



I M P L A N
Q U E R É T A R O

RESERVAS URBANAS

La Estrategia de Reservas Territoriales para la vivienda

La mayoría de las ciudades mexicanas registran el fenómeno de inmigración de las poblaciones de localidades rurales y de ciudades vecinas hacia los centros urbanos de cada Estado.

Las estimaciones de la ONU indican que para el año 2030 el 83.2% de la población vivirá en núcleos urbanos (ciudades). Esto implica un reto formidable para México, porque es en las ciudades donde se concentran las fuerzas productivas, políticas, científicas y culturales, al grado que la prosperidad del país está depositada en ellas. Por ello es fundamental ordenarlas, hacerlas más productivas y competitivas, reduciendo sensiblemente la inequidad, desigualdad social y su huella ambiental.

La Estrategia de Reservas Territoriales esta dirigida a frenar el crecimiento urbano desordenado de las ciudades y a impulsar el aprovechamiento eficiente del suelo y la infraestructura instalada, y fomentar la coordinación entre los tres órdenes de gobierno, con el propósito de ordenar y regular el crecimiento de los desarrollos habitacionales y de las ciudades, a través de:

- **Actualización** de planes de desarrollo urbano, que regulen crecimiento urbano, intensifiquen el uso del suelo habitacional y establezcan la normatividad para vivienda social como superficie mínima y medidas sustentables.
- **Adecuación** de Reglamentos de Fraccionamientos que incorporen tipologías de vivienda vertical o condominio horizontal.

- **Incorporación** de instrumentos fiscales como:

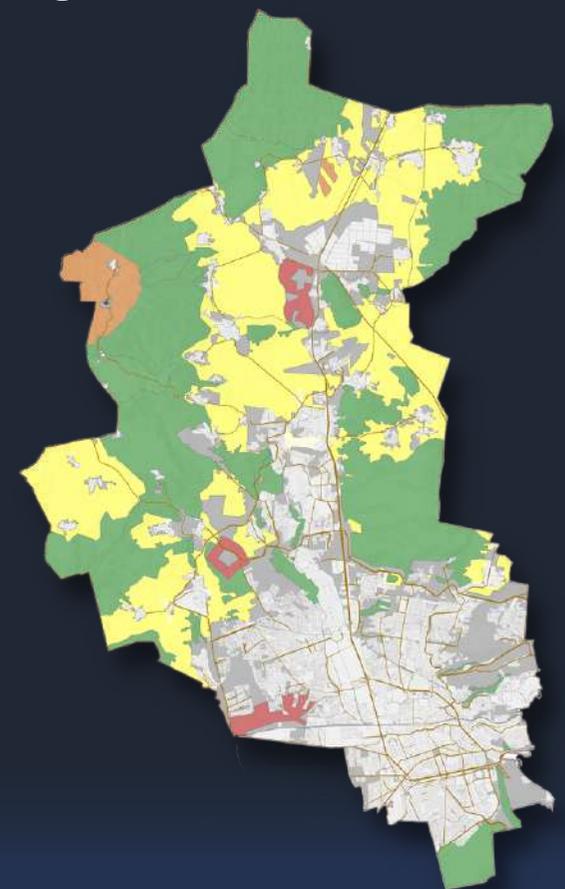
- Sobre tasa a baldíos
- Contribución de mejoras por obra pública o por incremento del valor del suelo
- Contribución por densificación
- Transferencia de potencialidad de desarrollo
- Intercambio de beneficios

A nivel nacional existe una estructura normativa que regula la utilización del territorio, estas deben de alinearse y adaptarse al contexto de cada localidad. Conocerlas potencializará la gestión pública, optimizando el desarrollo urbano creando ciudades para TODOS. (conócela en anexos)

En el Estado de Querétaro El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PEOTDU), es el instrumento regulatorio y normativo que establece los objetivos, políticas, programas y acciones estratégicas que impulsarán y consolidarán el desarrollo sustentable de la entidad, contrarrestando las desigualdades de crecimiento que existen en los municipios.

A nivel local se reconoce e impulsa la implementación de los siguientes instrumentos de planeación:

-  Programa de Ordenamiento Ecológico Local
-  Programas Parciales de Desarrollo Urbano
-  Programas Municipales de Desarrollo Urbano



El PEOTDU reconoce la importancia de controlar el crecimiento poblacional y territorial, generar accesibilidad a la vivienda, dotar de servicios y equipamiento a la población, mejorar la infraestructura para la movilidad, tener **reservas territoriales** para la construcción de vivienda, preservar la función de las zonas agrícolas, áreas naturales protegidas, conservar la riqueza patrimonial, cultural y natural del estado, en especial los recursos hídricos.

