mejoras por obra pública, serán establecidas conforme a las disposiciones vigentes, el pago o contribuciones para la ejecución de una obra financiada con recursos públicos que afecta a un determinado número de propietarios o poseedores, ya sea personas físicas o jurídicas, de bienes inmuebles que se ubiquen dentro de un área de beneficio, por un tiempo determinado.

Mediante la contribución para mejoras, es posible realizar las siguientes obras públicas que establece el Código Urbano del Estado de Querétaro:

- Introducción, ampliación y rehabilitación del sistema de agua y drenaje;
- Construcción, ampliación y rehabilitación del sistema para el saneamiento de agua;
- Electrificaciones necesarias para dotar a los centros de población de fluido eléctrico o para mejorar las ya existentes;
- La apertura de nuevas vías públicas;
- Construcción, ampliación y rehabilitación de guarniciones y banquetas;
- Pavimentación, rectificación, ampliación, prolongación y mejoramiento de vías públicas ya existentes que incluyan elementos de diseño de Accesibilidad Universal;
- Las de plantas de ornato, seguridad y protección, además del empedrado, banquetas, guarniciones y demás elementos que equipan las vías públicas;
- Infraestructura y mobiliario para los ciclistas;
- Obras de regeneración urbana de aquellas zonas a los centros de población que se requieran para su reactivación económica, social y urbanística, tales como la construcción de estacionamientos públicos, mercados públicos, plazas, jardines, parques e instalaciones deportivas o similares;
- Construcción y mejora de equipamiento;
- Adquisición o expropiación de inmuebles para la ejecución de obras públicas o establecimiento de áreas verdes.
- Inversión para el turismo natural y cultural.

Dicha contribución de mejoras se aplicará sobre aquellas Áreas de Actuación que se determinen en el presente Programa, de acuerdo a lo determinado en la Ley de Ingresos del Municipio de Cadereyta de Montes.

Plusvalía por urbanización

Mediante el mecanismo de recuperación de plusvalía por urbanización, se rescatará el beneficio de la aplicación de los incrementos en desarrollo adicional, conforme al pago que se determine en la Ley de Ingresos.

Este instrumento se aplicará en las áreas de actuación las cuales definen la orientación prioritaria de diversas zonas del municipio de Cadereyta de Montes, que sean objeto de un tratamiento urbano específico.

Los recursos recaudados a través de este instrumento serán encaminados a la realización de obras de infraestructura, mejoramiento de áreas verdes, espacio público e imagen urbana. Dentro de las Áreas de Actuación que cuentan con beneficios normativos se consideran las siguientes:

- Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial.
- Áreas de Actuación de Protección y Conservación Ambiental.
- Áreas de Actuación de Mejoramiento Urbano.
- Áreas de Actuación de Consolidación Urbana.
- Áreas de actuación de Potencial Turístico.

Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial

Son aquellas que tienen patrimonio monumental o arqueológico, así como valores de importancia biocultural.

Áreas de Actuación de Protección y Conservación Ambiental

Son aquellas que cuentan con valor ecológico o forman parte del sistema pluvial y son importantes para esta estrategia ambiental.

Sus beneficios podrán ser:

- a) Transferencia de derechos de desarrollo.

En el Sistemas de Transferencia de Derechos de Desarrollo los propietarios de los predios o inmuebles podrán transferir los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados, que corresponde a las características establecidas por los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, señalados en este programa a favor de un tercero, previa resolución emitida por la Coordinación de Desarrollo Urbano Municipal.

Para el caso de las Áreas de Actuación de Protección y Conservación Ambiental, se determinará el potencial construable que se pueda transferir de acuerdo a la siguiente tabla.

Tabla. Potencial constructivo para área de conservación y protección ambiental

Superficie de terreno (predio emisor)	Potencial Constructivo (Predio receptor)
Por cada 10,000 m2	2,000 m2

Fuente: SDUOP, 2024.

Corresponderá a la dependencia encargada del desarrollo urbano determinar el potencial de desarrollo urbano transferible, para lo cual deberá emitir resolución que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor.

La altura máxima autorizada se determinará en función de la Tabla. Normas Generales para el municipio de Cadereyta de Montes. Para el caso del área libre, se tomará como referencia aquella que establece la zonificación secundaria o en su caso la norma de ordenación por vialidad. Para el caso de proyectos de vivienda o mixtos se podrá incrementar la densidad que determina la Zonificación Secundaria de acuerdo a los criterios definidos en la siguiente tabla.

Tabla. Criterios para incremento de densidad

Densidad de Zonificación Secundaria (predio emisor)	Densidad beneficio (predio receptor)
Aislada	Mínima
Mínima	Baja
Baja	Media

Densidad de Zonificación Secundaria (predio emisor)	Densidad beneficio (predio receptor)
Media	Media Intensiva

Fuente: SDUOP, 2024.

Para el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial, se determinará el potencial construible que se pueda transferir de la siguiente manera:

Tabla. Potencial de transferencia de derechos

Coeficiente de utilización máximo (CUSM)	Coeficiente de Potencial de transferencia
1.50	Diferencia entre CUSM y CUS construido o Diferencia entre CUSM y CUS de Zonificación Secundaria

Fuente: SDUOP, 2024.

Este CUSM también puede ser beneficio en inmueble con monumento por determinación de la Ley Federal de Monumentos, Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas. En ambos casos, el CUSM de 1.50 es exclusivo para la Transferencia de Derechos de Desarrollo, el CUS establecido en la Zonificación Secundaria del Programa Municipal, sólo puede ser modificado bajo los lineamientos de la Ley Federal de Monumentos, Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas y la aprobación del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

El Área de Actuación de Conservación Patrimonial deberá contar con un polígono, donde el suelo inscrito en éste, se establece como suelo de Protección del Patrimonio, funciona como una zonificación sobrepuesta y está sujeto a las condiciones y restricciones que el Instituto Nacional de Antropología e Historia y la autoridad municipal consideren necesarias.

b) Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo

Se podrá comprar potencial de desarrollo a un área emisora hasta la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación secundaria, en el predio emisor.

El Potencial de Desarrollo transferible de un inmueble, se determina por la superficie máxima de construcción permitida que resulta de la aplicación de la nomenclatura de la zonificación secundaria del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, menos la superficie actual construida, o CUSM menos CUS de zonificación secundaria, si es Área de Conservación Patrimonial o inmueble con monumento por determinación de Ley.

Las limitaciones impuestas por restricciones, derechos de vía, alineamientos o remetimientos de las edificaciones determinadas por la normatividad aplicable, no pueden ser en ningún caso, receptoras de potencial. Los propietarios de los predios interesados en emitir potencial, deben solicitar a la Coordinación de Desarrollo Urbano municipal su inscripción en el Padrón de Predios Emisores de Potencial, salvo aquellos que sean de propiedad federal, estatal y municipal.

Para el registro del Padrón de Predios Emisores de Potencial, la Coordinación de Desarrollo Urbano municipal elaborará una opinión técnica que contenga el listado con los predios emisores y receptores de Transferencia de Potencial de Desarrollo, mismos que se determinarán con base en los polígonos delimitados en las Áreas de Actuación de este programa, para que posteriormente, sea aprobado por el H. Ayuntamiento de Cadereyta de Montes y publicado en la Gaceta Municipal, lo cual servirá como medio de difusión para los propietarios de los predios beneficiados.

Áreas de Actuación de Mejoramiento Urbano

Para las áreas de actuación de Mejoramiento Urbano, sus beneficios podrán ser:

- a) Aplicación de norma de altura máxima.
- b) Polígono de actuación constructivo.
- c) Reagrupamiento Parcelario.
- d) Esquema específico de utilización de suelo.
- e) Derechos de preferencia.
- f) Facilidades administrativas y estímulos para la consolidación de acciones urbanísticas.

Se deberá elegir entre la aplicación de un solo beneficio del listado anterior, haciendo hincapié que no son acumulativos los beneficios.

- a) Aplicación de norma de altura máxima.

Para la aplicación de la norma de altura máxima ver criterios en Tabla Normas Generales para el municipio de Cadereyta de Montes. Se podrá incrementar la densidad que establece para el predio la zonificación secundaria, o en su caso, la norma de ordenación por vialidad, de acuerdo a los criterios que se indican en la siguiente tabla.

Tabla. Criterios para incremento de densidad

Densidad de Zonificación Secundaria (base)	Densidad beneficio
Aislada	Mínima
Mínima	Baja
Baja	Media
Media	Media intensiva

Fuente: SDUOP, 2024.

b) Polígono de Actuación Constructivo

Este instrumento permite relocalizar usos y destinos del suelo, así como el potencial constructivo, sin variar el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) máximo permitido por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, siempre y cuando el área libre en ningún caso sea menor a la establecida en la nomenclatura de la zonificación secundaria del mismo Programa.

c) Reagrupamiento Parcelario

Este instrumento tiene la finalidad de permitir la redistribución de parcelas o inmuebles en un polígono determinado, con el propósito de aprovechar su potencial urbano. Para lograr el propósito se prevé ceder suelo para calles y equipamiento.

Cuando se pretenda ejecutar un proyecto de interés público o privado, en una extensión tal que involucre a varios particulares, éstos podrán adoptar la figura del reagrupamiento parcelario, siempre y cuando se vea involucrada una superficie de 10 hectáreas.

d) Esquema Específico de Utilización del Suelo

El objeto de la elaboración de un Esquema Específico de Utilización del Suelo es contar con un proyecto integral y articulado que dosifique las alturas y equilibre las densidades y usos de suelo. El Esquema deberá ser elaborado y suscrito por algún especialista en las siguientes disciplinas, arquitectura, ingeniería, urbanismo, diseño de asentamientos humanos o planificación territorial, estudios socioterritoriales y similares con cédula profesional.

e) Facilidades administrativas y estímulos para la consolidación de acciones urbanísticas.

A efecto de promover el modelo óptimo de aprovechamiento de zonas susceptibles a desarrollar en áreas de actuación, se podrá solicitar para el desarrollo de proyectos inmobiliarios la consideración para la obtención de facilidades administrativas e incentivos fiscales, en caso de que dichos estímulos se encuentren previstos en la legislación fiscal vigente correspondiente al municipio de Cadereyta de Montes, los cuales podrán mantenerse, modificarse o eliminarse cada año, según la dinámica urbana existente.

Áreas de Actuación de Potencial Turístico

Sus beneficios podrán ser:

a) Bono de Intervención Turística

Es un instrumento mediante el cual a cambio de desarrollar ciertas actividades, se autoriza el incremento de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta en un 100% de lo permitido por la zonificación secundaria del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

7.3 Instrumentos territoriales

Evaluación de impacto urbano

Dicho estudio tiene como propósito privilegiar el beneficio colectivo, a través del establecimiento específico de medidas adecuadas de mitigación, compensación o de mejoramiento del entorno, por lo que los proyectos estarán sometidos al riguroso cumplimiento de la normatividad y al análisis de su impacto regional. La evaluación se llevará a cabo mediante el dictamen que emitan las autoridades estatales o municipales encargadas de vigilar el desarrollo urbano. Asimismo, se vinculará con la evaluación de impacto ambiental que será emitido a través de las autoridades competentes.

Programa de Ordenamiento Ecológico Local

Este instrumento deberá ser congruente con lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y apegado a las políticas determinadas por el Programa de Ordenamiento

Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), siendo así totalmente compatible con las estrategias y objetivos señalados en este programa.

Atlas de riesgos

Debido a la diversidad de la orografía del municipio, es necesaria la elaboración y aplicación del Atlas de Riesgo municipal, analizando y previendo riesgos en el territorio que puedan afectar a la población e infraestructura.

7.4 Instrumentos de Gestión y gobernanza

Cursos de capacitación

El Municipio de Cadereyta de Montes, en conjunto con las autoridades de los otros dos niveles de gobierno, en el ámbito de sus respectivas competencias y atribuciones, implementará cursos de capacitación para servidores públicos, con la finalidad de profesionalizar y sistematizar sus conocimientos en materia de sistemas de información geográfica, medio ambiente, riesgos y vulnerabilidad, resiliencia, desarrollo urbano y demás tópicos afines que se crean necesarios; así como fortalecer su conocimiento del marco normativo, la aplicación y cumplimiento de los instrumentos de planeación urbana y de ordenamiento ecológico, entre otros ordenamientos implicados.

Convenios de coordinación y/o colaboración

De acuerdo a los artículos 12 y 13 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano refiere que, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) promoverá la celebración de convenios y acuerdos de coordinación entre la federación y las entidades federativas con la intervención de los municipios, y que éstos también podrán suscribir convenios de coordinación con las autoridades estatales, a fin de que estas últimas asuman el ejercicio de funciones que le corresponden a los municipios, o bien para que los municipios asuman las funciones o servicios que les corresponden a las entidades federativas.

Operación del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano en el Municipio de Cadereyta de Montes, y con base en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se conformará el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

7.5. Evaluación y seguimiento

7.5.1. Línea base y diseño de indicadores

El sistema de evaluación y seguimiento se constituye con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos y metas planteadas, además permitirá contribuir a estrechar la coordinación entre las diferentes dependencias y apoyar al proceso de programación, presupuestario, ejecución y operación de las acciones emanadas del presente programa; adicionalmente, se deberá fomentar la divulgación del presente programa, fomentando la participación de la comunidad en la ejecución, seguimiento y operación de los proyectos.

Se consideran los siguientes indicadores:

Indicadores de dimensión ambiental

Indicadores de dimensión urbano – ambiental

Indicadores de dimensión urbana

Indicadores de dimensión urbana – rural

Indicadores de dimensión sociodemográfica y económica