En el *nivel instrumental* del PEOTDU, se establecen acciones, instrumentos y mecanismos que permitan ejecutar, coordinar las acciones así como estrategias entre los tres ordenes de la administración pública y los sectores sociales, para la aplicación evaluación y seguimiento de problemas.

En tema de vivienda se establece como prioridad:

- Elaboración del instrumento financiero que permitan presupuestar la adquisición de reservas territoriales **con destino de vivienda del Gobierno del Estado de Querétaro y los municipios; la**
- Identificación de la ubicación de las posibles reservas territoriales con destino de vivienda adecuada para cada uno de los 18 municipios del estado.

En la etapa de evaluación y seguimiento se establece el Programa de Reservas Territoriales **La intención de este instrumento es contribuir en evitar la especulación del suelo; así como, la ocupación irregular de la tierra, la conservación y ampliación de áreas naturales y ecosistemas, y la generación de espacio público y vivienda**



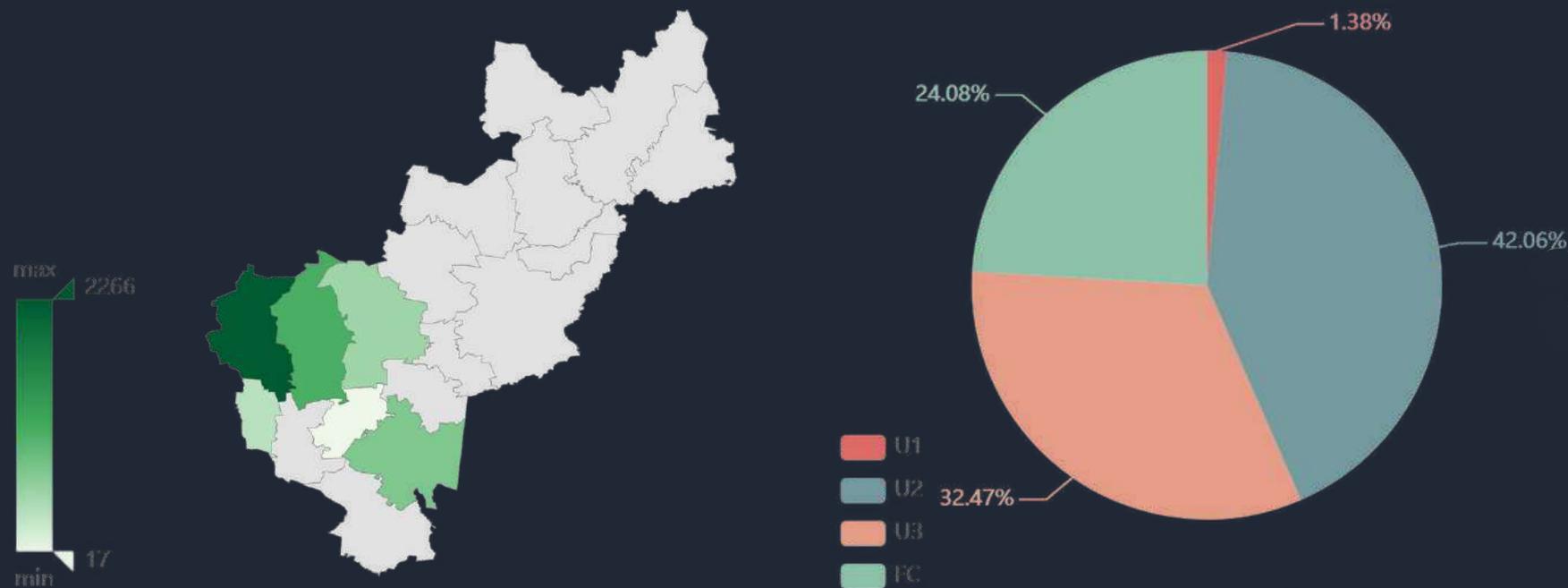
Los objetivos del programa para la adquisición de reservas territoriales para la vivienda adecuada son los siguientes:

- Promover la constitución de instrumentos jurídicos y financieros que generen, a través de los medios de recaudación, **presupuestos en beneficio de los municipios y el Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro.**
- Constituir reservas territoriales destinadas a la **edificación de vivienda económica, social y popular**, que permitan cubrir las necesidades de los sectores poblacionales con menores ingresos, así como el de grupos en situación de vulnerabilidad y aquellos sin acceso a un crédito hipotecario.
- Crear esquemas de adhesión de suelo en propiedad social (ejidos, comunidades y colonias agrícolas), así como en asentamientos humanos irregulares, **para su integración a la reserva territorial habitacional**, considerando la participación de los particulares, instituciones públicas y privadas.



RESERVAS TERRITORIALES

Número de hectáreas registradas al 31 de diciembre de 2019



Municipio	U1	U2	U3	FC	Total
Colón	0	528.6	0	0	528.6
Corregidora	44.5	80.8	192.1	32.2	349.6
El Marqués	0	364.9	422.6	295.3	1,082.8
Pedro Escobedo	0	0	4.1	12.8	16.9
Querétaro	21.4	994.9	740.8	509.2	2,266.4
San Juan del Río	2.8	122.9	255.4	348.3	729.4
Total	68.7	2,092.1	1,615.0	1,197.8	4,973.7

U1: Primer contorno. Zonas consolidadas con acceso a empleo, equipamiento y servicios urbanos.

U2: Segundo contorno. Zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75%.

U3: Zonas contiguas al área urbana, (cinturón periférico al área urbana) definido de acuerdo al tamaño de la ciudad.

FC: Fuera de contorno.

EN CONCLUSIÓN

CORTO PLAZO

- Elaborar los instrumentos jurídicos y financieros necesarios para la adhesión de suelo ubicado en asentamientos irregulares y propiedad social, para la conformación de reserva de suelo habitacional.
- Diseñar esquemas de recaudación contemplados en la Ley de ingresos, obtenidos de trámites inmobiliarios para la conformación del Fondo Municipal a beneficio del Instituto de la Vivienda del Estado (IVEQ), con el cual se permita la adquisición de reserva de suelo servido.
- Generar y conservar un censo de inmuebles cuyas características sean susceptibles de utilizarse para reserva de suelo habitacional dentro de todos los municipios, incluidas las condiciones jurídicas y características para su programación de adhesión.

MEDIANO

- Establecer la permanencia del Fondo de recursos destinados a la adquisición de reserva de suelo habitacional en los municipios del estado de Querétaro.
- Instaurar la permanencia del esquema de recaudación contemplada en la Ley de ingresos, principalmente en los municipios de Querétaro, Corregidora, El Marqués, San Juan del Río, Pedro Escobedo, y Tequisquiapan.
- Contar con un Padrón de Predios Susceptibles a conformar reserva territorial habitacional, vigente y actualizado.

LARGO

- Aumentar el número de predios en inventario y proyectados para su uso como reserva territorial habitacional y asegurar su correcta ocupación, de acuerdo a la demanda de vivienda para los sectores poblacionales de menor ingreso.

BIBLIOGRAFÍA

- *Estrategia de Reservas Territoriales para Vivienda*, (CONAVI, 2013)
https://www.cmic.org.mx/comisiones/sectoriales/vivienda/2013/infonavit/lo_nuevo/reserva_uv/Marco_conceptual_RT.pdf
- *Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* (PEOTDU, 2022)
<https://lasombradearteaga.segobqueretaro.gob.mx/getfile.php?p1=20220963-01.pdf>
- *El suelo social como alternativa a la segregación urbana* (Iracheta, A.; Ortiz. E., 2017)
<https://www.aigob.org/2014/11/12/el-suelo-social-como-alternativa-a-la-segregacion-urbana/>
- *Tendencias del Desarrollo Urbano en México* (ONU HABITAT, 2017)
https://onuhabitat.org.mx/index.php/tendencias-del-desarrollo-urbano-en-mexico#_ftn1
- *Reservas Territoriales* (SNIIV, 2019)
<https://sniiv.sedatu.gob.mx/Oferta/Renaret#>

ANEXOS

- Ley de Planeación
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección Ambiental;
- Ley Agraria;
- Ley de Aguas Nacionales;
- Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable
- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos;
- Constitución Política del Estado de Querétaro;
- Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro;
- Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro;
- Ley Forestal Sustentable de Estado de Querétaro,
- Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro;
- Ley de Planeación del Estado de Querétaro;
- Ley para la Integración al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro;
- Ley de Protección Civil del Estado de Querétaro;
- Ley de Turismo del Estado de Querétaro
- Código Urbano del Estado de Querétaro,
- Reglamento de la Ley que Regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta;
- Ley que regula la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Estado de Querétaro y que deroga diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro.