

Querétaro, Querétaro, 16 de mayo de 2025

1

MTRO. OCTAVIO PASTOR NIETO DE LA TORRE
Comisionado Ponente de la Comisión de Transparencia,
Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales
del Estado de Querétaro.
PRESENTE

Aprovechando la ocasión para saludarle, en atención al comunicado **recibido mediante el Sistema de Comunicación con los Sujetos Obligados (SICOM)** de la Plataforma Nacional de Transparencia el día **02 de mayo de 2025**, mediante el cual remite la Resolución Definitiva de fecha **30 de abril de 2025**, dictada dentro del recurso de revisión citado al rubro y dentro de la cual ordena a este sujeto obligado la búsqueda exhaustiva y la entrega de la información en los términos señalados al ahora recurrente, así como el informe de dicho cumplimiento a esta Comisión de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales del Estado de Querétaro.

En cumplimiento a la resolución de cuenta, se anexa **impresión en copia simple del correo electrónico de 16 de mayo de 2025**, por medio del cual se entrega al correo electrónico [REDACTED] señalado por el ahora recurrente como medio para recibir notificaciones, la información en los términos requeridos por esta Comisión, así como **copia simple** de los Informes de Cumplimiento emitidos por la **Secretaría de Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Urbano**, en donde se informan las acciones tomadas a fin de dar cumplimiento a la Resolución de mérito.

Oficio CN/518/2025, emitido por la Lic. Alicia Arango García, Coordinadora de Normatividad de la Secretaría de Desarrollo Urbano, en donde señala, que, a efecto de dar cumplimiento a lo ordenado en el resolutivo primero del Acuerdo precitado, dicha dependencia se encuentra imposibilitada jurídica y materialmente para remitir lo solicitado por el recurrente, en razón de no ser la autoridad poseedora de la información en el formato requerido por el solicitante. Reiterando que dicha autoridad se encuentra en la mejor disposición para entregar el documento en formato PDF, o copia certificada (previo pago efectuado).

- Se adjunta copia simple del oficio **SAY/DAI/213/2025**, suscrito por el Lic. Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios, adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento y quien resulta competente para atender lo solicitado con fundamento en lo establecido en el artículo 47, fracción V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y el artículo 189 del Código Municipal de Querétaro. En el cual se remite al Dr. Gerardo Romero Altamirano, Secretario de Desarrollo Urbano, el *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro*, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

Oficio SAY/0932/2025, emitido por el M. en D. Jesús Roberto Franco González, Secretario del Ayuntamiento, en donde señala, que, a efecto de dar cumplimiento a lo ordenado en el resolutivo primero del Acuerdo precitado, después de haberse realizado una búsqueda exhaustiva en los archivos físicos y electrónicos de dicha Secretaría, se localizó lo solicitado en los siguientes formatos:

- **Físico**, el cual se encuentra disponible para su consulta en las instalaciones de la oficina de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, ubicadas en Boulevard Bernardo Quintana número 1000, tercer piso, letra "A".
- **PDF**, consistente en el "Programa Municipal de Desarrollo Urbano"; ya entregado como prueba documental, según consta en las actuaciones de la Resolución Definitiva.

A efecto de dar cumplimiento a lo ordenado en el Resolutivo de referencia, se adjunta el archivo electrónico en mención, en formato PDF.

Por lo anteriormente expuesto, le solicito:

PRIMERO: Tener por cumplida en tiempo y forma la Resolución de fecha **30 de abril de 2025**, dictada dentro del Recurso de Revisión **RDAA/0069/2025/OPNT**.

SEGUNDO: Dictar el archivo del presente expediente en el momento procesal oportuno.

Atentamente



Lic. María Concepción Reséndiz Rodríguez

**Titular de la Unidad de Transparencia y Acceso
a la Información Pública del Municipio de Querétaro**

C.c.p. Acuse/APBS



Unidad de Transparencia y Acceso a la Información
<u.transparencia@municipiodequeretaro.gob.mx>

Notificación de Cumplimiento a Resolución RDAA/0069/2025/OPNT

1 mensaje

Unidad de Transparencia y Acceso a la Información

<u.transparencia@municipiodequeretaro.gob.mx>

Para: [REDACTED] 1

16 de mayo de
2025, 13:19

En la Ciudad de Querétaro, Querétaro, **siendo las 13:19 pm del día 16 de mayo de 2025**, la C. Adriana Paola Belaunzarán Sánchez, en mi carácter de servidora pública y cargo de Analista Administrativa adscrita a la Unidad de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Municipio de Querétaro, con número de empleado 28369, por este medio [REDACTED] ¹ señalado por quien dijo llamarse [REDACTED] ¹ [REDACTED] ¹ para oír y recibir notificaciones dentro del recurso de revisión **RDAA/0069/2025/OPNT**, derivado de la respuesta a la solicitud de información con folio **220458525000322**, y de conformidad con lo establecido en los artículos 123 y 155, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, le hago entrega en formato digital PDF del **Oficio CN/518/2025**, emitido por la Lic. Alicia Arango García, Coordinadora de Normatividad de la Secretaría de Desarrollo Urbano, **Oficio SAY/0932/2025**, emitido por el M. en D. Jesús Roberto Franco González, Secretario del Ayuntamiento y oficio **OIC/UTAIP/0140/2025**, emitido por la **Lic. María Concepción Reséndiz Rodríguez**, Titular de la Unidad de Transparencia y Acceso a la Información Pública, a fin de dar cumplimiento a la resolución de mérito.

Lo anterior, en cumplimiento a la Resolución Definitiva de fecha **30 de abril de 2025**.

--



QUERÉTARO
MUNICIPIO

Unidad de Transparencia, Acceso a la Información Pública
adscrita al Órgano Interno de Control
del Municipio de Querétaro

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD:

Este correo electrónico, incluyendo en su caso, los archivos adjuntos al mismo, pueden contener información de carácter confidencial y/o privilegiada, y se envían a la atención única y exclusivamente de la persona y/o entidad a quien va dirigido. La copia, revisión, uso, revelación y/o distribución de dicha información confidencial sin la autorización por escrito del MUNICIPIO DE QUERÉTARO está prohibida. Si usted no es el destinatario a quien se dirige el presente correo, favor de contactar al remitente respondiendo al presente correo y eliminar el correo original incluyendo sus archivos, así como cualesquiera copia del mismo. Mediante la recepción del presente correo usted reconoce y acepta que en caso de incumplimiento de su parte y/o de sus representantes a los términos antes mencionados, el MUNICIPIO DE QUERÉTARO tendrá derecho a los daños y perjuicios que esto le cause.



RDAA-0069-2025-OPNT NOTIFICACIÓN CIUDADANO.pdf
20040K

Querétaro, Querétaro, 16 de mayo de 2025

[Redacted]
[Redacted]

Solicitud de Información: **220458525000322**

PNT
Presente

Aprovechando la ocasión para saludarle, en atención al cumplimiento de la Resolución Definitiva de **26 de marzo de 2025**, dictada dentro del expediente **RDAA/0021/2025/JMO**, y notificada a esta Unidad de Transparencia y Acceso a la Información el día **31 de marzo de 2025** por conducto del SICOM (Plataforma Nacional de Transparencia), con fundamento en los artículos 46, fracción XIV, 155 y 157, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.

Derivado de la respuesta a la solicitud de información con folio **220458525000322**, en se informa lo siguiente:

De conformidad con lo establecido en los artículos 123 y 155, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, se remite en formato PDF los Informes de Cumplimiento emitidos por la **Secretaría del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Urbano**, en donde se proporciona la siguiente información:

Oficio CN/518/2025, emitido por la Lic. Alicia Arango García, Coordinadora de Normatividad de la Secretaría de Desarrollo Urbano, en donde señala, que, a efecto de dar cumplimiento a lo ordenado en el resolutivo primero del Acuerdo precitado, dicha dependencia se encuentra imposibilitada jurídica y materialmente para remitir lo solicitado por el recurrente, en razón de no ser la autoridad poseedora de la información en el formato requerido por el solicitante. Reiterando que dicha autoridad se encuentra en la mejor disposición para entregar el documento en formato PDF, o copia certificada (previo pago efectuado).

- Se adjunta copia simple del oficio **SAY/DAI/213/2025**, suscrito por el Lic. Rodrigo de la Vega Muñoz, Director de Asuntos Inmobiliarios, adscrito a la Secretaría del Ayuntamiento y quien resulta competente para atender lo solicitado con fundamento en lo establecido en el artículo 47, fracción V de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro y el artículo 189 del Código Municipal de Querétaro. En el cual se remite al Dr. Gerardo Romero Altamirano, Secretario de Desarrollo Urbano, el *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro*, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

Oficio SAY/0932/2025, emitido por el M. en D. Jesús Roberto Franco González, Secretario del Ayuntamiento, en donde señala, que, a efecto de dar cumplimiento a lo ordenado en el resolutivo primero del Acuerdo precitado, después de haberse realizado una búsqueda exhaustiva en los archivos físicos y electrónicos de dicha Secretaría, se localizó lo solicitado en los siguientes formatos:

- **Físico**, el cual se encuentra disponible para su consulta en las instalaciones de la oficina de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, ubicadas en Boulevard Bernardo Quintana número 1000, tercer piso, letra "A".
- **PDF**, consistente en el "Programa Municipal de Desarrollo Urbano"; ya entregado como prueba documental, según consta en las actuaciones de la Resolución Definitiva.

A efecto de dar cumplimiento a lo ordenado en el Resolutivo de referencia, se adjunta el archivo electrónico en mención, en formato PDF, así como los oficios mencionados con anterioridad.

Sin otro particular, agradezco de antemano su atención y quedo a sus órdenes para cualquier duda o aclaración.

Atentamente



Lic. María Concepción Reséndiz Rodríguez

**Titular de la Unidad de Transparencia y Acceso
a la Información Pública del Municipio de Querétaro**

Asunto: Se rinde informe de cumplimiento.

LIC. MARÍA CONCEPCIÓN RESÉNDIZ RODRÍGUEZ
TITULAR DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA Y
ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA
P R E S E N T E

En relación al similar número OIC/UTAIP/0111/2025, recibido en esta Secretaría del Ayuntamiento el día 05 de mayo del presente año, por el cual se solicita se remita la información solicitada, conforme a lo ordenado en el Resolutivo Primero de la Resolución Definitiva del Recurso de Revisión número RDAA/0069/2025/OPNT, presentado en contra de la respuesta proporcionada a la solicitud de información con número de folio 220458525000322, asignada en el portal de la Plataforma Nacional de Transparencia.

- El Resolutivo Primero, a la letra dice:

*“... esta Comisión **revoca** la respuesta inicial y **ordena** al sujeto obligado a realizar una búsqueda exhaustiva de la información y **entregar** una respuesta, **ordenada, clara, completa y gratuita**, correspondiente a:*

{...} los archivos digitales vectoriales (en formato .shp o kml) de la zonificación primaria y secundaria que abarquen la totalidad del municipio y de las cartas urbana publicadas su Programa Municipal de Desarrollo Urbano y divulgados en su página de internet:

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/secretarias/secretaria-de-desarrollo-sostenible/desarrollo-urbano/cartas-urbanas>. Lo anterior sin reparar en si están divididos por delegaciones (como en la página) o si es el programa completo del municipio...” (sic)”

Se informa que después de haberse realizado la búsqueda exhaustiva en los archivos físicos y electrónicos de esta Secretaría del Ayuntamiento, se localizó lo solicitado en los siguientes formatos:

1. **Físico**, el cual se encuentra disponible para su consulta en las instalaciones de la oficina de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, ubicadas en Boulevard Bernardo Quintana número 10000, Tercer Piso, Letra A.
2. **PDF**, consistente en el “Programa Municipal de Desarrollo Urbano”; que fue entregado como prueba documental en su momento, según consta en las actuaciones de la Resolución Definitiva.

No obstante y a efecto de dar cumplimiento a lo ordenado en el Resolutivo de referencia, se adjunta en unidad de almacenamiento consistente en disco compacto, el archivo electrónico en mención en formato PDF.

Lo anterior conforme a lo dispuesto en los artículos 8, fracción II, 14 y 16, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro; y 47 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

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



QUERÉTARO
MUNICIPIO





QUERÉTARO

MUNICIPIO

Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro

2023

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
1.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	10
2. NIVEL DE ANTECEDENTES	12
2.1 BASES JURÍDICAS Y MARCO DE PLANEACIÓN	13
2.1.1. BASE JURÍDICA	13
2.1.2. MARCO DE PLANEACIÓN	18
2.2. METODOLOGÍA	23
2.2.1. PROCESO DE PLANEACIÓN	23
2.2.2. MÉTODO Y MATERIALES	25
3. DIAGNÓSTICO - PRONÓSTICO	27
3.1. ANÁLISIS DE LAS PERSONAS	28
3.1.1. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO	28
3.1.1.1 CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN	28
3.1.1.2 TASA MEDIA DE CRECIMIENTO	34
3.1.1.3 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR SEXO	38
3.1.1.4 GRANDES GRUPOS DE EDAD	40
3.1.1.5 PIRÁMIDE DE EDADES	42
3.1.1.6 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA (PEA, PEA OCUPADA Y DESOCUPADA)	43
3.1.2. CLASIFICACIÓN DE GRUPOS HOMOGÉNEOS (POBLACIÓN CON DISCAPACIDAD, HABLANTES DE LENGUAS INDÍGENAS, GRUPO DE ADULTOS MAYORES, HOGARES CON JEFAS DE FAMILIA. ETC.)	48
3.1.3 CARACTERÍSTICAS Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA POBLACIÓN POR LOCALIDAD Y COLONIA	67
3.1.3.1 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR LOCALIDAD	67
3.1.3.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES POR DELEGACIÓN	68
3.2. ANÁLISIS DEL CONTINÚO MUNICIPAL	87
3.2.1 EI MUNICIPIO EN LA REGIÓN	87
3.2.2 EL MUNICIPIO EN LA METRÓPOLI	93
3.2.3 ZONAS EN PROCESO DE CONURBACIÓN	94
3.2.4. ANÁLISIS DEL CRECIMIENTO URBANO	98
3.2.5 SISTEMA NATURAL MUNICIPAL	100
3.2.5.1 SISTEMA HÍDRICO	101
3.2.5.2 ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS	105

3.2.5.3 PÉRDIDAS Y GANANCIAS FORESTALES Y AGRÍCOLAS	108
3.2.5.4 APTITUD URBANA RESPECTO A CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO NATURAL	111
3.2.6 SISTEMA URBANO RURAL MUNICIPAL	115
3.2.6.1 SISTEMA DE LOCALIDADES Y ESTRUCTURA URBANA	115
3.2.6.2 SISTEMA VIAL	127
3.2.6.3 DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL	132
3.2.6.4 TENENCIA DE LA TIERRA	135
3.2.6.5. CRECIMIENTO IRREGULAR.....	140
3.2.6.6. PERFIL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	141
3.2.7 SUELO URBANO Y ARTIFICIADO.....	151
3.2.7.1 SUELO URBANO, PERIURBANO Y RURAL.....	151
3.2.7.2 USO DE SUELO ACTUAL	153
3.2.7.3. ÁREAS CON POTENCIAL DE DISTRITOS URBANOS Y LOCALIDADES DE CONSOLIDACIÓN.....	155
3.2.8 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	157
3.2.8.1 INFRAESTRUCTURA Y MOBILIARIO URBANO.....	158
3.2.9 EQUIPAMIENTO.....	167
3.2.10 GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGO DE DESASTRES	197
3.2.10.1 RIESGOS ANTROPOLÓGICOS Y NATURALES.....	197
3.2.10.2 VULNERABILIDAD ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO	198
3.2.11 CARACTERÍSTICAS Y ANÁLISIS DE UNIDADES DE GESTIÓN AMBIENTAL	203
3.3. SÍNTESIS	206
3.3.1. ESCENARIOS DE CRECIMIENTO	206
3.3.2. REQUERIMIENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO	210
3.3.3 SINTESIS DE PROBLEMÁTICAS Y NECESIDADES	214
4. NIVEL NORMATIVO.....	223
4.1 IMAGEN OBJETIVO.....	224
4.1.1 OBJETIVOS.....	225
5. NIVEL ESTRATÉGICO.....	232
5.1 ESTRATEGIAS.....	233
5.2 ZONIFICACIÓN PRIMARIA.....	333
5.2.1 Dosificación del Desarrollo Urbano (Horizontes de Planeación).....	335
5.2.2 Disposiciones Normativas	336
5.3 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	338
5.3.1. Usos de Suelo clasificados como Urbano y Urbanizable	339
5.3.2. Usos de Suelo clasificados como No Urbanizable	342
5.3.3 Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.....	346
5.3.4. Niveles y Altura Máxima Permitida.....	365

5.3.5. Derechos de Desarrollo, Porcentaje de Área Libre de Construcción y Coeficientes de Ocupación, Utilización y Absorción del Suelo.....	368
5.3.6. Densidad de viviendas para el Suelo Urbano y Urbanizable de la Zonificación Secundaria	372
5.3.7. Superficies y frentes mínimos	374
5.4 Estructura Urbana y Vial.....	376
5.5 Áreas de Actuación.....	381
5.6 Normas Generales.....	383
5.7 Normas Específicas de Ordenación del Territorio Municipal.....	422
6. NIVEL INSTRUMENTAL	426
6.1 INSTRUMENTOS JURÍDICOS Y NORMATIVOS	427
6.1.1 Instrumentos de Planeación Urbana	428
6.1.2 Instrumentos de Regulación y Control del Desarrollo Urbano	430
6.1.3 Instrumentos de Fomento del Desarrollo Urbano	432
7. CARTERA DE PROYECTOS	451
7.1 PROYECTOS ESTRATÉGICOS	452

INTRODUCCIÓN

La Ciudad es el organismo vivo donde conviven factores sociales, económicos, ambientales y políticos, mismos que encuentran en la planeación urbana un eslabón para la mejora constante de la calidad de vida de los ciudadanos, el crecimiento ordenado, la sostenibilidad, la equidad y la visión de futuro.

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro (PMDUQ) es el instrumento promotor de la construcción de un nuevo orden institucional en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, basado en reglas y normas claras, transparentes, equitativas y evaluables para establecer lineamientos estratégicos que permitan impulsar mecanismos de planeación territorial con una visión integral y articulada.

Considerando que el Programa que se actualiza data del año 1981 y éste ha quedado rebasado por la realidad municipal, es que resultó necesario para los trabajos de armonización, adoptar una visión de sostenibilidad a largo plazo como factor fundamental para así consolidar un modelo de crecimiento urbano que priorice la planeación, congruente con la dinámica urbana, económica y social en el municipio, así como con proyección de escenarios a corto, mediano y largo plazo.

La planeación urbana es un sistema complejo que implica una serie de consideraciones de naturaleza económica, ambiental, social, legal, cultural, tecnológica, política y financiera, que se erigen como enormes condicionantes de los modelos ideales concebidos por el planificador.

En virtud de lo anterior, emerge como imperativo social y urbanístico redefinir la ciudad en busca de la igualdad y el respeto de los derechos humanos en el entorno urbano. Siendo necesario replantear su diseño y planificación con un enfoque inclusivo con perspectiva transformadora a fin de proyectar urbes más seguras, accesibles y justas para todos.

A partir de la Nueva Agenda Urbana, aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el

Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), celebrada en Quito, Ecuador el 20 de octubre de 2016, se realizó un proceso de alineación del presente Programa con la finalidad de contribuir al logro de los principios y compromisos establecidos en dicha Agenda y otros instrumentos internacionales en la materia.

La Nueva Agenda Urbana representa un cambio de paradigma en el desarrollo de las ciudades, estableciendo el ideal al que deberán aspirar las mismas durante los próximos veinte años, a efecto de lograr un futuro mejor y más sostenible, donde las ciudades sean generadoras de soluciones a los problemas futuros de la humanidad en vez de ser su causa, siendo la urbanización un instrumento valioso para promover un crecimiento económico, inclusivo y sostenible.

La planeación urbana y el ordenamiento territorial desempeñan un papel crucial en la promoción y protección del Derecho a la Ciudad. Para lograrlo, es necesario adoptar enfoques de planificación y gestión que garanticen la igualdad de acceso a los beneficios y oportunidades de la vida urbana y su entorno rural y natural. Resulta fundamental promover una planificación urbana inclusiva que tome en cuenta las necesidades y demandas de todos los habitantes de la ciudad, especialmente de aquellos grupos más vulnerables. Esto implica la creación de políticas y estrategias que fomenten la equidad espacial y reduzcan las disparidades socioeconómicas entre diferentes áreas urbanas.

Es por ello que el desarrollo urbano debe enfocarse en la creación y preservación de espacios públicos de calidad, accesibles y seguros, para lo cual, tal y como se materializó en la construcción del presente Programa, resultó esencial promover la participación ciudadana en el proceso de planeación urbana, a efecto de que la ciudadanía participara activamente en el diseño de su ciudad. Esto implicó la implementación de mecanismos de participación democrática realizados durante el 2022 y 2023, como lo fueron las consultas públicas en las 7 delegaciones del municipio, audiencias ciudadanas y mesas de trabajo sectoriales, que aseguraron la inclusión y representación de todos los grupos de la sociedad, especialmente aquellos que históricamente han sido excluidos.

El PMDUQ se alinea a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, promulgada y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, a efecto de garantizar su observancia en el territorio municipal. Dicha Ley establece que todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar de ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

De la misma forma, el PMDUQ reconoce los principales retos para alcanzar un urbanismo sostenible en el municipio, siendo estos: el crecimiento extensivo y fraccionado en sus periferias; la declinación de la ciudad interior; la persistencia de los asentamientos irregulares que da origen a serios problemas sociales, ambientales y de inequidad; la necesidad de intervenir en espacios específicos de la ciudad (en unos para revertir su deterioro y favorecer su recuperación; mientras que en otros, se busca aprovechar las oportunidades de desarrollo que ofrecen); así como el atraso y la segregación que sufren las localidades rurales del municipio.

La congruencia entre los instrumentos de planeación urbana y de ordenamiento ecológico y la incorporación de criterios de visión metropolitana, son dos elementos clave para la evolución sostenible de la ciudad. Por lo anterior, este instrumento se alinea también a las políticas ambientales contempladas en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ) y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL).

Es necesario sostener una perspectiva climática y de conservación de la biodiversidad, para consolidar un modelo de urbanismo que lejos de provocar condiciones que afecten al medio ambiente, contribuya a mitigar sus efectos desde la planeación urbana.

Lo anterior para contribuir a un crecimiento urbano que beneficie a la población, reduzca emisiones de gases de efecto invernadero, se dirija a una ciudad compacta con suficientes espacios verdes y zonas de infiltración de agua para la recarga de

los acuíferos, y conserve la biodiversidad, el microclima, la remoción de contaminantes y la captura de CO₂.

Uno de los puntos medulares para llegar a dicho escenario, es concretar compromisos a largo plazo y cumplir con compromisos internacionales como es la iniciativa 30x30 de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Biodiversidad (COP15), que se dirige a la conservación y gestión ambiental de al menos el 30% de las tierras y aguas para el 2030, compromiso al que se sumó el Municipio de Querétaro el 24 de febrero del 2023.

El presente documento proyecta una ciudad compacta, que favorezca la conectividad, con elementos que motiven la resiliencia urbana y el acceso de la población municipal a servicios.

La dinámica urbana exige cada vez mayores criterios urbanos que incidan en el fortalecimiento de la gestión responsable de recursos, considerando como agenda prioritaria de las urbes, el acceso y disposición del agua.

No hay ciudad sostenible sin agua, para su uso adecuado, es necesario reservar espacios para la construcción de infraestructura y rehabilitación de bordos, cuerpos, drenes, canales, plantas de tratamiento, entre otras, y, además, tener en cuenta, que para la disponibilidad habrá que contar con estudios de factibilidad hídrica en los nuevos desarrollos y priorizar los usos de suelo y actividades de menor consumo hídrico, criterios considerados en el diseño del presente Programa.

A continuación, se presenta la información general del Municipio de Querétaro:

Cuadro 1
Datos Generales del municipio de Querétaro

Entidad administrativa:	Municipio de Querétaro
Superficie municipal en hectáreas (ha):	69,002.25
Población total 2020 (habitantes) ¹ :	1,049,777
Número de viviendas (2020) ¹ :	305,518
Población en viviendas particulares habitadas ¹ :	1,045,631
Densidad de Población (habitantes x hectárea) ¹ :	15
Cantidad total de localidades ¹ :	93
Localidades urbanas ¹ :	19
Localidades rurales ¹ :	74
Clasificación de vulnerabilidad ante el cambio climático ² :	Alta
Índice de marginación por municipio (2020) ³ :	0.95
Grado de marginación por municipio (2020) ⁴ :	Muy Bajo
Población en condiciones de vulnerabilidad población indígena ¹ :	15,955
Población en condiciones de vulnerabilidad, personas con alguna discapacidad ¹ :	38,789
Población en condiciones de vulnerabilidad, personas adultas mayores ¹ :	72,340
Población en condiciones de vulnerabilidad, madres de familia ¹ :	105,368
Superficie de aplicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano	68,071.15 ⁵
Superficie ocupada (hectáreas) ⁶ :	20,178.4 ha
Referencia legal de los límites municipales	Dirección de Catastro Municipal

¹ Censo de Población y Vivienda, 2020

² Programa Estatal de Acción ante el Cambio Climático para el Estado de Querétaro 2021-2050, Secretaría de Desarrollo Sustentable, Estado de Querétaro, 2020.

³ Índice de Marginación por entidad federativa y municipio 2020. CONAPO.

⁴ Índice de Marginación por entidad federativa y municipio 2020. CONAPO.

⁵ La superficie de aplicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano no incorpora la superficie del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales

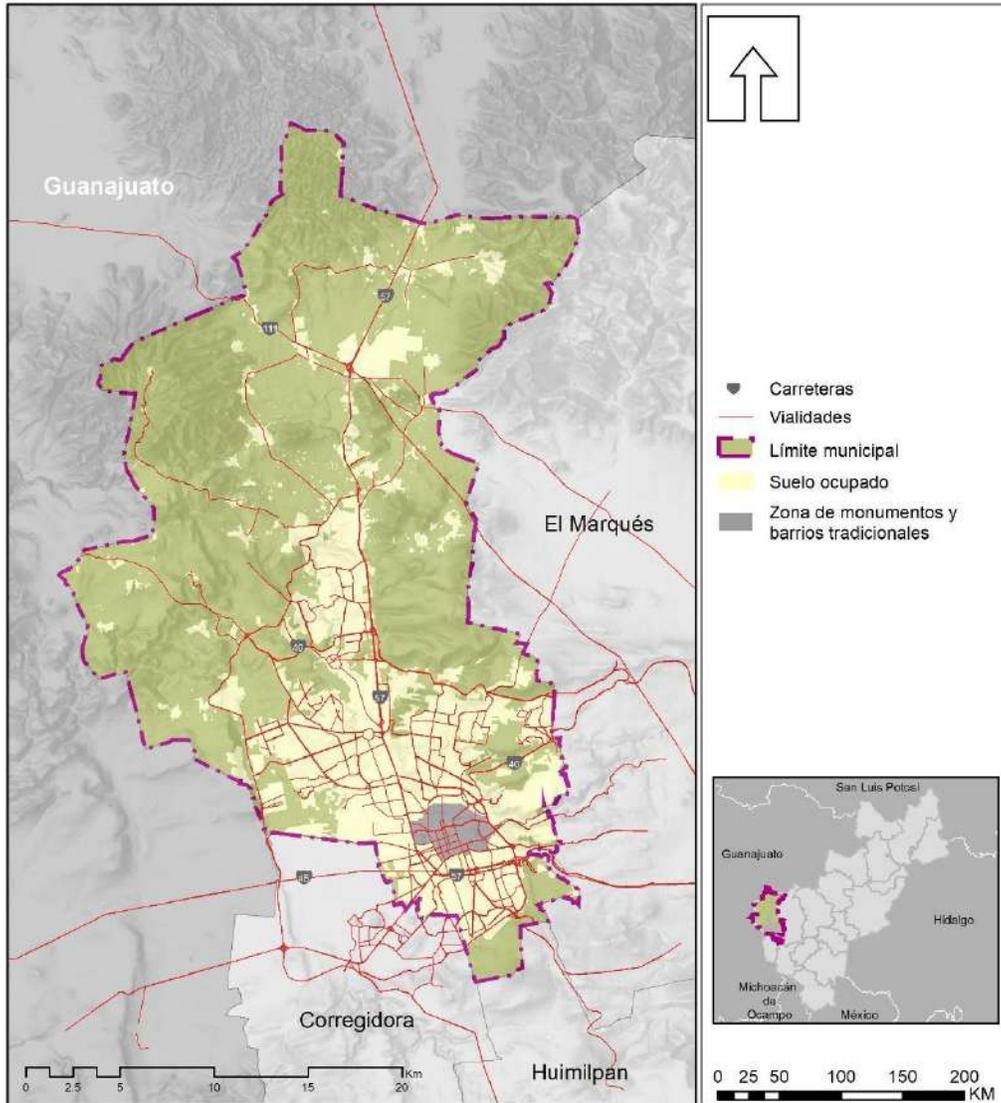
⁶ Elaboración propia con base en fotointerpretación histórica.

1.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El municipio de Querétaro se localiza al poniente del estado de Querétaro de Arteaga con coordenadas extremas de los 20° 31' a 20° 56' de latitud Norte y de los 100° 19' a 100° 36' de longitud oeste. Cuenta con una superficie territorial de 69,002.25 hectáreas, que corresponde al 5.9% de la extensión total del Estado.

El municipio de Querétaro limita al poniente con el estado de Guanajuato, en particular con los municipios de Apaseo el Grande y San Miguel de Allende; al norte también con el estado de Guanajuato, municipio de San José Iturbide. Al oriente su límite es con el municipio queretano de El Marqués y al sur limita con los municipios de Huimilpan y Corregidora también del estado de Querétaro. El presente programa no aplica sobre el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales.

Imagen 1
Delimitación del Área de Estudio



Fuente: Elaboración propia

2. Nivel de Antecedentes

2.1 BASES JURÍDICAS Y MARCO DE PLANEACIÓN

2.1.1. BASE JURÍDICA

El presente PMDUQ encuentra sustento jurídico en diversas disposiciones que van desde tratados y acuerdos internacionales, tales como la Nueva Agenda Urbana, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, el Acuerdo de París y el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030; así como de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, leyes federales y estatales (en materia de desarrollo urbano, ambiental, agraria, de aguas nacionales, etc...), los cuales se refieren en el siguiente esquema:



Fuente: Elaboración propia

Tomando en consideración lo anterior, se generó la siguiente matriz mediante la cual se precisa el articulado, apartado, objetivo o numeral de cada uno de los instrumentos jurídicos que sustentan la actualización del presente programa.

Cuadro 2
Matriz Fundamento Jurídico

Tratados Internacionales	Artículo, numeral, apartado, objetivo
Nueva Agenda Urbana	Compromisos 27; 32; 35; 46; 51; 52; 63 y 77
Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible	ODS: 1; 10; 11; 13 y 15
Acuerdo de París	Artículo 2
Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030	Apartado III. Principios Rectores numeral 19
Convenio sobre la Diversidad Biológica	Objetivo 30X30
Recomendación de la UNESCO sobre el Paisaje Urbano Histórico, París 2011	Párrafos 8; 9; 11; 17; 19; 22
Declaración de Río sobre Medio Ambiente y Desarrollo, 1992	Principios 1; 3; 4; 8; 11; 20; 22
Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural, París 1972	Artículos 1; 2; 4
Constitución Federal	
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ⁷	Artículos 4; 25; 26; 27; 73 fracciones XXIX-C, XXIX-D y XXXIX-G; 115 fracción V, inciso a)
Legislación Federal	
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano ⁸	Artículos 1; 2; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 14; 19; 22; 23 fracción IV; 26; 40; 41; 43; 44; 45; 46; 51; 59; 92; 93; 94 y 95
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente ⁹	Artículos 1; 2 fracción I; 4; 7; 8; 17; 19; 23; 99; 115 y 135
Ley de Planeación ¹⁰	Artículos 1; 2; 3; 4; 12; 14; 15; 20; 32; 33 y 34
Ley General de Cambio Climático ¹¹	Artículos 8 fracción II; 9 fracción II; 26; 27; 28; 29; 30 fracción II; 33 fracciones I y II y 34 fracción II inciso c)
Ley de Aguas Nacionales ¹²	Artículos 1; 2; 5; 6; 9; 44 y 45

⁷ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917; última reforma publicada el 28 de mayo de 2021.

⁸ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016; última reforma publicada el 1 de junio de 2021.

⁹ Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988; última reforma publicada el 11 de abril de 2022.

¹⁰ Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983; última reforma publicada el 16 de febrero de 2018.

¹¹ Ley General de Cambio Climático, publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 6 de junio de 2012; última reforma en el Diario Oficial de la Federación de fecha 11 de mayo de 2022.

¹² Ley de Aguas Nacionales, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de diciembre de 1992; última reforma publicada el 11 de mayo de 2022.

<i>Ley Agraria</i> ¹³	<i>Artículos 1; 2; 9; 10; 44; 63; 64; 66; 73; 76; 87; 88; 89; 93; 157 y 158</i>
<i>Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas</i> ¹⁴	<i>Artículos 2 y 4</i>
<i>Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable</i> ¹⁵	<i>Artículos 1, 11 fracción III, 13 fracción IV y 49</i>
<i>NOM-SEDATU-001-2021 Espacios Públicos en los Asentamientos Humanos</i> ¹⁶	<i>Totalidad de la norma</i>
<i>NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación.</i> ¹⁷	<i>Totalidad de la norma</i>
Legislación Estatal	
<i>Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro</i> ¹⁸	<i>Artículos 1; 5; 11; 22; 35</i>
<i>Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro</i> ¹⁹	<i>Artículo 24</i>
<i>Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro</i> ²⁰	<i>Artículos 1; 13; 30 fracciones II, VII y VIII; 116; 117; 118; 119; 120; 121; 122; 123; 124; 125; 126; 127 y 128</i>
<i>Ley de Planeación del Estado de Querétaro.</i> ²¹	<i>Artículos 1; 2; 3; 4; 5; 7, 8, 9; 10; 11; 15; 30; 31; 32; 33; 38; 39; 43; 44; 45 y 46</i>

¹³ *Ley Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992; última reforma publicada el 8 de marzo de 2022.*

¹⁴ *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972; última reforma publicada el 16 de febrero de 2018.*

¹⁵ *Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de junio de 2018; última reforma publicada el 26 de abril de 2021.*

¹⁶ *NOM-SEDATU-001-2021 Espacios Públicos en los Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 22 de febrero de 2022.*

¹⁷ *NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de agosto de 2022.*

¹⁸ *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" número 76, de fecha 31 de diciembre de 2008; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 57 de fecha 14 de junio de 2021.*

¹⁹ *Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 69, de fecha 17 de diciembre de 2008; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 109 de fecha 23 de diciembre de 2021.*

²⁰ *Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 24, de fecha 25 de mayo de 2001; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 45 de fecha 10 de junio de 2022.*

²¹ *Ley de Planeación del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 69, de fecha 17 de diciembre de 2008; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", número 107 de fecha 14 de diciembre de 2021.*

<i>Ley para la Inclusión al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro</i> ²²	<i>Artículos 17 fracciones IV y XXVII; 71 y 74</i>
<i>Ley del Sistema Estatal de Protección Civil, Prevención y Mitigación de Desastres para el Estado de Querétaro</i> ²³	<i>Artículos 73; 105 y 106</i>
<i>Ley de Turismo del Estado de Querétaro</i> ²⁴	<i>Artículo 60</i>
<i>Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro</i> ²⁵	<i>Artículo 3</i>
<i>Ley de Catastro para el Estado de Querétaro</i> ²⁶	<i>Artículos 1; 2 fracciones II inciso b), VI, XXIV, XXX y 6</i>
<i>Ley de Movilidad para el Transporte del Estado de Querétaro</i> ²⁷	<i>Artículos 5 fracción IV; 6; 19 fracción IV; 20 y 22 fracción XXVII</i>
<i>Ley que Regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta</i> ²⁸	<i>Artículo 11, fracción 11</i>
<i>Código Ambiental</i> ²⁹	<i>Artículos 8; 69 fracciones I y V; 73 fracciones II y III; 97; 98 fracciones III y X; 99; 100; 101; 111; 132; 180; 208; 218</i>

²² *Ley para la Inclusión al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 58, de fecha 4 de noviembre de 2011; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 87 de fecha 30 de septiembre de 2021.*

²³ *Ley del Sistema Estatal de Protección Civil, Prevención y Mitigación de Desastres para el Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 68, de fecha 18 de septiembre de 2015; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 95 de fecha 22 de octubre de 2021.*

²⁴ *Ley de Turismo del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 55, de fecha 31 de julio de 2009; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 36, de fecha 16 de junio de 2017.*

²⁵ *Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, predios familiares y Predios Sociales para el Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 3, de fecha 13 de enero de 2017; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 3, de fecha 14 de enero de 2022.*

²⁶ *Ley de Catastro para el Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 109, de fecha 23 de diciembre de 2021.*

²⁷ *Ley de Movilidad para el Transporte del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 13, de fecha 3 de marzo de 2012; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 87 de fecha 30 de septiembre de 2021.*

²⁸ *Ley que Regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 40 de fecha 22 de julio de 2011.*

²⁹ *Código Ambiental del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 104 de fecha 3 de diciembre de 2021.*

<i>Código Urbano del Estado de Querétaro</i> ³⁰	<i>Artículos 1, 2 fracción III; 3; 8; 10; 13; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 61; 62</i>
<i>Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro</i> ³¹	<i>Artículos 30; 31 fracción III; 116; 121; 122; 123; 124; 125; 126; 127 y 128</i>
Reglamentación Municipal	
<i>Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro</i> ³²	<i>Artículos 30; 31 fracción III; 116; 121; 122; 123; 124; 125; 126; 127 y 128</i>
<i>Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro</i> ³³	<i>Artículos 19; 45; 46;</i>
<i>Código Municipal de Querétaro</i> ³⁴	<i>Artículos 73;189; 242; 417</i>
<i>Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro</i> ³⁵	<i>Artículos 1; 3 fracción X; 5; 6; 7; 10; 24; 261; 261 Ter;</i>
<i>Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro</i> ³⁶	<i>Artículo 91</i>
<i>Reglamento para la Movilidad y Tránsito del Municipio de Querétaro</i> ³⁷	<i>Artículo 7</i>
<i>Reglamento de Protección Ambiental y Cambio Climático del Municipio de Querétaro.</i> ³⁸	<i>Artículos 11 fracción VII; 25; 37 fracción X; 42 fracción V; 114</i>

Fuente: Elaboración propia

³⁰ *Código Urbano del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 27, de fecha 31 de mayo de 2012; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 38 de fecha 21 de mayo de 2022.*

³¹ *Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 24, de fecha 25 de mayo de 2001; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 73 de fecha 29 de septiembre de 2015.*

³² *Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 24, de fecha 25 de mayo de 2001; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 73 de fecha 29 de septiembre de 2015.*

³³ *Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 51, de fecha 17 de octubre de 2013, última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 91 de fecha 22 de diciembre de 2019.*

³⁴ *Código Municipal de Querétaro, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, número 8, de fecha 22 de enero de 2019 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro la “Sombra de Arteaga”; número 13, de fecha 31 de enero de 2019.*

³⁵ *Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, número 58, de fecha 29 de julio 2020 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro la “Sombra de Arteaga”; número 69, de fecha 1 de septiembre de 2020.*

³⁶ *Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, número 54, de fecha 31 de octubre de 2017.*

³⁷ *Reglamento para la Movilidad y Tránsito del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, número 56, de fecha 14 de julio de 2020 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro la “Sombra de Arteaga”; número 69, de fecha 1 de septiembre de 2020.*

³⁸ *Reglamento de Protección Ambiental y Cambio Climático del Municipio de Querétaro, publicado en la Gaceta Oficial del Municipio de Querétaro, número 216, de fecha 16 de marzo de 2018 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro la “Sombra de Arteaga”; número 13, de fecha 31 de enero de 2019.*

2.1.2. MARCO DE PLANEACIÓN

El Marco de Planeación es la base establecida por planes y programas de mayor jerarquía que orientan el planteamiento de objetivos, políticas, estrategias y acciones en los instrumentos de mayor detalle, como es el caso del Programa Municipal.

El presente Programa, se alinea al eje de Desarrollo Sostenible del Plan Nacional de Desarrollo como factor indispensable del bienestar, considerando los impactos que tendrán las políticas descritas en el instrumento de planeación sobre el tejido social, la ecología y en los horizontes políticos y económicos, además se establecen estrategias que subsanen las injusticias sociales e impulsen el crecimiento económico sin afectar la diversidad cultural y el medio ambiente.

Siguiendo los lineamientos del Eje Nacional 1 de la ENOT, el presente instrumento contempla estrategias para mitigar y prevenir la emisión de concentración de contaminantes a la atmósfera e impulsa el establecimiento de superficies de áreas verdes, corredores biológicos y bio-corredores del paisaje.

Alineados al Plan Nacional se tienen los programas sectoriales a nivel federal. Para el presente Programa se contempló el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024 (PNOTDU); el Programa Nacional de Vivienda 2019-2024 (PNV); el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024 (PSDEATU); la Política Nacional de Suelo (PNS) y el Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2020-2024 (PSMARN).

Conforme a los programas anteriores, el presente instrumento se enfoca a impulsar un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible para el bienestar de la población y su entorno y a su vez desarrollar mecanismos e instrumentos de coordinación para impulsar proyectos de gestión de suelo vacante o subutilizado que promuevan acciones de vivienda y usos complementarios en zonas aptas. Aunado a lo anterior, se pretende fortalecer las capacidades de resiliencia para la prevención y mitigación de riesgos, como el cambio climático, en el municipio.

A nivel estatal, el PMDUQ se alineó al Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2021-2027; al Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; al Programa Estatal de Acción ante el Cambio Climático; al Programa Estatal de Vivienda; al Programa Estatal de Transporte 2021-2027; y al Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de Querétaro.

Finalmente, los instrumentos municipales que se contemplaron para la actualización del presente programa fueron el Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024; el Q500 Estrategia de Territorialización del Índice de Prosperidad Urbana en Querétaro; el Plan 2050 del municipio de Querétaro; asimismo se contempló el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales con su Plan de Manejo.

Cuadro 3
Marco de Planeación

Instrumentos Programáticos Federales	
<i>Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.</i>	<i>Objetivo 2. Política Social, Numeral 8 Desarrollo Urbano y Vivienda.</i>
<i>Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial.</i>	<i>Eje Nacional 1. Estructuración Territorial; Eje Nacional 2. Desarrollo Territorial; Eje Nacional 3. Gobernanza Territorial.</i>
<i>Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024.</i>	<i>Objetivo Prioritario 1. Impulsar un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno; Objetivo Prioritario 2. Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zonas Metropolitanas; Objetivo Prioritario 3. Transitar a un modelo de desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos; Objetivo Prioritario 4. Potencializar las capacidades organizativas, productivas y de desarrollo sostenible; del sector agrario, de las poblaciones rurales y, de los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas en el territorio, con pertinencia cultural; Objetivo Prioritario 5. Promover el hábitat integral de la población en la política de vivienda adecuada; Objetivo Prioritario 6. Fortalecer la sostenibilidad y las capacidades adaptativas en el territorio y sus habitantes.</i>
<i>Programa Nacional de Vivienda 2019-2024.</i>	<i>Objetivo Prioritario 1. Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población; Objetivo Prioritario 2. Garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y los distintos órdenes de gobierno para el uso eficiente de los recursos públicos; Objetivo Prioritario 3. Fomentar conjuntamente con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda; Objetivo Prioritario 4. Asegurar el derecho a la información y la rendición de cuentas de todos los actores del sistema de vivienda adecuada; Objetivo Prioritario 5. Establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación del territorio.</i>
<i>Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024.</i>	<i>Objetivo Prioritario 1. Ordenamiento Territorial; Objetivo Prioritario 2. Desarrollo Agrario; Objetivo Prioritario 3. Desarrollo Urbano; Objetivo Prioritario 4. Vivienda</i>
<i>Política Nacional de Suelo.</i>	<i>Principios de Política Pública 1 al 10; Retos Estratégicos 1 al 7.</i>

<p>Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2020-2024</p>	<p>Objetivo Prioritario 1. Promover la conservación, protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los ecosistemas y su biodiversidad con enfoque territorial y de derechos humanos, considerando las regiones bioculturales, a fin de mantener ecosistemas funcionales que son la base del bienestar de la población; Objetivo Prioritario 2. Fortalecer la acción climática a fin de transitar hacia una economía baja en carbono y una población, ecosistemas, sistemas productivos e infraestructura estratégica resilientes, con el apoyo de los conocimientos científicos, tradicionales y tecnológicos disponibles; Objetivo Prioritario 3. Promover al agua como pilar de bienestar, manejada por instituciones transparentes, confiables, eficientes y eficaces que velen por un medio ambiente sano y donde una sociedad participativa se involucre en su gestión; Objetivo Prioritario 4. Promover un entorno libre de contaminación del agua, el aire y el suelo que contribuya al ejercicio pleno del derecho a un medio ambiente sano; Objetivo Prioritario 5. Fortalecer la gobernanza ambiental a través de la participación ciudadana libre, efectiva, significativa y corresponsable en las decisiones de política pública, asegurando el acceso a la justicia ambiental con enfoque territorial y de derechos humanos y promoviendo la educación y cultura ambiental.</p>
<p>Instrumentos Programáticos Estatales</p>	
<p>Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2021-2027</p>	<p>Objetivo 2 del Eje Rector Salud y Vida Digna; Objetivos 1, 2 y 4 del Eje Rector Economía Dinámica y Prosperidad Familiar; Objetivos 1, 2, 3 y 4 del Eje Rector Medio Ambiente e Infraestructura Sostenible; Objetivo 1 del Eje Rector Gobierno Ciudadano</p>
<p>Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano</p>	<p>Nivel Normativo, Nivel Estratégico, Nivel Instrumental, Nivel Programático</p>
<p>Programa Estatal de Acción ante el Cambio Climático</p>	<p>Estrategia II. Adaptación, II.4 Ordenamiento Ecológico del Territorio</p>
<p>Programa Estatal de Vivienda</p>	<p>Objetivos, Metas y Estrategias</p>
<p>Programa Estatal de Transporte 2021-2027</p>	<p>Estrategia 3, Estrategia 4, Estrategia 5</p>
<p>Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro 2022</p>	<p>Políticas, Lineamientos, Estrategias y Criterios Ambientales</p>
<p>Atlas de Riesgo del Estado de Querétaro 2017</p>	<p>Riesgos, peligros y vulnerabilidad ante fenómenos perturbadores de origen natural</p>
<p>Instrumentos Programáticos Municipales</p>	
<p>Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024</p>	<p>Programa 1: Desarrollo Humano Integral, Programa 2: Municipio Incluyente del Eje 1: Por ti y tu familia; Programa 4: Municipio con justicia y Paz del Eje 2: Por tu tranquilidad; Programa 5:</p>

	<p><i>Economía Sostenible y Programa 6: Generación de Empleo del Eje 3: Por tu Ingreso; Programa 7: Recuperación y conservación ambiental, y Programa 8: Manejo responsable del agua y atmósfera del Eje 4: Por el medio ambiente; Programa 9: Municipio planeado, ordenado y funcional, Programa 10: Infraestructura y Movilidad Urbana del Eje 5: Por una mejor calidad de vida y futuro; Programa 11: Fortalecimiento Institucional con finanzas sanas, Programa 12: Gobierno abierto y de resultados del Eje 6: Por un Gobierno que escucha y resuelve.</i></p>
<p><i>Q500 Estrategia de Territorialización del Índice de Prosperidad Urbana en Querétaro</i></p>	<p><i>7. Eje urbano: Estructuración y articulación de los sistemas urbano-territoriales. Estrategia 1: Articulación regional–metropolitana. Estrategia 2: Gestión del suelo urbano. Estrategia 3: Consolidación de la estructura urbana para sostener la ciudad compacta. Estrategia 4: Accesibilidad e integración de sistemas de movilidad.</i></p>
<p><i>Plan 2050</i></p>	<p><i>14. Eje Urbano Programas Estratégicos: U.1 Fortalecimiento del marco normativo urbano U.2 Movilidad regional-metropolitana U.3 Conectividad vial intraurbana U. 4 Gestión integral del transporte U.5 Subcentros urbanos U. 6 Densificación intraurbana U.7 Red de espacios públicos y equipamiento U.8 Movilidad no motorizada U.9 Espacio público estratégico U.10 Estación intermodal estratégica</i></p>
<p><i>Programa de Ordenamiento Ecológico Local</i></p>	<p><i>Políticas, Lineamientos, Estrategias y Criterios Ambientales</i></p>
<p><i>Índice de Capital Natural del Municipio 2022</i></p>	<p><i>Política para proteger el 30 % del territorio Municipal</i></p>
<p><i>Atlas de Riesgos del Municipio de Querétaro 2015</i></p>	<p><i>Riesgos, peligros y vulnerabilidad ante fenómenos perturbadores de origen natural</i></p>

Fuente: Elaboración propia

2.2. METODOLOGÍA

La formulación del presente instrumento se realizó en cumplimiento con lo estipulado en el marco normativo vigente, estableciendo políticas y estrategias centradas en las personas y el derecho a la ciudad, a partir de un proceso de trabajo colaborativo para fortalecer la capacidad de acción conjunta de la ciudadanía con autoridades.

2.2.1. PROCESO DE PLANEACIÓN

Con la finalidad de alcanzar el objetivo de contar con un municipio seguro, sustentable, resiliente, igualitario e incluyente, para mejorar la calidad de vida de sus habitantes, se realizó la actualización del presente programa, contemplando cinco etapas, con los siguientes objetivos:

Trabajo inicial de la actualización del PMDUQ

A partir de la observación y análisis del documento que se actualiza, se consideró como base los principios que establece la LGAHOTDU en su artículo 4.



El proceso en la etapa inicial de la actualización del PMDUQ, se realizó bajo los siguientes pasos:



Diseño metodológico de Planeación Participativa

Se realizó a partir de planificar, organizar, sistematizar, aplicar herramientas para la participación ciudadana para identificar las problemáticas a nivel urbano, social y ambiental en el territorio que aplica el PMDUQ, haciendo como partícipes principales a la población, además de a los actores de la sociedad civil, empresarios, políticos, académicos e investigadores, representantes de ONG's y servidores públicos.



Planificación inclusiva, diseño y organización con el propósito de involucrar a las personas desde el inicio del PMDUQ



Incorporar equitativamente personas, voces, ideas e informaciones diversas para asegurar resultados de calidad y legitimidad democrática



Apoyar y alentar a los participantes, instituciones, gubernamentales, asociaciones comunitarias y otros, a trabajar juntos para avanzar en el bien común



Ser claro y abierto sobre el proceso, y proporcionar un registro público de los organizadores, resultados y variedad de puntos de vista e ideas expresados

Análisis del territorio

Se generó el diagnóstico y un análisis de las tendencias de desarrollo urbano, social, ambiental, de riesgo y económico de la zona de estudio, con la finalidad de identificar las problemáticas actuales y futuras del Municipio de Querétaro, resaltando aquellas que son necesarias revertir para el beneficio de los habitantes de la zona de estudio, lo anterior con base a las siguientes dimensiones:



Dimensión sociodemográfica y Económica



Dimensión Físico Ambiental



Dimensión Urbana



Dimensión Urbana-Rural

Modelo de Ordenamiento Territorial

Se generó el Modelo de Ordenamiento Territorial compuesto por una visión integral y articulada, estableciendo las estrategias, políticas y normas generales de ordenación.



Establecer Estrategias mediante un banco de proyectos, proyectos de inversión, fuentes de financiamiento



Generar Normas Generales de Ordenamiento e Instrumentos de Gestión del Suelo



Establecer una agenda a partir de una evaluación de impacto zonal y metropolitano, filtros de priorización de proyectos e identificación de actores



Buscar mecanismos de financiamiento a través de recursos federales, estatales y locales, implementando una política urbana fiscal

Evaluación y seguimiento

Finalmente se desarrollaron los indicadores que permitieron medir las transformaciones y cambios ocurridos sobre el territorio. Éstos se alinearon a criterios consensuados con los agentes involucrados para monitorear el seguimiento del instrumento.



Diseño de indicadores, y mecanismos para la evaluación del PMDUQ

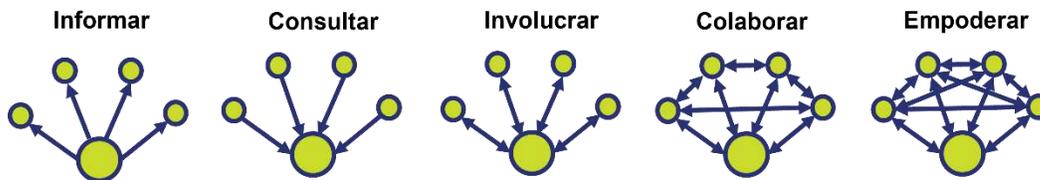


Implementar la estrategia de comunicación a partir de mecanismos de socialización y consulta pública

2.2.2. MÉTODO Y MATERIALES

Como parte del método para la actualización e implementación del presente instrumento, se tomó como punto principal la participación ciudadana, que es la actividad mediante la cual las personas forman parte en el proceso de resolución de problemas o de toma de decisiones que puede interesarles o afectarles, volviéndose en un principio o práctica política reconocida como un derecho de toda persona.

Para lo anterior se realizó un proceso de trabajo colaborativo con gobiernos, instituciones y población, destacando que es indispensable el fortalecer la capacidad de acción conjunta de pobladores, autoridades locales e instituciones; para ello se trabajó con un modelo de espectro de participación pública, que está diseñado explícitamente para apoyar la participación en torno a la toma de decisiones, incorporando la perspectiva de género en el marco de la legislación aplicable.



De la misma forma se desarrolló y se aplicaron herramientas cualitativas para involucrar a la población de las siete delegaciones que conforman el municipio, a partir de esquemas flexibles e interactivos, presenciales y virtuales, aprovechando la tecnología para llegar a más personas.

En todo el proceso de actualización del PMDUQ se contempló lo siguiente:



Documentar las percepciones, opiniones y necesidades del territorio de sectores estratégicos para identificar las problemáticas relevantes para la población.



Generar información útil para identificar prioridades, líneas de acción y proyectos estratégicos



Integrar una visión compartida entre los diversos sectores que influyen en la configuración del territorio



Promover estrategias consensuadas para generar una Agenda

El acercamiento que se sostuvo con la población del municipio se realizó a través de talleres de planeación, en foros de consulta ciudadana en cada delegación del municipio y se desarrolló un mecanismo de participación por medios digitales desde la página web del Municipio de Querétaro, en donde todos los interesados pudieron participar en encuestas y mapas colaborativos.

Para el análisis de las personas y de barrios, se recabó información en los talleres de planeación, los medios digitales y levantamiento en campo, en donde se realizaron entrevistas abiertas a la población acerca de la percepción del territorio que habita y sobre los servicios con los que cuenta, además se realizaron marchas exploratorias y análisis etnográficos para identificar, describir y comprender el funcionamiento de la población en la zona de estudio.



Identificación de grupos homogéneos



Aplicación de encuestas



Aplicación de entrevistas



Taller de planeación



Mapas Colaborativos



Marchas exploratorias



Análisis etnográficos

3. Diagnóstico - Pronóstico

3.1. ANÁLISIS DE LAS PERSONAS

3.1.1. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO

Este apartado comprende al análisis de las principales tendencias del tamaño, crecimiento, estructura y características de la población del municipio³⁹, con la finalidad de determinar sus tendencias urbanas y cualidades demográficas; servirá como base en la configuración de las proyecciones a futuro de los habitantes.

3.1.1.1 CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

El municipio de Querétaro es uno de los de mayor dinámica poblacional en México, el cual, como se observa en el cuadro 4, ha tenido una elevada tasa de crecimiento, pasando de tener 293,586 habitantes en 1980 a poco más de un millón en el 2020, lo que representa un crecimiento de 3.6 veces el número de habitantes de 1980, mayor al promedio estatal de 3.2 veces en los mismos años.

Cuadro 4.
Población total, 1980-2020

Año	Estado de Querétaro		Municipio de Querétaro		Participación del municipio (%)
	Total	TCMA (%)	Total	TCMA (%)	
1980	739,605		293,586		39.7
1990	1,051,235	3.7	456,458	4.6	43.4
2000	1,404,306	3.0	641,386	3.5	45.7
2010	1,827,937	2.6	801,883	2.2	43.9
2020	2,368,467	2.7	1,049,777	2.8	44.3

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1980 a 2020.

El cuadro 5 indica que, al interior del municipio, la ciudad de Santiago de Querétaro es la de mayor tamaño de población en el municipio, la cual pasó de 385,503 habitantes en el año 1990 a 795,789 el 2020, lo que representa un crecimiento de 2.3 veces los habitantes que tenía en 1990. No obstante, en años recientes otras localidades han tendido a presentar un mayor crecimiento poblacional, como

³⁹ En este apartado se analiza la caracterización municipal, mientras que en el apartado 3.2.3 se identifica la importancia y relación del municipio de Querétaro en su contexto metropolitano.

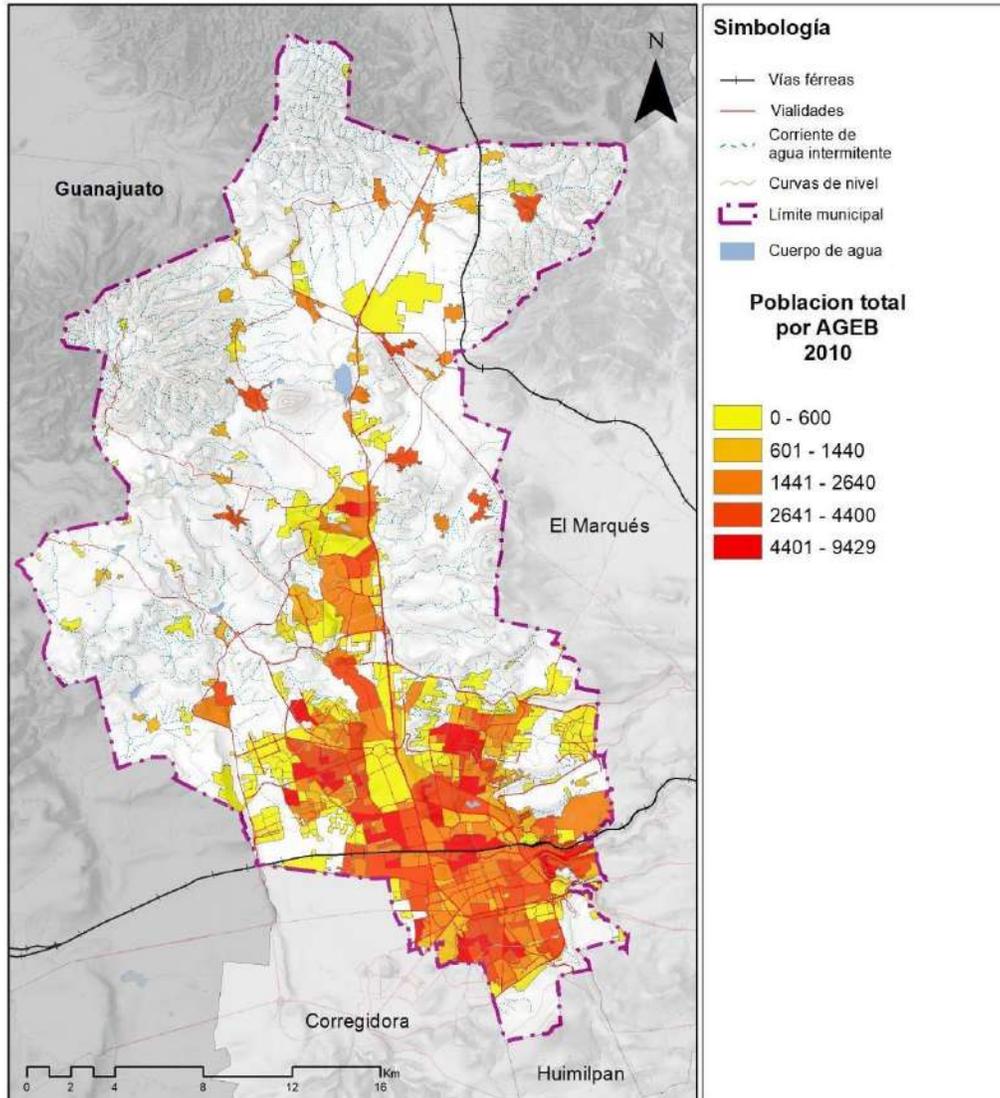
Juriquilla, San Pedro Mártir y Montenegro con elevadas tasas de crecimiento mayores al 10% anual en la última década, aunque con un volumen de población mucho menor al que presenta la cabecera municipal.

*Cuadro 5.
Población total en principales localidades, 1990-2020*

Estado, Municipio Localidad	Población total				Tasa de crecimiento medio anual (%)		
	1990	2000	2010	2020	1990- 2000	2000- 2010	2010- 2020
Estado de Querétaro	1,051,235	1,404,306	1,827,937	2,368,467	3.0	2.6	2.7
Municipio de Querétaro	456,458	641,386	801,883	1,049,777	3.5	2.2	2.8
Santiago de Querétaro	385,503	536,463	626,495	794,789	3.4	1.5	2.5
Juriquilla	1,508	1,824	13,309	39,244	1.9	21.2	11.7
San Pedro Mártir	1,722	4,744	11,552	31,677	10.7	9.0	10.9
San José el Alto	1,445	5,333	14,094	29,758	14.1	9.9	8.0
Santa Rosa Jáuregui	11,798	15,301	18,508	22,168	2.7	1.9	1.9
Montenegro	2,636	3,381	3,844	15,450	2.5	1.3	15.3
El Refugio [Fraccionamiento]	0	0	311	13,369	-	-	47.0
Resto localidades rurales	51,846	74,340	113,770	103,322	1.0	0.6	1.1

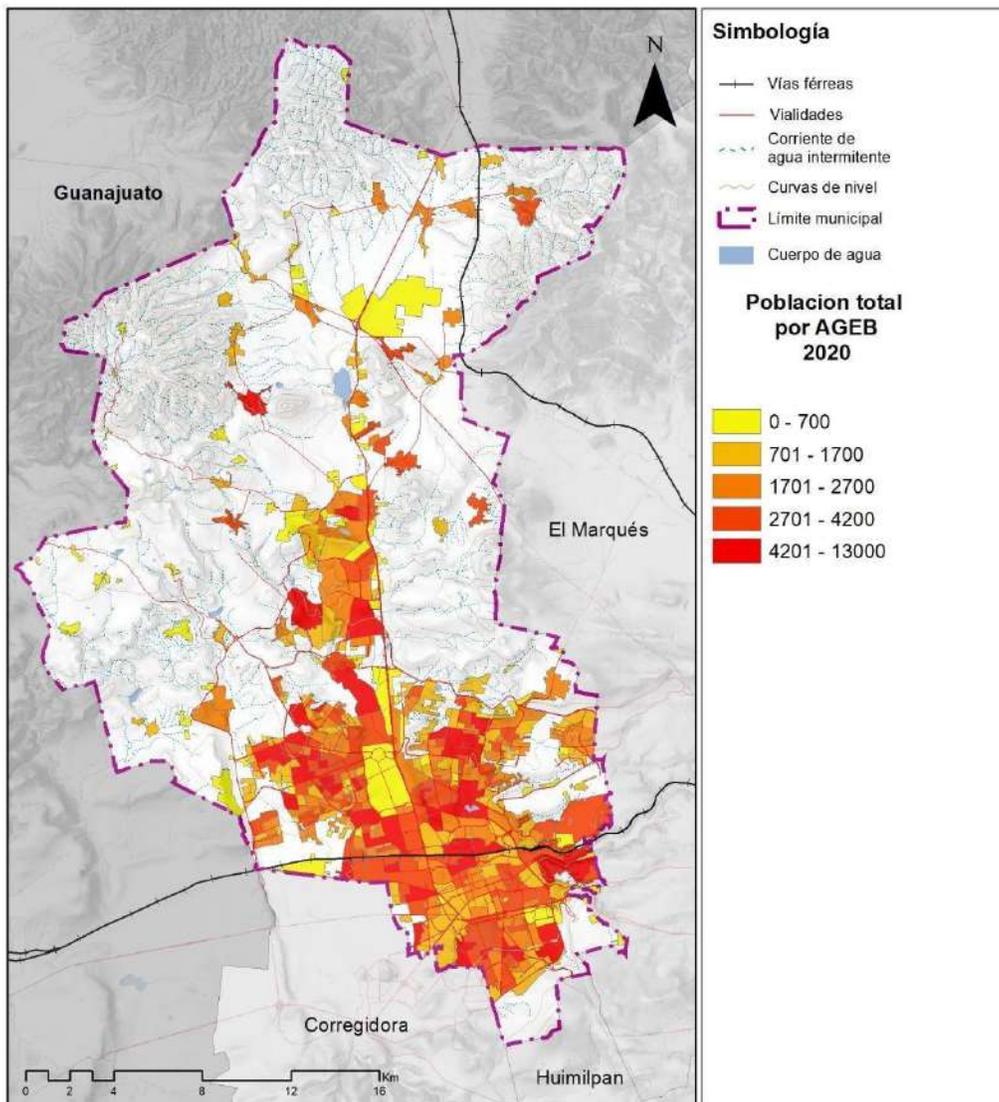
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990 a 2020.

Imagen 2.
Población por AGEB, 2010



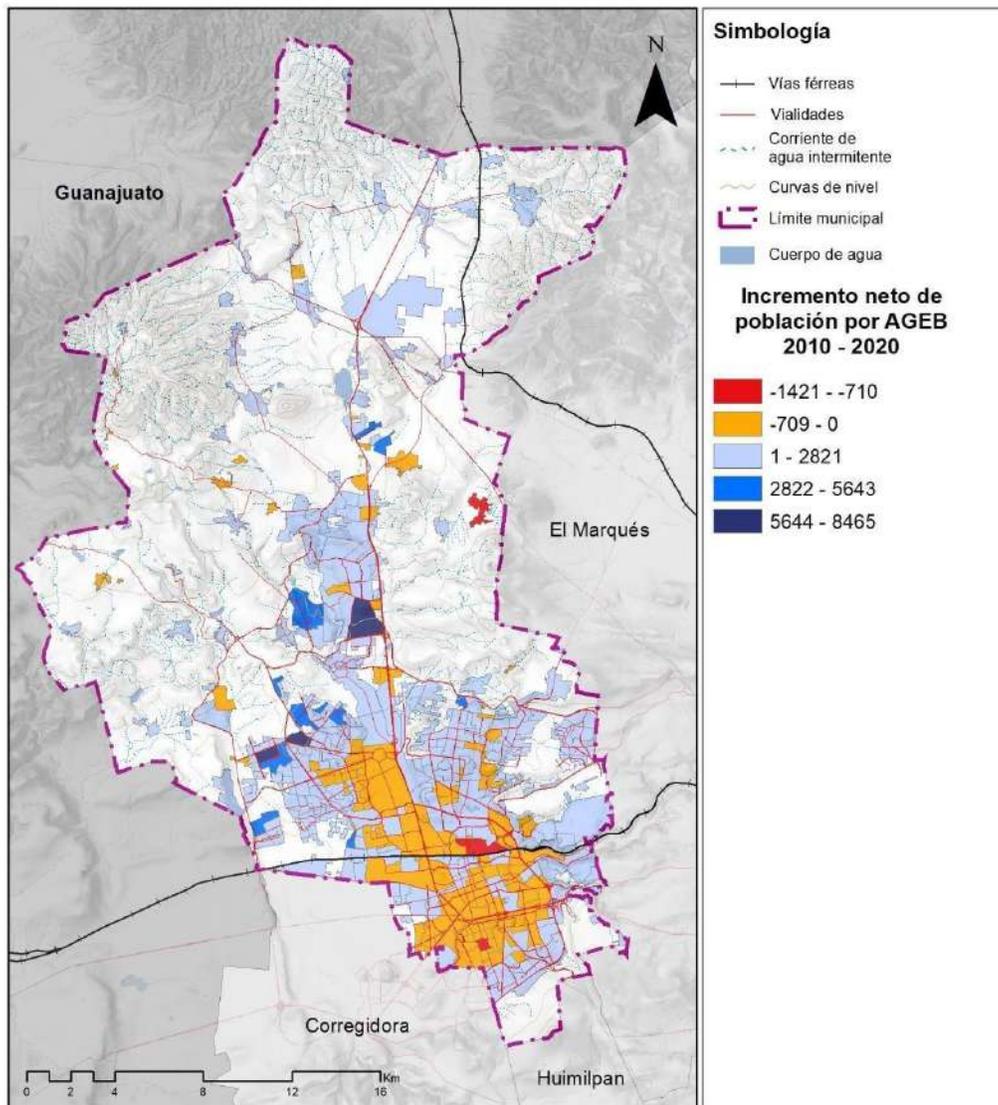
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2010.

Imagen 3.
Población por AGEB, 2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020.

Imagen 4.
Incremento neto de población por AGEB, 2010-2020

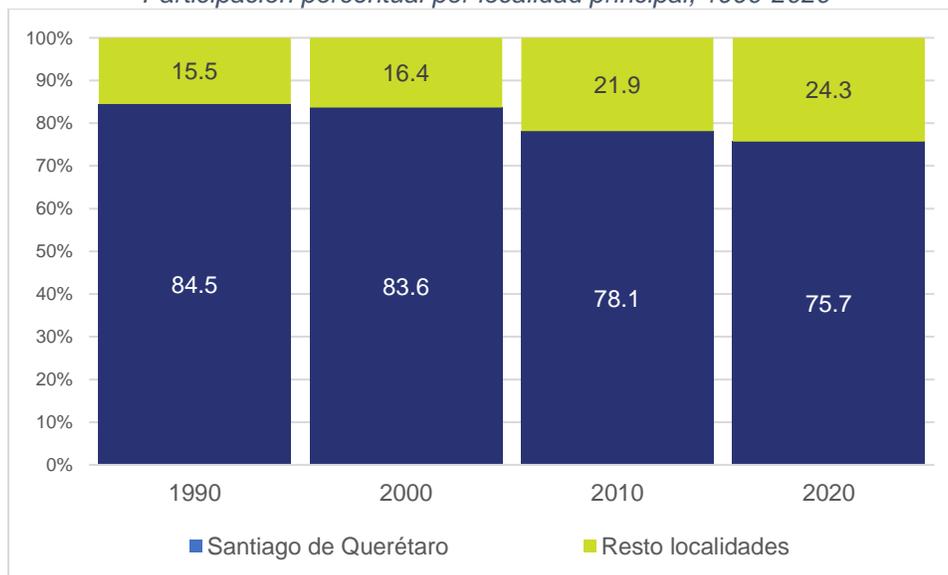


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 2010- 2020.

La gráfica 1 indica la participación porcentual de la población de la ciudad de Querétaro en el total municipal durante el periodo comprendido de los años 1990 a 2020, donde se observa que, aunque esta ciudad sigue siendo la de mayor concentración poblacional, el crecimiento acelerado de otras localidades en el municipio es mayor respecto a la localidad principal. Entre los años 2010 y 2020 el incremento neto de población del municipio fue de 247,894 habitantes, de los cuales

168,294 incrementaron en la cabecera municipal y 79,600 se ubicaron en otras localidades externas en el municipio.

Gráfica 1.
Participación porcentual por localidad principal, 1990-2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990 a 2020.

Por delegación, del cuadro se advierte que éstas han seguido distintos comportamientos. Observando que por cuanto ve al Centro Histórico, existe una tendencia a reducir su población. De esta forma, aunque la población aumentó de 93,708 habitantes en 1990 a 131,173 habitantes en el 2000, comenzó a disminuir en el 2010 con 113,756 habitantes y continuó en el 2020 con 106,659 habitantes.

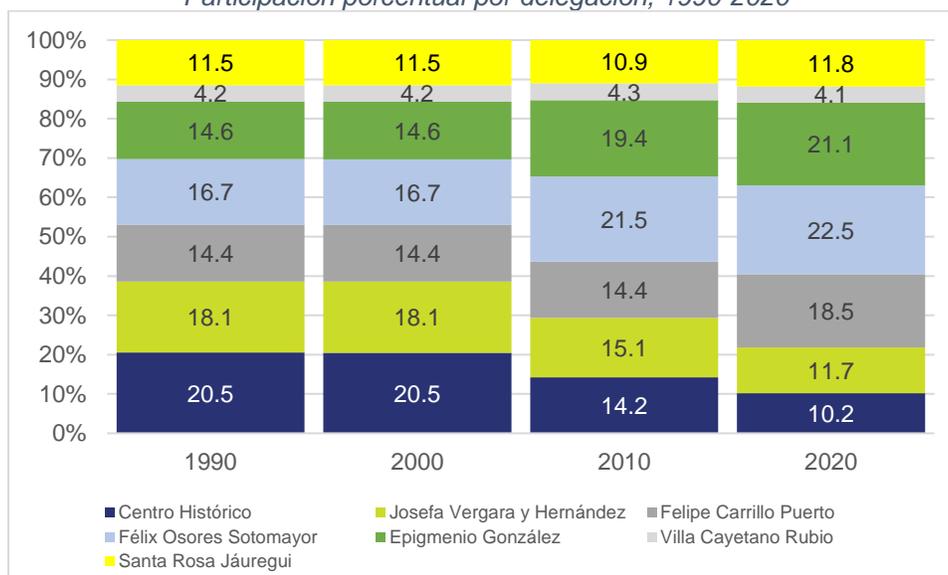
Cuadro 6.
Población total por delegaciones, 1990-2020

Estado, Municipio, Delegación	Población total				Tasa de crecimiento medio anual (%)		
	1990	2000	2010	2020	1990-2000	2000-2010	2010-2020
Estado de Querétaro	1,051,235	1,404,306	1,827,937	2,368,467	3.0	2.6	2.7
Municipio de Querétaro	456,458	641,386	801,883	1,049,777	3.5	2.2	2.8
Centro Histórico	93,708	131,173	113,756	106,659	3.4	-1.4	-0.7
Josefa Vergara y Hernández	82,605	116,071	120,933	122,611	3.5	0.4	0.1
Felipe Carrillo Puerto	65,826	92,495	115,071	194,570	3.5	2.1	5.5
Félix Osores Sotomayor	76,131	106,974	172,619	236,657	3.5	4.7	3.3
Epigmenio González	66,631	93,625	155,643	221,147	3.5	5.0	3.7
Villa Cayetano Rubio	19,096	26,832	34,313	43,162	3.5	2.4	2.4
Santa Rosa Jáuregui	52,461	73,716	87,754	123,739	3.5	1.7	3.6

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990 a 2020.

Por el contrario, de la gráfica 2 se aprecia que otras delegaciones tendieron a aumentar su población en los mismos años, principalmente, Félix Osoros Sotomayor, que pasó de tener el 16.7% de los habitantes en 1990 a tener el 22.5% de ellos en 2020; en el mismo sentido, se observa que Epigmenio González, cuya participación porcentual en los mismos años pasó de 14.6% a 21.1%. Esto obedece a un mayor crecimiento periférico en localidades y fraccionamientos que se establecen en dichas delegaciones, lo que contribuye a su crecimiento poblacional.

Gráfica 2.
Participación porcentual por delegación, 1990-2020

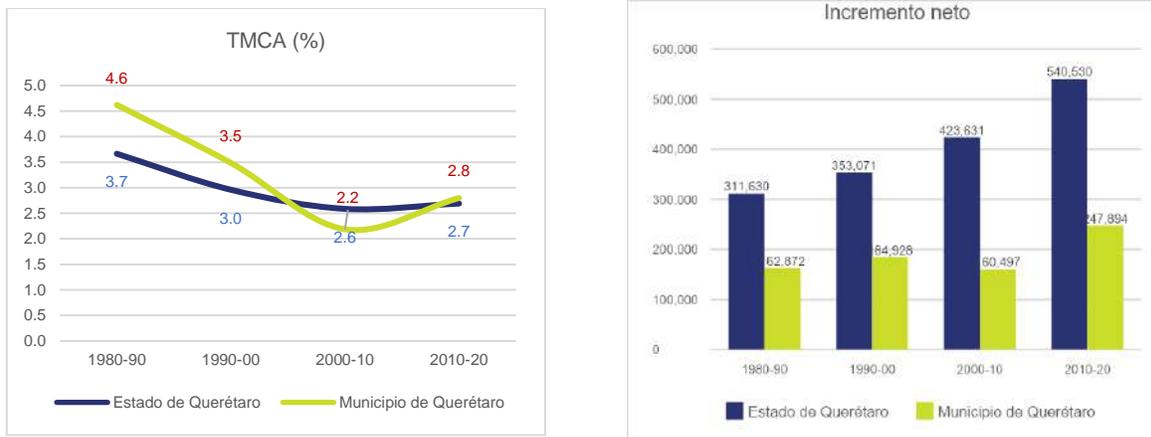


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990 a 2020.

3.1.1.2 TASA MEDIA DE CRECIMIENTO

La tasa media de crecimiento anual es un indicador que permite observar la rapidez del crecimiento poblacional en un área determinada. Ésta se muestra en la gráfica 3, donde se observa la mayor dinámica de crecimiento del municipio de Querétaro respecto a la entidad, salvo en el período comprendido del año 2000 al 2010, donde el promedio del estado se ubicó por encima del municipio.

Gráfica 3.
Tasa media de crecimiento anual e incremento neto, 1980-2020

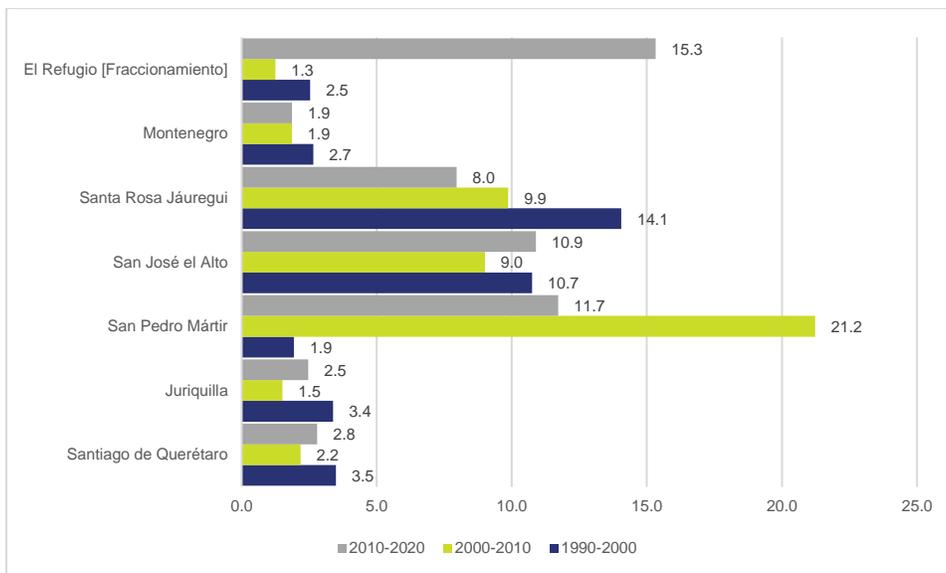


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1980 a 2020.

Es importante contemplar que a pesar de que la ciudad de Querétaro disminuyó su tasa de crecimiento en el periodo comprendido de los años 1990 a 2000, de 2010 a 2020 volvió a aumentar, lo que indica la capacidad de atracción poblacional que tiene esta ciudad. Ahora, si bien otras localidades han tendido a presentar tasas mayores de crecimiento, como lo son Juriquilla, San Pedro Mártir y Montenegro, éstas son localidades situadas en rangos de 15 mil a 40 mil habitantes, cuyo incremento poblacional se generó por el incremento de vivienda en unidades que se establecen en esas localidades, impulsando la expansión del área urbana continua.

Gráfica 4.

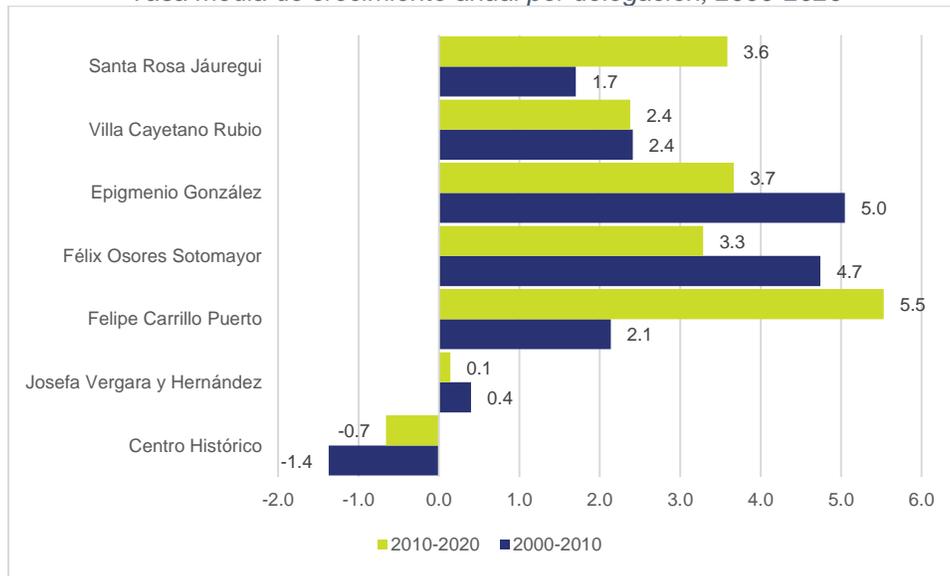
Tasa media de crecimiento anual por principales localidades, 1990-2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1980 a 2020.

Por cuanto ve a las delegaciones, en las últimas décadas, el Centro Histórico e presentó tasas de crecimiento negativas, entre 2010 y 2020 fue de -1.4%, situación que probablemente se hará extensiva a la delegación de Josefa Vergara y Hernández, ya que comienza a tener una menor tasa de crecimiento de 0.1% entre 2010 y 2020. Por el contrario, la delegación Felipe Carrillo Puerto tiene una tasa de 5.5% más elevada que el resto de las delegaciones, lo que corresponde a un incremento de casi 80 mil habitantes en la última década. Siguiéndole las delegaciones Félix Osores Sotomayor, con una tasa de 3.35% y un incremento neto de 64 mil habitantes en el mismo periodo; así como Epigmenio González, con una tasa de 3.7% y un crecimiento de 65.5 mil residentes en los mismos años.

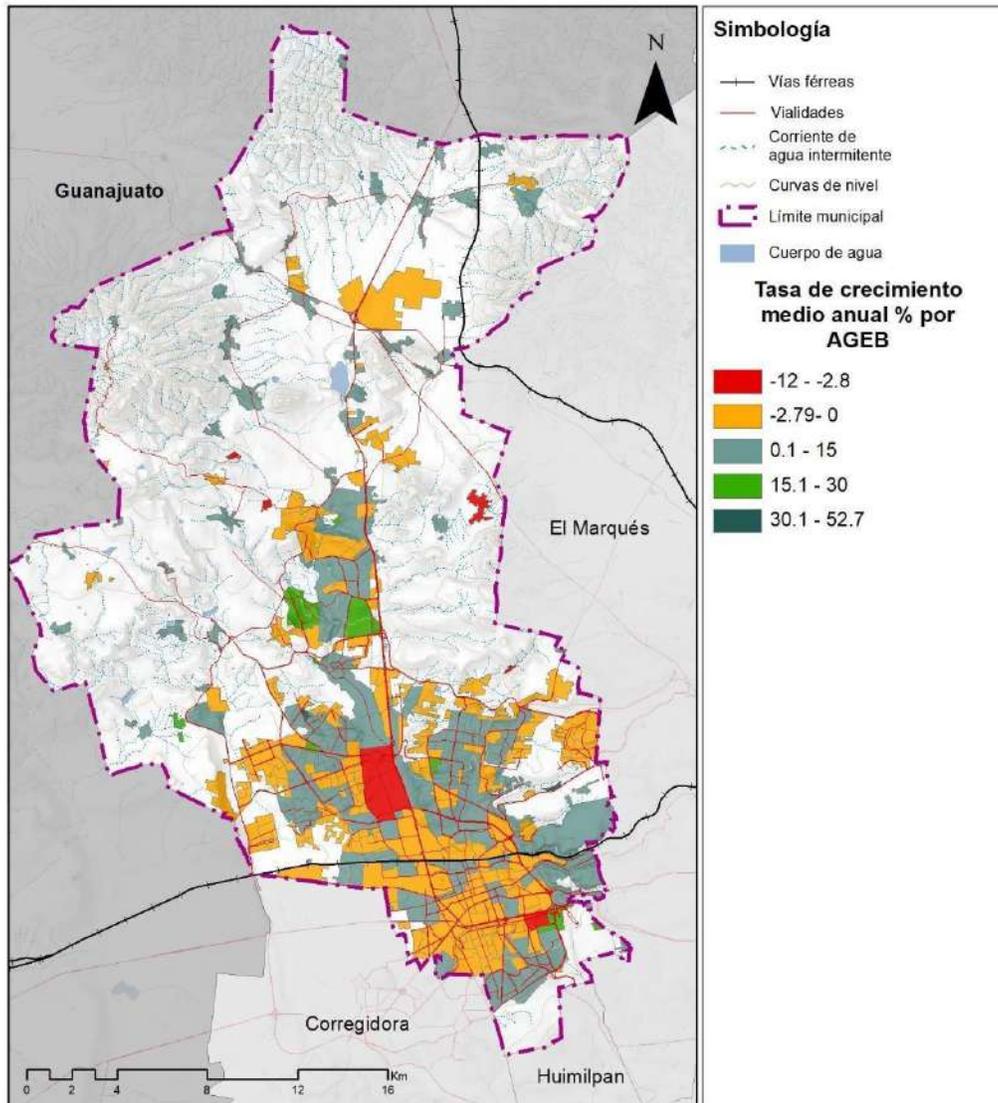
Gráfica 5.
Tasa media de crecimiento anual por delegación, 2000-2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 2000 a 2020.

De lo antes señalado, se advierte que el municipio de Querétaro, aunque presenta un crecimiento poblacional importante, a su interior tiene procesos diferenciados, donde el centro va disminuyendo su volumen poblacional y las zonas periféricas tienden a crecer, con consecuentes demandas de sus habitantes en la dotación de bienes y servicios, equipamiento, vivienda, empleo y en movilidad urbana.

Imagen 5.
Tasa de crecimiento medio anual, 2010-2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1980 a 2020.

3.1.1.3 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR SEXO

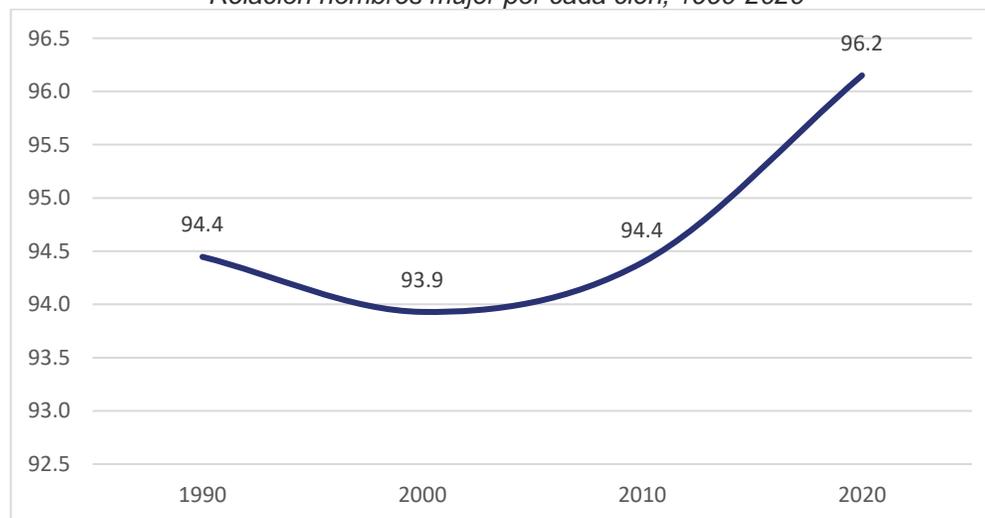
De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, la población del municipio de Querétaro asciende a 1,029,777 habitantes, de los cuales 535,188 son mujeres (51%) y 514,589 son hombres (49%); situación que ha sido constante durante las últimas 3 décadas.

Cuadro 7.
Población total y por sexo, 1990-2020

Año	Población total	Hombres		Mujeres		Relación hombres mujeres por cien
		Abs	%	Abs	%	
1990	456,458	221,711	48.6	234,747	51.4	94.4
2000	641,386	310,655	48.4	330,731	51.6	93.9
2010	801,883	389,403	48.6	412,537	51.4	94.4
2020	1,049,777	514,589	49.0	535,188	51.0	96.2

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990 a 2020.

Gráfica 6.
Relación hombres mujer por cada cien, 1990-2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990 a 2020.

Por composición delegacional, se observa que es mayor la proporción de mujeres en delegaciones consolidadas como el Centro Histórico con 52.6% de mujeres, así como en la delegación Josefa Vergara y Hernández con 51.7%. Esta proporción disminuye ligeramente en las delegaciones de mayor crecimiento como Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores Sotomayor y Epigmenio González, donde hay un mayor equilibrio en la distribución de hombres y mujeres, principalmente por motivos migratorios.

Cuadro 8.
Población total y por sexo por delegación, 2020

Estado. Municipio Delegación	Población total	Hombres		Mujeres		Relación hombres mujeres
		Abs	%	Abs	%	
Estado de Querétaro	2,368,467	1,156,820	48.8	1,211,647	51.2	95.5
Municipio de Querétaro	1,049,777	514,589	49.0	535,188	51.0	96.2
Centro Histórico	106,659	50,607	47.4	56,051	52.6	90.3
Josefa Vergara y Hernández	122,611	59,166	48.3	63,424	51.7	93.3
Felipe Carrillo Puerto	194,570	96,073	49.4	98,465	50.6	97.6
Félix Osores Sotomayor	236,657	116,391	49.2	120,254	50.8	96.8
Epigmenio González	221,147	109,459	49.5	111,684	50.5	98.0
Villa Cayetano Rubio	43,162	21,070	48.8	22,089	51.2	95.4
Santa Rosa Jáuregui	123,739	61,156	49.4	62,497	50.5	97.9

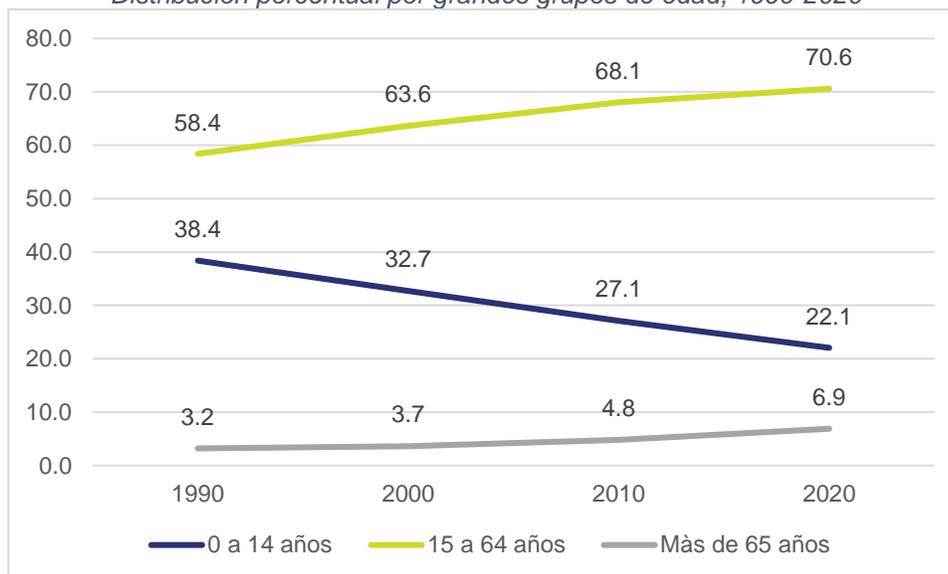
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990 a 2020.

3.1.1.4 GRANDES GRUPOS DE EDAD

La gráfica 7 muestra el cambio poblacional en la distribución de los grandes grupos de edad en el municipio, donde se observa una reducción de proporción de niños y jóvenes (0 a 14 años), que pasa de 38.4% en 1990 a 22.1% en 2020, 16.3% menos que en 1990.

Por el contrario, la población en edades activas (15 a 64 años) tiende a aumentar, pasando de 58.4% en 1990 a 70.6% en 2020, situación que es favorable en términos de contar con una mayor proporción de personas con potencial para incorporarse al mercado de trabajo. Pero también tiende a aumentar la proporción de personas en edades avanzadas (mayores de 65 años), que en 1990 eran el 3.2% y al año 2020 aumentó su proporción para ser el 6.9%, indicativo del envejecimiento poblacional de los habitantes.

Gráfica 7.
Distribución porcentual por grandes grupos de edad, 1990-2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990 a 2020.

En el cuadro 9 se muestra la distribución porcentual de los habitantes por grandes grupos de edad por delegación y la razón de dependencia. En cuanto a la distribución por grandes grupos de edad, destaca la menor proporción de niños y jóvenes, menores de 15 años en el Centro Histórico, con 14.1% por debajo del promedio tanto del municipio como del estado; en cambio, se advierte una mayor proporción de adultos en edades activas (70.6%) y de adultos mayores (15.7%), en ambos casos por encima de la media municipal e incluso a la estatal.

Por el contrario, en la delegación de Santa Rosa Jáuregui, la composición de los habitantes es radicalmente distinta, donde 26.7% de sus habitantes tienen menos de 15 años; 67.3% son adultos en edades activas y 5.7% son adultos mayores, siendo estas dos últimas proporciones menores a la media municipal y estatal. Esto se relaciona tanto al carácter más periférico de esta delegación.

Cuadro 9.
Población total por grandes grupos de edad por delegación y razón de dependencia, 2020

Estado, Municipio Delegación	Población total	Grupos de edad ¹			Razón de dependencia ²		
		De 0 a 14 años	De 15 a 64 años	De 65 años y más	Total	Infantil y juvenil	De la 3a edad
Estado de Querétaro	2,368,467	24.6	68.3	6.7	45.9	36.0	9.9
Municipio de Querétaro	1,049,777	22.1	70.6	6.9	41.0	31.2	9.8
Centro Histórico	106,659	14.1	70.0	15.7	42.6	20.2	22.5
Josefa Vergara y Hernández	122,611	18.8	70.2	9.8	40.6	26.7	13.9
Felipe Carrillo Puerto	194,570	23.7	71.0	4.9	40.3	33.4	6.9
Félix Osores Sotomayor	236,657	23.8	70.8	5.2	41.1	33.6	7.4
Epigmenio González	221,147	22.6	72.4	4.8	37.8	31.2	6.6
Villa Cayetano Rubio	43,162	17.9	70.1	9.0	38.4	25.6	12.8
Santa Rosa Jáuregui	123,739	26.7	67.3	5.7	48.1	39.6	8.5

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020. Excluye no especificados.

En otras delegaciones de rápido crecimiento se observa una mayor proporción de niños y jóvenes, pero también de adultos en edades activas, como en Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores Sotomayor y Epigmenio González, que son delegaciones con una proporción mayor de niños y jóvenes y adultos activos, que indican la ubicación de familias en proceso de consolidación y una menor proporción de adultos mayores.

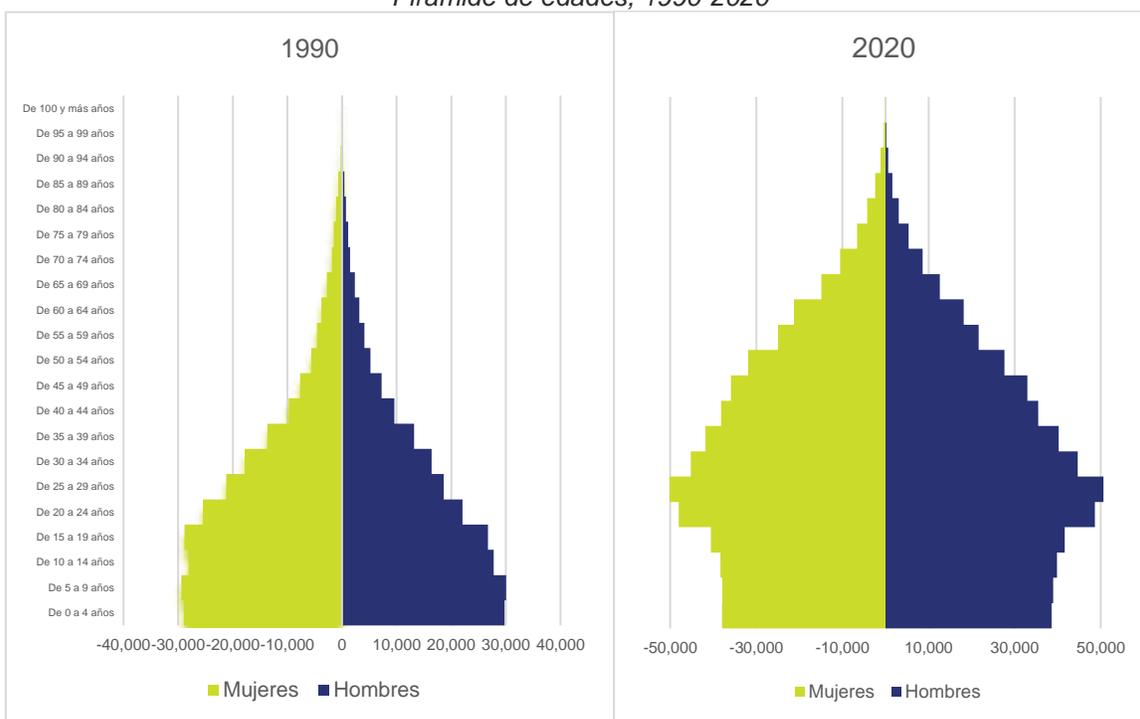
3.1.1.5 PIRÁMIDE DE EDADES

La gráfica 8 muestra la distribución de la población por grupos quinquenales, donde se observan las transformaciones en los grupos de edad suscitadas entre los años 1990 y 2020.

Se destaca en el gráfico de la izquierda la forma más tradicional de pirámide que tenía el municipio en 1990, con una base ancha y un menor volumen de personas en los grupos de edades mayores. Al año 2020, se observa un mayor volumen de habitantes en el grupo de edad de 25 a 29 años, en el que se incluye la población migrante que llega al municipio. De ahí que estos grupos, en edades de formación de familias, tengan un importante número de hijos, en los estratos de menores de 15 años.

De esta forma, es de esperarse que la proyección a futuro de la población del municipio continúe el aumento de la población a edades más avanzadas, tanto de la población en edades activas, en el número de adultos y también de adultos mayores. En ese sentido, se esperaría que aumente la demanda en mayor medida en bienes y servicios, vivienda y servicios de salud dirigidos a la población en edades avanzadas.

Gráfica 8.
Pirámide de edades, 1990-2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990 y 2020.

3.1.1.6 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA (PEA, PEA OCUPADA Y DESOCUPADA)

La tasa de actividad es un indicador que permite mostrar la Población Económicamente Activa (PEA) respecto a la población mayor de 15 años, es decir, la proporción de personas que desempeñan o buscan una actividad laboral en un área determinada. En 1990, en el municipio de Querétaro, la PEA era el 46.6% de la población, cifra que aumentó a 54.3% en el 2000; 58.6% en el 2010 y disminuyó a 49.0% en el 2023. Es decir, actualmente en el municipio de Querétaro dos de cada cuatro personas mayores de 15 años tienen una actividad laboral o se encuentran

en su búsqueda. En contraparte, la proporción de Población no Económicamente Activa (PNEA), ha disminuido en los mismos años, de 53.4% en 1990 a 34.3% en 2023.

El indicador tasa de ocupación muestra la proporción de la PEA que tiene un trabajo, que, en el municipio de Querétaro, era de 97.1% en 1990, aumentó a 98.6% en 2000, pero en 2010 disminuyó a 95.3%, para aumentar nuevamente a 97.5% en el 2023.

Durante el 1° trimestre de 2023 (1T23) la edad promedio de la PEA fue de 39.5 años; el promedio de escolaridad es de 12.2 años; el promedio de las horas trabajadas a la semana es de 44.1 y los ingresos promedios por hora trabajada es de \$57.8 pesos.

Cuadro 10.
Promedios de la PEA, 2023

Promedios	
Edad promedio de la PEA	39.5
Años de escolaridad promedio de la PEA	12.2
Horas trabajadas promedio a la semana por la población ocupada	44.1
Ingresos promedio (pesos) por hora trabajada de la población ocupada	57.8

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), 2023.

El cuadro siguiente muestra el total de la PEA ocupada 530,364; correspondiendo el 44.8% a mujeres y el 55.2% a hombres. La PEA ocupada está compuesta por jóvenes (de 15 a 29 años) con el 28.5%, adultos (de 30 a 59 años) con 64.4%, adultos mayores (60 años en adelante) con 6.7% y el 0.4% no especificó su edad.

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

Cuadro 11.
PEA ocupada por grupo de edad por sexo, 2023

Grupo de edad	Ocupada	Femenino	Masculino
15 a 19 años	15,372	4,542	10,830
20 a 24 años	54,262	26,229	28,033
25 a 29 años	81,692	37,685	44,007
30 a 34 años	68,739	30,404	38,335
35 a 39 años	52,860	23,237	29,623
40 a 44 años	55,802	27,341	28,461
45 a 49 años	58,065	27,062	31,003
50 a 54 años	63,389	28,272	35,117
55 a 59 años	42,783	17,687	25,096
60 a 64 años	16,095	6,514	9,581
65 años y más	19,472	8,103	11,369
No especificado	1,833	647	1,186
Total	530,364	237,723	292,641

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), 2023.

En el cuadro siguiente se precisa la ocupación por sector, el terciario es el que ocupa a más personas con un 69.9%, mientras que el secundario ocupa al 29.2% y el primario al 0.6%. El 0.3% restante no especificó su ocupación.

Cuadro 12.
Población ocupada por sector económico, 2023

Sector	Ocupados
Primario	3,090
Secundario	154,632
Terciario	371,012
No especificado	1,630
Total	530,364

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), 2023.

Tal y como se observa en el cuadro 13 de acuerdo con la clasificación por actividad económica, la PEA ocupada se concentra en servicios con 52.7%, después en industria manufacturera con 22.2% y comercio con 17.3%, el resto representa el 7.8%.

*Cuadro 13.
PEA ocupada por actividad económica por sexo, 2023*

Actividad económica	Ocupada	Femenino	Masculino
Agropecuario	3,090	202	2,888
Construcción	35,493	5,114	30,379
Industria manufacturera	117,957	41,098	76,859
Comercio	91,592	50,072	41,520
Servicios	279,420	140,684	138,736
Otros	1,182	0	1,182
No especificado	1,630	553	1,077
Total	530,364	237,723	292,641

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), 2023.

El cuadro siguiente muestra la posición en la ocupación, los trabajadores subordinados y remunerados representan el 74.1%, seguido por trabajadores por cuenta propia con 18.3%, empleadores con 5.9% y trabajadores no remunerados con el 1.7%. En donde, de acuerdo con esta clasificación, la mayoría de la PEA ocupada se concentra en el sector servicios.

*Cuadro 14.
PEA ocupada por sector de actividad económica por sexo, 2023*

Sector de actividad económica	Ocupada total	Trabajadores subordinados y remunerados		Empleadores		Trabajadores por cuenta propia		Trabajadores no remunerados	
		Femenino	Masculino	Femenino	Masculino	Femenino	Masculino	Femenino	Masculino
Agropecuario	3,090	0	1,554	0	502	0	832	202	0
Construcción	35,493	4,561	16,660	553	3,437	0	10,282	0	0
Industria manufacturera	117,957	37,388	67,281	926	4,297	1,599	5,160	1,185	121
Comercio	91,592	32,426	27,704	990	2,565	14,291	10,332	2,365	919
Servicios	279,420	112,699	90,135	5,408	12,277	20,306	34,183	2,271	2,141
Otros	1,182	0	1,182	0	0	0	0	0	0
No especificado	1,630	553	1,077	0	0	0	0	0	0
Total	530,364	187,627	205,593	7,877	23,078	36,196	60,789	6,023	3,181

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), 2023.

Del total de la PEA desocupada corresponde el 28.6% a mujeres y el 71.4% a hombres. En cuanto a su clasificación por grupo de edad se encuentra que el 51.9% lo ocupan jóvenes de 15 a 29 años, el 45.2% adultos de 30 a 59 años, el 2.9% adultos mayores de 60 y más años.

*Cuadro 15.
PEA desocupada por sector de actividad económica por sexo, 2023*

Grupo de edad	Desocupada	Femenino	Masculino
15 a 19 años	1,015	125	890
20 a 24 años	3,301	936	2,365
25 a 29 años	2,875	192	2,683
30 a 34 años	1,374	716	658
35 a 39 años	1,763	973	790
40 a 44 años	639	202	437
45 a 49 años	791	185	606
50 a 54 años	1,024	420	604
55 a 59 años	679	215	464
60 a 64 años	408	0	408
65 años y más	0	0	0
No especificado	0	0	0
Total	13,869	3,964	9,905

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), 2023.

La PEA desocupada conformada por 13,869 personas se destacan dos grandes rubros de antecedentes laborales como se puede observar en el cuadro siguiente, uno de ellos es la población con experiencia que representa el 90.6%, y la otra población sin experiencia representado el 9.4% restante.

*Cuadro 16.
PEA desocupada por antecedente laboral por sexo, 2023*

Antecedente laboral	Desocupada	Femenino	Masculino
Con experiencia	12,566	3,410	9,156
<i>Perdió o terminó su empleo</i>	7,571	1,640	5,931
<i>Renunció o dejó su empleo</i>	4,378	1,770	2,608
<i>Dejó o cerró un negocio propio</i>	461	0	461
<i>Otro</i>	156	0	156
Sin experiencia	1,303	554	749
Total	13,869	3,964	9,905

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), 2023.

En el cuadro siguiente se muestra que, de las 13,869 personas en desocupación, el 49.5% se encuentran las personas que tienen hasta 1 mes desempleados, seguido de un 25.6% con más de 1 mes y hasta 3 meses desempleados, el 15.1% tiene más de 3 meses hasta 6 meses, más de 1 año 1.1%, y el 8.7% restante no especificó el tiempo que llevan desempleados.

Cuadro 17.
PEA desocupada por duración del desempleo por sexo, 2023

Duración del desempleo	Desocupada	Femenino	Masculino
Hasta 1 mes	6,864	2,131	4,733
Más de 1 mes hasta 3 meses	3,547	998	2,549
Más de 3 meses hasta 6 meses	2,091	737	1,354
Más de 6 meses hasta 1 año	0	0	0
Más de 1 año	156	0	156
No especificado	1,211	98	1,113
Total	13,869	3,964	9,905

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), 2023.

3.1.2. CLASIFICACIÓN DE GRUPOS HOMOGÉNEOS (POBLACIÓN CON DISCAPACIDAD, HABLANTES DE LENGUAS INDÍGENAS, GRUPO DE ADULTOS MAYORES, HOGARES CON JEFAS DE FAMILIA. ETC.)

La clasificación de grupos homogéneos en el municipio de Querétaro se identificó a partir de cuatro grupos principales:

- *Población con discapacidad*
- *Población de tres años y más hablantes de lengua indígena*
- *Población de adultos mayores*
- *Hogares con jefas de familia*

Para determinar estos grupos se elaboró una parte descriptiva con la información generada en el censo de población de 2020, para después localizarla en mapa e identificar su distribución en el municipio.

Población con discapacidad

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda del INEGI 2020, en el municipio de Querétaro, hay 38,789 personas con algún tipo de discapacidad, lo que representa el 40.3% del total estatal. De esta población, el 21.6% se encuentra en la delegación Félix Osores Sotomayor, seguido de la delegación Epigmenio González (18.9%). Por cuanto ve al tipo de discapacidad, la población predominante es aquella con discapacidad motriz y ésta se localiza principalmente en el Centro Histórico (57.4%), mientras que las personas con discapacidad visual se encuentran en su mayoría en la delegación Epigmenio González (47.5%), y las personas con

discapacidad auditiva se encuentran en la delegación Josefa Vergara y Hernández con el 23.5%.

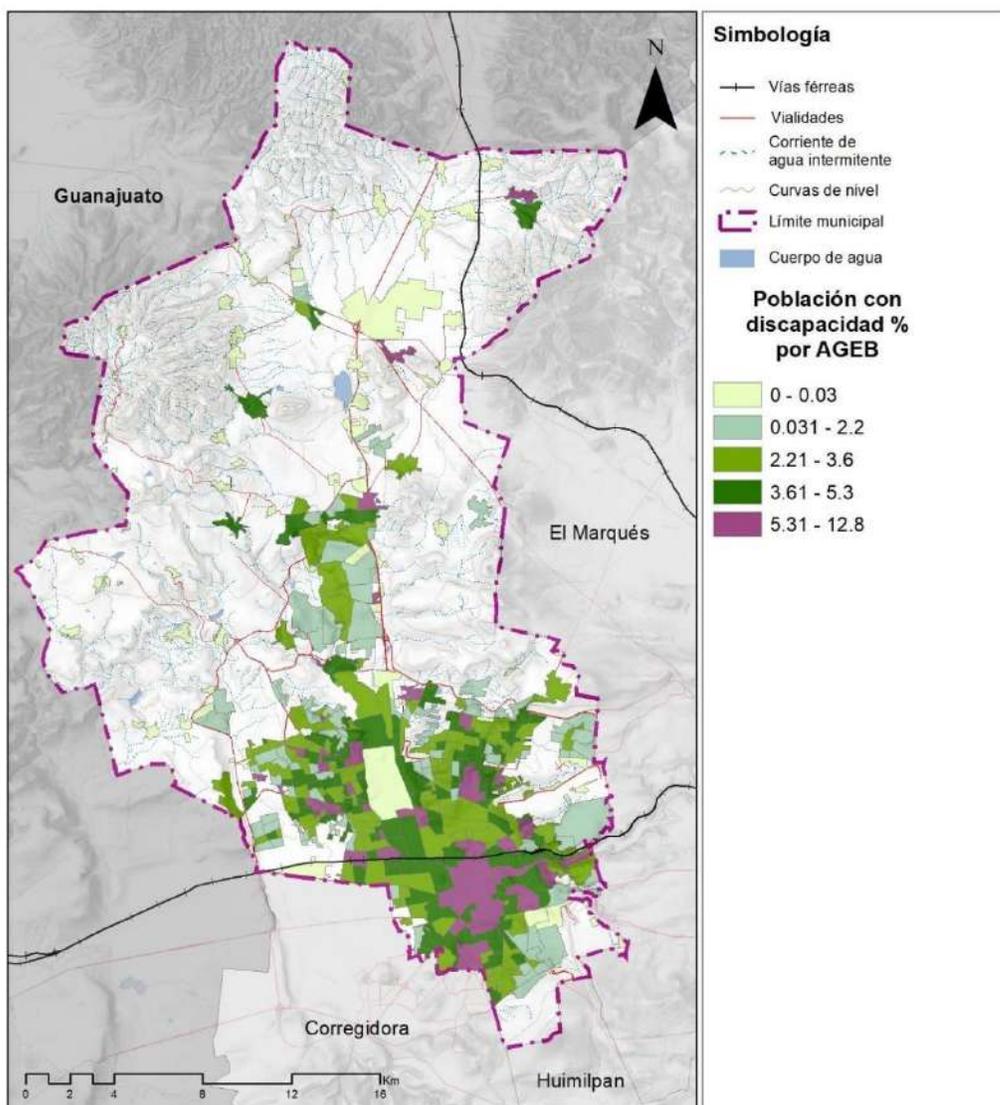
Cuadro 18.
Población por condición de discapacidad, 2020

Municipio Localidad	Población total	Población con discapacidad		Tipo de discapacidad principal (%)		
		Abs	%	Motriz	Visual	Auditiva
Estado de Querétaro	2,368,467	96,160	4.1	47.1	44.1	21.9
Municipio de Querétaro	1,049,777	38,789	3.7	47.8	43.8	20.8
Centro Histórico	106,659	5,818	5.5	57.4	36.6	21.4
Josefa Vergara y Hernández	122,611	4,499	3.7	51.9	41.1	23.5
Felipe Carrillo Puerto	194,570	6,658	3.4	43.5	46.6	20.0
Félix Osores Sotomayor	236,657	8,377	3.5	42.8	46.6	19.6
Epigmenio González	221,147	7,344	3.3	43.2	47.5	18.9
Villa Cayetano Rubio	43,162	1,586	3.7	52.5	36.4	21.2
Santa Rosa Jáuregui	123,739	4,476	3.6	51.0	40.6	20.7

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020. Excluye no especificados.

En el área urbana de Querétaro, la población con discapacidad se ubica principalmente en colonias Lomas de Casa Blanca (1,201), Reforma Agraria (796), Peñuelas (610), Felipe Carrillo Puerto (576), Centro (535), El Tintero (442), Loma Bonita (433), Menchaca 8407) y Villas de Santiago (403), las cuales concentran el 17.5% del total de habitantes con algún tipo de discapacidad.

Imagen 6.
Población con discapacidad, 2020



Fuente:

Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020.

Población de habla de lengua indígena

En el estado de Querétaro, la población de habla indígena representa el 1.4% de los habitantes, con 31.383 personas, mientras que en el municipio de Querétaro son 7,409 (0.7% del total); de esta población el 54.6% son hombres y 45.4% mujeres. En su mayor parte son grupos de población otomí⁴⁰.

⁴⁰ INPI, Atlas de los Pueblos Indígenas de México.

Por su localización, los habitantes de habla indígena se encuentran principalmente en las delegaciones Epigmenio González, con 1,820 personas (24.5% del total municipal), en Félix Osores Sotomayor con 1,598 (21.6%) y en Felipe Carrillo Puerto con 1,438 habitantes (19.4%). En todas estas delegaciones es predominante la población masculina.

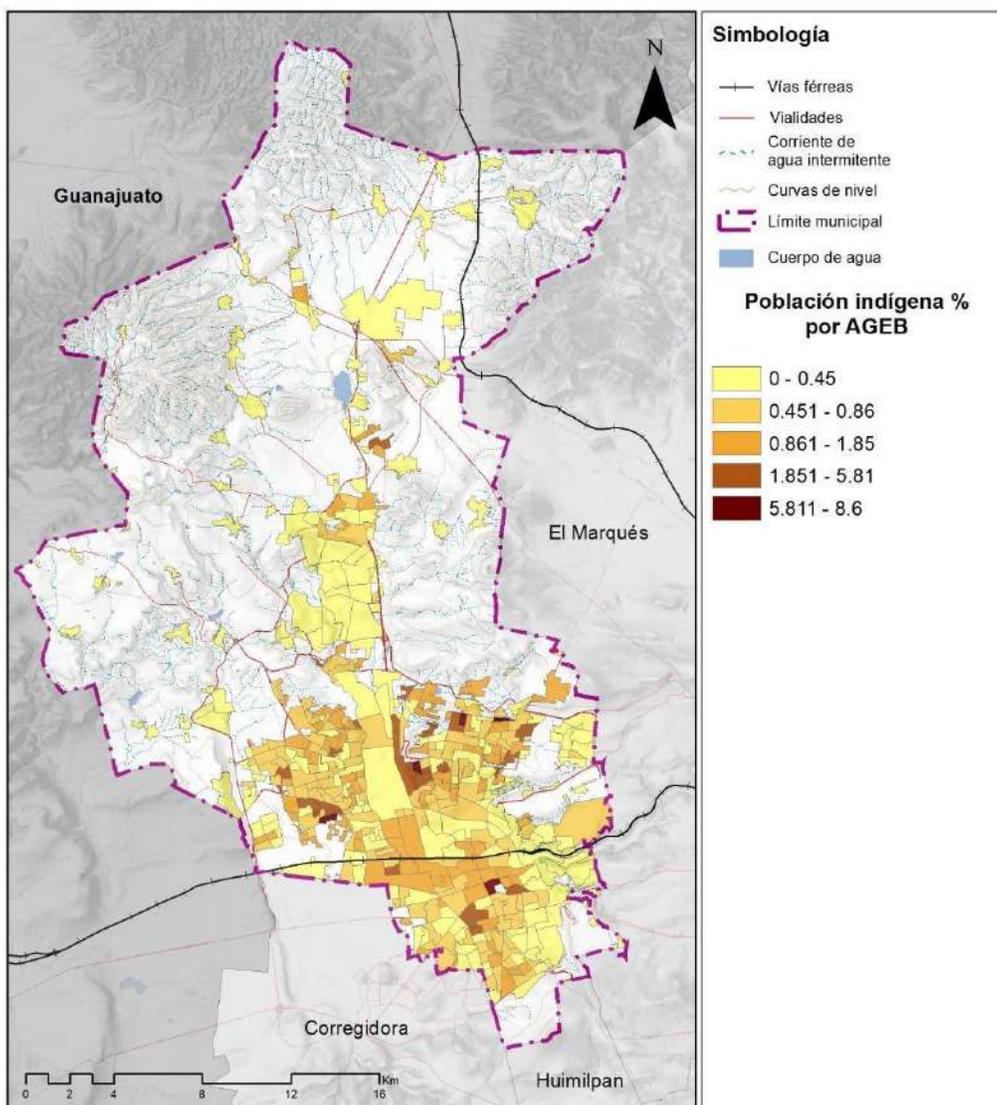
Cuadro 19
Población de 3 años y más por condición de habla de lengua indígena, 2020

Municipio Localidad	Población de 3 años y más	Hablantes de lengua indígena		%	
		Abs	%	Hombres	Mujeres
Estado de Querétaro	2,253,414	31,383	1.4	49.2	50.8
Municipio de Querétaro	1,001,328	7,409	0.7	54.6	45.4
Centro Histórico	103,872	1,199	1.2	54.0	44.0
Josefa Vergara y Hernández	116,953	673	0.6	54.5	45.5
Felipe Carrillo Puerto	184,819	1,438	0.8	55.0	42.5
Félix Osores Sotomayor	225,588	1,598	0.7	54.6	44.6
Epigmenio González	211,345	1,820	0.9	53.7	44.4
Villa Cayetano Rubio	40,530	147	0.4	47.6	42.2
Santa Rosa Jáuregui	119,738	465	0.4	50.5	46.2

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020. Excluye no especificados.

La población indígena se encuentra dispersa por todo el municipio, y se ubica principalmente en las colonias San Francisquito (218), Lomas de Casa Blanca (211), La Cruz (176), Felipe Carrillo Puerto (170), La Nueva Realidad (150), el Fraccionamiento Hacienda Santa Rosa (138), Centro Histórico (98), Valle de San Pedro (90) y Desarrollo San Pablo (89).

Imagen 7.
Población hablante de lengua indígena, 2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020.

Adultos mayores

La población adulta mayor es un sector vulnerable en la sociedad por la dependencia que tiene este grupo de edad respecto a la población en edades activas. A medida que se profundiza la transición demográfica en los distintos estados de la República, va aumentando el número de personas adultas, principalmente por el aumento de la esperanza de vida y el mejoramiento de las condiciones de salud de los habitantes.

El estado de Querétaro está en proceso intermedio de esta transición, pero, como se indicó anteriormente la proporción de adultos mayores va progresivamente aumentando. En el caso del municipio de Querétaro, 10.6% de sus habitantes tienen 60 años y más y 6.9% son mayores de 65 años.

Por delegación, el Centro Histórico tiene el mayor número de población adulta mayor, con 21.5% de los cuales el 57.7% son mujeres y 42.3% son hombres. En segundo lugar, se ubican en la delegación Josefa Vergara y Hernández con 14.9%, donde 55.4% son mujeres y 44.6% hombres. En tercer lugar, se ubica la delegación Villa Cayetano Rubio con 14% de sus habitantes que son adultos mayores, 53.9% mujeres y 46.1% hombres.

Cuadro 20.
Población adulta mayor por sexo, 2020

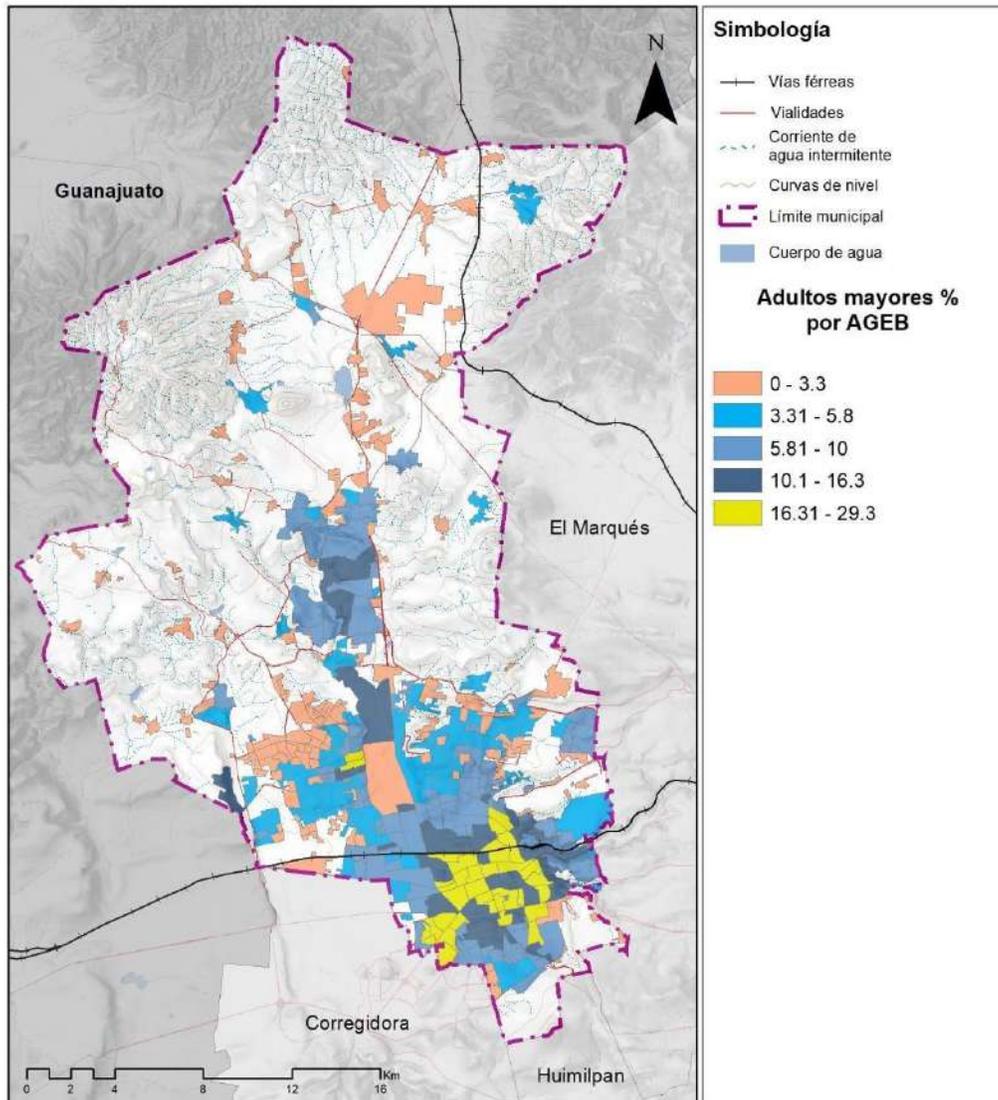
Estado, Municipio, Delegación	Población total	Población adulta mayor de 60 años ⁴¹			
		Total	%	Hombres %	Mujeres %
Estado de Querétaro	2,368,467	240,222	10.1	45.7	54.3
Municipio de Querétaro	1,049,777	111,790	10.6	45.1	54.9
Centro Histórico	106,659	22,974	21.5	42.3	57.7
Josefa Vergara y Hernández	122,611	18,261	14.9	44.6	55.4
Felipe Carrillo Puerto	194,570	15,864	8.2	45.3	54.7
Félix Osores Sotomayor	236,657	20,636	8.7	46.4	53.6
Epigmenio González	221,147	17,196	7.8	45.5	54.5
Villa Cayetano Rubio	43,162	6,053	14.0	46.1	53.9
Santa Rosa Jáuregui	123,739	10,602	8.6	47.2	52.8

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020. Excluye no especificados.

La población adulta mayor se ubica principalmente en las zonas centrales principalmente en Lomas de Casa Blanca (3,091), Centro (1,550), Reforma Agraria (1,208), Jurica (1,184), Felipe Carrillo Puerto (1,050), La Cruz (817), Peñuelas (812), Menchaca (805), Cerrito Colorado (768), Loma Bonita (716), Milenio 3A Sección (706), Carretas (704) y San Francisquito (672), mismas que tienen el 20% de los adultos mayores en el municipio.

⁴¹ En el cuadro se indica el dato censal de la población de 60 años y más que viene por sexo.

Imagen 8
Población adulta mayor de 65 años, 2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020.

Hogares con jefas de familia

Los hogares con jefa de familia generalmente son más vulnerables por distintas circunstancias, como menor nivel de ingresos y posición en el trabajo y menor cobertura en servicios básicos, derechohabiencia y calidad de la vivienda, entre otros aspectos socioeconómicos.

En el estado de Querétaro el 32.8% de los hogares tienen jefa de familia, situación que es mayor en el municipio de Querétaro donde esa proporción es de 34.5%. En el Centro Histórico es aún mayor esta proporción, la cual alcanza el 40.6% de los hogares. Esta situación es inversa en la periferia del municipio, donde en Santa Rosa Jáuregui el 30.9% de los hogares tiene jefatura femenina.

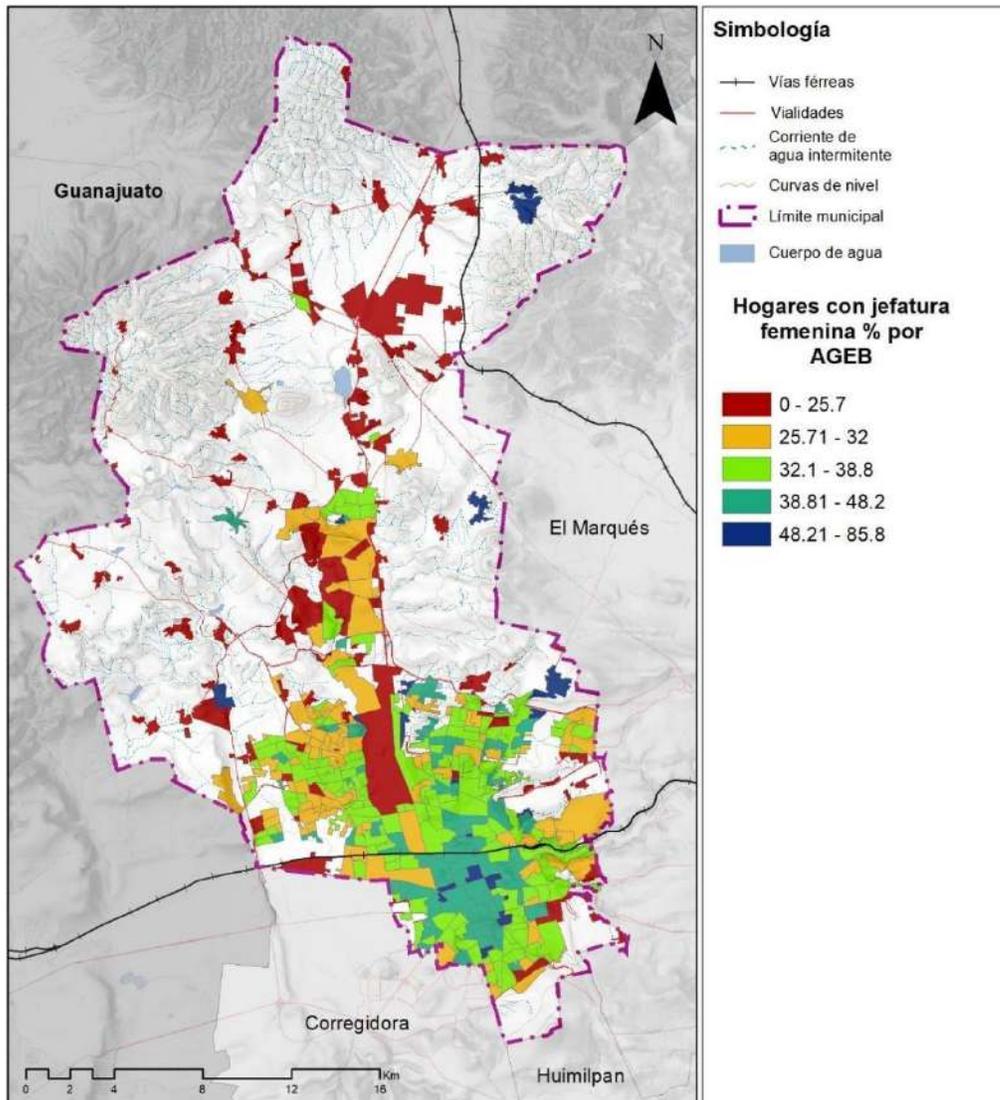
Cuadro 21.
Hogares por jefatura por sexo, 2020

Estado, Municipio Delegación	Total de hogares	Hogares por sexo del jefe de familia			
		Hombres	%	Mujeres	%
Estado de Querétaro	668,487	449,055	67.2	219,432	32.8
Municipio de Querétaro	305,361	199,993	65.5	105,368	34.5
Centro Histórico	33,137	19,666	59.3	13,464	40.6
Josefa Vergara y Hernández	35,031	21,811	62.3	13,220	37.7
Felipe Carrillo Puerto	57,949	38,366	66.2	19,573	33.8
Félix Osores Sotomayor	68,461	46,924	68.5	21,541	31.5
Epigmenio González	64,145	41,208	64.2	22,937	35.8
Villa Cayetano Rubio	12,377	8,320	67.2	4,054	32.8
Santa Rosa Jáuregui	33,829	23,381	69.1	10,447	30.9

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020. Excluye no especificados.

Los hogares con jefatura femenina tienden a ubicarse también en zonas centrales e intermedias, en particular en Lomas de Casa Blanca (3,081), Desarrollo San Pablo (1,553), Reforma Agraria (1,419), Centro (1,381), Valle de Santiago (1,255), El Tintero (Plutarco Elías Calles) (1,203), Lomas de San Pedrito Peñuelas (1,116), Felipe Carrillo Puerto (1,059), Villas de Santiago (1,052), Peñuelas (958) y Paseos de San Miguel (921), colonias que concentran el 15.2% de los hogares con jefatura femenina en el municipio.

Imagen 9.
Hogares con jefatura femenina, 2020



Fuente:

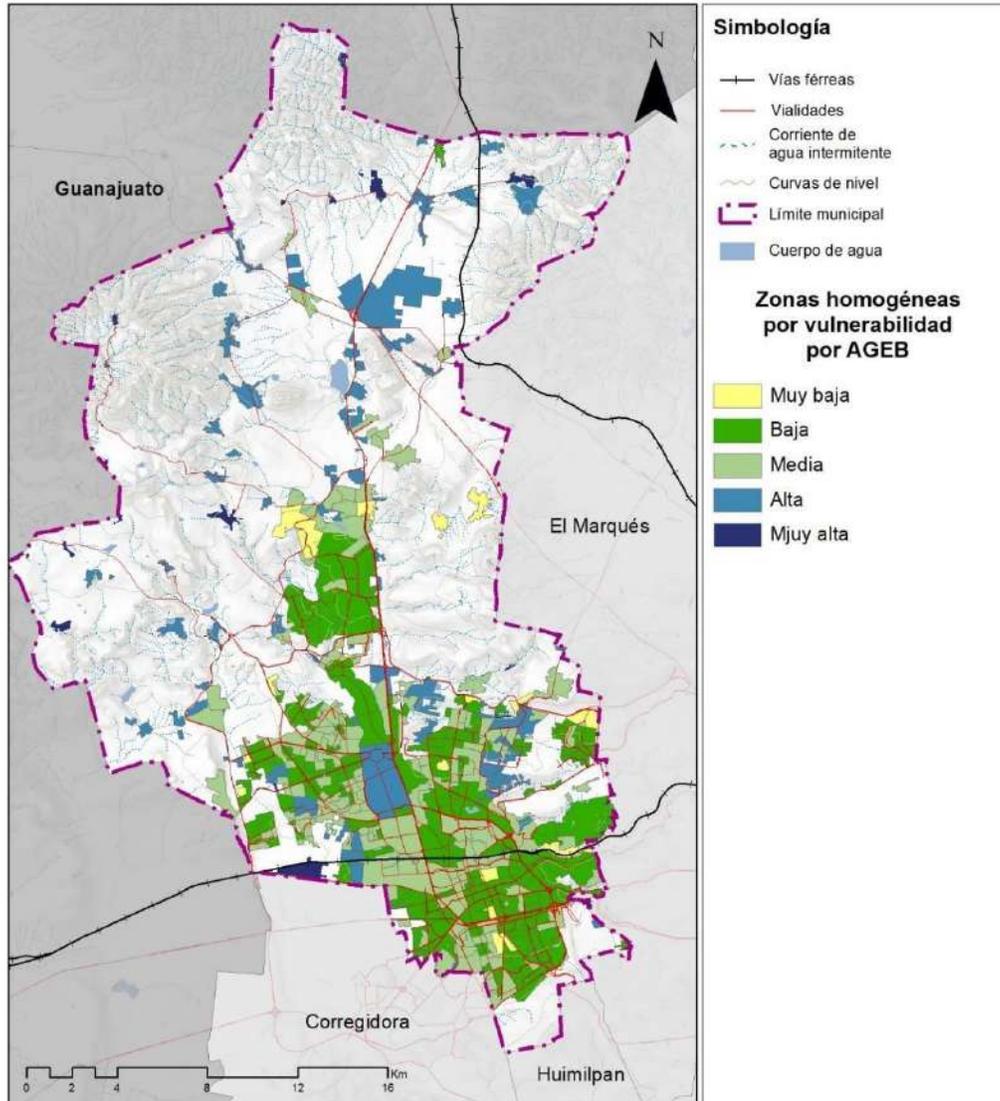
Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020.

Identificación de zonas homogéneas

A partir del análisis de las variables anteriores, a escala AGEB, se elaboró un índice que permitió identificar las zonas homogéneas en el municipio de Querétaro, considerando la proporción de población con discapacidad, población indígena, adultos mayores y hogares con jefatura femenina. Para ello se empleó el análisis de componentes principales, el cual es una técnica estadística que permite identificar las diferencias socioeconómicas en el territorio.

En el mapa se puede identificar que las zonas con alta y muy alta vulnerabilidad se ubican en las localidades rurales y la periferia urbana, correspondiendo a las zonas de asentamientos humanos irregulares, zonas donde predominan otros usos -como las industriales- y colonias populares periféricas.

Imagen 10.
Zonas homogéneas 2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020.

Índices de marginación y pobreza

Índice de marginación

El índice de marginación es una medida que resume distintos indicadores que permite ver los rezagos o dificultades que tiene la población para contar con bienes y servicios básicos⁴². El índice de marginación se elabora en distintas escalas geográficas (nacional, estatal, municipal, localidad, AGEB urbana y colonia⁴³) para medir las distintas privaciones y carencias de la población en educación, acceso a la salud, habitabilidad en viviendas y disposición de bienes.

En cuanto a la escala municipal, el cuadro siguiente resume los indicadores de marginación en distintos años donde se observa la reducción progresiva de las diversas carencias de los habitantes. En particular, las variables con mayor reducción incluyen la de población de 15 años y más sin primaria completa, que pasó de 24.5% a 8.5% entre los años 1990 y 2015; la reducción de viviendas sin drenaje y excusado, que pasó de 13% a 0.2% entre los años 1990 a 2020; el porcentaje de viviendas con algún nivel de hacinamiento, que se redujo de 44% a 10.5% y la población en localidades de menos de 5,000 habitantes que pasó de 11.8% a 7.1% en los mismos años. En cuanto al indicador de porcentaje de población con ingresos de hasta 2 veces el salario mínimo, éste se redujo de 48.6% de 1990 a 18.9% en 2015, pero aumentó en 2020 a 51% del total.

Cuadro 22.
Indicadores de marginación municipal, 1990-2020

Indicador	Año					
	1990	2000	2005	2010	2015	2020
Porcentaje de población de 15 años o más analfabeta	8.1	5.1	4.2	3.3	2.5	1.9
Porcentaje de población de 15 años o más sin primaria completa	24.5	15.5	11.6	10.2	8.5	17.2 ¹
Porcentaje de ocupantes en viviendas sin drenaje ni excusado	13.0	-	2.1	1.1	0.5	0.2
Porcentaje de ocupantes en viviendas sin energía eléctrica	3.6	1.6	0.9	0.6	0.1	0.1
Porcentaje de ocupantes en viviendas sin agua entubada	5.4	2.2	2.2	2.0	1.9	1.0

⁴² El concepto de marginación remite a medir la concentración de las carencias como un fenómeno que afecta determinados territorios o unidades geográficas, y no necesariamente a las personas que viven en ellas (Cortés, 2006, citado por CONAPO, 2022).

⁴³ En abril de 2020 el CONAPO publicó por primera vez el índice de marginación por colonia, cuya finalidad es diferenciar a colonias del ámbito urbano según el impacto global de las carencias que padece la población como resultado de la falta de acceso a la educación y la salud, la residencia en viviendas inadecuadas y la carencia de bienes. Para tal efecto se empleó esta medición adecuándola con los límites de las delegaciones del municipio para su análisis.

Porcentaje de viviendas con algún nivel de hacinamiento	44.0	33.0	27.2	24.2	17.7	10.5
Porcentaje de ocupantes en viviendas con piso de tierra	6.4	4.5	4.7	3.0	1.0	1.5
Porcentaje de población en localidades con menos de 5 000 habitantes	11.8	12.2	11.2	13.6	13.6	7.1
Porcentaje de población ocupada con ingresos de hasta 2 salarios mínimos	48.6	29.8	26.9	22.5	18.9	51.0

Fuente: CONAPO, Índices de Marginación, 1990-2020. 1/ Porcentaje de población sin educación básica.

En el siguiente cuadro se advierte el promedio de los indicadores de marginación urbana por delegación, en donde se aprecia que los mayores rezagos se ubican en el porcentaje de personas sin derechohabencia a servicios de salud con 18.9%; porcentaje de ocupantes en viviendas particulares habitadas sin internet (14.3%); porcentaje de ocupantes en viviendas particulares con hacinamiento (12.7%) y porcentaje de población sin educación básica (12.3%).

Por delegación, las delegaciones que presentan mayores rezagos son Epigmenio González en todos los indicadores y Santa Rosa Jáuregui en los indicadores de servicios de salud y de déficit en distintos servicios y bienes en la vivienda.

Cuadro 23.
Indicadores de marginación urbana por delegación, 2020

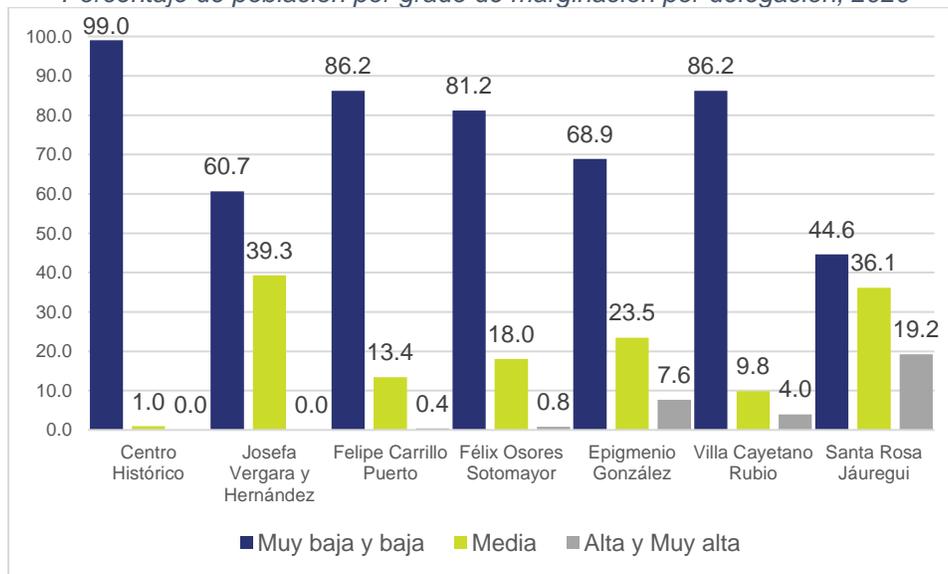
Municipio Delegación	Porcentaje de población de 6 a 14 años que no asiste a la escuela	Porcentaje de población de 15 años y más sin educación básica	Porcentaje de población sin derechohabencia a los servicios de salud	Porcentaje de ocupantes en viviendas particulares habitadas sin drenaje ni excusado	Porcentaje de ocupantes en viviendas particulares habitadas sin energía eléctrica	Porcentaje de ocupantes en viviendas particulares habitadas sin agua entubada	Porcentaje de ocupantes en viviendas particulares habitadas con piso de tierra	Porcentaje de ocupantes en viviendas particulares habitadas con algún nivel de hacinamiento	Porcentaje de ocupantes en viviendas particulares habitadas sin refrigerador	Porcentaje de ocupantes en viviendas particulares habitadas sin internet	Porcentaje de ocupantes en viviendas particulares habitadas sin celular
Municipio de Querétaro	5.0	12.3	18.9	0.1	0.1	0.9	1.3	12.7	3.0	14.3	2.7
Centro Histórico	4.1	12.7	19.8	0.0	0.0	0.1	0.7	8.0	2.3	9.5	4.0
Josefa Vergara y Hernández	5.5	11.8	21.6	0.0	0.0	0.3	1.4	7.9	2.1	8.8	2.6
Felipe Carrillo Puerto	4.7	9.4	18.2	0.0	0.1	0.4	1.3	10.0	2.6	12.9	1.9
Félix Osores Sotomayor	4.8	12.5	16.1	0.0	0.1	0.4	0.7	18.4	3.5	19.3	2.4
Epigmenio González	6.2	15.9	20.3	0.1	0.2	2.4	2.7	15.8	3.9	17.4	3.3
Villa Cayetano Rubio	5.8	12.5	19.0	0.1	0.1	0.2	0.9	10.5	1.7	8.9	3.1
Santa Rosa Jáuregui	5.5	11.8	21.6	0.0	0.0	0.3	1.4	7.9	2.1	8.8	2.6

Fuente: estimaciones propias con base en CONAPO, Índices de Marginación urbana por colonia, 2020.

El cuadro siguiente muestra el número de colonias y población por delegación según el grado de marginación que tiene cada una. En ésta se puede identificar que la mayor parte de las colonias tienen un muy bajo grado de marginación (61.8%), donde reside 51.5% de la población municipal. En cambio, se identifican 31 colonias con alto grado de marginación (2.2%), en las que se encuentran el 2.9% de la

Gráfica 9.

Porcentaje de población por grado de marginación por delegación, 2020



Fuente: estimaciones propias con base en CONAPO, Índices de Marginación urbana por colonia, 2020.

En el siguiente cuadro se muestran las colonias con alto y muy alto grado de marginación y sus habitantes.

Cuadro 25

Población en colonias con alta y muy alta marginación por delegación, 2020

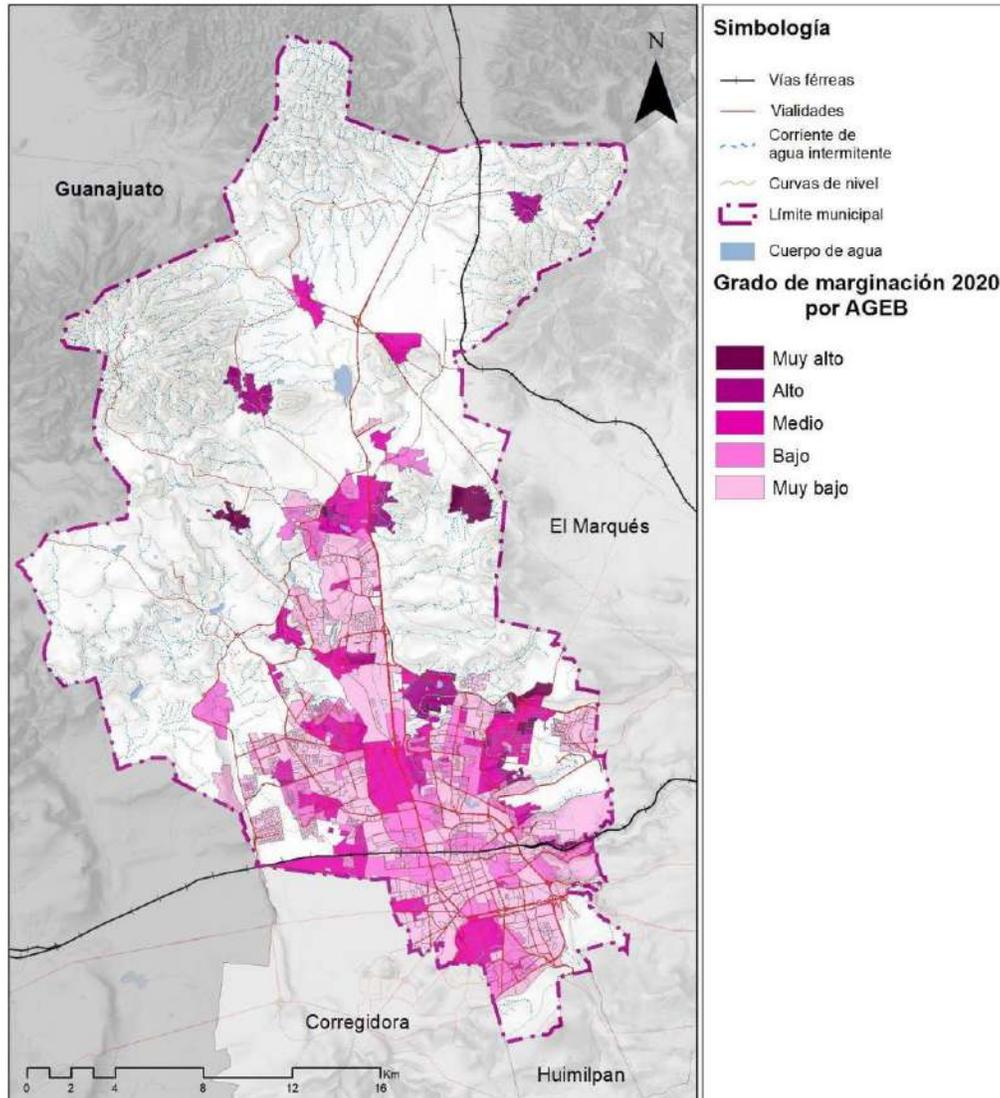
Delegación / Colonia	Grado de marginación	
	Alto	Muy alto
Epigmenio González	12,375	3,361
5 Halcones	930	
Altos del Salitre		132
Antorchista Melchor Ocampo		592
Colinas de Menchaca	901	
Colinas del Lago		61
Diana Laura I	332	
Ejido Menchaca (Colonia Rancho Menchaca)	661	
El Granjeral	6,856	179
Horno del Muerto	147	
La Ladera de La Peña Alta		94
La Ladera San José El Alto Poniente		168
Lomas de Menchaca	696	
Lomas de San Miguel	567	
Los Pinos	541	
Margaritas		807
Misión Guadalupe		80
Monarca		188
Palmas de San José	280	
Pedregal de San José		115
Renacimiento	369	
Rinconada	94	
San Ángel		101

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

Delegación / Colonia	Grado de marginación	
	Alto	Muy alto
San Juan		61
Vista Hermosa de San José El Alto		784
Felipe Carrillo Puerto	724	
La Alborada	242	
Prados del Rincón 2Da Sección	482	
Félix Osores Sotomayor	1,889	
La Campana	1,889	
Santa Rosa Jáuregui	11,592	6,305
Casas Viejas	78	
El Madroño	432	
La Gotera	3,812	
La Haciendita		2,812
La Zabala	22	
Las Flores	1,117	
Las Lajitas	610	
Las Rosas	511	
Lindavista		179
Medía Luna	93	
Nuevo Amanecer	181	
Pie de Gallo	4,574	
San Miguelito		3,124
Santa Rosa Jáuregui	162	
Vista Alegre		191
Villa Cayetano Rubio	1,817	
2 de Abril	425	
Del Bosque	605	
La Estación	725	
Morelos	61	

Fuente: estimaciones propias con base en CONAPO, Índices de Marginación urbana por colonia, 2020.

Imagen 11.
Grado de marginación urbana, 2020



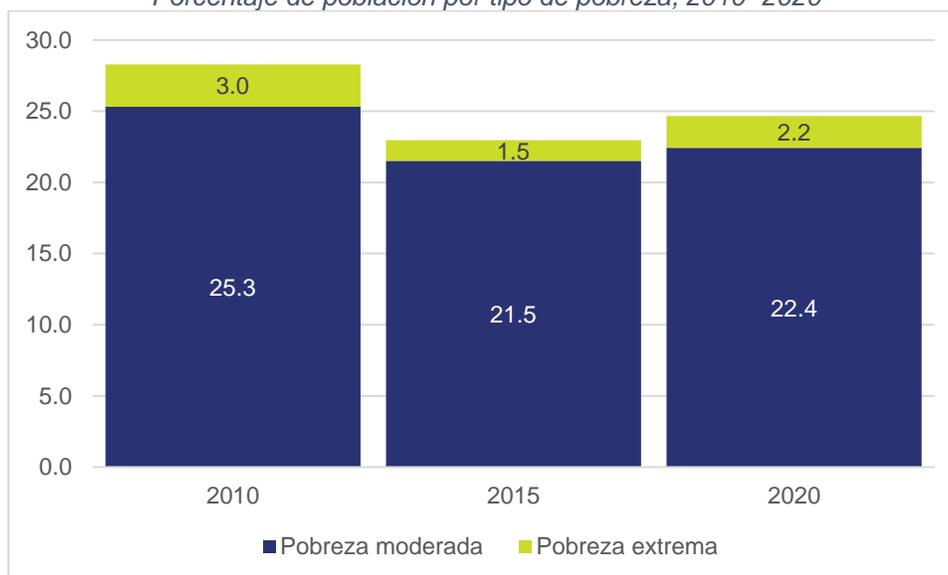
Fuente: CONAPO, Índices de Marginación urbana por colonia, 2020.

Pobreza

La medición multidimensional (2010-2020) de la pobreza se elaboró por el Consejo Nacional para la Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), instancia encargada de elaborar la metodología y presentar resultados de la estimación de pobreza en el país en distintas escalas: estatal, municipal por localidad y urbana.

El municipio de Querétaro, por su carácter urbano tiende a reducir la proporción de personas en condición de pobreza, pasando de 28.3% de sus habitantes en el 2010 a 23.1% en 2015 y a 24.7% en 2020. En este último año la incidencia de la pobreza afectó a 229,433 personas. En su mayor parte, la pobreza es moderada, es decir, las privaciones de la población se sitúan en algún tipo de carencia, mientras que en el año 2010 representó el 25.3%, 21.5% en 2015 y finalmente 22.4% en 2020, afectando en este último año a 208,644 habitantes (90.9% del total de personas en pobreza). En pobreza extrema, es decir, las personas que no podían adquirir una canasta básica y tenían más de dos carencias, su proporción en 2010 era de 3%, en 2015 de 1.5% y en 2020 2.2%, afectando a 20,789 personas.

Gráfica 10.
Porcentaje de población por tipo de pobreza, 2010 -2020



Fuente: estimaciones del CONEVAL con base en el MCS-ENIGH 2010, la muestra del Censo de Población y Vivienda 2010, el Modelo Estadístico 2015 para la continuidad del MCS-ENIGH, la Encuesta Intercensal 2015, el Modelo Estadístico 2020 para la continuidad del MCS-ENIGH y la muestra del Censo de Población y Vivienda 2020.

En cuanto a la identificación de las zonas por rango de pobreza, el cuadro siguiente indica los rangos de pobreza según las AGEB por delegación en el municipio. Se destaca que 51.4% de las AGEB tienen un rango de población en pobreza de 0 a 18%; 28.2% entre 18 a 34%; 16% entre 34 a 50%; 3.4% entre 50 a 70% y 1% en un rango de más de 70% de sus habitantes en pobreza.

De esta forma se observa que las AGEB con población en pobreza entre 0 a 18% se ubican en el Centro Histórico (77.8%), y en Villa Cayetano Rubio (81.8%); mientras que, en el extremo contrario, aumenta la proporción de AGEB con pobreza de más de 34% en la delegación Santa Rosa Jáuregui (52.9%), y en los estratos de 50% a 70% (17.6%).

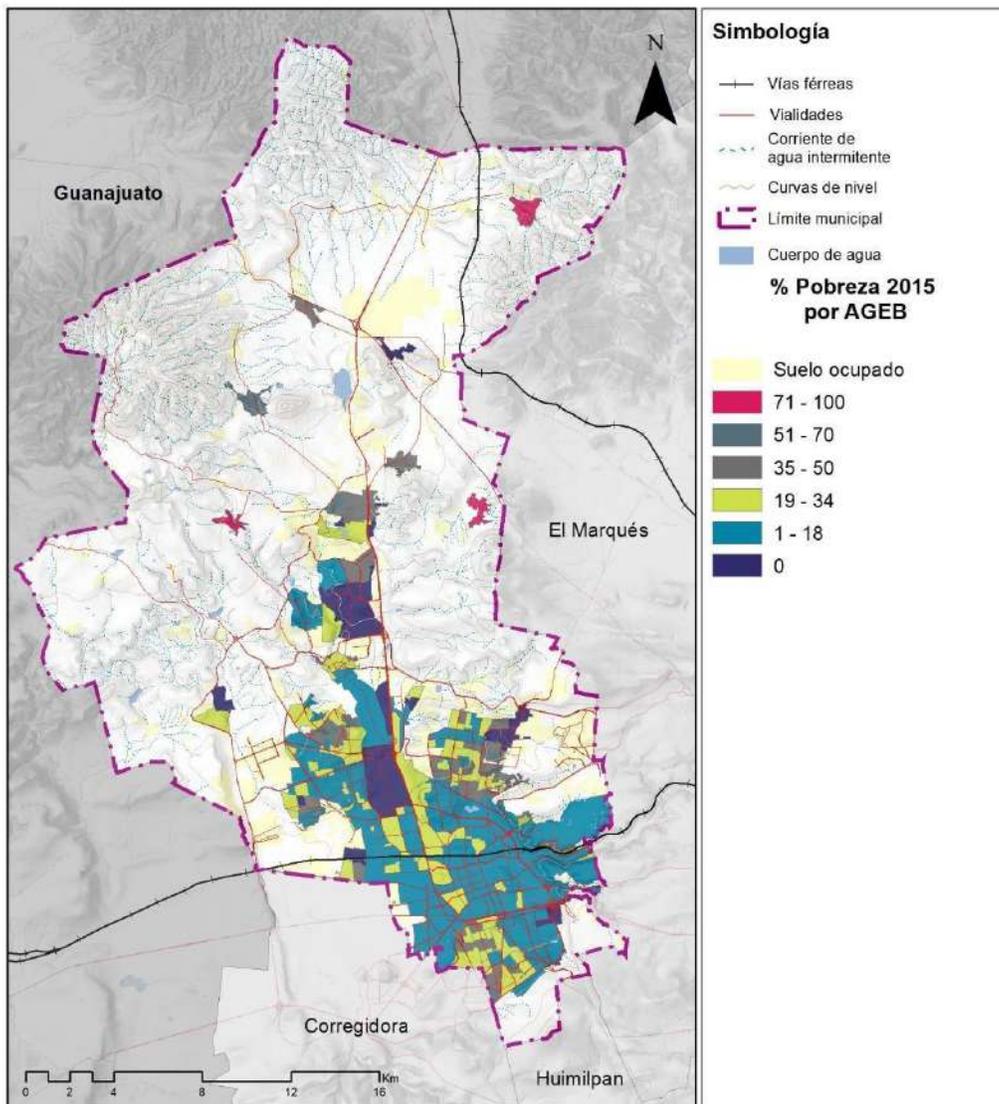
Por otra parte, se observa que los mayores rezagos en pobreza se ubican hacia la zona periférica del municipio, principalmente en localidades aun rurales, en las delegaciones Epigmenio González y Santa Rosa Jáuregui, y en las zonas periféricas de Félix Osores Sotomayor (colonias Paraíso, Prados de Loma Bonita, Colonia Leyes de Reforma), Epigmenio González (localidades periféricas de Menchaca 2ª sección, Del Bosque, Lomas de Menchaca) y en la delegación Santa Rosa Jáuregui están las colonias La Hacienda, San Miguelito y La Gotera con mayor proporción de personas en condición de pobreza.

Cuadro 26.
AGEB por rango de pobreza por delegación, 2015

Municipio Delegación	Rango de pobreza									
	[0, 18]		(18, 34]		(34, 50]		(50, 70]		(70, 100]	
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Municipio de Querétaro	151	51.4	83	28.2	47	16.0	10	3.4	3	1.0
Centro Histórico	21	77.8	6	22.2		0.0		0.0		0.0
Josefa Vergara y Hernández	30	54.5	16	29.1	8	14.5	1	1.8		0.0
Felipe Carrillo Puerto	28	59.6	17	36.2	2	4.3		0.0		0.0
Félix Osores Sotomayor	31	44.9	24	34.8	11	15.9	3	4.3		0.0
Epigmenio González	22	38.6	17	29.8	15	26.3	3	5.3		0.0
Villa Cayetano Rubio	18	81.8	2	9.1	2	9.1		0.0		0.0
Santa Rosa Jáuregui	1	5.9	1	5.9	9	52.9	3	17.6	3	17.6

Fuente: estimaciones del CONEVAL con base en cálculos de pobreza a nivel AGEB, 2019, clasificación por delegación por ubicación georreferenciada.

Imagen 12.
Rango de pobreza, 2015



Fuente: estimaciones del CONEVAL con base en cálculos de pobreza a nivel AGEB, 2019, clasificación por delegación por ubicación georreferenciada.

3.1.3 CARACTERÍSTICAS Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA POBLACIÓN POR LOCALIDAD Y COLONIA

3.1.3.1 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR LOCALIDAD.

El municipio de Querétaro se ha caracterizado por tener un perfil más urbano que otros municipios. En 1990, 84.5% de los habitantes del municipio residían en la ciudad de Querétaro, con un total de 385,503 habitantes; al año 2020 su población se había incrementado a 794,789 habitantes, los que representaban el 75.7% del total municipal. Esto se debe al rápido crecimiento de otras localidades adyacentes a la cabecera municipal, principalmente las cuales se sitúan en el rango de 15,000 a 49,999 y que en su conjunto han incrementado a 138,297 habitantes, correspondiendo al 13.25 de la población municipal y con un incremento de 138,297 personas, de igual forma, las localidades de más de 2,500 habitantes son las que han presentado mayor incremento poblacional, después de las localidades con rangos de más de 15,000 habitantes.

Por el contrario, las localidades de menos de 1,000 habitantes han tendido a reducir su participación en la población total del municipio entre 1990 a 2020.

Cuadro 27
Población por tamaño de localidad 1990- 2020

Tamaño de localidad	1990		2020		Incremento
	Abs	%	Abs	%	
1-500 habitantes	9,023	2.0	7,962	0.8	-1,061
500-999 habitantes	10,925	2.4	10,506	1.0	-419
1 000-2 499 habitantes	24,965	5.5	28,673	2.7	3,708
2 500-4 999 habitantes	9,046	2.0	27,814	2.6	18,768
5 000-9 999 habitantes	5,198	1.1	17,063	1.6	11,865
10 000-14 999 habitantes	11,798	2.6	24,673	2.4	12,875
15 000-49 999 habitantes	0	0.0	138,297	13.2	138,297
50 000-99 999 habitantes	0	0.0	0	0.0	0
100 000-949 999 habitantes	385,503	84.5	794,789	75.7	409,286
Total	456,458	100.0	1,049,777	100.0	593,319

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 1990 y 2020.

Tal y como se observa en el cuadro siguiente, el crecimiento de las localidades principales del municipio de Querétaro, entre las que se encuentran Juriquilla, San Pedro Mártir y San José el Alto, Montenegro y El Refugio, tuvieron altas tasas de crecimiento en el periodo comprendido del año 2010 al 2020. No obstante, su población aún es menor a los 50 mil habitantes y sigue siendo predominante el crecimiento de la ciudad, que tuvo entre 2010 y 2020, una tasa de 2.5% de crecimiento anual y un incremento neto de habitantes de 168, 300 habitantes en la última década.

Cuadro 28
Población por localidad principal 2010- 2020

Estado Municipio Localidad	Población total				Tasa de crecimiento medio anual (%)		
	1990	2000	2010	2020	1990-2000	2000-2010	2010-2020
Estado de Querétaro	1,051,235	1,404,306	1,827,937	2,368,467	3.0	2.6	2.7
Municipio de Querétaro	456,458	641,386	801,883	1,049,777	3.5	2.2	2.8
Santiago de Querétaro	385,503	536,463	626,495	794,789	3.4	1.5	2.5
Juriquilla	1,508	1,824	13,309	39,244	1.9	21.2	11.7
San Pedro Mártir	1,722	4,744	11,552	31,677	10.7	9.0	10.9
San José el Alto	1,445	5,333	14,094	29,758	14.1	9.9	8.0
Santa Rosa Jáuregui	11,798	15,301	18,508	22,168	2.7	1.9	1.9
Montenegro	2,636	3,381	3,844	15,450	2.5	1.3	15.3
El Refugio [Fraccionamiento]	0	0	311	13,369	-	-	47.0
Resto localidades	51,846	74,340	113,770	103,322	3.7	4.2	-1.0

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 2010 y 2020.

3.1.3.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES POR DELEGACIÓN

En el siguiente cuadro se sintetiza algunos de los principales indicadores demográficos por delegación y tipo de colonia.

Destaca principalmente el rápido crecimiento de las zonas periféricas en fraccionamientos, condominios y zonas ejidales en las delegaciones de Epigmenio González, Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores Sotomayor y en Santa Rosa Jáuregui. Las colonias de mayor tamaño poblacional y con mayor crecimiento son Ciudad del Sol, Juriquilla, Santa Fe, Paseos de San Miguel, Villas de Santiago, entre otras cuyas tasas de crecimiento son superiores al 8% anual. Por el contrario, como en otras grandes ciudades, en las delegaciones Centro Histórico y Josefa Vergara Hernández hay colonias que tendieron a reducir el número de sus habitantes,

aunque aún concentran un volumen importante de población residente, por ejemplo, Lomas de Casa Blanca, Centro Histórico, Reforma Agraria, Desarrollo San Pablo, Loma Bonita, El Tintero (Plutarco Elías Calles), Menchaca, Cerrito Colorado y Sauces, así como la delegación Felipe Carrillo Puerto, son zonas con más de 8,500 habitantes, pero que tienen tasas de crecimiento negativas entre 2010 y 2020. Esto se presenta por el movimiento de población hacia las zonas periféricas por el costo del suelo y la vivienda, la competencia con actividades comerciales y de servicios y la saturación vial.

Las zonas más consolidadas tienen una mayor densidad de población como colonias, barrios, conjuntos y unidades habitacionales, pero ésta tiende a reducirse en las zonas intermedias y periféricas.

En cuanto a la Población Económicamente Activa esta tiende a ubicarse en delegaciones intermedias en cuanto a su volumen (Félix Osoreo Sotomayor, Felipe Carrillo Puerto y Epigmenio González), mientras que en delegaciones como Santa Rosa Jáuregui y Villa Cayetano Rubio tienen una menor fuerza laboral y con menores tasas de actividad.

Cuadro 29
Características de la población por tipo de colonia urbana y delegación, 2020

Delegación Colonia	Población total		TMCA (%)	Densidad bruta Urbana (hab/ha)		Población Económicamente activa		Total de hogares	Total de viviendas	Ocupantes por vivienda
	2010	2020		2010	2020	Total	%			
Centro Histórico	113,291	106,596	-0.6	73.9	69.5	60,087	63.8	33,000	39,154	2.7
Barrio	15,466	13,963	-1.0	131.0	118.2	7,803	64.8	3,942	4,793	2.9
Colonia	80,797	74,572	-0.8	74.2	68.5	41,984	63.8	22,693	26,615	2.8
Condominio	607	711	1.6	94.4	110.6	407	64.5	261	321	2.2
Conjunto habitacional	3,100	3,703	1.8	93.1	111.2	2,303	72.0	1,359	1,835	2.0
Corredor industrial	99	123	2.2	824.1	-	91	79.8	55	64	1.9
Fraccionamiento	8,063	7,890	-0.2	53.8	52.6	4,301	59.7	2,655	3,076	2.6
Residencial	1,112	1,306	1.7	91.1	107.0	776	63.8	512	672	1.9
Rinconada	2,043	2,347	1.4	58.8	67.5	1,321	60.6	896	1,071	2.2
Unidad habitacional	2,004	1,981	-0.1	123.0	121.6	1,101	63.1	627	706	2.8
Zona industrial	0	0	-	0.0	0.0	0	-	0	0	-
Josefa Vergara y Hernández	120,298	121,261	0.1	85.2	85.9	66,602	65.1	34,690	38,545	3.1
Colonia	108,811	106,550	-0.2	99.6	97.5	58,438	65.2	29,952	33,008	3.2
Fraccionamiento	6,820	9,368	3.3	39.9	54.8	5,219	64.8	3,055	3,663	2.6
Residencial	3,086	3,547	1.4	22.9	26.3	1,918	62.0	1,156	1,281	2.8
Unidad	495	795	5.0	66.3	106.5	441	65.7	227	253	3.1
Unidad habitacional	1,086	1,001	-0.8	182.1	167.9	586	65.9	300	340	2.9
Felipe Carrillo Puerto	94,291	185,189	7.2	47.6	93.4	103,755	69.4	56,165	67,267	2.8
Colonia	52,213	68,476	2.8	54.1	71.0	37,255	66.6	18,089	20,703	3.3
Condominio	7,542	26,912	13.9	67.3	240.0	15,446	72.6	9,179	11,427	2.4
Corredor industrial	0	672	-	0.0	249.1	435	80.4	257	289	2.3
Ex-Hacienda	2,009	2,057	0.2	105.8	108.3	1,202	68.1	640	728	2.8
Fraccionamiento	26,294	73,954	11.2	42.4	119.4	42,223	71.3	24,092	29,320	2.5
Localidad	0	3,862	-	0.0	23.0	1,829	60.9	931	1,172	3.3
Parque industrial	130	234	6.2	11.5	20.7	141	70.5	75	96	2.4
Residencial	3,359	3,893	1.5	61.2	70.9	2,214	64.9	1,271	1,462	2.7

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

Delegación Colonia	Población total		TMCA (%)	Densidad bruta Urbana (hab/ha)		Población Económicamente activa		Total de hogares	Total de viviendas	Ocupantes por vivienda
	2010	2020		2010	2020	Total	%			
Rinconada	2,213	2,050	-0.8	134.3	124.4	1,280	70.8	645	714	2.9
Unidad habitacional	531	3,079	19.7	39.6	229.8	1,730	72.1	986	1,356	2.3
Félix Osores Sotomayor	168,656	234,581	3.4	78.5	109.2	128,358	68.2	67,519	76,976	3.0
Ampliación	1,285	2,009	4.7	63.2	98.8	1,090	68.5	519	589	3.4
Colonia	63,180	75,715	1.9	114.6	137.3	40,770	67.0	19,995	22,573	3.4
Condominio	9,751	28,700	11.7	95.1	279.8	16,172	73.1	9,237	11,006	2.6
Corredor industrial	0	500	-	0.0	264.5	293	77.9	176	235	2.1
Ex-Hacienda	6,173	6,035	-0.2	300.4	293.7	3,514	69.2	1,767	1,986	3.0
Fraccionamiento	73,520	103,439	3.6	89.2	125.5	56,489	67.5	30,746	34,862	3.0
Parque industrial	7	5	-	0.0	0.0	0	-	0	2	2.5
Pueblo	4,978	5,881	1.7	48.6	57.5	3,021	66.7	1,330	1,420	4.1
Residencial	126	143	1.3	45.2	51.3	84	64.6	43	56	2.6
Sección	1,927	2,044	0.6	278.6	295.5	1,153	67.9	583	648	3.2
Unidad habitacional	7,709	10,110	2.8	143.5	188.3	5,772	71.2	3,123	3,599	2.8
Epigmenio González	139,611	211,410	4.3	65.7	99.5	118,565	69.0	61,105	71,789	2.9
Ampliación	320	366	1.4	38.0	43.5	145	53.9	83	118	3.1
Barrio	142	703	1.8	27.6	136.5	363	71.6	135	155	4.5
Colonia	102,953	127,818	2.2	88.7	110.1	70,777	68.5	33,958	38,937	3.3
Condominio	1,785	8,140	16.8	14.3	65.0	4,498	67.3	2,755	3,501	2.3
Ejido	16	1,633	60.6	0.6	61.6	988	75.8	478	625	2.6
Fraccionamiento	28,996	65,286	8.7	48.7	109.6	37,654	70.2	21,660	25,967	2.5
Hacienda	0	13	-	0.0	5.6	10	83.3	7	24	0.5
Localidad	3,530	3,841	0.9	49.0	53.3	2,054	66.9	929	1,115	3.4
Parque industrial	20	12	-5.1	0.2	0.1	0	-	0	1	-
Residencial	603	1,912	12.6	31.3	99.2	1,132	69.8	703	901	2.1
Unidad	1,246	1,686	3.1	140.4	189.9	944	70.6	397	445	3.8
Santa Rosa Jáuregui	56,403	93,939	5.4	27.6	46.0	46,993	63.0	26,587	34,229	2.7

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

Delegación Colonia	Población total		TMCA (%)	Densidad bruta Urbana (hab/ha)		Población Económicamente activa		Total de hogares	Total de viviendas	Ocupantes por vivienda
	2010	2020		2010	2020	Total	%			
-	101	144	3.7	10.5	14.9	82	68.3	45	75	1.9
Ampliación	273	369	3.1	75.2	101.6	205	71.2	91	108	3.4
Barrio	5,134	4,099	-2.3	54.6	43.6	1,893	62.7	1,026	1,322	3.1
Colonia	14,732	19,815	3.1	33.8	45.4	9,869	62.9	5,080	6,311	3.1
Condominio	1,417	1,827	2.6	50.4	65.0	1,028	69.5	508	626	2.9
Corredor industrial	76	122	5.0	77.8	125.0	55	53.9	42	47	2.6
Fraccionamiento	13,037	44,037	13.3	13.8	46.6	22,935	63.9	13,754	18,553	2.4
Localidad	17,241	18,776	0.9	41.8	45.5	8,445	59.7	4,727	5,608	3.3
Privada	121	179	4.1	97.7	144.5	103	69.1	64	69	2.6
Pueblo	3,844	3,576	-0.7	47.8	44.4	1,837	64.5	894	1,046	3.4
Residencial	427	995	9.1	14.9	34.7	541	62.4	356	464	2.1
Villa Cayetano Rubio	33,532	42,671	2.5	38.8	49.3	23,172	65.4	12,318	14,823	2.9
-	472	786	5.4	24.3	40.5	471	66.6	257	317	2.5
Barrio	1,030	950	-0.8	98.3	90.7	458	57.7	198	221	4.3
Colonia	20,837	24,601	1.7	56.3	66.5	13,679	65.6	6,935	8,542	2.9
Condominio	239	659	11.0	37.8	104.2	339	62.9	205	223	3.0
Ejido	897	1,082	1.9	88.8	107.1	539	65.8	219	253	4.3
Fraccionamiento	5,918	8,488	3.8	49.8	71.5	5,026	67.9	2,807	3,380	2.5
Rancho	1,246	1,135	-1.0	187.4	170.7	574	62.2	290	327	3.5
Residencial	2,893	4,970	5.7	9.0	15.4	2,086	61.5	1,407	1,560	3.2

Fuente: estimaciones propias con base en Censo de Población y Vivienda, 2020, delimitación de colonias INE, 2020.

Por cuanto ve a los hogares y viviendas, éstos se concentran en mayor medida en las colonias populares de las delegaciones intermedias, mientras que el Centro Histórico tiende a tener un menor número.

Características de la vivienda

La vivienda es uno de los componentes de la estructura urbana que abarca la mayor parte de la superficie de las ciudades y es una necesidad básica para la población⁴⁴. En el municipio de Querétaro, la vivienda ha presentado un importante incremento en la última década como se indica en el cuadro siguiente, donde se observa que la evolución de las viviendas particulares habitadas ha sido mayor al total de viviendas existentes. Entre 2010 y 2020 el total de viviendas en el municipio de Querétaro aumentó con una tasa de crecimiento anual de 3.5%; mientras que las viviendas particulares habitadas aumentaron en un 4.1% su tasa de crecimiento anual. Por ello aumentó la proporción de viviendas ocupadas de 80% en el año 2010 a 85.1% en el 2020.

En el año 2020, las viviendas habitadas eran 305,361 ubicándose la mayoría de ellas en las delegaciones Félix Osores Sotomayor (22.4%), Epigmenio González (21%) y Felipe Carrillo Puerto (19%).

Cuadro 30
Vivienda total y viviendas particulares habitadas por delegación, 2010-2020

Municipio Delegación	Total de viviendas		TCMA %	Viviendas particulares habitadas		TCMA %
	2010	2020		2010	2020	
Querétaro	573,758	826,353	3.8	454,224	668,487	4.0
Municipio de Querétaro	257,156	358,824	3.5	205,832	305,361	4.1
Centro Histórico	38,225	39,178	0.3	30,903	33,137	0.7
Josefa Vergara y Hernández	35,248	38,880	1.0	30,057	35,031	1.6
Felipe Carrillo Puerto	37,095	68,823	6.5	29,985	57,944	7.0
Félix Osores Sotomayor	57,223	78,887	3.3	44,686	68,465	4.5
Epigmenio González	50,762	75,166	4.1	39,495	64,145	5.1
Villa Cayetano Rubio	11,100	14,856	3.0	9,279	12,377	3.0
Santa Rosa Jáuregui	26,687	42,410	4.9	20,677	33,829	5.2

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 2010 y 2020.

⁴⁴ Diversos instrumentos internacionales reconocen el derecho a la vivienda; el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948); el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en su artículo 11, así como en otros.

Entre 2010 y 2020, el número de viviendas deshabitadas en el municipio de Querétaro pasó de 37,706 a 41,037 con una tasa de 0.9% anual, menor al promedio del estado de 3%. No obstante, tres delegaciones presentaron una reducción en su número de viviendas respecto al 2010. La delegación Centro Histórico tuvo un decremento de -1.1%, Josefa Vergara Hernández con -1% y Félix Osos Sotomayor con -1.4% anual. En cambio, las viviendas deshabitadas aumentaron en Felipe Carrillo Puerto, a una tasa de 4.4% y en Santa Rosa Jáuregui con una tasa de 4%. Esto se debe probablemente a una mayor ocupación de la vivienda en espacios centrales, pero, por el contrario, en delegaciones periféricas aumentó por el efecto de viviendas nuevas en fraccionamientos o colonias que se crearon entre 2010 y 2020.

Las viviendas de uso temporal ubicadas en el municipio de Querétaro disminuyeron de 13,525 en 2010 a 12,269 en 2020, con una tasa de -1% anual. Observándose este fenómeno principalmente en las delegaciones Josefa Vergara y Hernández (-6.3%) y en Félix Osos Sotomayor (-3.5%). En cambio, en Santa Rosa Jáuregui aumentaron en 3.5%. Esto es por el incremento de hogares y su ocupación permanente en estas viviendas, aunque en Santa Rosa Jáuregui, al estar la mayor parte fuera del área urbana de Querétaro, aún sigue teniendo una proporción importante de viviendas para descanso.

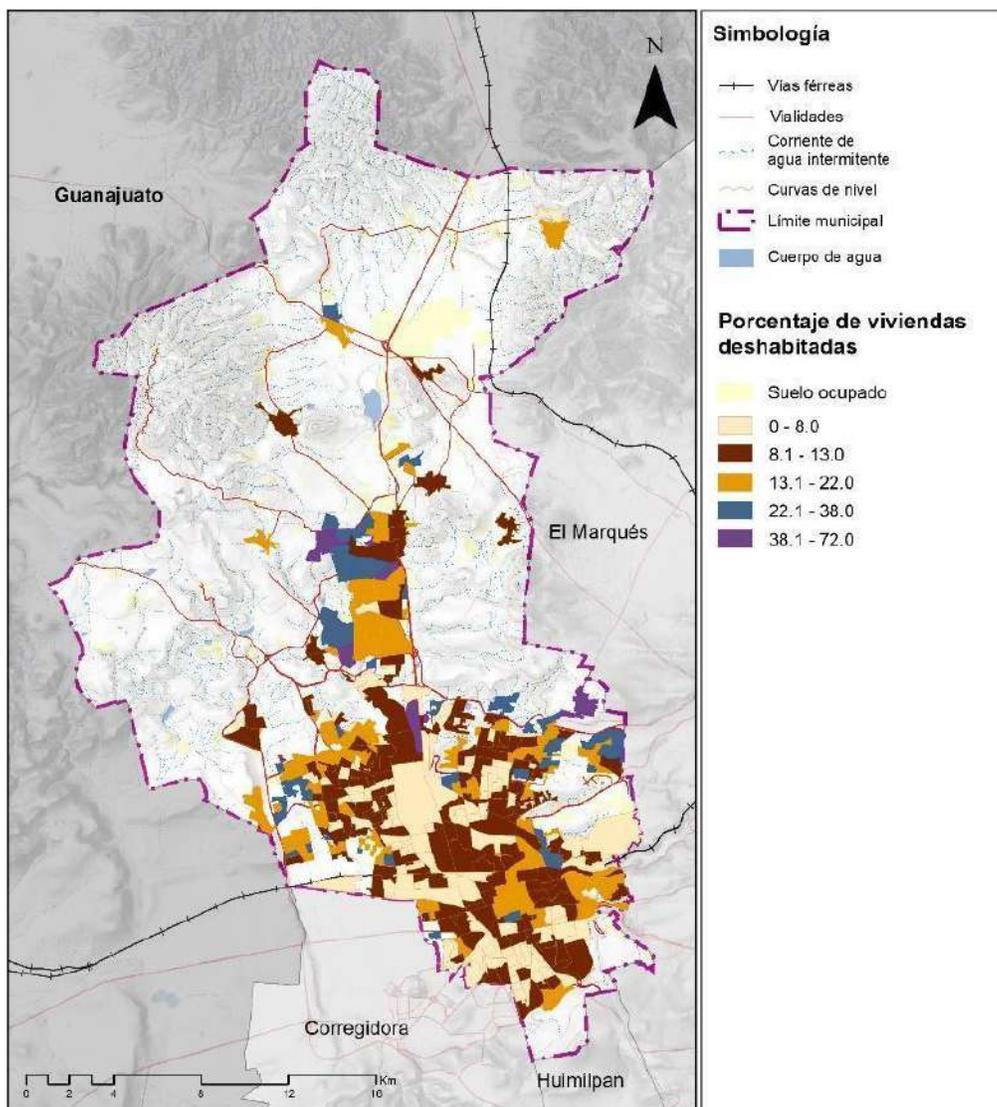
Cuadro 31.
Viviendas deshabitadas y de uso temporal por delegación, 2010-2020

Municipio Delegación	Viviendas deshabitadas			Viviendas de uso temporal		
	2010	2020	TCMA %	2010	2020	TCMA %
Querétaro	83,895	112,408	3.0	35,471	45,174	2.5
Municipio de Querétaro	37,706	41,037	0.9	13,525	12,269	-1.0
Centro Histórico	4,485	4,033	-1.1	1,993	1,886	-0.6
Josefa Vergara y Hernández	3,245	2,955	-1.0	1,624	857	-6.3
Felipe Carrillo Puerto	5,476	8,359	4.4	2,330	2,424	0.4
Félix Osos Sotomayor	9,863	8,584	-1.4	2,576	1,820	-3.5
Epigmenio González	8,526	8,597	0.1	2,707	2,376	-1.3
Villa Cayetano Rubio	1,421	1,810	2.5	616	660	0.7
Santa Rosa Jáuregui	4,378	6,392	4.0	1,532	2,136	3.5

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 2010 y 2020.

El mapa siguiente muestra la distribución de la vivienda deshabitada en el municipio, donde en números absolutos ésta tiende a ubicarse hacia la periferia norte, poniente y suroriente, aunque también en la zona del Centro Histórico ya se presenta un número importante de viviendas deshabitadas.

Imagen 13
Viviendas deshabitadas y porcentaje de viviendas deshabitadas, 2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020.

La problemática de la vivienda deshabitada es compleja, porque los datos censales no permiten conocer por qué estas viviendas no tienen habitantes, pero otros estudios como los realizados por el INFONAVIT para conocer las características de

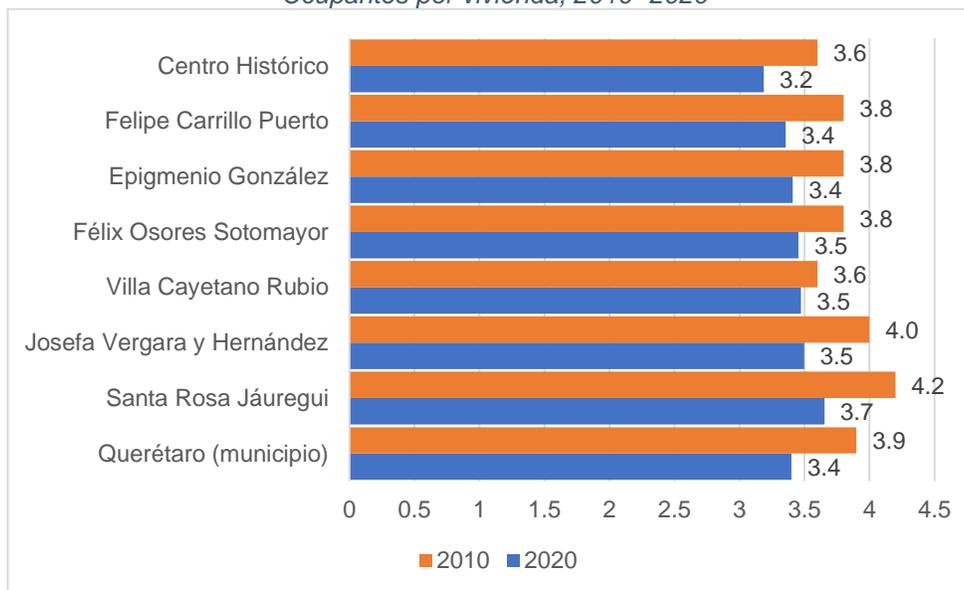
esta vivienda, se señala que la vivienda deshabitada puede presentar distintas condiciones:

- *Ser una vivienda que aunque ya tiene un propietario, no está ocupada por sus dueños porque hay un lapso entre la compra de la vivienda y su ocupación, principalmente en las viviendas nuevas terminadas;*
- *Son viviendas que aunque están terminadas no han sido vendidas;*
- *Porque se trata de una vivienda que aún no está terminada por completo, por lo que aún no tiene ocupantes;*
- *Se trata de viviendas que presentan alguna problemática de tipo legal, financiero o de otra naturaleza que no ha permitido que este ocupada;*
- *Son viviendas abandonadas por sus ocupantes, ya sea por ubicarse lejos de las fuentes de empleo o de bienes y servicios, principalmente ubicadas en conjuntos habitacionales alejados de las áreas urbanas;*
- *Son viviendas con deterioro -grave o moderado- que representan un riesgo para sus habitantes y han sido abandonadas por sus ocupantes; y,*
- *Son viviendas rurales que por motivos migratorios sus ocupantes han dejado al cuidado de familiares o vecinos.*

Ello implica tener un diagnóstico más específico de las características de esta vivienda para poder elaborar estrategias acordes con su situación que permitan su recuperación y ocupación, evitando la expulsión de habitantes a la periferia.

La siguiente gráfica muestra que entre 2010 y 2020 el promedio de ocupantes por vivienda disminuyó de 3.9 a 3.4; no obstante, la mayor reducción se dio en el Centro Histórico, cuyo promedio pasó de 3.6 a 3.2 ocupantes; por el contrario, en las delegaciones de Santa Rosa Jáuregui y Josefa Vergara Hernández disminuyó de 4.2 a 3.7 y 4.0 a 3.5 en cada año respectivamente.

Gráfica 11
Ocupantes por vivienda, 2010 -2020



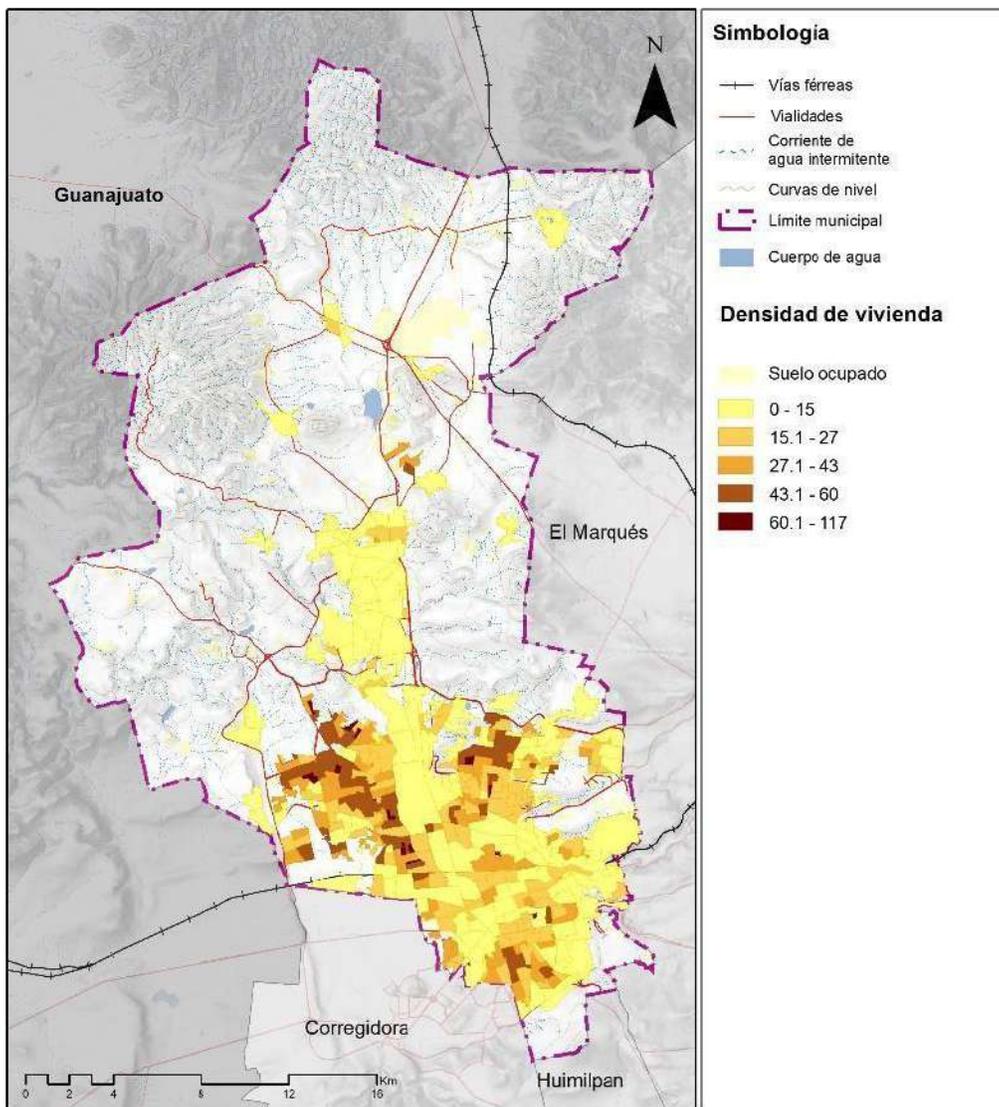
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 2010 y 2020.

La densidad de vivienda en el municipio es relativamente baja, la mayor parte de la superficie municipal tiene menos de 27 viviendas por hectárea, esto ocurre principalmente en las zonas periféricas y las rurales, aunque también hay proporciones importantes de las delegaciones de Centro Histórico que tienen una densidad menor a las 15 viviendas por hectárea.

Solo en las zonas norponiente – en la delegación Felipe Carrillo Puerto- al nororiente -en la delegación Epigmenio González- y al sur – en la delegación Josefa Vergara y Hernández se ubican colonias populares o unidades cuyo número de viviendas por hectárea es mayor, por lo que aumentan su densidad hasta más de 60 viviendas por hectárea. No obstante, el patrón predominante de ocupación de la vivienda es de baja densidad, lo que tiene implicaciones en el aprovechamiento de la infraestructura urbana y los servicios, dado que una baja densidad habitacional tiende a consumir más hectáreas de suelo, además que requiere una mayor habilitación de infraestructuras y equipamientos para abastecer a los habitantes, requiere mayores vialidades y consecuentemente, aumenta el número de vehículos generando mayores niveles de contaminación y desplazamientos de la población

de las zonas periurbanas y rurales a las zonas centrales donde se ubican los equipamientos y servicios de mayor nivel de cobertura.

Imagen 14.
Densidad de vivienda, 2020

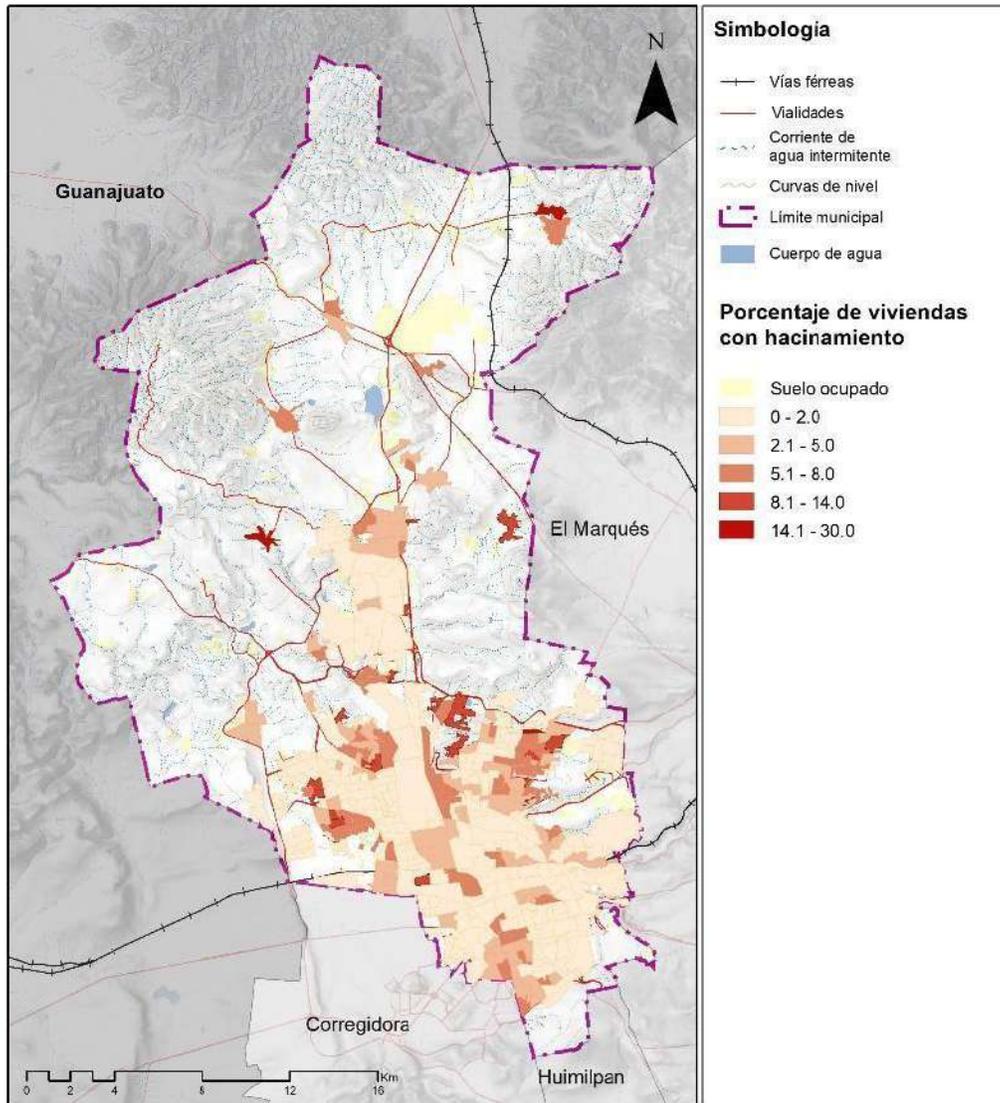


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020.

Otra problemática asociada con la vivienda es el hacinamiento, fenómeno que se materializa cuando hay 3 o más personas por cada habitación designada para dormir. Lo que significa que las condiciones de habitabilidad de las viviendas son menores cuando hay un número mayor de ocupantes por situaciones de salud y calidad de vida, lo que principalmente se asocia con las condiciones de pobreza de

los habitantes. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, en el municipio de Querétaro existen 6,045 viviendas que registran hacinamiento, las cuales son el 2% del total de viviendas particulares habitadas. De la siguiente imagen, se observa la ubicación espacial de las viviendas con hacinamiento, donde las mayores proporciones de viviendas con hacinamiento se ubican al norte, en las colonias el Granjenal, Colinas del Lago, San Juan en la delegación Epigmenio González, así como en las colonias Rancho Quemado, Monarca, Pedregal de San José y Rinconada de Las Joyas. Al poniente, en la delegación Felipe Carrillo Puerto en las colonias Prados del Rincón y Lomas de San Ángel. En Santa Rosa Jáuregui en distintas localidades rurales como San Miguelito, Puerto de Aguirre y la Gotera, son áreas que también presentan niveles de hacinamiento mayores a 8.1 por ciento respecto al total de viviendas.

Imagen 15
Porcentaje de viviendas con hacinamiento, 2020

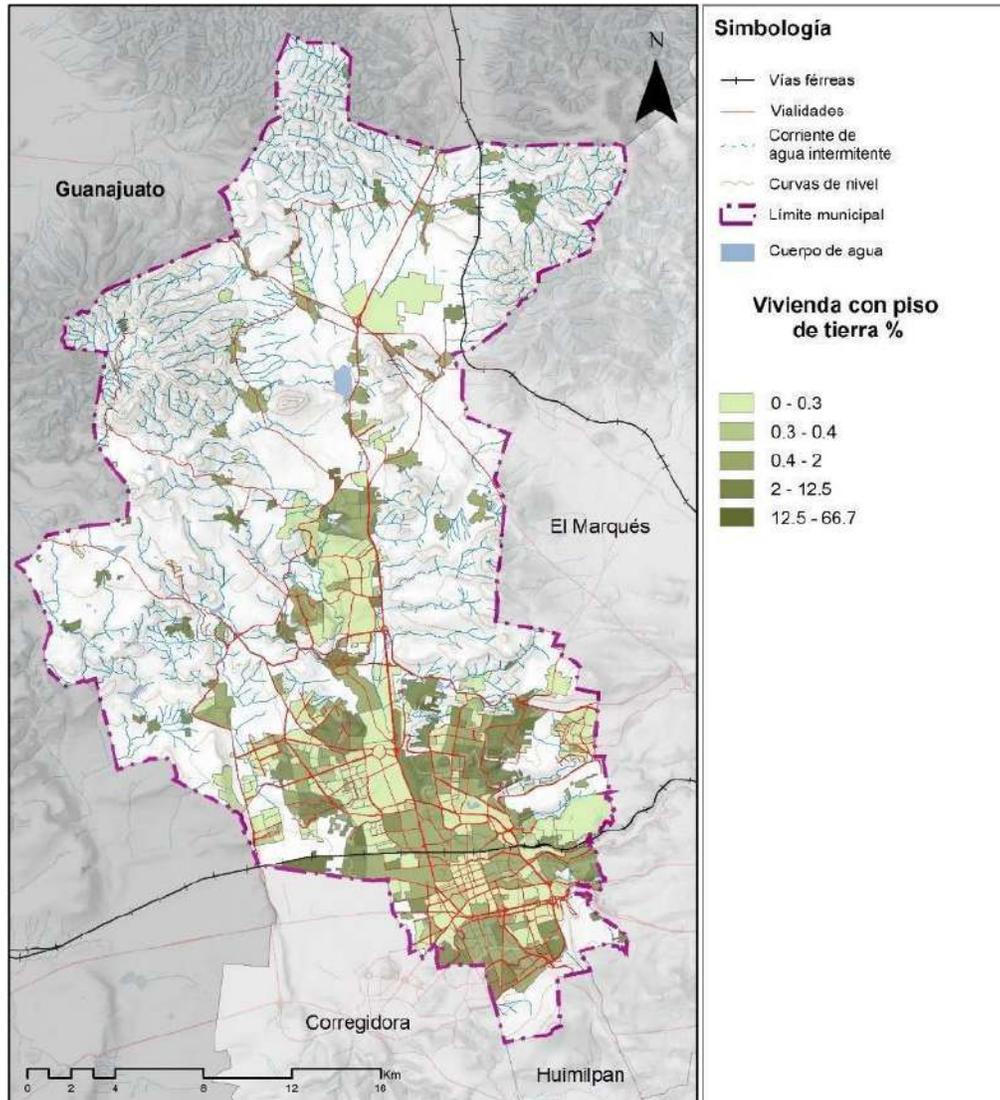


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020

El mapa 16 muestra la proporción de viviendas con piso de tierra, destacando que los mayores porcentajes de viviendas con esta característica se ubican en localidades rurales de Santa Rosa Jáuregui, aunque también hay colonias en la delegación de Epigmenio González donde se encuentran viviendas con dicho material, como en Melchor Ocampo, Margaritas, El Granjenal, Ejido Menchaca y Menchaca 1ª sección; mientras que en Felipe Carrillo Puerto se encuentran las

mismas características en las colonias San Sebastián, Las Camelinas, Prados del Rincón 2da sección y Santa María Magdalena, entre otras.

Imagen 16
Viviendas con piso de tierra, 2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020.

Respecto a la disponibilidad de materiales en la vivienda, se observa una reducción de viviendas con piso de tierra⁴⁵, del año 2010 al 2020, toda vez que pasan de 5,647

⁴⁵ En los censos de 2010 y 2020, solo se tiene materiales con pisos a escalas de localidad, AGEB y manzanas; los materiales en techos y pisos solo se muestran en escala municipal.

a 4,050. La delegación que aún tiene rezagos en vivienda con pisos de tierra es Epigmenio González con 1,368 viviendas, el 2.1% del total en esa delegación.

Cuadro 32
Viviendas con piso de tierra por delegación, 2010- 2020

Municipio Delegación	2010		2020	
	Abs	%	Abs	%
Querétaro	16,842	3.7	12,875	1.9
Municipio de Querétaro	5,647	2.7	4,050	1.3
Centro Histórico	432	1.4	149	0.4
Josefa Vergara y Hernández	577	1.9	423	1.2
Felipe Carrillo Puerto	850	2.8	831	1.4
Félix Osores Sotomayor	1,008	2.3	585	0.9
Epigmenio González	1,856	4.7	1,368	2.1
Villa Cayetano Rubio	203	2.2	117	0.9
Santa Rosa Jáuregui	631	3.1	432	1.3

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 2010 y 2020.

En cuanto a los servicios con los que dispone la vivienda, el cuadro siguiente resume el déficit en las coberturas de los tres principales, agua fuera de la vivienda o predio, sin disponibilidad de drenaje y sin energía eléctrica. En el primer caso, el déficit en el municipio se redujo de 4.2% a 0.9% entre 2010 y 2020.

Ahora bien, el déficit de viviendas sin drenaje disminuyó de 2.1% a 0.5% del año 2010 al año 2020, siendo un total de 1,550 viviendas sin el servicio. Mientras que el déficit de viviendas sin energía eléctrica es más reducido, disminuyendo su participación de 0.6% a 0.1% en el mismo periodo, con un total de 419 viviendas sin el servicio. Es en la delegación Santa Rosa Jáuregui donde el déficit es mayor en ambos casos.

Cuadro 33
Viviendas con servicios básicos por delegación, 2010- 2020

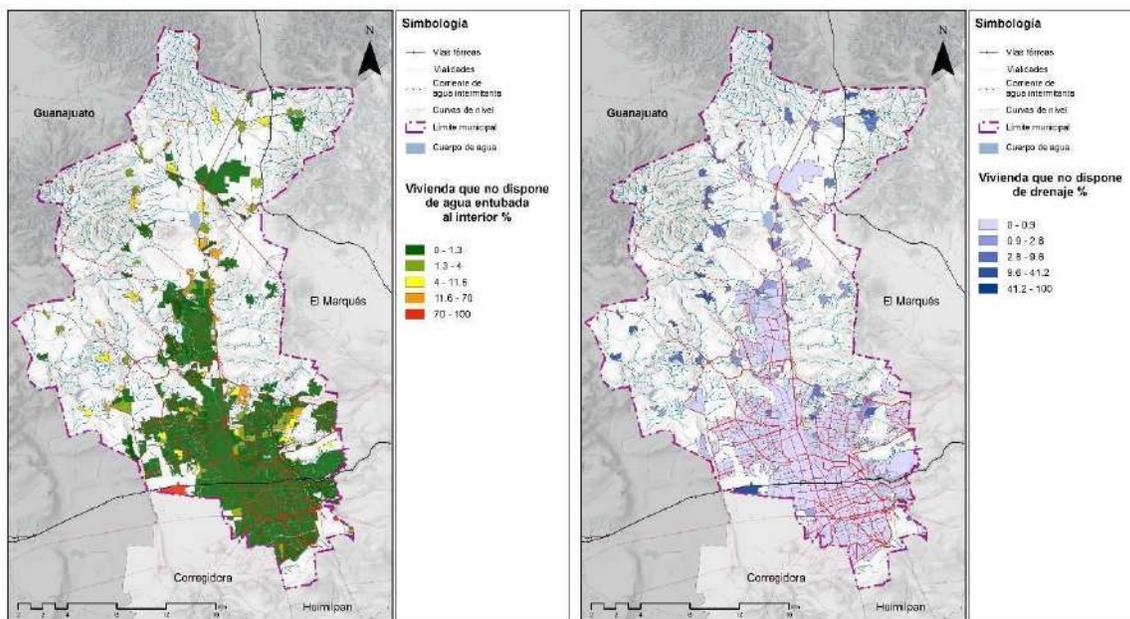
Municipio Delegación	Sin agua en el interior de la vivienda		Sin drenaje		Sin energía eléctrica	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020
	%	%	%	%	%	%
Querétaro	8.0	2.1	8.3	2.5	2.0	0.6
Municipio de Querétaro	4.2	0.9	2.1	0.5	0.6	0.1
Centro Histórico	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
Josefa Vergara y Hernández	1.2	0.5	0.4	0.1	0.2	0.0
Felipe Carrillo Puerto	4.0	1.0	1.9	0.4	0.7	0.1
Félix Osores Sotomayor	2.7	0.3	0.4	0.0	0.2	0.0

Municipio Delegación	Sin agua en el interior de la vivienda		Sin drenaje		Sin energía eléctrica	
	2010	2020	2010	2020	2010	2020
	%	%	%	%	%	%
Epigmenio González	8.5	0.7	2.4	0.4	1.1	0.1
Villa Cayetano Rubio	1.6	0.4	0.6	0.2	0.0	0.1
Santa Rosa Jáuregui	10.8	3.4	10.9	2.4	1.2	0.3

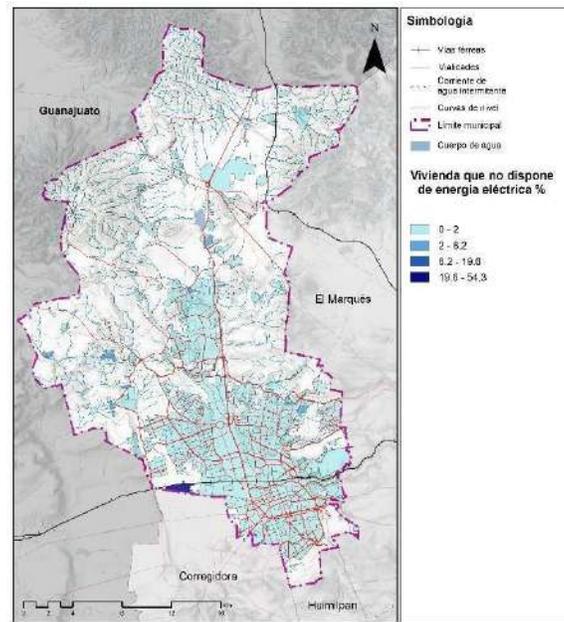
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda, 2010 y 2020.

De acuerdo con la CONAVI, en el 2020, en el municipio el déficit de vivienda es de 16,660 viviendas (5.4% del total de viviendas) de las cuales presentan una carencia en servicios, materiales en pisos, techos y paredes o con algún nivel de hacinamiento⁴⁶. Los mapas 17, 18 y 19 muestran las zonas deficitarias en el territorio municipal. Estos se asientan principalmente en las zonas rurales del municipio, como se indicó en la delegación Santa Rosa Jáuregui, principalmente. No obstante, en el ámbito urbano, hay varias colonias periféricas que también tienen déficit en los servicios, entre las cuales destacan las de Epigmenio González, El Granjenal, en Felipe Carrillo Puerto, destaca la colonia Santa María Magdalena. Ver imágenes siguientes.

Imágenes 17, 18 y 19
Viviendas con déficit en los servicios 2020



⁴⁶ CONAVI, Rezago habitacional, 2020.

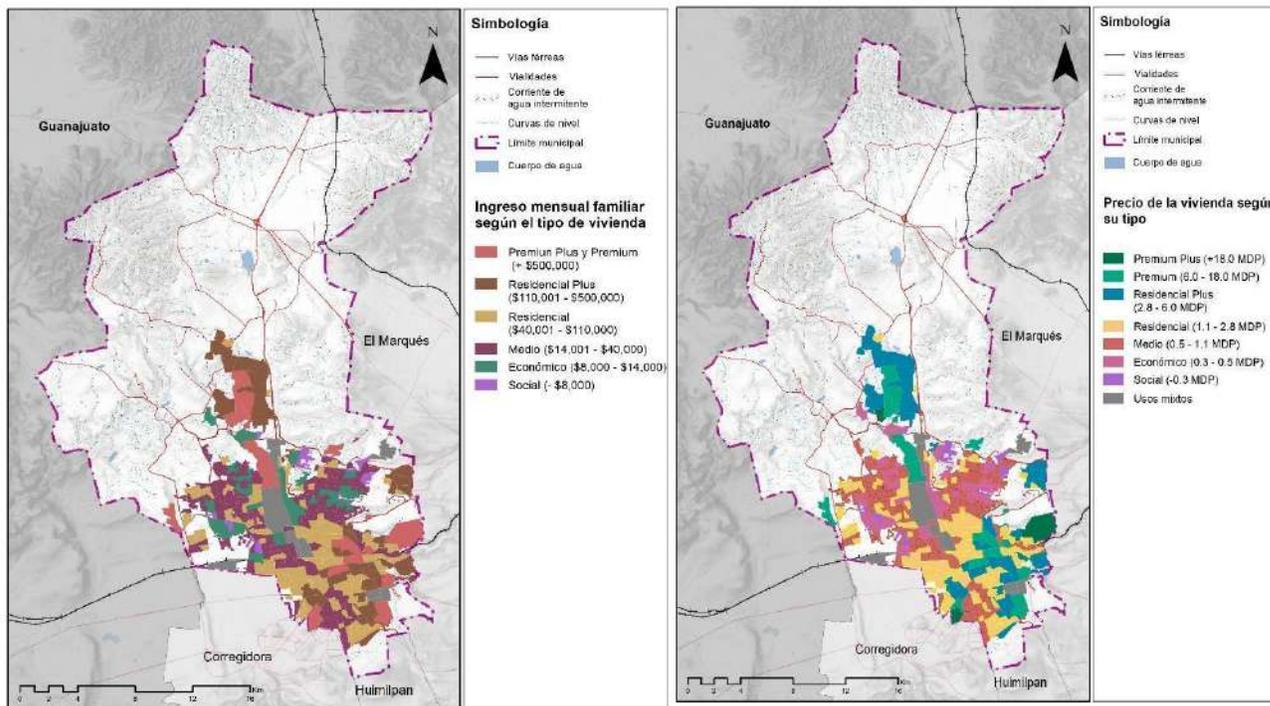


Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020.

Los mapas 20 y 21 muestran la distribución espacial de los habitantes por niveles de ingreso, los ocupantes con mayores niveles de ingreso y mayor costo de la vivienda se localizan al norte, sobre la zona de Lomas de Juriquilla, y al oriente, El Campanario y la zona de El Refugio, así como al oriente del Centro Histórico, al sur de Santa Rosa Jáuregui y al surponiente en las zonas de Jardines de la Hacienda y Club Campestre.

Las zonas residenciales tienden a concentrarse en la parte central del municipio, al surponiente de Santa Rosa Jáuregui y sur de esta misma delegación, así como a las zonas consolidadas de Cayetano Rubio y Epigmenio González cercano al Centro Histórico, y en menor medida en Félix Osoreo Sotomayor y Felipe Carrillo Puerto.

Imágenes 20 y 21
Niveles de ingreso por tipo de vivienda y precio de la vivienda, 2020



Fuente: Inventario de Vivienda, 2021

Las colonias de tipo medio, económico y social se ubican en una menor área, principalmente al norte en las delegaciones Félix Osores Sotomayor y Felipe Carrillo Puerto y al sur en Rosa Vergara y Hernández en colonias de tipo medio.

Aunque se presenta cierta intercalación entre los distintos estratos socioeconómicos, se observa que tiende a darse un mayor predominio de la vivienda residencial en el Centro Histórico -con viviendas con valores de entre 1.1 a 2,8 millones de pesos-, mientras que las colonias de tipo medio (con valores de 0,5 a 1.1 mdp), económica (0.3 a 0.5 mdp) y social (menores de 0.3 mdp) tienden a ubicarse hacia el norte más alejadas de las principales vialidades y hacia zonas periurbanas presionando la expansión urbana hacia la zona periférica. Asimismo, también la ubicación de importantes conjuntos residenciales de tipos Premium Plus (más de 18 mdp), Premium (6 a 18 mdp) y Residencial Plus (2.8 a 6 mdp) al norte, entre las delegaciones Félix Osores Sotomayor y Santa Rosa Jáuregui- tienden a

aumentar los precios periféricos del suelo aumentando la especulación con el mismo y disminuyendo la posibilidad de generar bolsas de suelo para vivienda de estratos medios y populares.

De igual manera, la valorización del Centro Histórico con viviendas de 1.1 a 2.8 mdp de valor, también tiende a disminuir la posibilidad de generar vivienda media o social en zonas urbanas consolidadas, donde, por el contrario, se fomenta el cambio de usos habitacionales de vivienda tradicional por pequeños conjuntos residenciales, o de edificios en condominios destinados a clase media alta, o a usos comerciales o de servicios que pueden pagar los valores imperantes en el mercado. Ello implica que se presenta una cada vez menor oferta para viviendas medias y de sectores populares que al no tener vías para su producción, principalmente para los pobladores de menores recursos, acudan a situaciones de irregularidad o de ubicación a periferias más alejadas en los municipios metropolitanos próximos a Querétaro, como El Marqués, Huimilpan o Corregidora.

El cuadro siguiente muestra la oferta de vivienda en el municipio entre 2018 a 2021, donde se pudo observar una reducción drástica del número de viviendas a partir de 2019 a 2020 y una ligera recuperación en 2021.

Cuadro 34
Oferta de vivienda por inventario, 2018-2021

Segmento	2018	2019	2020	2021
Popular	2,677	590	349	540
Económica	82		1	11
Tradicional	6,406	2,115	1,114	1,479
Media	3,118	1,233	646	297
Residencial	91	43	9	2
Total	12,374	3,981	2,119	2,329

Fuente: Inventario de Vivienda, 2021

La principal institución que impulsa el financiamiento de la vivienda es el INFONAVIT, la cual en el 2020 autorizó 4,723 créditos para acciones de vivienda, predominantemente para adquisición de vivienda nueva y usada, con un monto global de 3,368.7 millones de pesos.

3.2. ANÁLISIS DEL CONTINUÚ MUNICIPAL

3.2.1 EI MUNICIPIO EN LA REGIÓN

La ubicación geográfica del municipio de Querétaro y los procesos socioeconómicos derivados de su entorno regional son de suma complejidad, para ello se analizó la configuración económica del espacio urbano-regional de la ciudad de Querétaro a partir de los siguientes puntos.

Nodos y relación logística de la ciudad de Querétaro en el contexto nacional

La infraestructura de transporte y las actividades logísticas están directamente ligadas, y no solo han influido en el desarrollo económico, sino también en el modelo de crecimiento urbano del sistema de ciudades a nivel nacional.

Las relaciones entre polos productivos y de consumo han definido ámbitos funcionales que actúan en los procesos de consumo-abastecimiento y éstos, a su vez, conforman otro ámbito de regiones más extensas que responden a una lógica equivalente para el intercambio de flujos⁴⁷.

De acuerdo con la imagen de nodos y relaciones logísticas del proyecto “Plataformas Logísticas de México” del Banco Interamericano de Desarrollo, la Ciudad de Querétaro, se localiza en un nodo logístico principal a nivel nacional (Carretera Federal No. 57), con relaciones logísticas consolidadas con la Ciudad de México, León, Guadalajara, San Luis Potosí, Monterrey, Nuevo Laredo, entre otros.

⁴⁷ Resumen ejecutivo del proyecto de “Plataformas Logísticas de México”, Banco Interamericano de Desarrollo

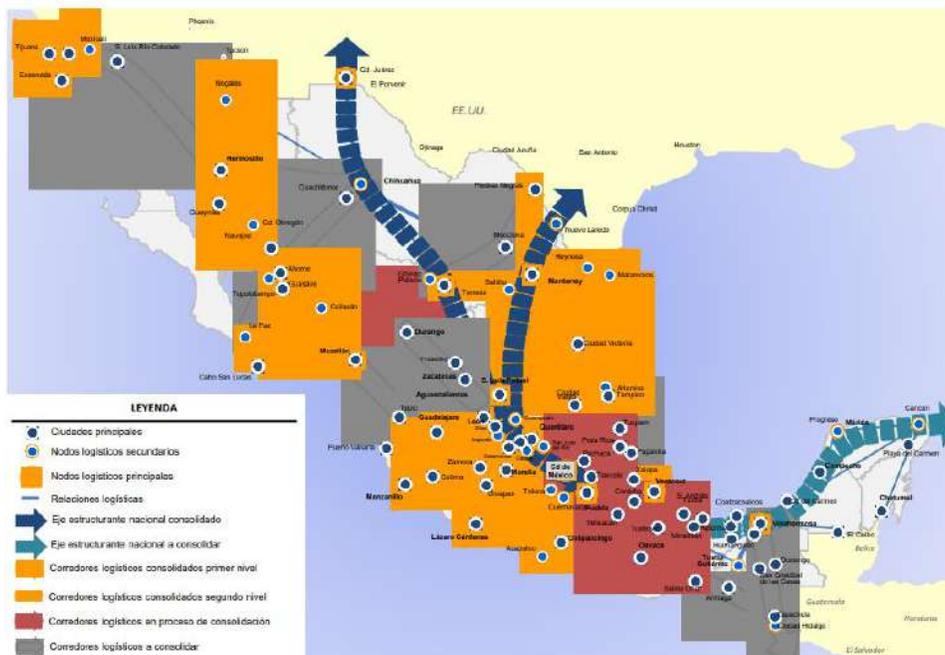
Imagen 22
Nodos y relaciones logísticas en México



Fuente: Resumen ejecutivo del proyecto de "Plataformas Logísticas de México", BID

Adicionalmente la Ciudad de Querétaro se ubica dentro de una región de corredores logísticos consolidados de primer nivel nacional, que enlazan a la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) con las fronteras que colindan con Estados Unidos (Ciudad Juárez y Nuevo Laredo).

Imagen 23
Corredores Logísticos de México



Fuente: Resumen ejecutivo del proyecto de "Plataformas Logísticas de México", BID

Plataforma logística de la Ciudad de Querétaro en el contexto de la Mesoregión Centro Occidente

La mesoregión Centro Occidente⁴⁸ es la que más plataformas logísticas concentra a nivel nacional, debido a su extensión, así como por la importancia de la actividad industrial y de distribución de productos de consumo masivo, con un total de 24. El ámbito funcional más destacable en este territorio tiene como nodo principal a la ciudad de Querétaro, con una industria aeroespacial muy desarrollada y una ubicación estratégica al ser uno de los pocos lugares en los que se cruzan las dos concesionarias ferroviarias principales⁴⁹.

Para el caso de la ciudad de Querétaro, que integra la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ), el proyecto "Plataformas Logísticas de México" plantea la instalación de una plataforma logística de distribución metropolitana (PLADIS) como parte de una estrategia de diversas plataformas logísticas en la mesoregión Centro

⁴⁸ Integra los Estados de Querétaro, Guanajuato, Michoacán, San Luis Potosí, Aguascalientes, Zacatecas, Colima, Jalisco y Nayarit.

⁴⁹ Ferromex y Kansas City Southern.

Occidente del país, siendo ésta una infraestructura para la producción de servicios de transporte y logística en la distribución urbana de mercancías, en la metrópoli regional, incluido el sistema de centros vinculados a ella, así como la integración de cadenas de suministro.

Adicionalmente, se plantea consolidar una plataforma logística de apoyo en clúster⁵⁰ (PLC) Aeroespacial de Querétaro, con vocación para potencializar el rol aeroespacial de Querétaro a través del desarrollo de un parque de proveedores logísticos, además de atender las necesidades logísticas de las propias industrias aeroespaciales que requieran espacios adicionales para este tipo de actividades. Los sectores productivos con potencial de atención son: fuselaje, tren de aterrizaje, estabilizadores, estructuras, aislantes, arneses eléctricos, componentes para turbina, diseño de turbomáquinas, reparación de materiales compuestos, servicios de mantenimiento, ensamble de aviones ligeros.

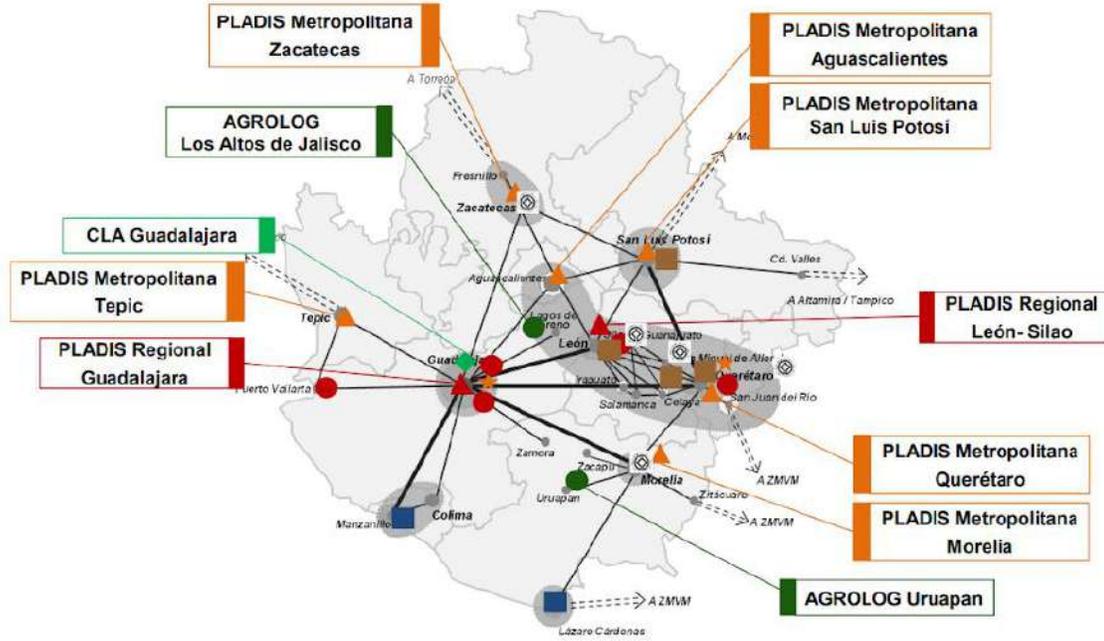
Por último, se busca potencializar una plataforma logística de Centro de Carga Aérea (CCA) en el Aeropuerto Internacional de Querétaro, con vocación de plataforma especializada en el intercambio modal aire-tierra y el tratamiento de mercancías de carga aérea. Los sectores productivos con potencial de atención: Equipos de transporte: equipo eléctrico y electrónico y sus partes para aeronaves y vehículos automotores, motores de gasolina y sus partes para vehículos automotrices; maquinaria y equipos: turborreactores, turbopropulsores y turbinas de gas; eléctricos: enchufes, contactos, fusibles y otros accesorios para instalaciones eléctricas; electrónicos: componentes electrónicos, equipo de transmisión y recepción de señales de radio y televisión, equipo de comunicación inalámbrico, instrumentos de medición, control, navegación y equipo médico electrónico; textil: Calzado y otras prendas de vestir; así como industria química: productos farmacéuticos, cosméticos, perfumes, y paquetería. Ver Imágenes siguientes.

⁵⁰ Se trata de plataformas en las que se desarrollan actividades logísticas para el apoyo de una actividad predominante en el lugar en el que se implantan, ya sea industrial o de servicios. Este tipo de plataformas suelen acoger productos terminados o semiterminados parte de la actividad industrial específica, que deben ser transportadas, o bien hacia nodos de comercio exterior, o bien hacia nodos de consumo o de producción (en caso de productos semiterminados). Su función principal es el grupaje de carga que comparte destino, con el fin de economizar el transporte, o de productos que requieren operaciones de agregación de valor similares (envasado, embalaje, almacenamiento, clasificación, etc.) y su unitarización

Imagen 24

Propuestas de Plataformas Logísticas en la Mesoregión Centro Occidente

Figura 16: Propuesta de plataformas en la mesoregión Centro-Occidente (II)

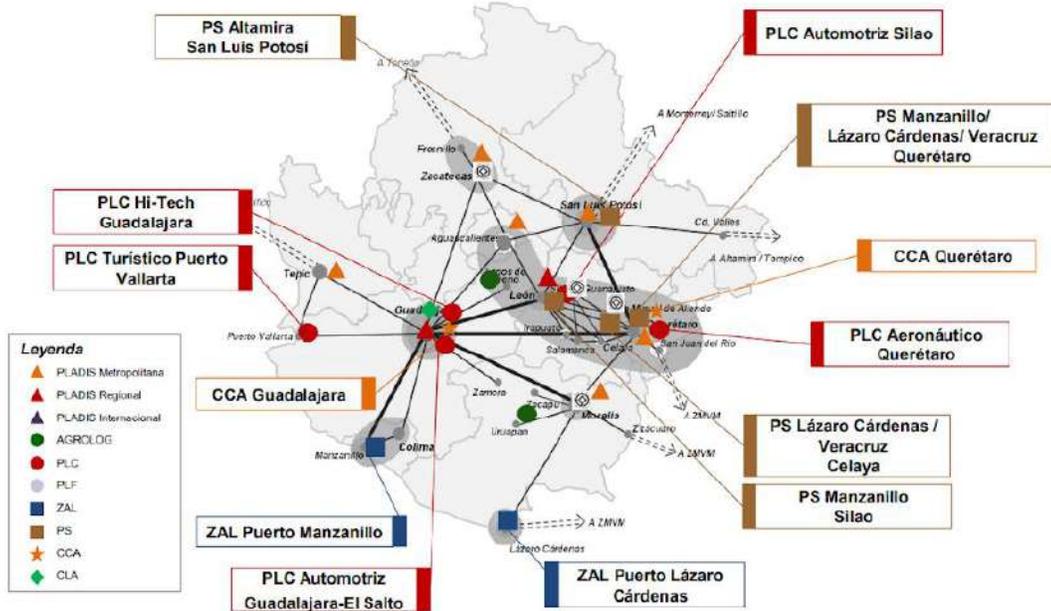


Fuente: Sistema Nacional de Plataformas Logísticas de México, BID

Imagen 25

Propuestas de Plataformas Logísticas en la Mesoregión Centro Occidente II

Figura 15: Propuesta de plataformas en la mesoregión Centro-Occidente



Fuente: Sistema Nacional de Plataformas Logísticas de México, BID

El incremento de las plataformas de logística podrá generar más emisiones contaminantes que podrían afectar la calidad del aire del municipio y zona metropolitana, para ello es importante establecer las medidas específicas para mitigar tal situación.

Por otra parte, la integración económica de la ciudad de Querétaro en el ámbito global, principalmente a través de la industria de alta tecnología en la que destaca la aeronáutica, que, si bien sólo una parte se ubica en el municipio de Querétaro, incide sobre la configuración de toda la región.

Con la entrada en vigor del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN) en 1994, las nuevas condiciones comerciales internacionales, así como los procesos productivos redefinieron la atracción de inversiones de Querétaro y modificaron el sustento de su desarrollo.

Actualmente, en el municipio de Querétaro se tienen registrados 24 parques y/o zonas industriales ubicados principalmente en la Carretera Federal No 57, las cuales albergan a 808 empresas nacionales e internacionales⁵¹.

A nivel internacional, la ciudad de Querétaro ha logrado gran reconocimiento gracias a su creciente actividad económica y fortaleza de sus sectores económicos. Lo anterior fue ratificado en el estudio “fDi’s Global Cities of the Future 2021/22”, donde la ciudad fue reconocida como la 8ª urbe con más “Potencial Económico” en el mundo dentro de la categoría de metrópolis con menos de dos millones de habitantes⁵².

Es por ello por lo que el municipio de Querétaro muestra una enorme complejidad en su integración regional, como lugar central de la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ), al ser pieza clave en el soporte e intercambio con la Ciudad de México y la Mesoregión Centro Occidente, así como centro de desarrollo industrial de alcance nacional y como núcleo de desarrollo industrial de alta tecnología de naturaleza global.

⁵¹ Anuario Económico Municipal de Querétaro 2021

⁵² Anuario Económico Municipal de Querétaro 2021

3.2.2 EL MUNICIPIO EN LA METRÓPOLI

Con fecha 26 de enero de 2016, se emitió la declaratoria mediante la cual se constituye la ZMQ⁵³, la cual queda formada por la extensión y límites que histórica y legalmente les corresponden a los municipios de Corregidora, El Marqués, Huimilpan y Querétaro.

En las últimas décadas, la ZMQ experimentó un crecimiento acelerado tanto de población como de superficie territorial que superó los límites normativos de la declaratoria de Zona Conurbada de la Ciudad de Querétaro, publicada en 1992, motivo por el cual se aprobó una declaratoria de Zona Metropolitana.

Según datos censales 2020, la región comprendida por los municipios de Corregidora, El Marqués, Huimilpan y Querétaro concentra casi el 64.63% de la población del Estado; mientras que el municipio de Querétaro abarca el 68.57% de la población asentada en esta Zona Metropolitana con una población de 1,049,777 habitantes⁵⁴.

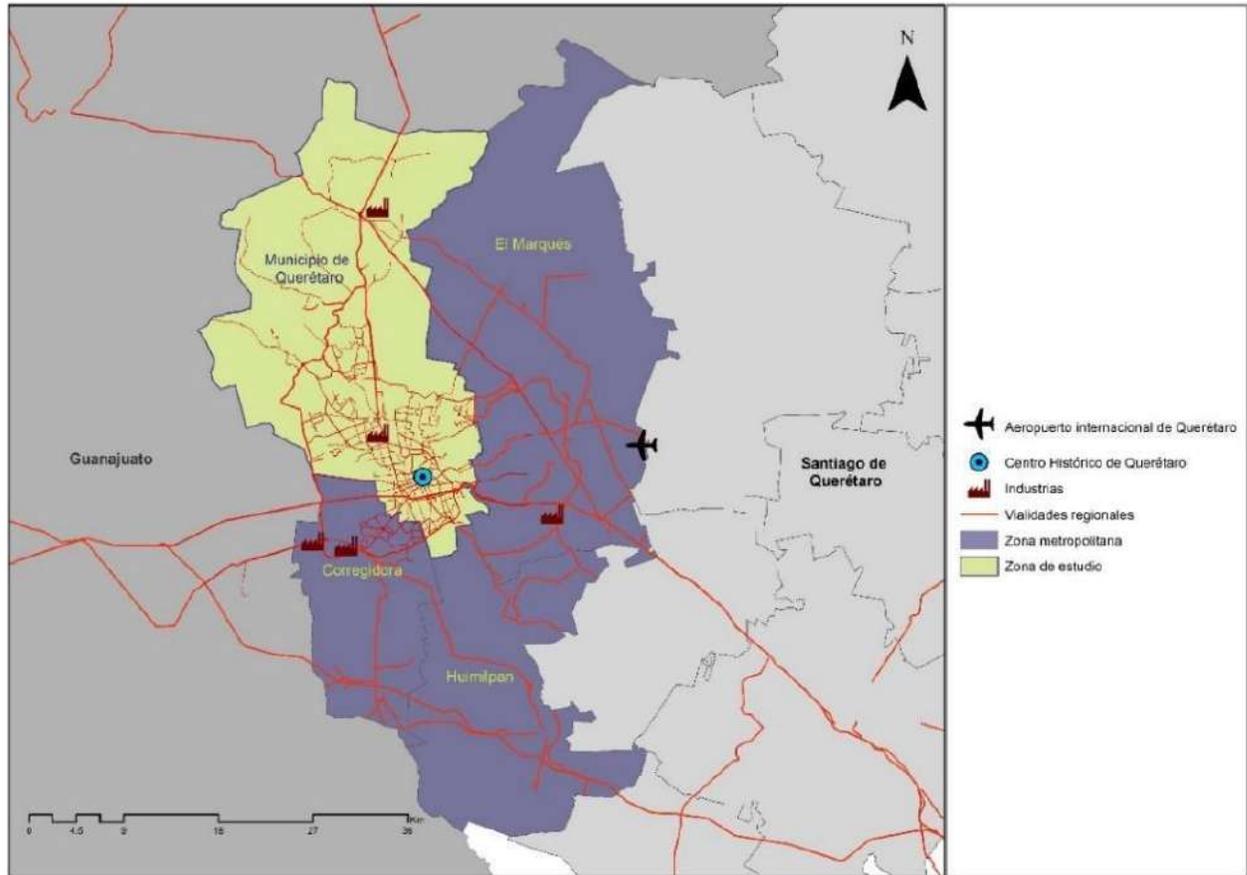
El territorio ocupado por la mancha urbana que el municipio de Querétaro comparte con los municipios de El Marqués y Corregidora, representa aproximadamente el 68.63% de la ZMQ.⁵⁵ Lo anterior, considerando que el municipio de Huimilpan tiene una relación funcional con la Zona Metropolitana y no propiamente de conurbación.

⁵³ Publicada el Periódico Oficial la Sombra de Arteaga el 05 de febrero de 2016

⁵⁴ La Zona Metropolitana de Querétaro cuenta con una población de 1,530,820 habitantes

⁵⁵ De acuerdo con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de El Marqués el municipio cuenta con 4,883 ha de suelo urbano, mientras que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Corregidora, define que el municipio cuenta con 4484 ha, mientras que el municipio de Querétaro representa una superficie estimada de 20, 498.6 ha.

Imagen 26
El Municipio de Querétaro en el contexto de la ZMQ



Fuente: Elaboración propia

3.2.3 ZONAS EN PROCESO DE CONURBACIÓN

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el artículo 3, fracción IX define la conurbación como la continuidad física y demográfica que formen dos o más Centros de Población. De dicha definición se destaca que ésta es una condición de las Zonas Metropolitanas, que a su vez es definida dentro del mismo numeral, en su fracción XXXVII, en la que establece que por zona metropolitana se entenderá que son centros de Población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo nacional.

En este contexto, se debe precisar que si bien en el año 1992, se definió la Zona Metropolitana de Querétaro (ZMQ), en el año 2010, se ajustaron sus límites;

mientras que posteriormente en el 2015, el Consejo Nacional de Población (CONAPO), adecuó los límites y la metodología que define dicha zona con la publicación de la Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2015, en la cual se establecieron las 74 zonas metropolitanas en el país.

La anterior delimitación dio como resultado la clasificación de dos tipos de municipios de acuerdo con sus características y función dentro de una Zona Metropolitana. En primera instancia, se encuentran los municipios centrales, que en el caso de la Zona Metropolitana de Querétaro son: Querétaro, El Marqués y Corregidora; éstos dan origen a la metrópoli, comparten conurbación intramunicipal, son predominantemente municipios urbanos y cuentan con equipamientos e infraestructura de uso regional.

Por otro lado, tenemos los municipios exteriores, los cuales se subdividen en municipios que se definen por criterios estadísticos y geográficos, y municipios exteriores definidos por planeación y política urbana. Dentro de la ZMQ, y con base en criterios estadísticos y geográficos, se clasificó como municipio exterior a Huimilpan, el cual se encuentra dentro de los primeros 15 km de la ciudad central, y su población realiza actividades económicas dentro de los municipios centrales; mientras que en la segunda subclase, encontramos al municipio de Apaseo el Alto ubicado en el Estado de Guanajuato, el cual se encuentra dentro de la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial y en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio.⁵⁶

En una escala menor, centrándonos en la interrelación entre los municipios de la ciudad central, encontramos que el municipio de Querétaro ejerce una gran presión sobre el resto de los municipios debido a su modelo expansivo, en el que además del crecimiento inmobiliario, observamos en algunas delegaciones el crecimiento urbano y la continuidad física respecto al suelo ocupado de los municipios de Corregidora y El Marqués.

A nivel delegacional, encontramos que éstas consolidaron su crecimiento y continuidad urbana en el periodo comprendido en los años 1970 a 2000, logrando conurbarse la delegación Centro Histórico, la zona centro y sureste de Félix Osores

⁵⁶ Presentación ¿Cómo se delimitan las zonas metropolitanas?, CONAPO, 2015.
https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/470657/Infograf_a_Delimitacion_ZM.pdf

Sotomayor, la zona norte de Josefa Vergara y Hernández, la zona oeste de Villa Cayetano Rubio y el centro y sur de Epigmenio González principalmente, generando interrelaciones de intercambio de mercancías, flujos vehiculares para laborar, estudiar o para realizar actividades recreativas a través de los ejes principales de la Carretera Federal No. 57, la Carretera Federal No. 57D, la Carretera Federal No. 45, la Carretera Estatal No. 200, Avenida Constituyentes, Avenida Universidad, Avenida Paseo 5 de Febrero, Boulevard Bernardo Quintana, Febrero entre otras.

De igual forma, luego de este periodo de consolidación, entre el 2001 y el 2022 surgió un proceso de conurbación intramunicipal (entre municipios centrales) e intermunicipal (dentro del municipio entre localidades y delegaciones). La conurbación intermunicipal se dio de forma física en el lado oeste de la delegación Felipe Carrillo Puerto, con la creación de fraccionamientos como son: Providencia Santa Elena, Hacienda Galindo, Ejido Modelo, Valle Santiago, Tres Cantos Residencial (Génova), Residencial Punta Norte, Novatec Business Park, Fraccionamiento La Toscana, Zona Industrial de Agrogen y la localidad de Huertas La Joya, acercándose al límite del oeste municipal, y también causando una expansión y conurbación de forma intramunicipal al norte del municipio de Corregidora, donde se ha creado una cercanía física con fraccionamientos como Residencial Paseos de Santa Fe e invernaderos de Hortigen comunicados a través de la Carretera Estatal No. 11 conocida como Tlacote.

Por otro lado, encontramos que en la delegación de Josefa Vergara y Hernández hay un crecimiento intermunicipal en Jardines de la Hacienda, El Jacal, La Joya, Mansiones del Valle, Hacienda San Miguel, Residencial del Valle, Reforma Agraria, Club Campestre, colonia Magisterial, Colinas del Sur, Bosques del Cimatario, así como el Hospital General de Querétaro, en dirección al límite suroeste del municipio de Querétaro y conurbándose de forma intramunicipal con colonias de Corregidora como son: Residencial San Mateo y Candiles, teniendo una continuidad por usos comerciales sobre la avenida Constituyentes, con dirección a la cabecera municipal de Corregidora.

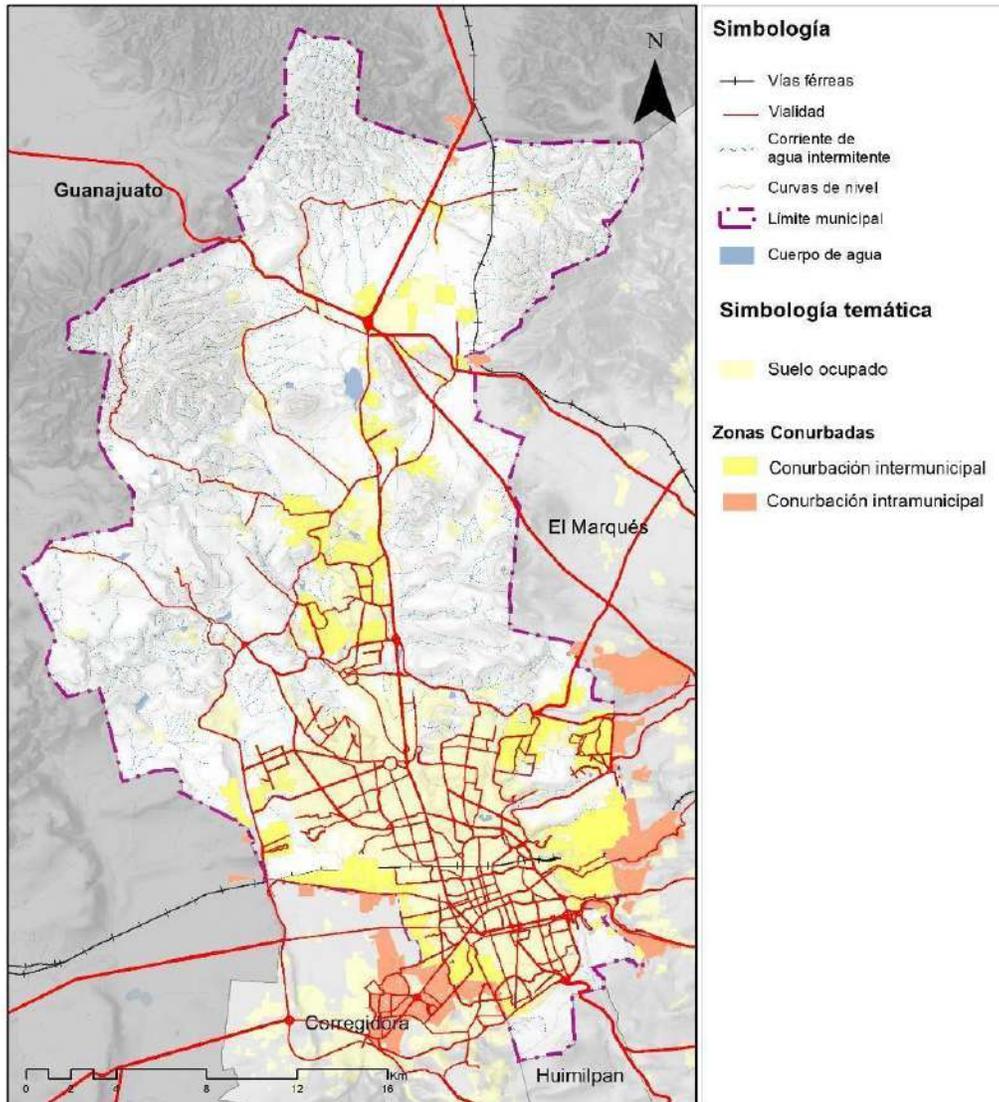
En el otro extremo del municipio tenemos a la delegación Epigmenio González, la cual presenta ambos tipos de conurbación, ya que su crecimiento en los últimos 22 años ha sido principalmente intermunicipal con el desarrollo de Residencial El Refugio, y la colonia San José El Alto y el fraccionamiento Paseos del Pedregal, así

como diversos asentamientos irregulares localizados en el Ejido San Pablo, y establecimientos comerciales ubicados sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra. Si bien el crecimiento también se representa de forma interurbana con el municipio de El Marqués, donde en el mismo periodo se detonó el desarrollo conocido como La Pradera, el cual trajo consigo establecimientos comerciales de mayores dimensiones ubicados a lo largo de la misma vialidad, fungiendo como un nuevo subcentro que relaciona ambos municipios de manera económica y social.

Otra de las más notables conurbaciones intermunicipales que detonó grandes zonas habitacionales, comerciales e industriales fue en la delegación Santa Rosa Jáuregui sobre el eje que va de la Carretera Federal 57 (Avenida Paseo 5 de Febrero), lo que notablemente ha causado los problemas por incompatibilidad de usos de suelo debido a la conurbación de localidades urbanas y rurales con las zonas industriales, como es el caso de Buenavista, La Estacada, Puerto de Aguirre, San Isidro Buenavista y Pintillo. Dichas localidades se han visto afectadas al reducirse la dotación y calidad de agua, apagones por sobrecarga e insuficiencia del servicio de energía eléctrica, por los crecimientos habitacionales ubicados al sur de estas localidades, que al ser de alta densidad, los servicios públicos no cubren la demanda necesaria perjudicando a las localidades rurales y urbanas más alejadas.

Por último, tenemos que la delegación de Villa Cayetano Rubio, la cual además de ser de las delegaciones de menor extensión territorial, era la de menor crecimiento urbano hace más de 18 años, con el desarrollo del proyecto habitacional de Lomas del Marqués, El Campanario y Milenio III, se generó la expansión urbana en la zona este del municipio de Querétaro que llevó a la consolidación del proyecto de El Campanario, que se extendió y generó una conurbación intramunicipal con el municipio de El Marqués.

Imagen 27
Zonas Conurbadas



Fuente: Elaboración propia con base en PMDU El Marqués y PMDU Corregidora.

3.2.4. ANÁLISIS DEL CRECIMIENTO URBANO

El análisis del crecimiento urbano del municipio de Querétaro se realizó a través percepción remota de forma multitemporal, identificando que en 1970 la superficie ocupada era de 977.13 ha, concentrándose la población de mayor forma en la Delegación Centro Histórico y en menor medida en Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores Sotomayor y Santa Rosa Jáuregui, en las siguientes tres décadas la expansión urbana se fue desarrollando de forma concéntrica, tomando como ejes

de crecimiento Avenida Universidad y la Carretera Federal N° 57, asentándose mayoritariamente en las zonas de Satélite, Fundadores, Cosmos y Jurica, además del Parque Industrial Benito Juárez en la Delegación Félix Osores Sotomayor; en el caso de la Delegación Epigmenio González, las zonas de crecimiento se dieron principalmente en las colonias Peñuelas, San Pedrito Peñuelas, Desarrollo San Pablo y Las Américas; mientras que en la Delegación Felipe Carrillo Puerto, se identificaron las colonias Galindas, Ensueño Villas San Antonio, San Antonio de la Punta y Las Teresas; finalmente en la Delegación Josefa Vergara y Hernández destacan las zonas de Lomas de Casablanca y el Fraccionamiento Club Campestre.

A partir del año 2000, el crecimiento urbano se desarrolló con un modelo extensivo, intensificándose una periurbanización del desarrollo, con fuerte fragmentación del territorio hacia el norte del municipio. En las delegaciones donde se concentró el mayor crecimiento fue en Santa Rosa Jáuregui, Félix Osores Sotomayor, Felipe Carrillo Puerto y Epigmenio González.

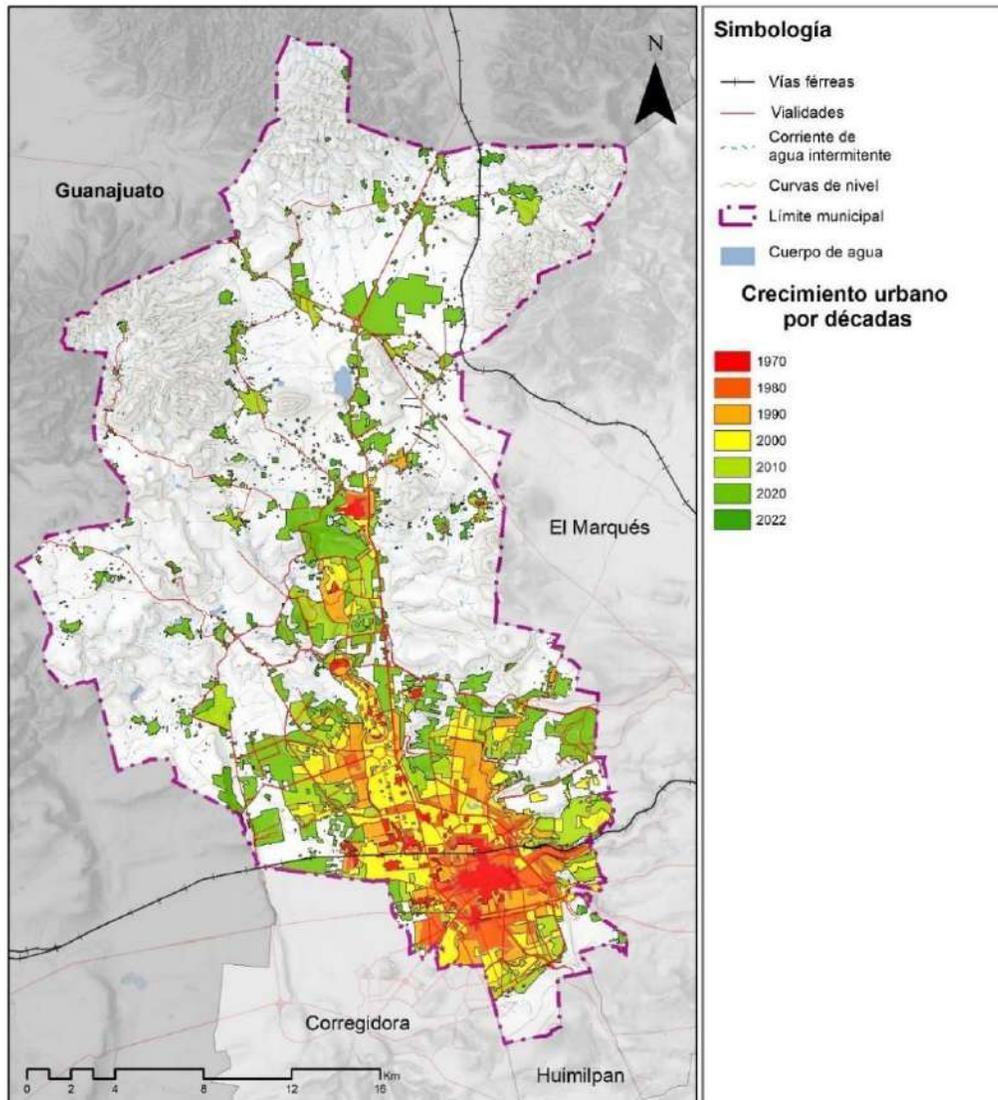
Las décadas donde se ha podido percibir un crecimiento importante en el municipio, han sido de 1980-1990, 2000-2010 y 2010-2020 con un incremento total de superficie ocupada de 10,143.4 ha. Actualmente, el Municipio de Querétaro tiene una superficie ocupada de 20,185,76 has., lo que indica que en los últimos 22 años ha crecido más del doble que del periodo comprendido de 1970 al 2000, tal y como se observa en el cuadro 35, y en el mapa 28.

Cuadro 35
Crecimiento Urbano 1970-2022

Año	Superficie (ha)
1970	977.131
1980	1591.04
1990	2609.84
2000	4141.9
2010	3499.39
2020	6644.35
2022	722.117

Fuente: Elaboración propia

Imagen 28
Crecimiento Urbano 1970-2022



Fuente: Elaboración propia

3.2.5 SISTEMA NATURAL MUNICIPAL

El sistema natural rige, en gran medida, el comportamiento del territorio y sus potencialidades. El municipio de Querétaro cuenta con un confort climático en cuanto al sistema natural, se caracteriza por contar con tres climas principales: semiseco templado (BS1kw) cuya temperatura media anual oscila entre 16°C a 18°C, con precipitación total anual de 450mm a 630mm; clima semiseco semicálido (BS1hw) con temperatura media de 18°C a 19°C y el clima templado subhúmedo

(Cw0), con temperatura media anual que va de los 12°C a 18°C y precipitaciones de 630 a 860mm (POEL, 2014).

En este apartado se abordará el sistema hídrico, las áreas naturales protegidas, pérdidas y ganancias forestales y agrícolas y, por último, se realizó un modelo territorial de la aptitud del suelo para usos urbanos con el objetivo de identificar las condiciones ambientales que permitan el desarrollo urbano sin comprometer los procesos ecosistémicos.

3.2.5.1 SISTEMA HÍDRICO

El municipio se ubica en una zona semiárida, lo que se define por la cantidad de agua que cae durante los meses de lluvias (junio a septiembre) y que limita significativamente su precipitación durante los meses secos (octubre a mayo).

Para garantizar el recurso hídrico en la ciudad y la ZMQ se cuenta con la infraestructura del Acueducto II con 123 kilómetros de longitud, que transporta agua potable del noroeste a suroeste, atravesando el Río Pánuco y la cuenca Lerma-Chapala. El agua proviene del Río Moctezuma pasando por el Cañón del Infiernillo, contenida en la Presa de Zimapán.

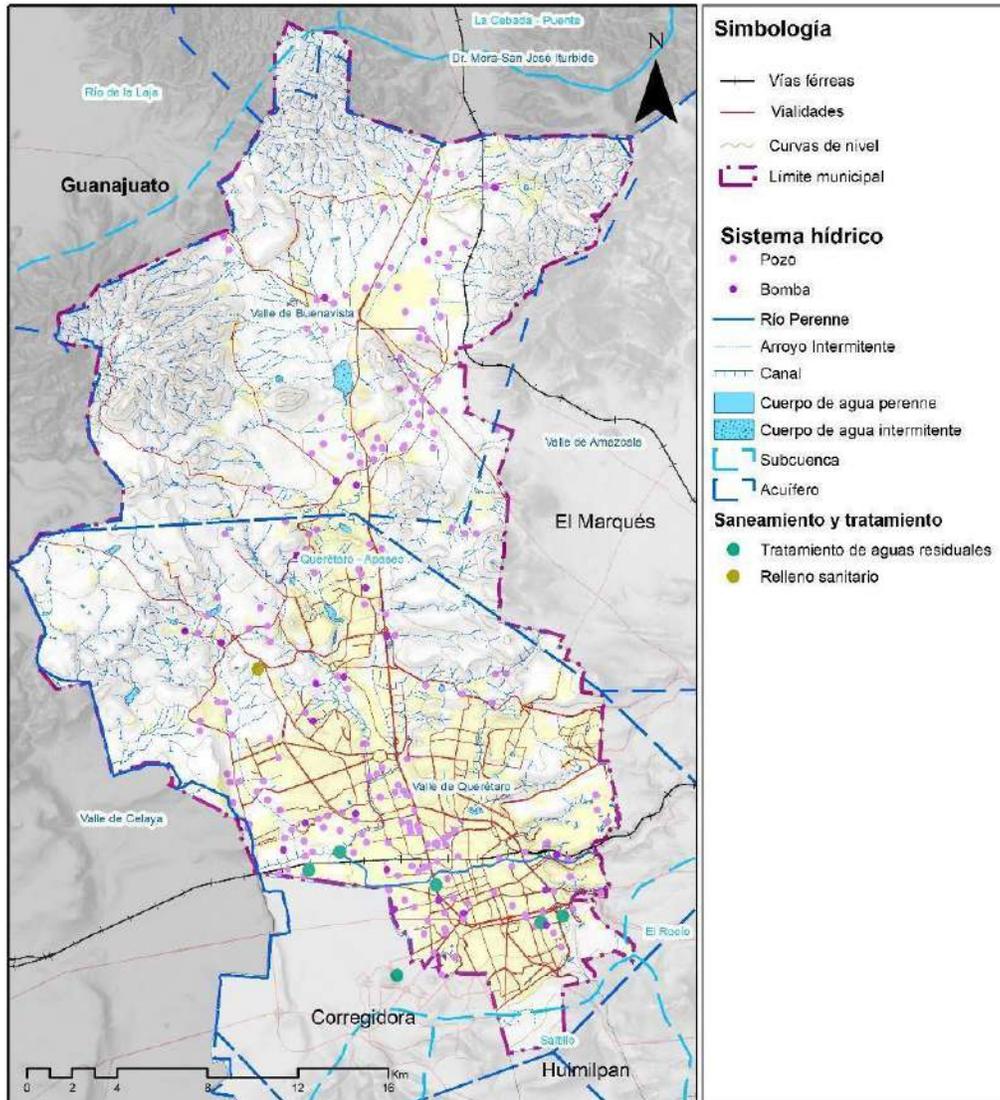
Por otro lado, los acuíferos que surten a la ciudad de Querétaro son principalmente el Valle de Querétaro, junto con el Valle de Buenavista, y en menor medida el Valle de Amazcala. Sin embargo, la mancha urbana y el 62% de la población estatal se asientan en el Valle de Querétaro lo que implica una mayor presión al recurso hídrico precisamente en ese acuífero.

El municipio pertenece a la Región Hidrológica No. 12, cuenca del Río Lerma, cuyo río más importante es el Río Querétaro que cruza de oriente a poniente del municipio, y que tiene al Río El Pueblito como su principal afluente.

El recurso hídrico se distribuye a partir de la siguiente infraestructura (mapa 29): 230 pozos, ubicados a lo largo del suelo ocupado de los cuales únicamente 1 tiene como fuente de energía tecnología eólica, el resto se abastecen de energía eléctrica; 23 bombas de agua, cuyos usos principales son público urbano y solo dos

con destino agrícola. Esta infraestructura se maneja con energía eléctrica a excepción de la bomba al norte de la localidad de Palo Alto que funciona con energía derivada de combustión interna; al igual que 44 kilómetros de canales.

Imagen 29
Sistema Hídrico



Fuente: Elaboración propia

En cuanto al tratamiento de aguas en el municipio, el anuario económico municipal 2021, señala que existen seis plantas de tratamiento de aguas residuales públicas, con una capacidad instalada de 964.4 lts/seg con un volumen anual tratado de 22,639,694.4 m³ por año; dos de ellas se encuentran ubicadas en los límites con el municipio de Corregidora en la localidad de Santa María Magdalena; una de ellas

ubicada a un lado de la CEA Centro frente a la Universidad Autónoma de Querétaro campus Cerro de las Campanas; y finalmente otras dos plantas tratadoras localizadas al sureste del municipio, una frente a la Terminal de Autobuses de Querétaro y la última a un lado del Hospital del Niño y la Mujer frente al estadio Corregidora.

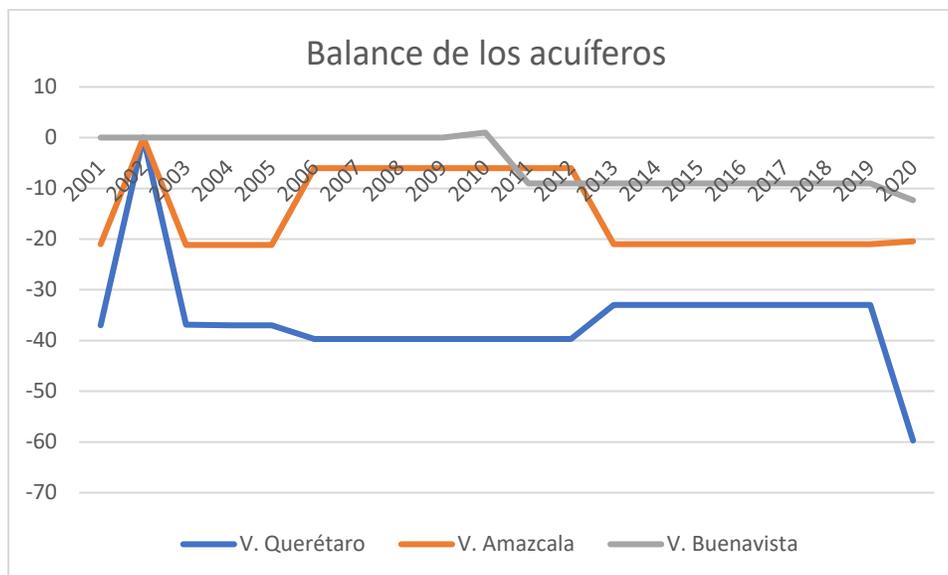
El municipio cuenta con 179 cuerpos de agua entre intermitentes y perennes (incluyen a los bordos), siendo el más grande de ellos la presa de Santa Catarina ubicada al norte del municipio sobre la Carretera Federal No. 57. El segundo cuerpo de agua de mayor tamaño es El Cajón en Juriquilla, seguida por Las Chinitas, Los Ángeles y La Purísima al oeste del municipio. (Mapa 29). Considerando que tal y como ha quedado establecido, la mayor parte de los cuerpos de agua de mayor tamaño se encuentran al oeste del municipio, en las faldas de la Zona Occidental de Microcuencas, zona que no solo percibe gran parte de las precipitaciones en el municipio, si no que a su vez funge como zona de recarga de acuífero.

ZONAS CON POTENCIAL DE INFILTRACIÓN

Las zonas que se consideran con potencial de infiltración son aquellas que por sus características edafológicas, geológicas, topográficas y de uso de suelo tienen la capacidad de permitir, en mayor o menor medida, que el agua que se encuentra en la superficie pueda continuar con su ciclo hidrológico a través de la infiltración y movimiento en los acuíferos, como es el caso de las Áreas Naturales Protegidas (ANP) “Peña Colorada”, “El Tángano” y “El Cimatario”, así como áreas con bosque tropical caducifolio en el ANP “Zona Occidental de Microcuencas”. En este sentido, influye en gran medida la cantidad de precipitaciones y captación del agua que ocurre en la superficie.

En el municipio de Querétaro convergen 3 acuíferos: Valle de Buenavista al norte, el Valle de Querétaro al sur y el Valle de Amazcala en una pequeña porción al este del municipio. De acuerdo con los volúmenes de extracción y recarga de los acuíferos que publica SEMARNAT, la capacidad de los acuíferos se ha visto rebasada, teniendo una sobreexplotación sobresaliente para el caso del acuífero del Valle de Querétaro.

Gráfica 12
Balance de los acuíferos



Fuente: Volúmenes de extracción y recarga de acuíferos sobreexplotados (hectómetros cúbicos por año). SEMARNAT.

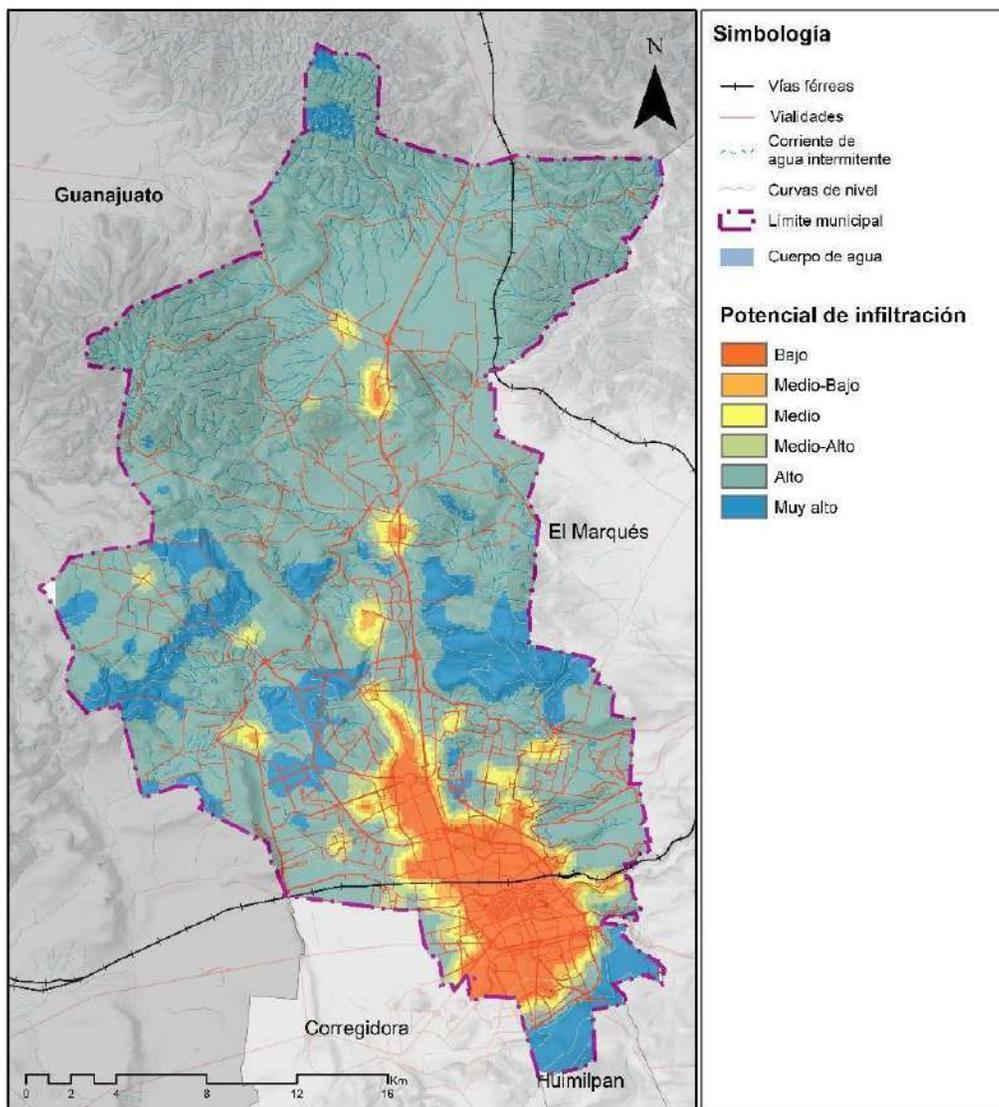
Para este análisis se modeló el ciclo hidrológico en el municipio con el objetivo de generar un balance aproximado de la recarga en el acuífero. El cálculo del balance hídrico permite estimar la forma en que el agua se recibe por precipitación y se reparte entre el proceso de evapotranspiración, escorrentía e infiltración.

Este principio establece que, de la lluvia incidente en un área, una fracción importante se regresa a la atmósfera ya sea por evaporación directa o por la evapotranspiración (que ocurre en vegetación); otra parte es la que escurre en la superficie; otra se almacena como humedad en el suelo y otra se infiltra contribuyendo a la recarga natural del acuífero.

Para este análisis se consideran distintos factores como la precipitación, temperatura, evapotranspiración, textura de la capa edafológica superficial y el uso de suelo o cubierta vegetal que tiene la superficie. El resultado permite conocer en qué zonas existe una mayor capacidad de infiltración del recurso hídrico y

distinguir las de las zonas con la menor infiltración, que en este caso es toda la zona urbana que cubre el municipio.

Imagen 30
Sistema Hídrico



Fuente: Elaboración propia

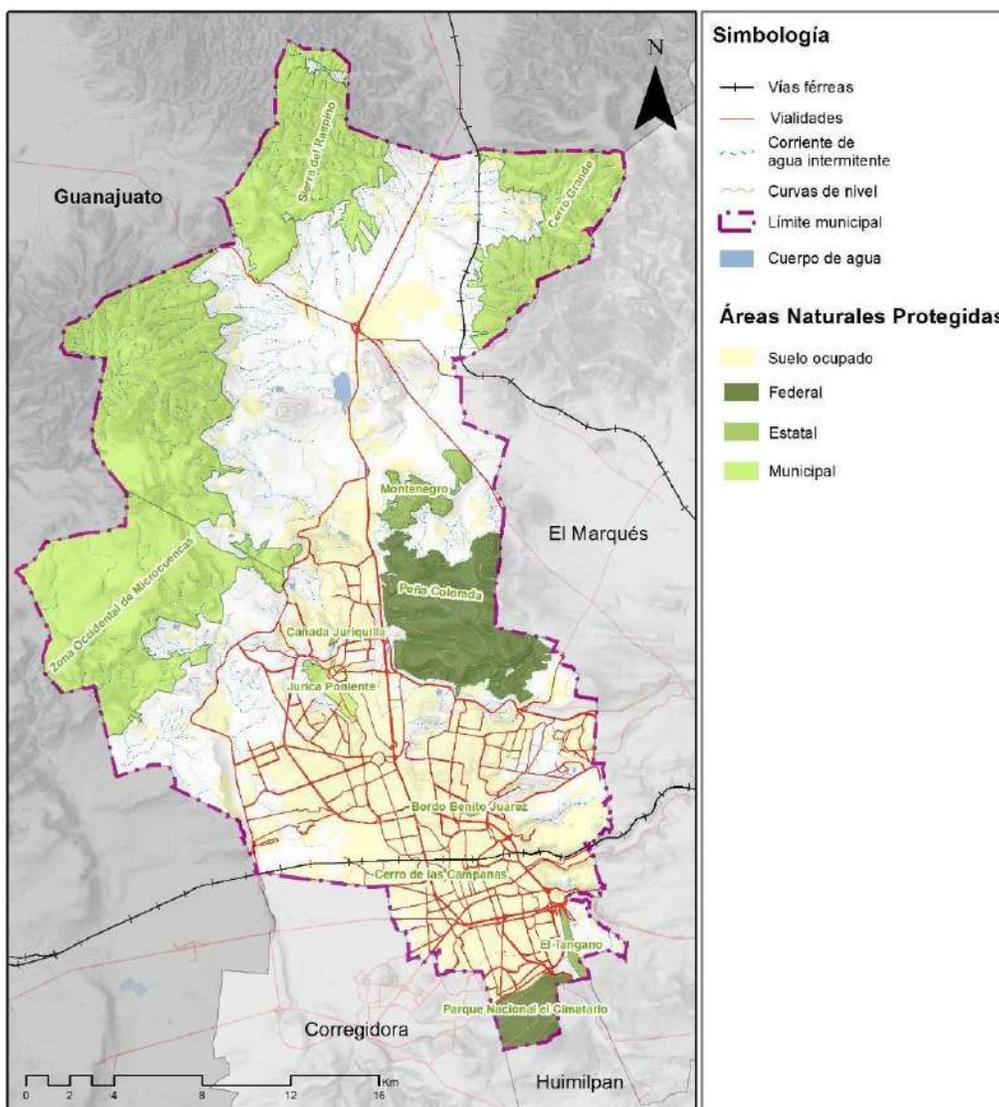
3.2.5.2 ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

Las áreas de valor ambiental además de mantener el equilibrio ecológico y permitir la coexistencia con la flora y fauna de la entidad, generan servicios ambientales como generación de oxígeno, absorción de CO², regulación de la temperatura,

recarga de mantos acuíferos, recursos naturales y actividades turísticas, además de los servicios ambientales sociales identitarios y paisajísticos que brindan a casi un millón de pobladores de la región, los cuales proporcionan satisfactores ambientales, estéticos, materiales, espirituales y culturales, y cuya belleza escénica fomenta una relación e identidad territorial.

El municipio de Querétaro cuenta con 11 Áreas Naturales Protegidas, de las cuales 5 son de carácter municipal, 3 estatal y 3 de carácter federal, comprendiendo un total de 24,403 ha decretadas, lo que representa el 35.36% del territorio.

Imagen 31
Áreas Naturales Protegidas



Fuente: Elaboración propia con base en CONABIO; 2022

Cuadro 36

Tabla de información de Áreas naturales Protegidas existentes en el municipio de Querétaro

Nombre	Categoría	Administración	Delegación/municipio	Declaratoria	Superficie (ha)*
Jurica poniente	Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población y subcategoría de Parque Intraurbano	Municipal	Félix Osores Sotomayor	12/09/2006	224.11
Cañada Juriquilla	Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población y subcategoría de Parque Intraurbano	Municipal	Santa Rosa Jáuregui	12/05/2009	22.06
Zona Occidental de Microcuencas	Zona Sujeta a conservación Ecológica	Municipal	Santa Rosa Jáuregui y Felipe Carrillo Puerto	29/08/2006	12,234.05
Cerro Grande	Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población con subcategoría de Parque Periurbano	Municipal	Santa Rosa Jáuregui	25/07/2012	2,965.09
Sierra del Raspiño	Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población con subcategoría de Parque Periurbano	Municipal	Santa Rosa Jáuregui	25/07/2012	4,104.07
Montenegro	Zona de Reserva Ecológica	Estatal	Santa Rosa Jáuregui	31/03/2009	541.99
El Tángano	Zona Sujeta a conservación Ecológica	Estatal	Querétaro, El Marqués Huimilpan	22/03/2005	114.8
Bordo Benito Juárez	Zona de Preservación Ecológica de Centro de Población con subcategoría de Parque Intraurbano	Estatal	Epigmenio González	13/02/2009	27.62
Cerro de las Campanas	Parque Nacional	Federal	Centro Histórico Querétaro, El Marqués, Huimilpan	7/07/1937	3.84
El Cimatarío	Parque Nacional	Federal	Querétaro, El Marqués, Huimilpan	27/07/1982	761.3
Peña Colorada	Área de Protección de Recursos Naturales	Federal	Querétaro, El Marqués	08/05/2023	3,404.60

Fuente: Elaboración propia con base en decretos de las ANP en el Diario Oficial de la Federación, Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", y la Gaceta Municipal.

NOTA: Las superficies por ANP que esta tabla muestra, corresponden únicamente al área decretada ubicada dentro del territorio del municipio de Querétaro.

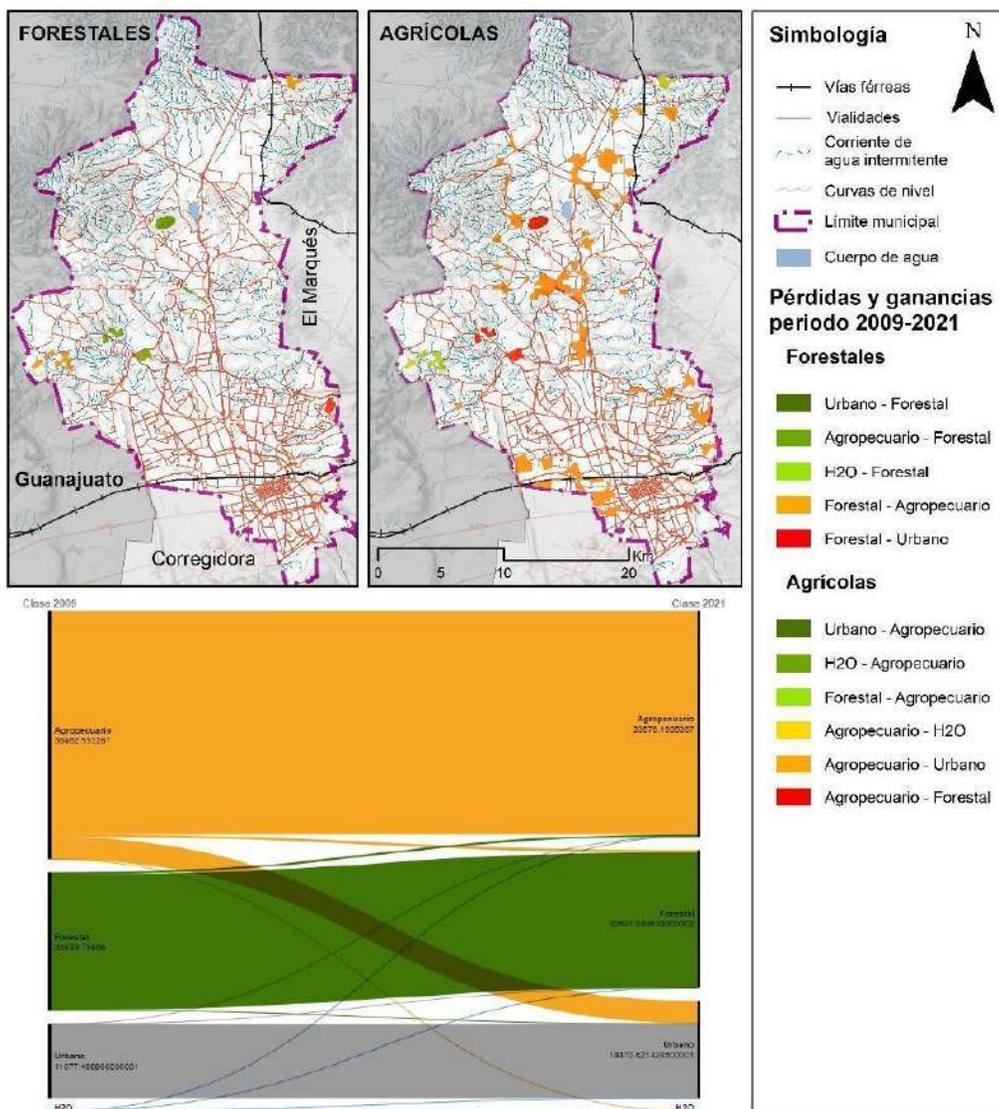
Es importante aclarar que el reciente decreto de “Peña Colorada”, junto con los anteriores 10 decretos de ANP’s, contribuyen a la defensa y conservación del capital natural, los ecosistemas y su biodiversidad para enfrentar los efectos adversos del cambio climático, reduciendo la vulnerabilidad de la población e incrementando su resiliencia, por lo que es fundamental para el municipio de Querétaro asegurar su protección a largo plazo.

3.2.5.3 PÉRDIDAS Y GANANCIAS FORESTALES Y AGRÍCOLAS

Las pérdidas y ganancias de suelos forestales y actividad agrícola hacen referencia a los cambios de uso de suelo en la entidad entre las siguientes clasificaciones: suelo urbano, vegetación natural (entendida como masa forestal), actividades agrícolas y pecuarias y cuerpos de agua.

Para este análisis se utilizó la metodología de comparación de capas vectoriales de Uso de Suelo y Vegetación de la Serie IV (2009) y la Serie VII (2021) de INEGI, utilizando como año inicial 2009 y final 2021, dando como resultado la superficie de ganancias y pérdidas en los suelos forestales y agropecuarios.

Imagen 32
Pérdidas y ganancias forestales y agrícolas



Fuente: Elaboración propia con base en las cartas de Uso de Suelo y Vegetación Serie IV y VII; 2022

La anterior imagen Identifica la dinámica de cambios de usos de suelo. Para el caso del municipio de Querétaro podemos identificar que el cambio más grande, con 3,339.98 ha, es de suelo agrícola a urbano, extendiéndose hacia la periferia; es decir, al oriente y poniente del Municipio y sobre Carretera Federal No. 57 y Boulevard de la Nación.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA

Josefa Vergara y Hernández

En el límite sur del municipio de Querétaro, colindante con el municipio de Corregidora se encuentra la Delegación de Josefa Vergara y Hernández en donde se identificaron los cambios más significativos pasando de suelo agrícola a urbano.

Felipe Carrillo Puerto

Los cambios se registran principalmente hacia fraccionamientos residenciales, como lo son: Provincia Santa Elena, Parque la Gloria, Fraccionamiento Rancho

Bellavista, Fraccionamiento Rancho San Pedro y el Fraccionamiento residencial Sonterra sobre el Libramiento Norponiente.

Por otro lado, se identifican cambios de suelo de forestal a agropecuario, en la localidad de El Pie, donde la producción se inclina hacia maíz y frijol. La identificación de cambios de agropecuario a forestal, donde seguramente el cambio está dado por el abandono de parcelas.

Félix Osos Sotomayor

Si bien ésta es una de las delegaciones con mayor crecimiento y densificación urbana, los cambios no se efectuaron sobre suelo agropecuario; sin embargo, se identifica que en el cruce entre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y la carretera Federal 57 se establecieron en este periodo el Fraccionamiento Hacienda Juriquilla Santa Fe, el Hospital Idaly Medical, Fraccionamiento Residencial Laztana.

Santa Rosa Jáuregui

En esta zona podemos identificar cambios de suelo productivo agrícola a urbano, encontrándose sobre la carretera 57 los más significativos, comenzando con el Fraccionamiento Santa Fe. Al oeste y sur del centro de Santa Rosa Jáuregui, los Fraccionamientos de Real de Juriquilla, San Isidro Juriquilla y Colinas de Santa Rosa, así como la densificación de las localidades de Las Lajitas, y Emiliano Zapata.

Al norte de la localidad de Montenegro se establecieron los Fraccionamientos Hacienda Santa Rosa y Montenegro.

A la altura del puente vehicular que cruza la Carretera Federal No. 57 con la Carretera Estatal No. 111 a San Miguel de Allende, en las inmediaciones del Parque Industrial Querétaro se ocupó el territorio; por último, son las localidades de Jofrito, Palo Alto, La Gotera, La Estacada, Pinto, Pie de Gallo, La Carbonera, La Barreta, Estancia de la Rochera y San Miguelito que presentaron crecimiento urbano.

Por otro lado, la metodología identifica un cambio de actividad agropecuaria a actividad forestal en el Cerro Montas, en la localidad de Pie de Gallo, cuyas faldas son de plena actividad agropecuaria.

Epigmenio González

El crecimiento de fraccionamientos residenciales de clase alta, media alta y media se dio sobre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra, con fraccionamientos, Privalia Ambiental, Fraccionamiento Fray Junípero Serra y el crecimiento del Fraccionamiento El Refugio, además de la instauración del Centro Administrativo Judicial sobre la carretera a Chichimequillas.

Villa Cayetano Rubio

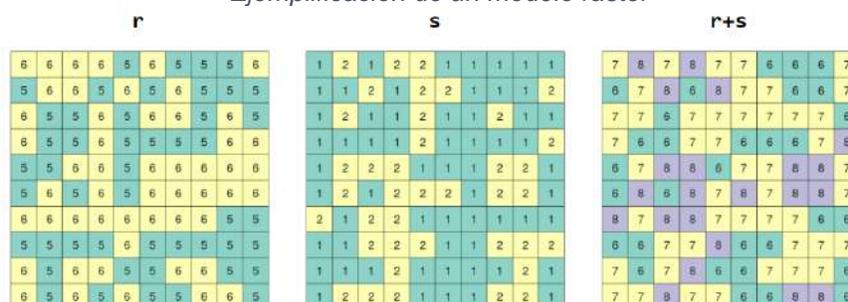
Los cambios de suelo agrícola a urbano en esta delegación se dan solamente por la expansión del Fraccionamiento Residencial El Campanario

3.2.5.4 APTITUD URBANA RESPECTO A CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO NATURAL.

Para la identificación de las zonas más aptas para suelo urbano, se generó un modelo territorial por medio de una calculadora ráster en el software de ArcGis 10.3. Con esta metodología se realizó la sumatoria de las variables seleccionadas en valor y orden de importancia para determinar cuantitativamente las zonas óptimas para urbanizar.

Suponiendo que r es la variable “vegetación” y s “pendientes” se ponderaron de acuerdo con la importancia de incidencia o restricción que tengan en el desarrollo del suelo urbano con valores de .1 a .9, donde los datos más altos arrojaron las cualidades óptimas. La capa resultante identificó, por pixel, las zonas donde las sumatorias de capas con valores más altos se juntaron, obteniendo así un mapa de aptitud en datos numéricos del .1 al .9. los cuales se pueden traducir a información cualitativa con clasificaciones de aptitud muy baja a muy alta, tal y como se advierte en la siguiente imagen.

Imagen 33
Ejemplificación de un modelo ráster



Fuente: <https://rpubs.com/etiennebr/visualraster>

Las variables utilizadas para este modelo de aptitud fueron las siguientes:

Cuadro 37
Ponderación de variables para modelo de aptitud urbana

Variable	Atributo	Valor
Uso de suelo y vegetación	Urbano sin vegetación	0.4
	Urbano baja densidad	0.25
	Matorral y pastizal	0.2
	Vegetación de riego	0.1
	Vegetación vigorosa	0.05
Infiltración	Muy baja	0.4
	Baja	0.25
	Media	0.2
	Alta	0.1
Pendiente	Muy alta	0.05
	1-2°	0.3
	3-5°	0.3
	6-10°	0.2
	11-15°	0.1
	> 15°	0.1

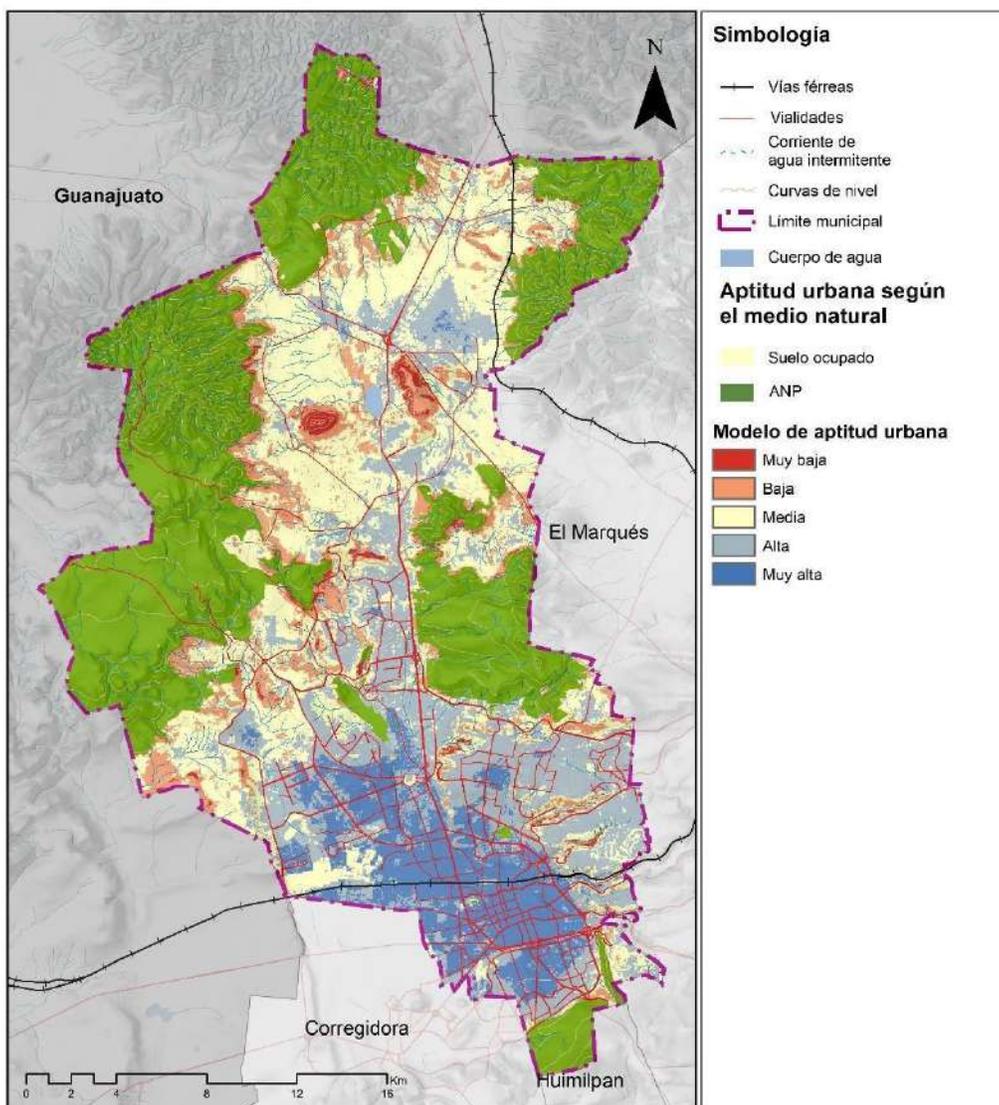
Variable	Atributo	Valor
Riesgos	5 km	0.4
	4 km	0.25
	3 km	0.2
	2 km	0.1
	1 km	0.05

Fuente: Elaboración propia

El mapa resultante permitió identificar las zonas con aptitud para urbanización en clasificación de muy baja, baja, media, alta y muy alta. Ver imagen siguiente.

Una de las principales limitantes para el desarrollo urbano sostenible es la capacidad del medio natural de adaptarse a usos de suelo sin ocasionar cambios en la relación de los distintos elementos que conforman el sistema natural. Para este apartado se implementó un modelo de aptitud del medio natural para la urbanización considerando los siguientes factores: Áreas Naturales Protegidas (ANPs), Unidades de Gestión Ambiental con política de protección en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local, pendientes, zonas de infiltración, zonas inundables, escurrimientos y cuerpos de agua, y los usos de suelo actuales.

Imagen 34
Aptitud urbana según el medio natural



Fuente: Elaboración propia. Nota: En la cartografía generada se decidió agregar las ANPs decretadas ya que se consideran estas zonas las que no tienen aptitud para la conversión a un uso urbano.

La zona urbana consolidada contiene la mayor aptitud de urbanización, resultando zonas con aptitud muy alta dónde se pueden aplicar políticas de urbanización, reaprovechamiento y densificación. Dentro de la zona urbana ya consolidada existen algunos puntos que cuentan con una aptitud media y baja como al oeste del ANP Jurica Poniente (debido a la vegetación, pendiente y escurrimientos), entre Boulevard de la Nación y El Salitre, La Cañada de Hércules, La Cañada que se encuentra entre el Anillo Vial II Fray Junípero Serra y Lomas de Menchaca, frente al bordo del parque Bicentenario.

De igual manera, al norte del municipio, en la delegación Santa Rosa Jáuregui se encuentra una zona que, a pesar de contar con una alta aptitud urbana, también colinda con algunas zonas que tienen una aptitud baja o muy baja. En estas zonas se debe de considerar la cantidad de escurrimientos que provienen de la Zona Occidental de Microcuencas, Cerro Grande y la Sierra del Raspiño, como una limitante a la urbanización, así como la presión que genera la urbanización los ecosistemas que ahí se encuentran.

Por otro lado, las zonas que tienen la menor aptitud natural se encuentran sobre todo rodeando las ANP's actuales, ya que tanto su cobertura de vegetación, pendientes, capacidad de infiltración y escurrimientos son considerados elementos sin potencial de urbanización. Adicionalmente, se advierte que una de las zonas con potencial de urbanización media se encuentra en el este del municipio en colindancia con el municipio de El Marqués, lo que podría significar la consolidación de la zona urbana en las zonas más elevadas del municipio.

3.2.6 SISTEMA URBANO RURAL MUNICIPAL

3.2.6.1 SISTEMA DE LOCALIDADES Y ESTRUCTURA URBANA

Sistema de localidades

De acuerdo con información de INEGI, actualmente el territorio municipal se integra por 19 localidades urbanas y 187 localidades de tipo rural. La localidad de Santiago de Querétaro envuelve el 58.35% de la superficie total del suelo ocupado en el municipio⁵⁷, (11,961.7ha)⁵⁸. A partir de esta localidad se conforma el Centro Urbano del municipio, mismo que tiene un alcance de cobertura de Servicios Estatales.

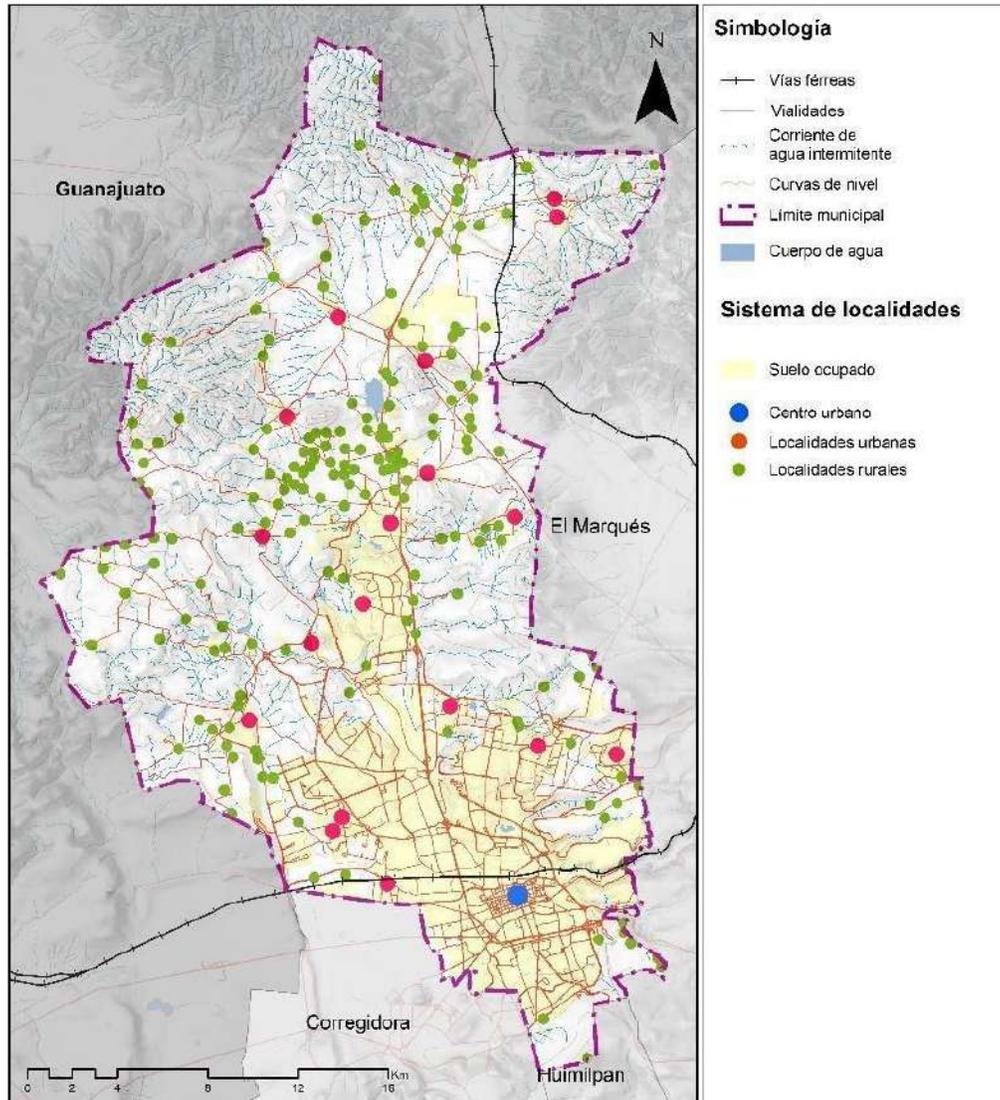
Las localidades urbanas entre las que destacan Santa Rosa Jáuregui, Juriquilla, El Nabo, Tlacote el Bajo, Colinas de Santa Cruz, San Pedro Mártir, Santa María Magdalena, El Salitre, San José El Alto, y El Refugio, se localizan entre los límites del Libramiento Norponiente, Paseo de la República, así como el Anillo Vial Fray

⁵⁷ El suelo ocupado para el 2022 representa una superficie de 20,498.6 ha.

⁵⁸ Cálculo de acuerdo con el Marco Geoestadístico. Censo de Población y Vivienda 2020. INEGI

Junípero Serra. Siendo este territorio donde se concentra el 74.3% del suelo ocupado municipal.

Imagen 35
Sistema de localidades del municipio de Querétaro



Fuente: Elaboración propia con base en Marco Geoestadístico, 2021, INEGI,

Las localidades urbanas periféricas ubicadas al norte, fuera de los límites antes descritos, como Puerto de Aguirre, Buenavista, La Gotera, Pie de Gallo, San Miguelito, Montenegro, La Solana, La Versolilla son aquellas que sirven de apoyo directo a las localidades rurales, ubicadas significativamente al norte del municipio, y en menor representatividad al oriente y poniente.

Cuadro 38
Localidades Urbanas

Localidad
<i>Puerto de Aguirre</i>
<i>Buenavista</i>
<i>La Gotera</i>
<i>Pie de Gallo</i>
<i>San Miguelito</i>
<i>Montenegro</i>
<i>Santa Rosa Jauregui</i>
<i>La Solana</i>
<i>Juriquilla</i>
<i>Tlacote el Bajo</i>
<i>Santa María Magdalena</i>
<i>San Pedro Mártir</i>
<i>El Salitre</i>
<i>San José el Alto</i>
Santiago de Querétaro
<i>Colinas de Santa Cruz Segunda Sección</i>
<i>El Nabo</i>
<i>La Versolilla</i>
<i>El Refugio (Fraccionamiento)</i>

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020.

Cuadro 39
Localidades Rurales

Localidades				
<i>Acequia Blanca</i>	<i>El Mogote</i>	<i>La Estacada</i>	<i>Los Pardas</i>	<i>Rancho la Toya</i>
<i>Acueducto</i>	<i>El Nogal [Parque Industrial]</i>	<i>La Estancia [Rancho]</i>	<i>Los Pirules</i>	<i>Rancho Largo</i>
<i>Ampliación Piano</i>	<i>El Patol</i>	<i>La Estancia de Palo Dulce</i>	<i>Los Venados</i>	<i>Rancho los Arcos</i>
<i>Ampliación Sur del Salitre</i>	<i>El Pie</i>	<i>La Granja de Mariana</i>	<i>Luxar [Conjunto Industrial]</i>	<i>Rancho los Pirules</i>
<i>Arroyo de los Tepetates</i>	<i>El Pino</i>	<i>La Huerta</i>	<i>Mompaní</i>	<i>Rancho Naranja</i>
<i>Barreiro</i>	<i>El Pirul</i>	<i>La Joya</i>	<i>Ninguno [Bombas y Maniobras la Frontera]</i>	<i>Rancho No</i>
<i>Bautista [Familia]</i>	<i>El Pitayo [Rancho]</i>	<i>La Laguna</i>	<i>Novatec Business Park [Parque Industrial]</i>	<i>Rancho Quinta Diana</i>
<i>Buenavista</i>	<i>El Plan</i>	<i>La Lomita</i>	<i>Nuevo Horizonte</i>	<i>Rancho Santa Mónica</i>
<i>Cañada de la Monja</i>	<i>El Potrero</i>	<i>La Luz</i>	<i>Ojo de Agua</i>	<i>Rancho Trojes de San Antonio</i>
<i>Casa Blanca</i>	<i>El Puertecito</i>	<i>La Mesa</i>	<i>Ojo de Agua del Sauz</i>	<i>San Antonio de Trojes</i>
<i>Casa Blanca</i>	<i>El Ranchito</i>	<i>La Mesa</i>	<i>Palo Alto</i>	<i>San Francisco de la Palma</i>
<i>Casa Blanca [Rancho]</i>	<i>El Ranchito</i>	<i>La Monja</i>	<i>Palpa [Granja]</i>	<i>San Francisco el Alto</i>
<i>Cerro Blanco Dos</i>	<i>El Refugio</i>	<i>La Nueva Palma</i>	<i>Paraje la Huerta Jurica</i>	<i>San Isidro</i>

Localidades				
Cerro Colorado (El Colorado)	El Refugio	La Palma	Parque Opción [Parque Industrial]	San Isidro Buenavista
Cerro de la Cruz	El Rincón [Rancho]	La Palmita	Peña Alta [Colonia]	San Isidro el Alto
Cerro Prieto	El Rincón de Ojo de Agua	La Pared [Rancho]	Pintillo	San Isidro el Viejo
Charape de los Pelones	El Tecolote	La Presa [Parque Industrial]	Pinto	San Jerónimo [Fraccionamiento]
Charape la Joya	El Tránsito	La Puerta de Santiaguillo	Pozo Acequia Blanca	San José Buenavista
Corea	Estación Repetidora TV Azteca	La Purísima	Prados de Miranda	San José de los Perales
Cuadra Don Peri	Estancia de la Rochera	La Purísima	Prados del Cimatario	San Pedrito el Alto (El Obraje)
Cuatro Milpas	Ex-Hacienda San Pedrito el Alto	La Tinaja [Rancho]	Presa de Becerra	Santa Catarina
Ejido Bolaños	Grupo Deyca	La Tinaja de la Estancia	Presita de San Antonio	Santa Catarina [Asociación de Colonos]
Ejido San Miguelito	Grupo Vértice [Macro Bodegas]	La Torna	Q [Parque Industrial]	Santa Juanita
Ejido Tlacote el Alto	Integra [Parque Microindustrial]	La Vista [Residencial]	Querétaro [Parque Industrial]	Santa María de los Reyes
El Bordo	Jofre	Las Águilas	Quinta los Corrales	Santa María del Zapote
El Bordo	Jofrito	Las Mariposas	Quinta Mompaní	Santa Rosa
El Canelo [Rancho]	Kilómetro 2.6 a Pie de Gallo	Las Naranja	Quintín Lozada	Santa Rosa [Polígono Empresarial]
El Capricho	La Azteca	Las Paulonias [Fraccionamiento Campestre]	Rancho de Guadalupe (La Lágrima)	Santo Niño de Praga
El Derramadero	La Barreta	Las Troneras	Rancho Dos Arroyos	Sotavento [Conjunto Industrial]
El Desviadero	La Calabacita	Llano de la Rochera	Rancho el Acicate	Tierras Duras
El Gachupín	La Calavera	Loma del Chino	Rancho el Álamo	Tierras Duras (Potrero de San Antonio)
El Herrero	La Cantera	Los Arquitos	Rancho el Canutillo	Tlacopan Rancho
El Huerto de la Torna	La Carbonera	Los Cuates	Rancho el Cortijo	Tlacote el Alto
El Huizachal (El Calero)	La Casita	Los Jiménez	Rancho el Raspiño	Tres Amigos
El Huizachal de las Tetillas	La Chinita [Rancho]	Los Laureles (Quinta la Sexta)	Rancho el Risco	Zona Entrada a Tlacote
El Mesón [Rancho]	La Esperanza	Los Muertos	Rancho Escondido	
El Mezquital	La Esperanza [Rancho]	Los Olvera	Rancho la Aldea	
El Milagro	La Espiga [Fraccionamiento]	Los Ortiz	Rancho la Curva	

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020.

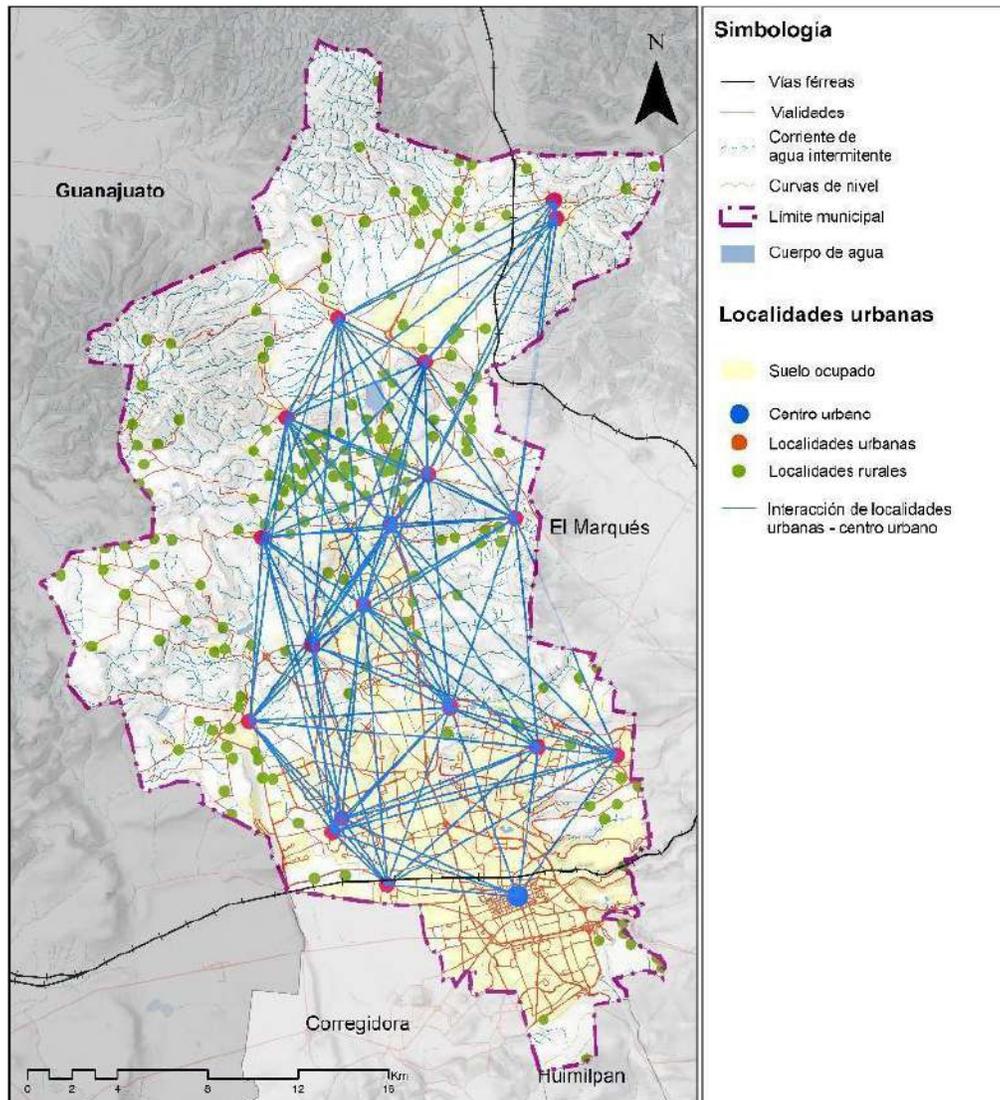
Interacciones entre localidades

Considerando que el territorio donde se asienta la localidad de Santiago de Querétaro es el centro urbano donde gravitan las demás localidades urbanas, se determinó un modelo de interacción entre localidades urbanas al núcleo central, así como de las localidades rurales a las urbanas.

Para el caso de la interacción de las localidades urbanas al núcleo central de la localidad de Santiago de Querétaro, se puede observar en la siguiente imagen, que aquellas como El Salitre, San José El Alto, El Refugio, Colinas de Santa Cruz, San Pedro Mártir y Santa María Magdalena, tienen una interacción de primer orden debido a su cercanía.

Además de las interacciones de localidades urbanas con el centro urbano, también destaca el entramado de interacciones directas que se pueden establecer entre las localidades urbanas, como el caso de la localidad El Refugio con San José El Alto, El Salitre y Juriquilla. Estas relaciones se ven reflejadas no solo a partir de la distancia, conectividad, sino también por la estructuración de Subcentro Urbanos.

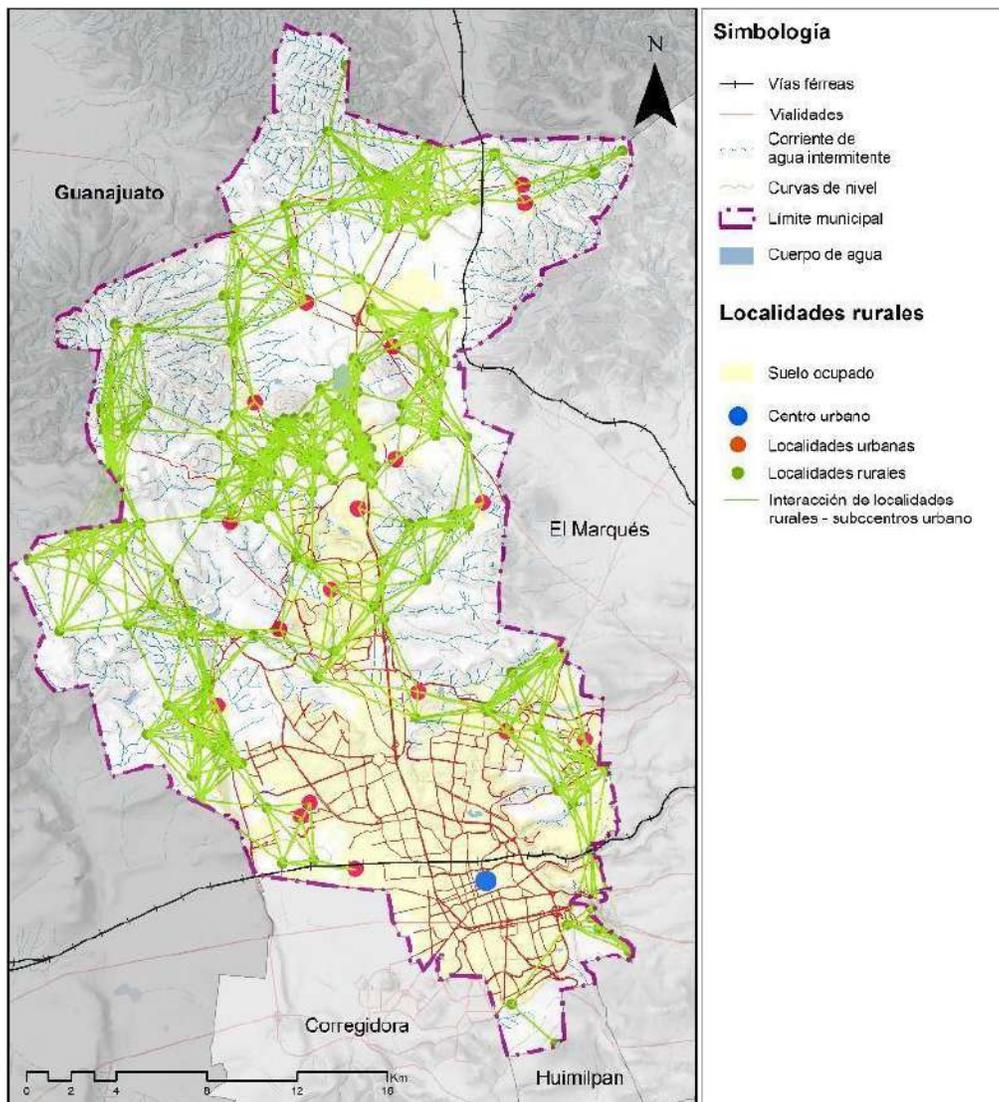
Imagen 36
Interacción de localidades urbanas y centro urbano



Fuente: Elaboración propia con base en Marco Geoestadístico, 2021, INEGI,

Respecto a la interacción de las localidades rurales con localidades urbanas, se observa en la imagen siguiente, que se concentran al norte del municipio de Querétaro entre la localidad urbana de Santa Rosa Jauregui, Montenegro, Pie de Gallo, San Miguelito, Puerto de Aguirre, La Solana y Juriquilla; al poniente entre las localidades El Nabo y Tlacote el Bajo, mientras que al oriente con la localidad de San José El Alto y El Refugio.

Imagen 37
Interacción de localidades rurales y urbanas



Fuente: Elaboración propia con base en Marco Geoestadístico, 2021, INEGI

Estructura urbana

La Estructura Urbana se refiere a la configuración y la relación urbanística que existe tanto en el plano territorial como en el ámbito económico y social dentro del entorno urbano. Esto engloba las distintas partes que componen la ciudad y cómo se organizan entre sí, entre las que se encuentran el suelo, la vialidad, el transporte, la vivienda, el equipamiento urbano, la infraestructura, áreas verdes entre otros. El presente apartado, se enfocará en la estructura del territorio del municipio con base

en la configuración de los siguientes elementos: Centro Urbano, Subcentros Urbanos y Corredores Urbanos del municipio de Querétaro; considerando que éstos se encuentran intrínsecamente ligados al sistema de localidades, ya que las zonas de mayor importancia en la concentración de comercio, servicios y equipamiento es lo que genera la atracción de localidades de menor tamaño.

Centro Urbano

Se le denomina Centro Urbano a la zona donde se desarrollan las principales funciones de la administración pública, estructurando el sitio como un detonador de mayor atracción dentro de la ciudad, en donde se concentran el mayor número de servicios y equipamiento urbano.

El Centro Urbano del municipio de Querétaro tiene su origen en su núcleo principal, donde se concentró el crecimiento de la ciudad hasta 1980. Éste se encuentra configurado a partir del núcleo donde convergen las vialidades que integran el primer anillo vial de Querétaro.

A partir de la delimitación del núcleo, se fija la zona de Barrios y Monumentos del Centro Histórico, en la que se ubica el Poder del Ejecutivo Estatal, la Universidad Autónoma de Querétaro (UAQ), el Tecnológico Nacional de México, el Hospital General de Querétaro del ISSSTE, el Auditorio Josefa Ortiz, los Mercados de la Cruz y de Escobedo, Plazas Comerciales, Centros Educativos y Hospitalarios privados, la Alameda, así como diversos Equipamientos.

Si bien el Centro Urbano del municipio de Querétaro tiene una influencia en la totalidad del municipio, se complementa de Subcentros Urbanos, los cuales no sólo tienen una interacción con localidades o áreas periféricas al núcleo central, sino también con la centralidad. Por ello, y para establecer rangos de influencia inmediata tanto del Centro Urbano, como de los Subcentros Urbanos, se definió un radio de 5 kilómetros para el Centro Urbano, y para los Subcentros Urbanos de 2.5 kilómetros respectivamente.

Subcentros Urbanos

Un subcentro es un punto en el espacio metropolitano caracterizado no solo por tener una densidad de trabajadores superior a la de sus vecinos, sino y, sobre todo, por ser capaz de ejercer una influencia sobre su entorno. Dicha influencia puede verse reflejada mediante el flujo de trabajadores o compradores que acuden a él desde sus residencias, o por una modificación del manto de valores y de intensidad de uso del territorio alrededor de él. Un subcentro también debería ser un punto de referencia en el territorio con una fuerza identitaria tal capaz de ser reconocible por su vecindario.⁵⁹

Los subcentros se caracterizan por contener comercio, servicios y equipamiento en su caso para una determinada zona del municipio, y que sirven de apoyo de servicios complementarios al Centro Urbano. En cuanto a la dosificación de equipamiento están sujetos a la cobertura de población a la que ofrece sus servicios. Para el caso del municipio de Querétaro, se identificaron ocho áreas con condiciones de Subcentros Urbanos, que se complementan con el Centro Urbano.

Al norte del Centro Urbano se ubican dos Subcentros Urbanos.

Boulevares-Del Parque: *configurado por la vialidad de Boulevard Bernardo Quintana, Prolongación Tecnológico, Epigmenio González, y Corregidora, conformado por complejos de centros comerciales, plazas comerciales, tiendas departamentales, hoteles, centros educativos y hospitalarios privados, el Bordo Benito Juárez. Es un Subcentro que se encuentra inmerso en el radio de influencia inmediato del Centro Urbano.*

Pie de la Cuesta: *configurado por la vialidad Boulevard de la Nación y Av. Cerro Sombrerete, así como Av. Pie de la Cuesta, conformado por tiendas departamentales, plazas comerciales, centros educativos y equipamientos.*

Al norponiente, se concentran dos Subcentros Urbanos.

⁵⁹ *Efectos de los subcentros urbanos en los valores inmobiliarios. estudio del caso de la región metropolitana de Barcelona*

Juriquilla: configurado por la vialidad Av. De las Ciencias, Boulevard Villas de Mesón, así como por Misión de San Francisco, conformado por instalaciones de la UNAM Campus Juriquilla, plazas comerciales, tiendas departamentales, oficinas, así como centros educativos privados.

Antea-Up Town: configurado por la vialidad Av. Paseo de la República, Av. Antea y Anillo Vial Fray Junípero Serra conformado por complejos de centros comerciales, tiendas departamentales, oficinas corporativas.

Al sur encontramos dos Subcentros Urbanos más:

Centro Sur: configurado por la vialidad de Av. Luis Vega y Monroy, Boulevard Bernardo Quintana, y Av. Fray Luis de León, conformado por el Estadio La Corregidora, Hospital de Especialidades, oficinas administrativas, el Congreso del Estado, el Municipio de Querétaro, así como centros educativos privados y áreas naturales protegidas (como El Tángano). Es un Subcentro que se encuentra inmerso en el radio de influencia inmediato del Centro Urbano, pero a su vez tiene una influencia inmediata con el continuo urbano del municipio de Corregidora, así como una relación funcional con el municipio de Huimilpan.

Plaza de Toros-Galerías-Hilvana: configurado por la vialidad de Constituyentes, Carretera Estatal 45-D, así como por Prolongación Zaragoza, conformado por el Hospital Regional de Querétaro, instalaciones de la Facultad de Medicina de la UAQ, complejos de centros comerciales, plazas comerciales, tiendas departamentales, así como la Plaza de Toros. Este Subcentro tiene una influencia inmediata y se encuentra inmerso en el radio de influencia inmediato del Centro Urbano, pero a su vez tiene una influencia inmediata con el continuo urbano del municipio de Corregidora.

Por otra parte, se encuentran los siguientes:

El Refugio: configurado por el paramento poniente del Anillo Vial Fray Junípero Serra, conformado por plazas comerciales, y tiendas departamentales. Este Subcentro es intermunicipal ya que también se integra por territorio del municipio de

El Marqués, particularmente en el paramento oriente de esta misma vialidad, conformado por tiendas departamentales.

Sendero: *configurado por la vialidad Boulevard Bernardo Quintana y Av. Revolución, conformado por complejos de centros y plazas comerciales.*

De acuerdo con el radio influencia inmediata que se definió para los Subcentros Urbanos, se puede concluir que los Subcentros denominados Boulevares-Del Parque, Plaza de Toros-Galerías-Hilvana y Centro Sur, tienen una relación más directa con el Centro Urbano, mientras que los Subcentros denominados Pie de la Cuesta, Juriquilla, Antea-Up Town, El Refugio y Sendero se podrían considerar Subcentros Satélite.

Corredores Urbanos

El concepto de corredor urbano es interesante por la capacidad que tiene de alojar usos comerciales, de servicios, mixtos y equipamientos con mayor intensidad y por lo tanto permitir mayor densidad, así como de ayudar a articular la red vial y de favorecer el establecimiento de líneas troncales de alta eficiencia de transporte público.

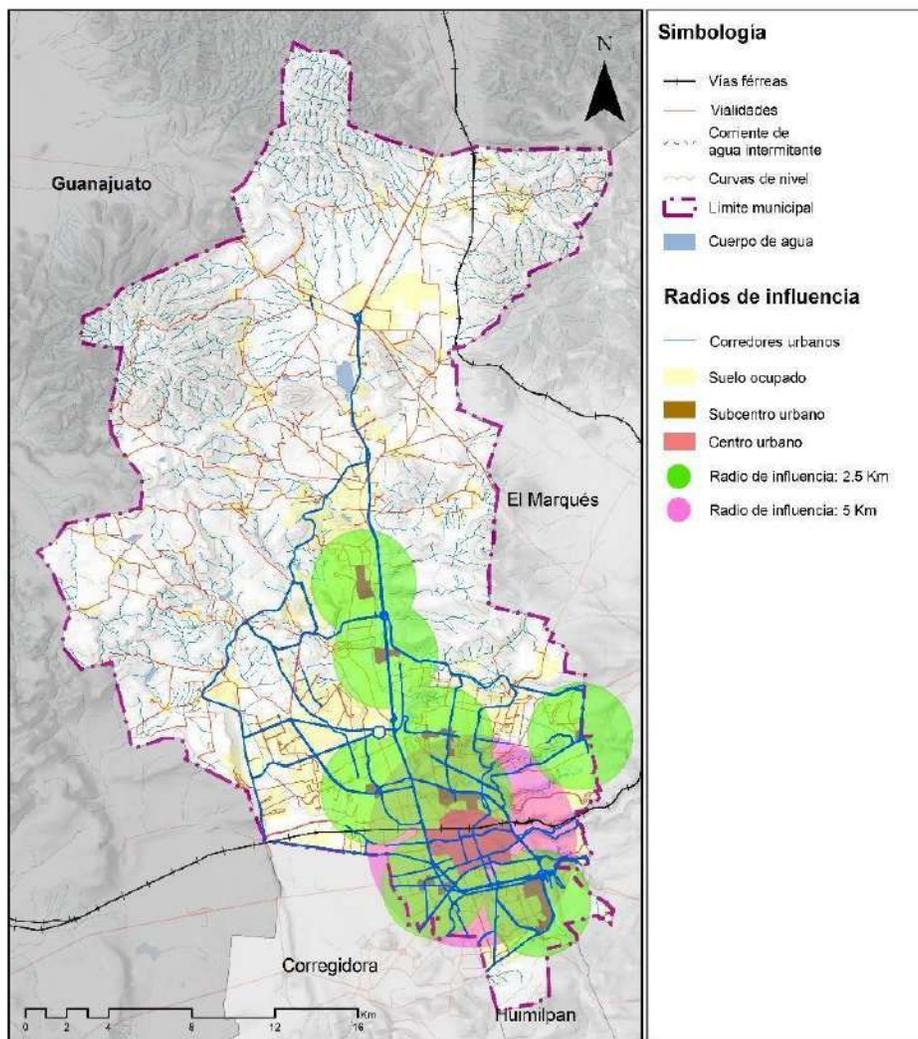
Los corredores urbanos generan interacciones con las localidades o áreas que integran el suelo urbano, y a su vez configuran la estructura tanto del Centro Urbano, como los Subcentros Urbanos y la interacción con la vegetación, por sus largos camellones y arbolado en las orillas.

Los tres corredores más consolidados forman el primer anillo vial de Querétaro, Bernardo Quintana al norte y oriente, Avenida Paseo 5 de Febrero al oriente y Av. Constituyentes al sur.

Dentro del primer anillo se encuentra el Centro Urbano, que cuenta con varios corredores comerciales, a destacar de norte a sur, Av. Tecnológico y Prol. Tecnológico y el sistema formado por las calles Corregidora, Juárez y Pasteur. En el sentido oriente-poniente, los corredores más consolidados son Av. Constituyentes, Calzada Ignacio Zaragoza y Calzada de los Arcos, Av. Universidad, y de una jerarquía menor, Av. Epigmenio González.

Fuera del primer anillo vial destaca la formación de corredores urbanos. Hacia el norte, Av. Paseo de la República, Boulevard de la Nación, Av. Cerro del Sombrerete, Av. Pie de la Cuesta y Av. Corregidora- Carretera 450; hacia el oriente, destacan el Anillo Vial Fray Junípero Serra, y la Calzada de los Arcos que se convierte en la Carretera No. 200. Hacia el sur, el corredor Boulevard Bernardo Quintana-Libramiento Sur Poniente, formado por Prolongación Pasteur, la Av. Luis Vega y Monroy, Av. del Parque, y el Boulevard de las Américas. Hacia el poniente destacan Paseo Constituyentes, la Carretera no. 45D, la Carretera Estatal No. 11 a Tlacote, Prolongación Bernardo Quintana-Av. del Sol, y un poco más al norte con dirección al poniente Av. de la Luz. Ver imagen siguiente.

Imagen 38
Estructura Urbana



Fuente: Elaboración propia

3.2.6.2 SISTEMA VIAL

El sistema vial municipal se encuentra principalmente estructurado por vialidades regionales, metropolitanas y primarias, que son las que interconectan y conforman el territorio, enlazando las zonas urbanas y rurales para su funcionamiento como ciudad.

Vialidad Regional:

Una vialidad regional se refiere a una arteria vial de importancia intermedia en una región o área geográfica más amplia. Por lo general, conecta diferentes localidades dentro de una región, facilitando el flujo de tráfico y el transporte de personas y mercancías. Las vialidades regionales son carreteras que permiten la movilidad eficiente entre distintos puntos dentro de una zona geográfica específica. Estas vías suelen desempeñar un papel crucial en la conectividad y desarrollo económico de la región, pero no alcanzan el nivel de importancia y escala de las vialidades metropolitanas o primarias.

Vialidad Metropolitana:

Una vialidad metropolitana es una ruta de tráfico de alta relevancia que conecta áreas urbanas clave dentro de una región metropolitana. Estas vías están diseñadas para manejar un flujo sustancial de vehículos y suelen atravesar zonas densamente pobladas. Las vialidades metropolitanas son esenciales para la movilidad en áreas urbanas, ya que facilitan la conectividad entre diferentes distritos, barrios y puntos de interés dentro del entorno metropolitano. Estas rutas suelen ser carreteras de múltiples carriles, autopistas o avenidas principales que contribuyen significativamente al desarrollo económico y social de la región.

Vialidad Primaria:

Una vialidad primaria es una ruta de tráfico de la más alta importancia y jerarquía en un país o región. Estas vías desempeñan un papel fundamental en el sistema de transporte, conectando ciudades importantes, regiones clave y puntos estratégicos en todo el territorio. Las vialidades primarias suelen ser carreteras de gran

capacidad, autopistas o autovías diseñadas para manejar volúmenes significativos de tráfico de largo recorrido. Además de su función de movilidad, estas vías también tienen un impacto crucial en el comercio, el turismo y el desarrollo económico a nivel nacional e incluso internacional.

Cuadro 40
Vialidades Regionales

Tipo de Vialidad	Nombre	Código
Carretera	Ent. Buenavista - San Miguel de Allende	111
Carretera	El Paraíso - Chichimequillas – Á.E.C. (Querétaro - San Luis Potosí)	500
Carretera	Querétaro - San Luis Potosí	57
Carretera	Libramiento Noreste de Querétaro	57
Carretera	Querétaro - Huimilpan - E.C. Amealco de Bonfil - Galindo (San José Galindo)	400
Carretera	Querétaro - Estación Chichimequillas	540

Fuente: Elaboración propia con base a información de la SCT

Cuadro 41
Vialidades Metropolitanas

Tipo de Vialidad	Nombre	Código
Boulevard	Bernardo Quintana	N/A
Avenida	Paseo Constituyentes	N/A
Carretera	Paseo de la República	57
Carretera	Anillo Vial Fray Junípero Serra	40
Carretera	Querétaro - Tequisquiapan - Límite Estados (Querétaro - Hidalgo)	200
Avenida	5 de Febrero	N/A
Carretera	Querétaro - Tlacote	11
Carretera	Libramiento Surponiente de Querétaro	Q20
Avenida	Paseo Constituyentes	N/A
Calzada	De los Arcos	N/A
Carretera	Lateral federal 57	N/D
Carretera	Querétaro - Irapuato	45
Carretera	México - Querétaro	57
Calle	Emiliano Zapata	N/A
Calle	Coahuila	N/A
Avenida	Felipe Carrillo Puerto	N/A

Tipo de Vialidad	Nombre	Código
Carretera	Acceso al Campanario	N/D
Avenida	Corregidora Sur	N/A
Calle	Juan Caballero y Osio	N/A
Avenida	Hércules	N/A
Avenida	Felipe Carrillo Puerto	N/A
Avenida	Del Sol	N/A
Circuito	José© María Hernández	N/A
Calle	Calle de los Fresnos	N/A
Avenida	Avenida del Río Poniente	N/A
Calle	Tejas	N/A
Calle	Emeterio González	N/A
Avenida	Fray Luis de León	N/A

Fuente: Elaboración propia con base a información de la SCT

Cuadro 42
Vialidades Primarias

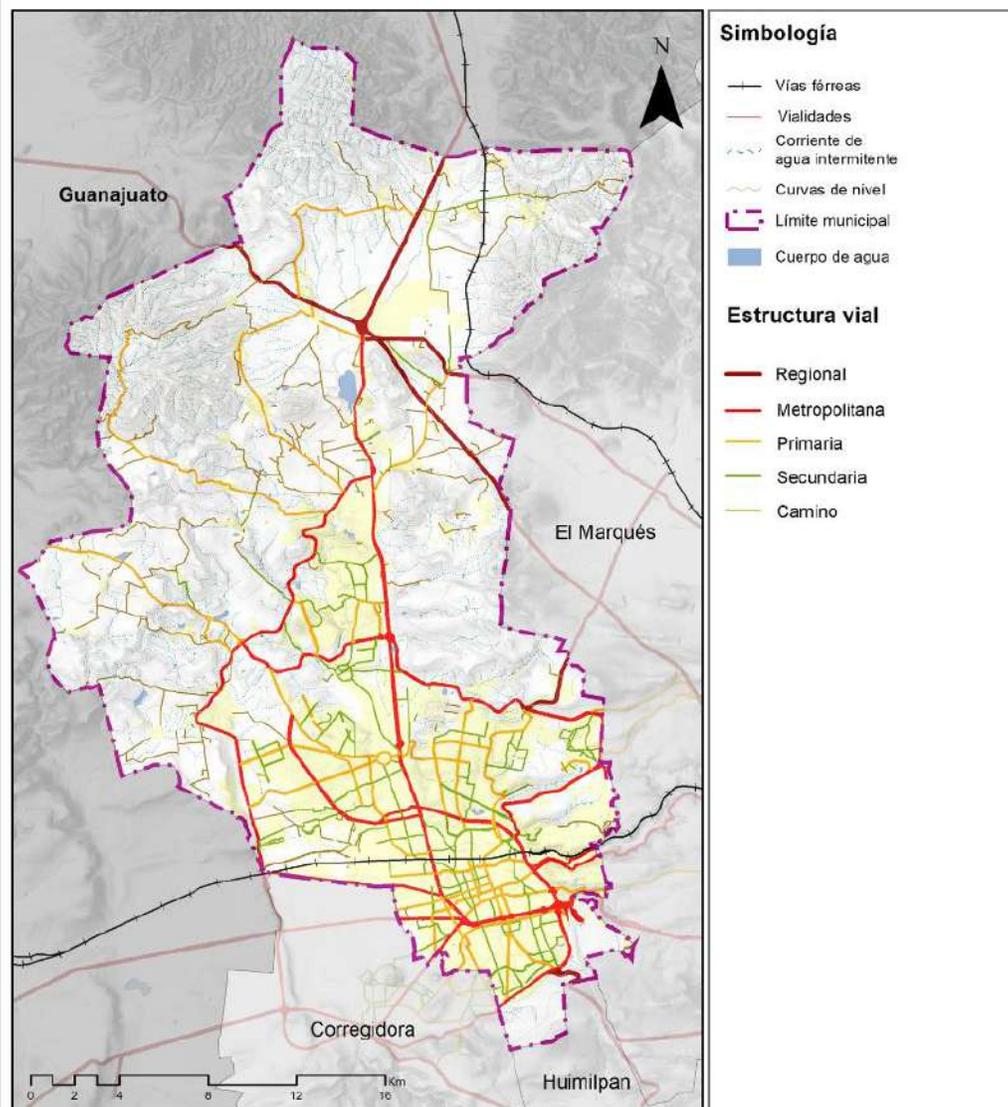
Tipo de Vialidad	Nombre	Código
Carretera	Querétaro - Estación Chichimequillas	540
Calle	Corregidora	N/A
Avenida	Universidad	N/A
Avenida	Pie de la Cuesta	N/A
Calle	Pirineos	N/A
Avenida	Ignacio Zaragoza	N/A
Avenida	Constituyentes	N/A
Avenida	Del Parque	N/A
Boulevard	Fray Antonio de Monroy E Híjar	N/A
Calzada	De los Arcos	N/A
Boulevard	De la Nación	N/A
Carretera	Pie de Gallo - Santa Rosa Jáuregui	N/D
Avenida	De la Luz	N/A
Avenida	Luis Pasteur Sur	N/A
Calle	Benito Juárez	N/A
Carretera	Ent. La Luz - Presa de Becerra	127
Carretera	Jurica - Mompaní	N/D
Prolongación	Pasteur	N/A
Avenida	Acceso Número 3	N/A
Calle	Camino Real	N/A
Calle	Acceso Número 6	N/A
Avenida	Luis Vega y Monroy	N/A

Tipo de Vialidad	Nombre	Código
Carretera	Acceso a Juriquilla I	12
Carretera	Pie de Gallo - Santa Rosa Jáuregui	N/D
Boulevard	Peña Flor	N/A
Carretera	Ent. La Luz - Presa de Becerra	127
Carretera	Santa Rosa - Pinto	N/D
Calle	Acceso Número 6	N/A
Avenida	Pie de la Cuesta	N/A
Carretera	Acceso a Juriquilla II	13
Calle	San Diego	N/A
Avenida	Revolución	N/A
Avenida	Prolongación Constituyentes	N/A
Avenida	De las Penas	N/A
Avenida	Tempano	N/A
Avenida	De las Fuentes	N/A
Avenida	Cerro del Sombrero	N/A
Calle	Tlaloc	N/A
Boulevard	De los Cedros	N/A
Boulevard	De las Américas	N/A
Avenida	Chabacano	N/A
Calle	Antonio Carranza	N/A
Calle	Villas del Parque	N/A
Carretera	Santa Rosa - Pinto	N/D
Avenida	Lago de Pátzcuaro	N/A
Boulevard	De los Crisantemos	N/A
Boulevard	De las Torres	N/A
Prolongación	Corregidora Norte	N/A
Carretera	Al Campo Militar	N/D
Calle	Hacienda San Juan	N/A
Prolongación	Pasteur	N/A
Calle	Ezequiel Montes	N/A
Calle	José María Pino Suárez	N/A
Calle	Independencia	N/A
Avenida	De la Patria	N/A
Calle	Héroe de Nacozari	N/A
Calle	Estaño	N/A
Avenida	De las Fuentes	N/A
Calle	Paseo de las Penas	N/A
Prolongación	Pino Suárez	N/A
Avenida	Paseo Querétaro	N/A
Calle	Guayaquiri	N/A
Avenida	San Isidro	N/A

Tipo de Vialidad	Nombre	Código
Avenida	La Vista	N/A
Avenida	Chabacano	N/A
Calle	Nogal	N/A
Avenida	Zapote	N/A
Calle	Camino Real de Carretas	N/A
Avenida	Prolongación Constituyentes	N/A
Calle	Hacienda San Juan	N/A

Fuente: Elaboración propia con base a información de la SCT

Imagen 39
Estructura Vial Municipal



Fuente: Elaboración propia

3.2.6.3 DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

Delegaciones

De acuerdo con el artículo 180 del Código Municipal de Querétaro, el municipio de Querétaro se divide políticamente en delegaciones:

I. Centro Histórico. - Queda limitado por el Boulevard Bernardo Quintana, la Avenida 5 de Febrero y la Carretera Federal No 57.

II. Villa Cayetano Rubio. - Encuentra sus límites en el Boulevard Bernardo Quintana, siguiendo el camino al Aeropuerto y el límite del Ejido La Purísima hasta los límites municipales y al sur por la Cuenca de la Cuesta China.

III. Josefa Vergara y Hernández. - El límite sur del Municipio colindando con Huimilpan y Corregidora, desde la Carretera Federal No 45 de cuota a Celaya, hasta el entronque con la Carretera Federal No 57, continuando con esta rumbo a México por la Cuenca de la Cuesta China.

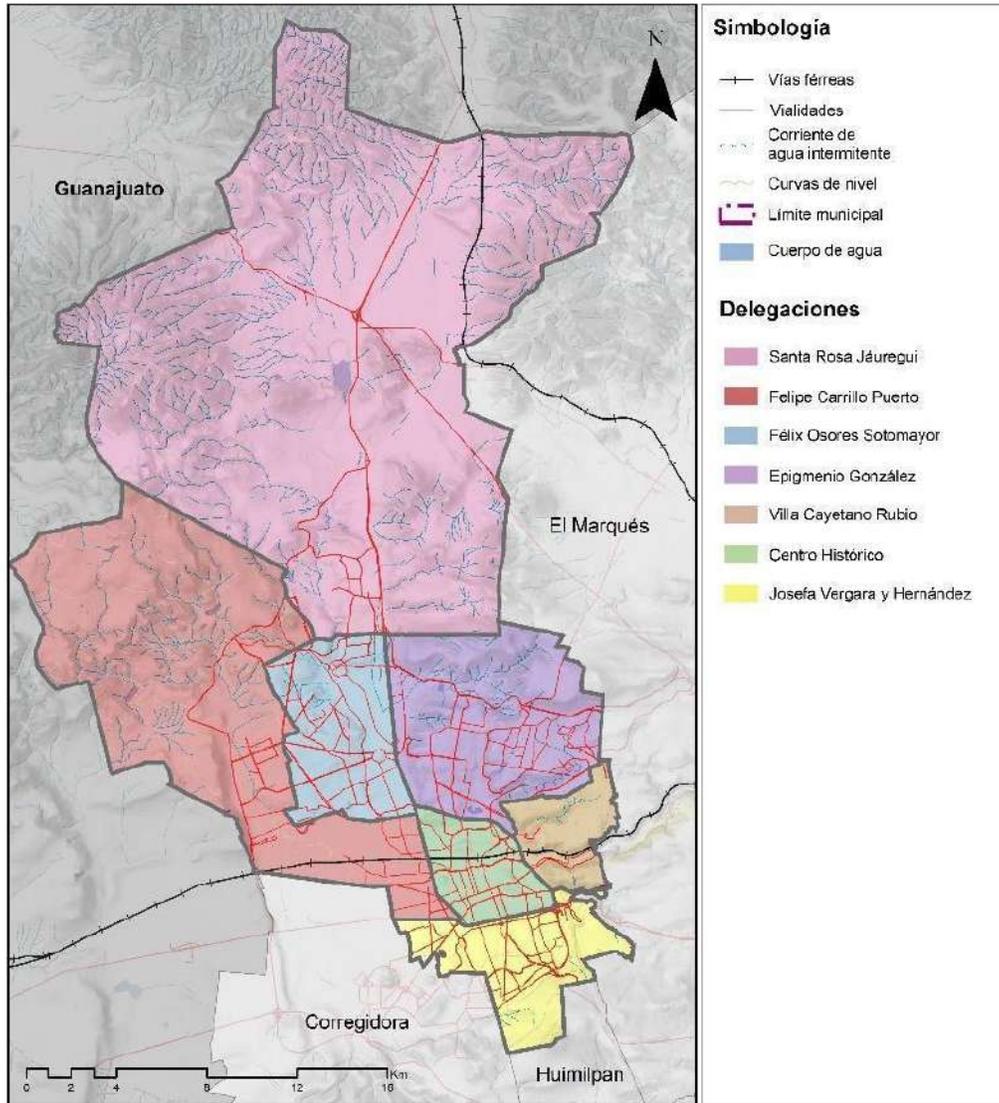
IV. Felipe Carrillo Puerto. - Colinda con el Municipio de Corregidora, siguiendo el límite poniente con el Estado de Guanajuato y continuando los límites ejidales desde la altura de la Puerta de Santiaguillo hasta la Acequia Blanca, bordeando Juriquilla e incluyendo el pueblo de El Nabo, al oriente con parte del camino al tiradero municipal y San Pedro Mártir, el acceso I a la Zona Industrial Benito Juárez, Avenida 5 de Febrero y la Carretera Federal No 45 de Cuota a Celaya.

V. Félix Osores Sotomayor. - Limita al sur con el Acceso I a la Zona Industrial hasta San Pedro Mártir, siguiendo los límites ejidales hasta el tiradero municipal, donde se sigue una brecha que bordea el poblado de El Nabo hasta la Carretera Federal 57 a San Luis Potosí.

VI. Epigmenio González. - Colinda al sur con el Boulevard Bernardo Quintana, siguiendo con la Carretera Federal No 57 a San Luis Potosí hasta los límites municipales, continuando a la altura de El Refugio (Lagunillas) y sigue los límites ejidales terminando en la Carretera al Aeropuerto.

VII. *Santa Rosa Jáuregui.* - Se constituye con la zona correspondiente a la zona norte del municipio a partir de las colindancias hacia el sur de las delegaciones de Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores y Epigmenio González.

Imagen 40
División por Delegaciones



Fuente: Elaboración propia

Subdelegaciones

Conforme al artículo 3 del Reglamento para la Elección de Subdelegados Municipales de Querétaro, el territorio de las Delegaciones antes señaladas se divide en las siguientes Subdelegaciones:

Cuadro 43
Subdelegaciones

Delegación	Subdelegación
<i>Centro Histórico</i>	<i>San Pablo. Municipio de Querétaro</i>
<i>Villa Cayetano Rubio</i>	<i>El Pozo.</i>
	<i>Ejido La Purísima.</i>
	<i>Ejido Bolaños.</i>
<i>Josefa Vergara y Hernández</i>	<i>Ejido La Laborcilla.</i>
	<i>Miranda.</i>
	<i>Rosario.</i>
<i>Felipe Carrillo Puerto</i>	<i>Cerro Prieto.</i>
	<i>Ejido Modelo.</i>
	<i>Mompaní.</i>
	<i>El Nabo.</i>
	<i>El Patol.</i>
	<i>El Pie.</i>
	<i>El Puertecito.</i>
	<i>La Purísima.</i>
	<i>San Antonio de la Punta.</i>
	<i>San Francisco de la Palma.</i>
	<i>San José de la Tinaja.</i>
	<i>San Isidro El Alto.</i>
	<i>Santa María Magdalena.</i>
	<i>Santo Niño de Praga.</i>
	<i>Tinaja de la Estancia.</i>
<i>Félix Osores Sotomayor</i>	<i>Poblado de Jurica.</i>
	<i>San Pedro Mártir.</i>
<i>Epigmenio González</i>	<i>Sin Subdelegación</i>
<i>Santa Rosa Jáuregui</i>	<i>Acequia Blanca.</i>
	<i>Buenavista.</i>
	<i>Casa Blanca.</i>
	<i>Cerro Colorado.</i>
	<i>Cerro de la Cruz.</i>
	<i>Corea.</i>
	<i>Charape de la Joya.</i>
	<i>Charape de los Pelones.</i>
	<i>El Herrero.</i>
	<i>Estancia de la Rochera.</i>
	<i>Estancia de Palo Dulce.</i>
	<i>Jofre.</i>
	<i>Jofrito.</i>
	<i>Juriquilla.</i>
	<i>La Barreta.</i>

Delegación	Subdelegación
	La Carbonera.
	La Estacada.
	La Gotera.
	La Joya.
	La Luz.
	La Monja.
	La Palma.
	La Solana.

Fuente: Reglamento para la Elección de subdelegados Municipales de Querétaro.

3.2.6.4 TENENCIA DE LA TIERRA

De acuerdo con información del Registro Agrario Nacional (RAN)⁶⁰ el 56.18% de la superficie del municipio de Querétaro, se catalogó originalmente como propiedad social (núcleos agrarios), mientras que el área parcelada de los núcleos agrarios representa el 58.94%⁶¹ respecto del total de propiedad social del municipio.

Cuadro 44
Superficie de núcleos agrarios y área parcelada del municipio de Querétaro

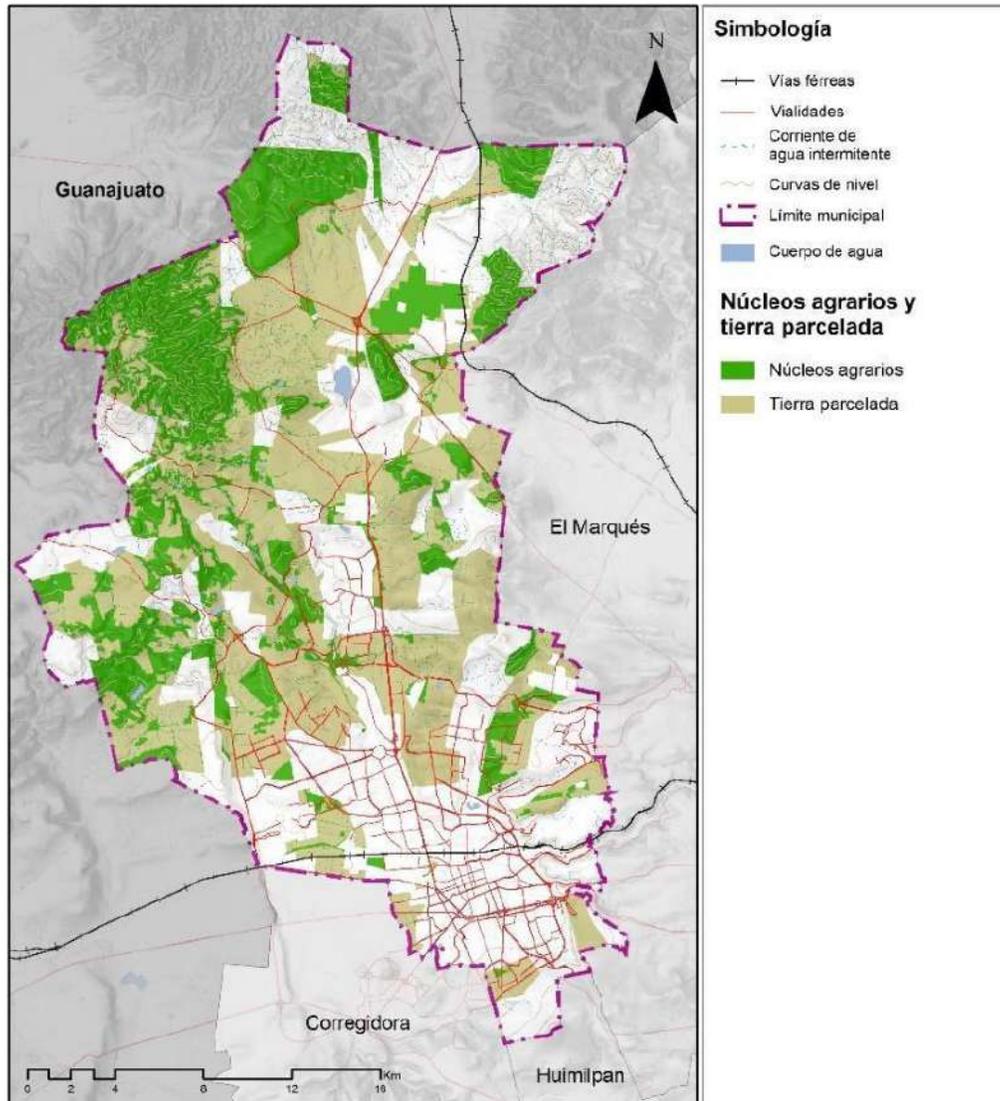
Unidad Territorial	Superficie (ha)	Superficie núcleos agrarios (ha)	% Núcleos agrarios respecto MQ	Superficie tierra parcelada en núcleos agrarios (ha)	% Tierra parcelada respecto núcleos agrarios
Municipio Querétaro	68,850.78	38,680.06	56.18	22,798.09	58.94

Fuente: Sistema de Información Geoespacial del Catastro Rural del Registro Agrario Nacional (RAN)

⁶⁰ Sistema de Información Geoespacial del Catastro Rural.

⁶¹ Esta superficie original se ha ido modificando con la incorporación al dominio pleno de la tierra parcelada

Imagen 41
Núcleos agrarios con tierra parcelada del municipio de Querétaro



Fuente: Sistema de Información Geoespacial del Catastro Rural del Registro Agrario Nacional (RAN)

Dominio pleno de tierra parcelada

Derivado del constante proceso de urbanización en el municipio de Querétaro, la superficie original de tierra parcelada se ha ido incorporando al dominio pleno y, por ende, al desarrollo urbano.

De acuerdo con el comparativo de información del RAN de tierra parcelada y parcelas, se obtuvo la superficie que a la fecha ha sido incorporada al dominio pleno, misma que representa el 29.46% de la tierra parcelada.

Cuadro 45

Superficie original de tierra parcelada incorporada a dominio pleno en el municipio de Querétaro

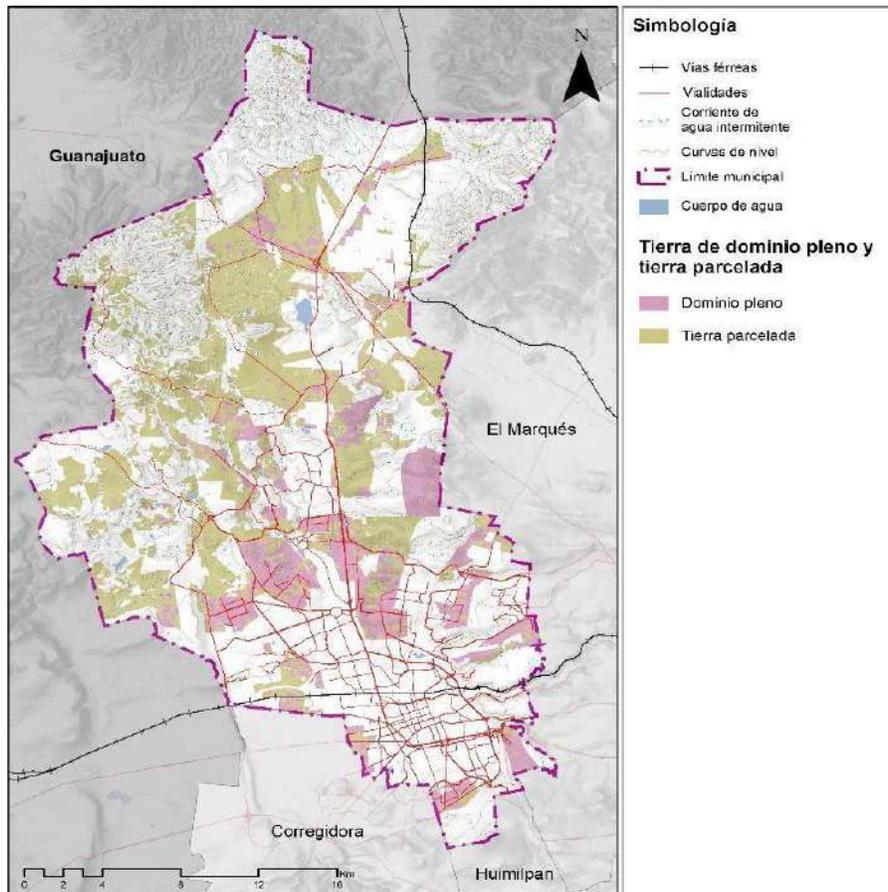
Unidad Territorial	Superficie tierra parcelada (ha)	Superficie tierra parcelada Incorporada a Dominio Pleno.	% de Superficie tierra parcelada Incorporada a Dominio Pleno.
Municipio Querétaro	22,798.09	6,716.77	29.46

Fuente: Sistema de Información Geoespacial del Catastro Rural del Registro Agrario Nacional (RAN)

Como se muestra en la siguiente imagen, la incorporación de la tierra parcelada a dominio pleno se ha concentrado en las delegaciones Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores Sotomayor y Epigmenio González, particularmente en áreas en proceso de consolidación dentro del suelo urbano, ubicadas sobre el Anillo Vial Fray Junípero Serra, Boulevard de la Nación, Av. Cerro del Sombrero, Paseo Querétaro, Boulevard Peña Flor y Av. 5 de Febrero.

Imagen 42

Tierra parcelada, así como tierra incorporada a dominio pleno del municipio de Querétaro



Fuente: Sistema de Información Geoespacial del Catastro Rural del Registro Agrario Nacional (RAN)

Núcleos Agrarios Originales

El Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (PHINA) identifica que la propiedad social del municipio de Querétaro la conforman 40 núcleos agrarios (ejidos) certificados, los cuales han visto reducida su superficie al ir incorporando al dominio pleno su tierra.

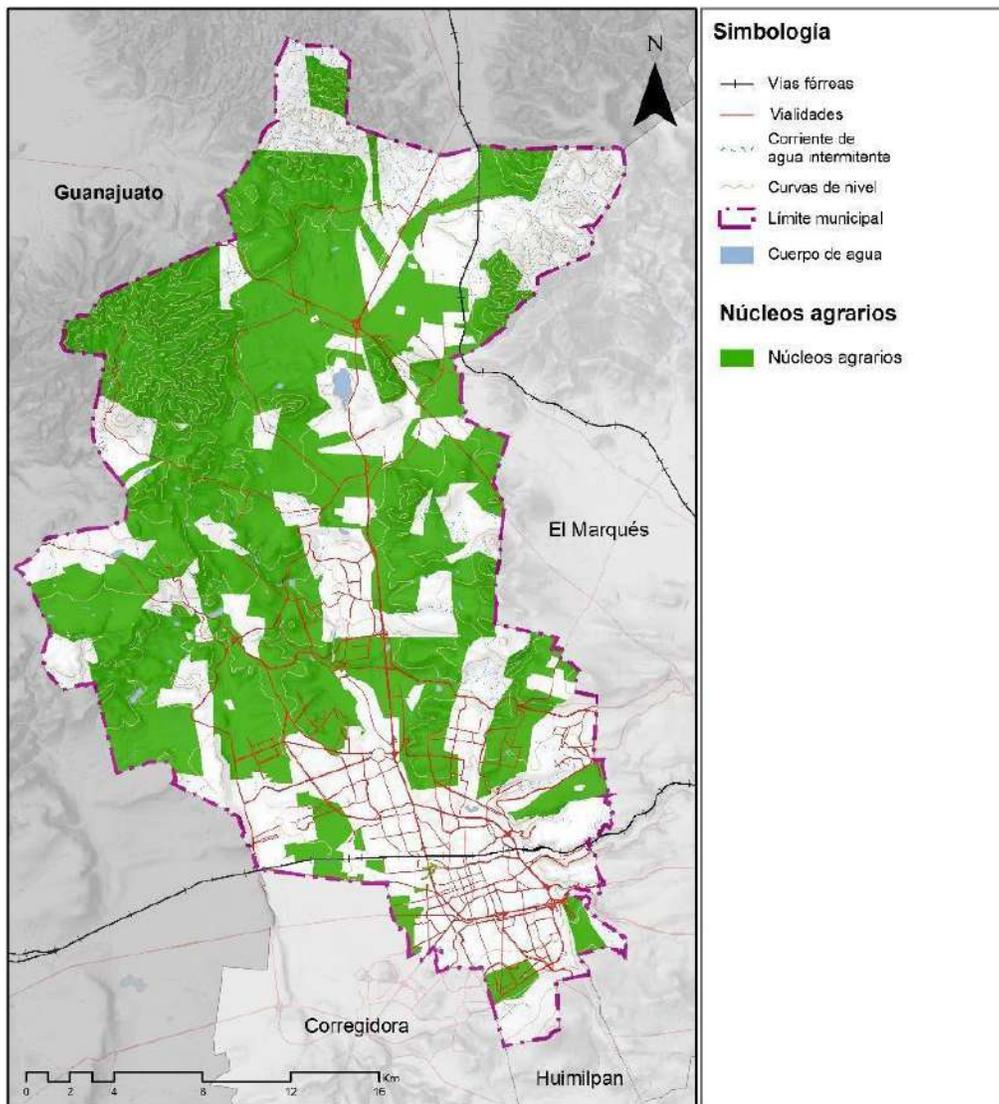
Cuadro 46
Núcleos agrarios certificados en el municipio de Querétaro

Unidad Territorial	Nombre	Superficie de tierra parcelada Incorporada a Dominio Pleno.
Municipio Querétaro	Bolaños	Ejido
Municipio Querétaro	Buenavista	Ejido
Municipio Querétaro	Casa Blanca	Ejido
Municipio Querétaro	Charape de los Pelones	Ejido
Municipio Querétaro	El Gachupin	Ejido
Municipio Querétaro	El Nabo	Ejido
Municipio Querétaro	El Pozo	Ejido
Municipio Querétaro	El Retablo	Ejido
Municipio Querétaro	El Salitre	Ejido
Municipio Querétaro	El Zapote	Ejido
Municipio Querétaro	Gabriel Leyva-Santa Catarina	Ejido
Municipio Querétaro	Jofre	Ejido
Municipio Querétaro	Jofrito	Ejido
Municipio Querétaro	Jurica	Ejido
Municipio Querétaro	La Barreta	Ejido
Municipio Querétaro	La Estancada	Ejido
Municipio Querétaro	La Luz II	Ejido
Municipio Querétaro	La Purísima	Ejido
Municipio Querétaro	La Solana	Ejido
Municipio Querétaro	La Tinaja	Ejido
Municipio Querétaro	Menchaca	Ejido
Municipio Querétaro	Mompaní	Ejido
Municipio Querétaro	Montenegro	Ejido
Municipio Querétaro	Pie de Gallo	Ejido
Municipio Querétaro	Pinto y Pintillo	Ejido
Municipio Querétaro	Presa de Santa Catarina	Ejido
Municipio Querétaro	San Antonio de la Punta	Ejido
Municipio Querétaro	San Isidro El Alto	Ejido
Municipio Querétaro	San Isidro El Viejo	Ejido
Municipio Querétaro	San José Buenavista	Ejido
Municipio Querétaro	San José El Alto	Ejido
Municipio Querétaro	San Miguel Carrillo	Ejido

Unidad Territorial	Nombre	Superficie de tierra parcelada Incorporada a Dominio Pleno.
Municipio Querétaro	San Miguelito	Ejido
Municipio Querétaro	San Pablo	Ejido
Municipio Querétaro	San Pedrito El Alto	Ejido
Municipio Querétaro	Santa María Magdalena	Ejido
Municipio Querétaro	Santa Rosa Jáuregui	Ejido
Municipio Querétaro	Tlacote El Alto	Ejido
Municipio Querétaro	Tlacote EL Bajo	Ejido

Fuente: Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (PHINA) del Registro Agrario Nacional (RAN).

Imagen 43
Poligonales de núcleos originales del municipio de Querétaro



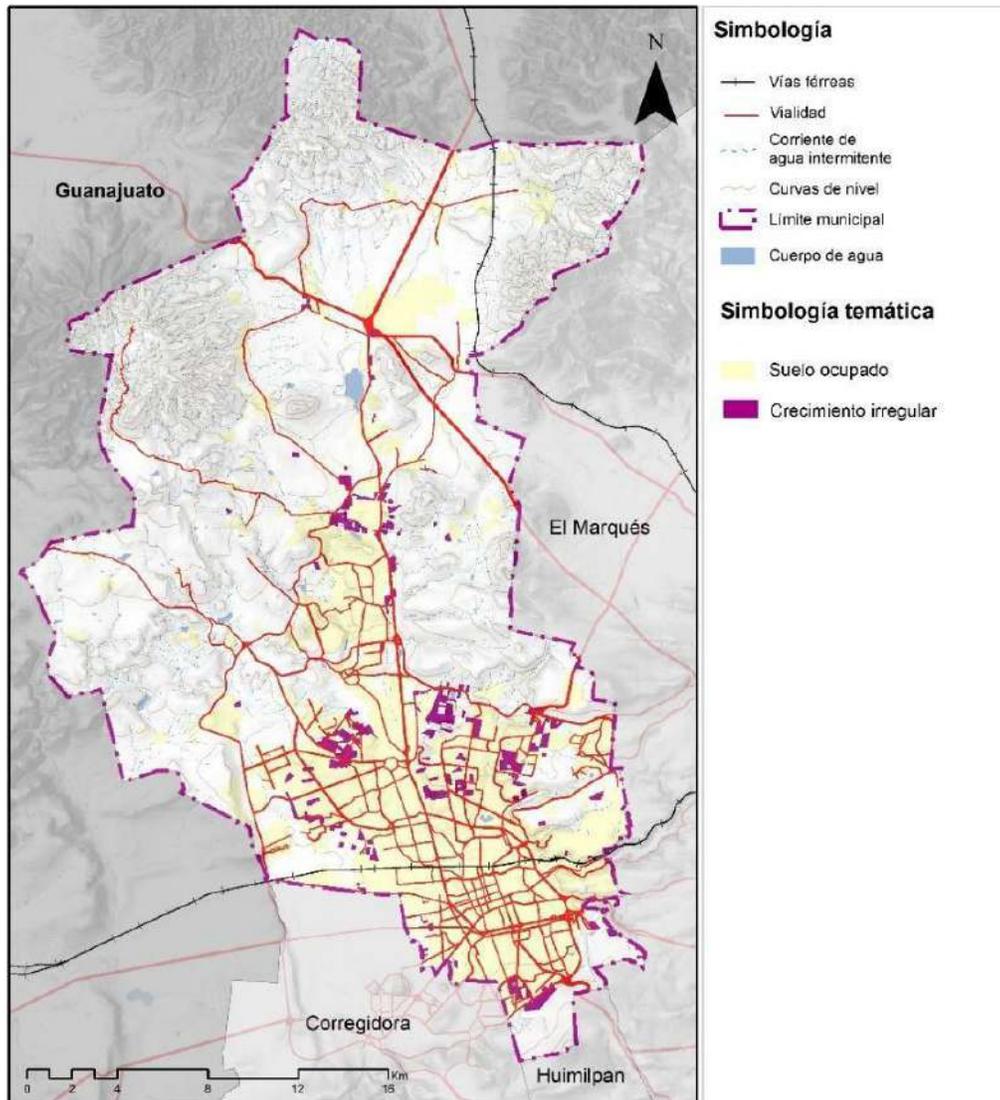
Fuente: Sistema de Información Geoespacial del Catastro Rural del Registro Agrario Nacional (RAN)

3.2.6.5. CRECIMIENTO IRREGULAR

Las zonas de crecimiento irregular suman alrededor de 1,312.26 ha. en el municipio de Querétaro; sin embargo, cada delegación tiene distintas dinámicas o causas por las cuales se catalogan como asentamientos irregulares o se encuentran en algún proceso de regularización de tenencia de la tierra.

A nivel delegacional, de acuerdo con el área de Desarrollo Urbano del municipio de Querétaro, encontramos que Epigmenio González es la delegación con mayor cantidad de asentamientos en condición irregular, con 62 polígonos y 495.38 ha., seguido de la delegación de Santa Rosa Jáuregui con 51 polígonos y una superficie de 283.24 ha., colocando a Félix Osores Sotomayor en tercer lugar con sus 248.58 ha. distribuidos en 16 poligonales. En cuarto lugar, se encuentra Josefa Vergara y Hernández con 15 polígonos y 157.74 ha., en penúltimo lugar Felipe Carrillo Puerto con 100.83 ha distribuidas en 25 polígonos y finalmente se tiene a Villa Cayetano Rubio como la delegación con menos crecimiento de asentamientos irregulares con 5 predios distribuidos en 26.46 ha.

Imagen 44
Crecimiento irregular



Fuente: Elaboración propia con base en Asentamientos Irregulares proporcionados por el Desarrollo Urbano de Querétaro.

3.2.6.6. PERFIL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El municipio de Querétaro es el municipio central de la Zona Metropolitana de Querétaro, la cual se conforma de una zona urbana contigua (conurbación) que abarca los municipios de Corregidora, El Marqués y Querétaro, mientras que el municipio de Huimilpan forma parte de ésta por su conexión funcional, por desplazamientos laborales y características urbanas.

El cuadro siguiente se indica el número de establecimientos económicos, personal ocupado y la producción bruta por sector de actividad en el municipio de Querétaro. Se observa un importante componente de actividades de industrias manufactureras las cuales participan con el 7.6% de los establecimientos, pero dan empleo a 103.4 mil personas, 25% de la población ocupada y contribuyen con el 61.4% de la producción bruta municipal. En promedio son establecimientos con una media de 30.7 personas por establecimiento, pero con una productividad de 2,186.4 miles de pesos por persona⁶². En el comercio al por menor este concentra casi el 40% de los establecimientos y genera 64.1 mil empleos, el 15.5% del total, aunque su producción representa el 7.3% del total municipal.

En los servicios al productor destacan los servicios de apoyo a los negocios, los cuales son el 2.2% de los establecimientos, 16.9% del personal ocupado y 5.7% de la producción bruta; los servicios profesionales son 3.7% de los establecimientos, 5.4% del personal ocupado y 2.1% de la producción bruta municipal.

En los servicios al consumidor el 14.2% son servicios de alojamiento temporal y preparación de bebidas y alimentos, emplean 8.8% del personal ocupado y participan con 3.1% de la producción bruta municipal. Los servicios de otro tipo están relacionados con servicios de reparación, personales, organizaciones y de otro tipo, los que tienen el 14.1% de los establecimientos, 4.35 del personal ocupado y generan 1.25 de la producción bruta total.

Cuadro 47
Querétaro, Actividades económicas por sector, 2018

Sector de actividad	Establecimientos		Personal Ocupado		Producción bruta (Millones de pesos)		Tamaño promedio establecimiento	Producción promedio Miles pesos
	Abs	%	Abs	%	Abs	%		
Sector 11 Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	9	0.0	90	0.0	34.5	0.0	10.0	382.8
Sector secundario								
Sector 21 Minería	2	0.0	-	-	-	-	-	-
Sector 22 Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final	8	0.0	1,273	0.3	1,800.4	0.5	159.1	1414.3
Sector 23 Construcción	347	0.8	17,608	4.3	12,723.4	3.5	50.7	722.6
Sector 31-33 Industrias manufactureras	3,363	7.6	103,369	25.0	226,005.0	61.4	30.7	2,186.4

⁶² Periodo 2018.

Sector de actividad	Establecimientos		Personal Ocupado		Producción bruta (Millones de pesos)		Tamaño promedio establecimiento	Producción promedio Miles pesos
	Abs	%	Abs	%	Abs	%		
Comercio								
Sector 43 Comercio al por mayor	2,222	5.0	23,827	5.8	21,841.6	5.9	10.7	916.7
Sector 46 Comercio al por menor	17,385	39.4	64,089	15.5	26,948.9	7.3	3.7	420.5
Servicios al productor								
Sector 48-49 Transportes, correos y almacenamiento	234	0.5	12,476	3.0	11,163.1	3.0	53.3	894.8
Sector 51 Información en medios masivos	111	0.3	2,081	0.5	1,613.7	0.4	18.7	775.5
Sector 52 Servicios financieros y de seguros	399	0.9	5,063	1.2	4,249.4	1.2	12.7	839.3
Sector 53 Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	824	1.9	5,055	1.2	4,537.6	1.2	6.1	897.6
Sector 54 Servicios profesionales, científicos y técnicos	1,628	3.7	22,337	5.4	7,839.8	2.1	13.7	351.0
Sector 55 Corporativos	7	0.0	-	-	-	-	-	-
Sector 56 Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos, y servicios de remediación	953	2.2	69,561	16.9	20,857.5	5.7	73.0	299.8
Servicios al consumidor								
Sector 61 Servicios educativos	822	1.9	15,555	3.8	5,024.2	1.4	18.9	323.0
Sector 62 Servicios de salud y de asistencia social	2,891	6.5	13,006	3.2	4,683.5	1.3	4.5	360.1
Sector 71 Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	423	1.0	3,192	0.8	1,082.6	0.3	7.5	339.2
Sector 72 Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	6,283	14.2	36,165	8.8	11,387.3	3.1	5.8	314.9
Sector 81 Otros servicios excepto actividades gubernamentales	6,242	14.1	17,744	4.3	4,455.7	1.2	2.8	251.1
Total municipal	44,153	100.0	412,794	100.0	368,085.6	100.0	9.3	891.7

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos Económicos, 2019. No incluye datos confidenciales.

El cuadro y los mapas siguientes indican la distribución de las actividades por tamaño de establecimiento promedio. Destaca que aun la zona Centro Histórico del municipio tienden a concentrar un número elevado de establecimientos, tanto micro, pequeño, medianos, grandes y muy grandes, debido que los comercios y servicios tienden a ubicarse en zonas centrales para el acceso a los mercados, mientras que establecimientos más grandes que originalmente se establecieron en las periferias han quedado dentro de la estructura urbana por el rápido crecimiento de las áreas urbanas.

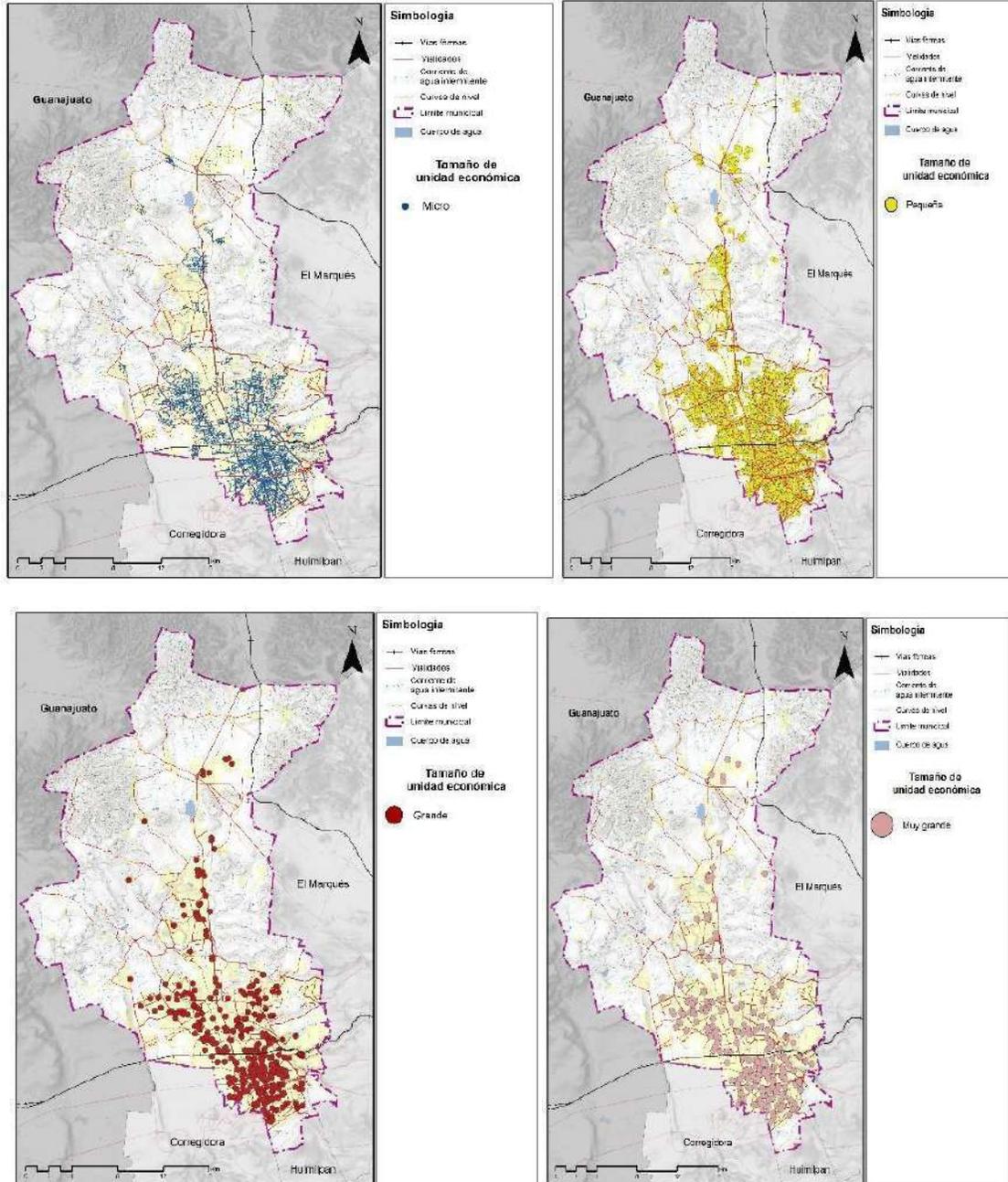
Cuadro 48
Tamaño promedio establecimientos económicos, 2022

Municipio Delegación	Tamaño promedio				
	Micro	Pequeña	Mediana	Grande	Muy grande
Centro Histórico	91.3	6.6	1.0	0.7	0.4
Josefa Vergara y Hernández	87.5	9.9	0.9	1.0	0.7
Felipe Carrillo Puerto	88.8	8.9	1.1	0.8	0.4
Félix Osores Sotomayor	89.6	9.3	1.1	0.6	0.5

Epigmenio González	90.7	7,5	0.8	0.7	0.3
Villa Cayetano Rubio	92.8	5.5	0.5	0.6	0.5

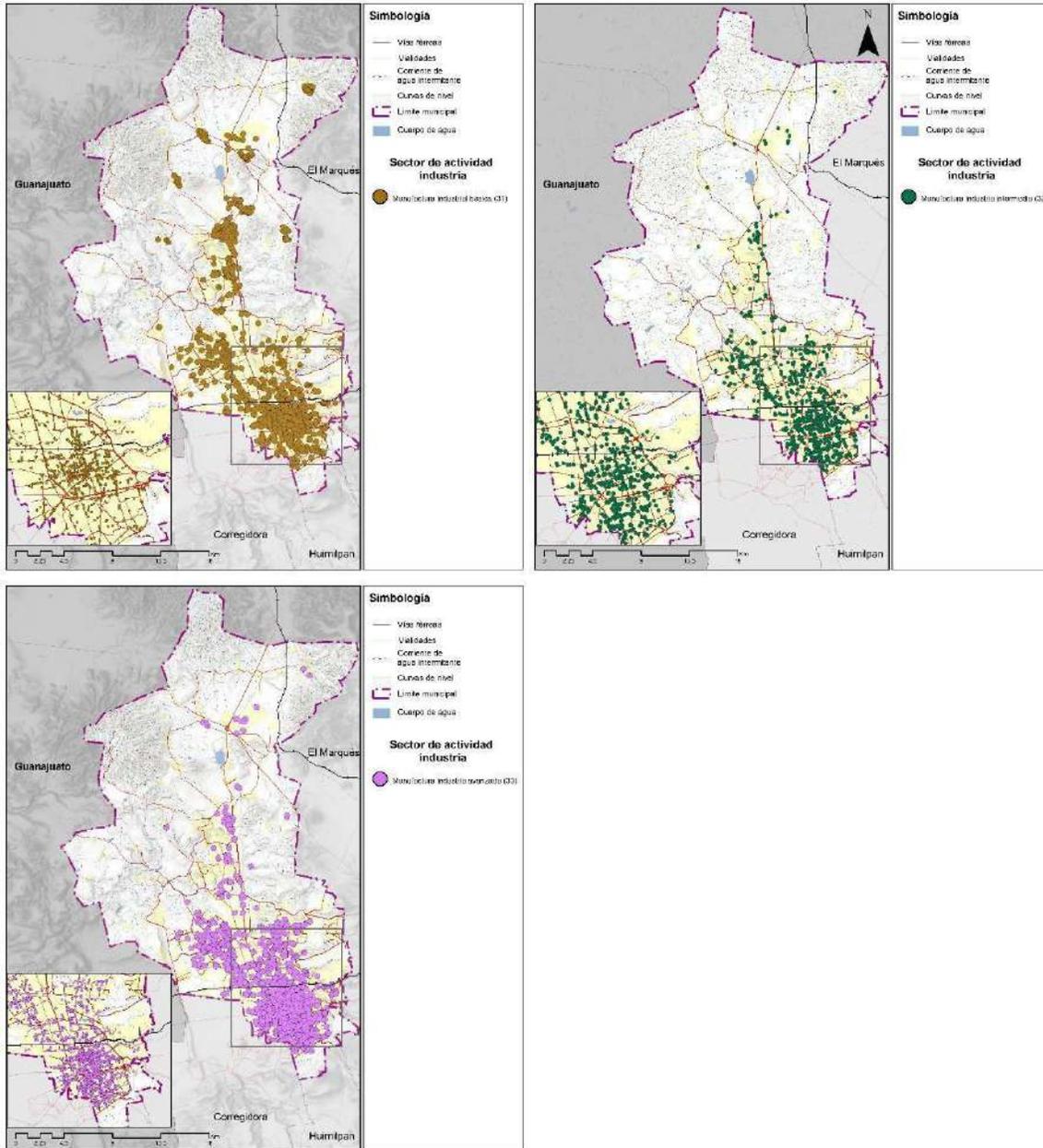
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, DENUE, mayo de 2022.

Imágenes 45,46,47 y 48
Tamaño promedio establecimientos económicos 2022



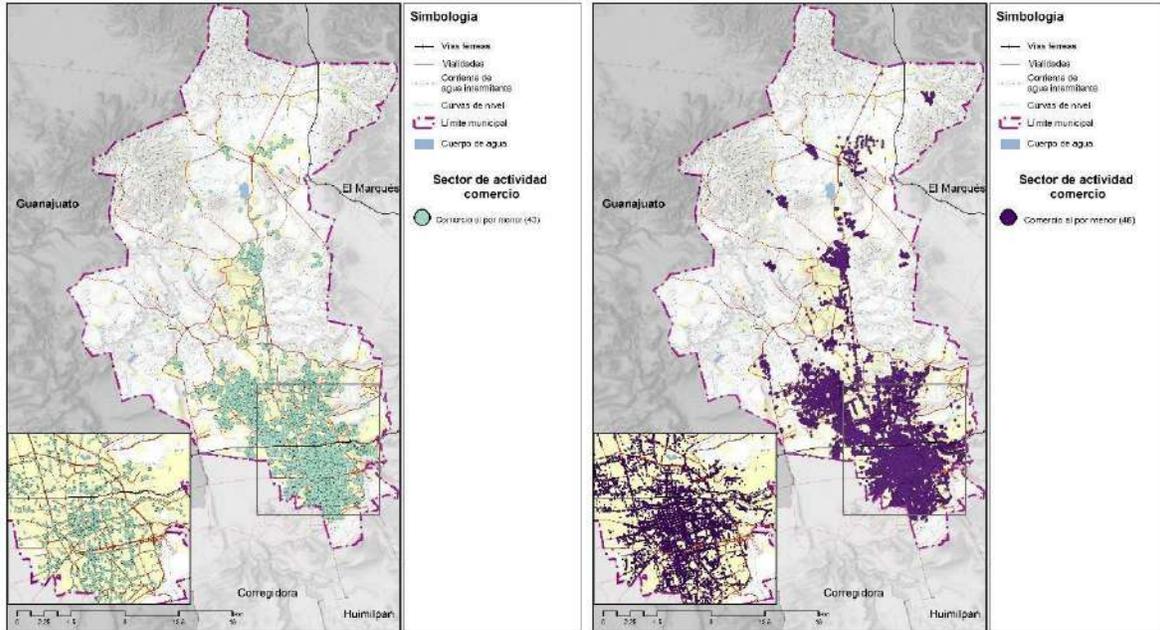
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, DENUE, mayo de 2022.

Imágenes 49, 50 y 51
Ubicación de unidades económicas por grandes sectores, industria 2022



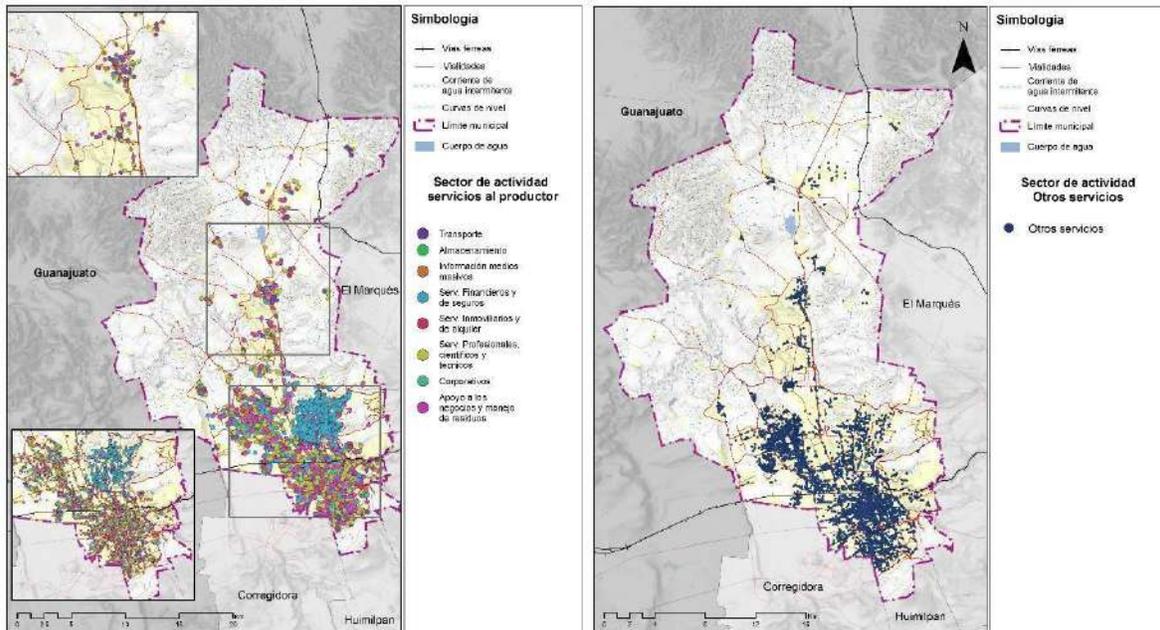
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, DENUE, mayo de 2022.

Imágenes 52 y 53
Ubicación de unidades económicas por grandes sectores, comercio 2022



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, DENUE, mayo de 2022.

Imágenes 54 y 55
Ubicación de unidades económicas por grandes sectores, servicios 2022



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, DENUE, mayo de 2022.

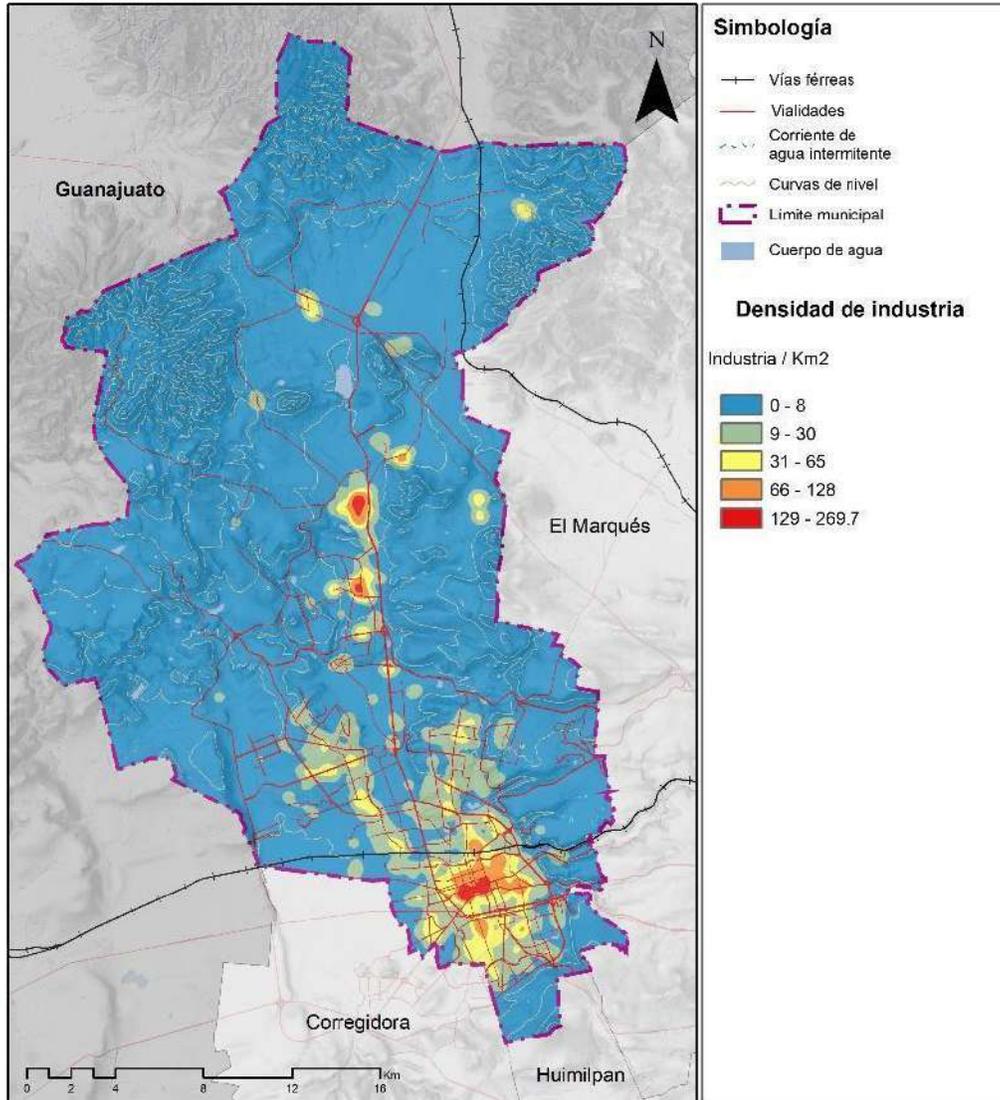
Corredores económicos

A nivel regional, la Zona Metropolitana de Querétaro se ubica estratégicamente en el centro de México, donde las carreteras federales 45 y 57 atraviesan esta área y contribuye a integrar los principales mercados regionales, el de la ZM del Valle de México y la Región Centro; la zona norte con los estados de San Luis Potosí y Nuevo León, donde se ubica la ZM de Monterrey; y la zona occidente, en el corredor industrial del Bajío y hacia los estados de Aguascalientes y Jalisco, en esta última se ubica la ZM de Guadalajara.

Esto le permite a la ZM de Querétaro integrarse vía carretera y por ferrocarril con las tres ZM más grandes del país; estas ventajas relativas favorecen las actividades industriales, comerciales y de servicios. Las actividades industriales se caracterizan por la transformación de productos básicos o intermedios, en las industrias básicas (clave 31) destacan las de alimentos, bebidas, tabacaleras, cuero, textiles. La industria se ubica hacia la zona norte del municipio o en alguno de los parques industriales con los que cuenta el municipio (Benito Juárez, Jurica, Querétaro, Zona Industrial San Pedrito, La Montaña, Santa Rosa, Santiago y Parque Tecnológico, entre otros).

Las industrias intermedias (32) son aquellas que elaboran productos o insumos intermedios para otras empresas, como las industrias de plásticos, de metales básicos, muebles, entre otros. En su mayoría se ubicaron cerca de la delegación Centro Histórico en virtud de que si bien al momento de su instauración se encontraban en la periferia de la ciudad, a medida que creció el área urbana quedaron dentro de ésta.

Imagen 56
Corredores industriales 2022



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, DENUE, mayo de 2022.

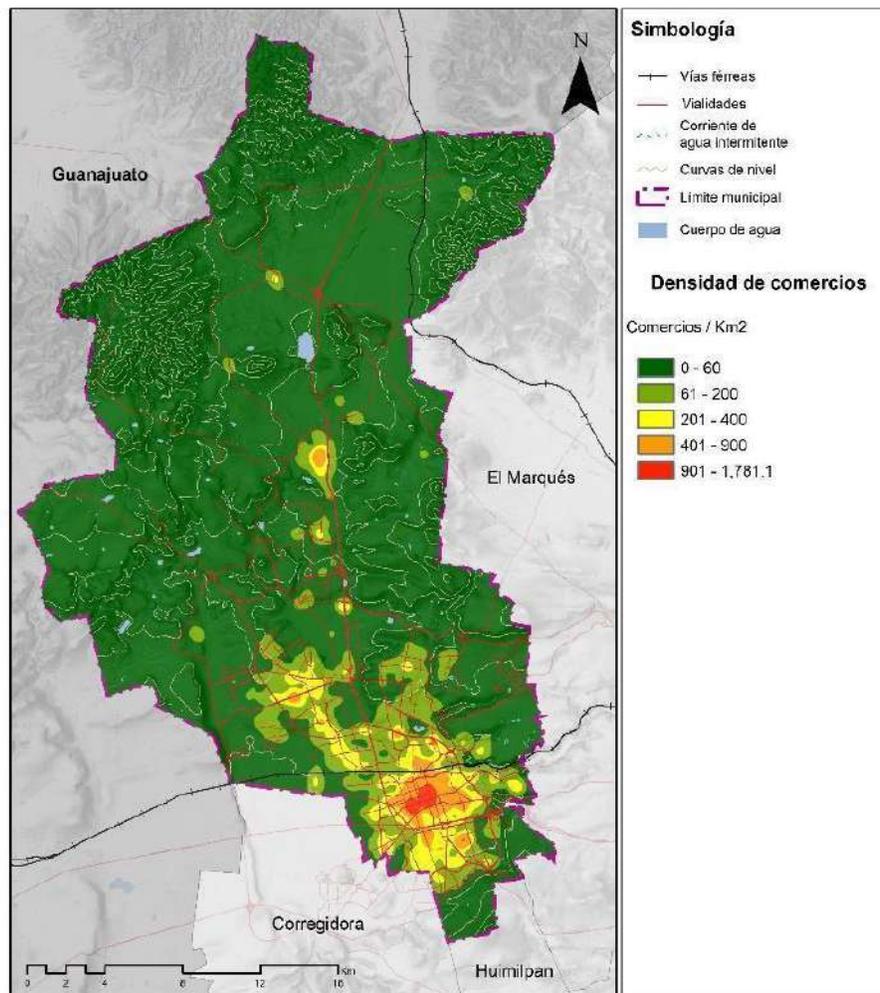
La industria de menor tamaño tiende a ubicarse en zonas céntricas, mientras que las grandes empresas armadoras de autos, aeronáutica, electrónica y equipos se ubican en los parques industriales aprovechando la cercanía a las carreteras estatales para la llegada de insumos y la salida de productos terminados o semiterminados.

La dinámica industrial de Querétaro es muy importante, donde las ventas internacionales de Querétaro en 2021 fueron de \$6,817 Millones de dólares, las

cuales crecieron un 27.9% respecto al año anterior. Por su parte, las compras internacionales de Querétaro en 2021 fueron de US\$9,430M, las cuales crecieron un 33% respecto al año anterior. Los productos con mayor nivel de compras internacionales en 2021 fueron Partes y Accesorios de Vehículos Automotores (US\$777M), Neumáticos de Goma (US\$401M) y Maíz (US\$285M)⁶³.

Por otra parte, el comercio también se localiza en mayor medida en el Centro Histórico, tanto en el comercio al por mayor y al por menor, donde conviven grandes y pequeños almacenes para la venta de diversos productos al consumidor.

Imagen 57
Corredores comerciales 2022

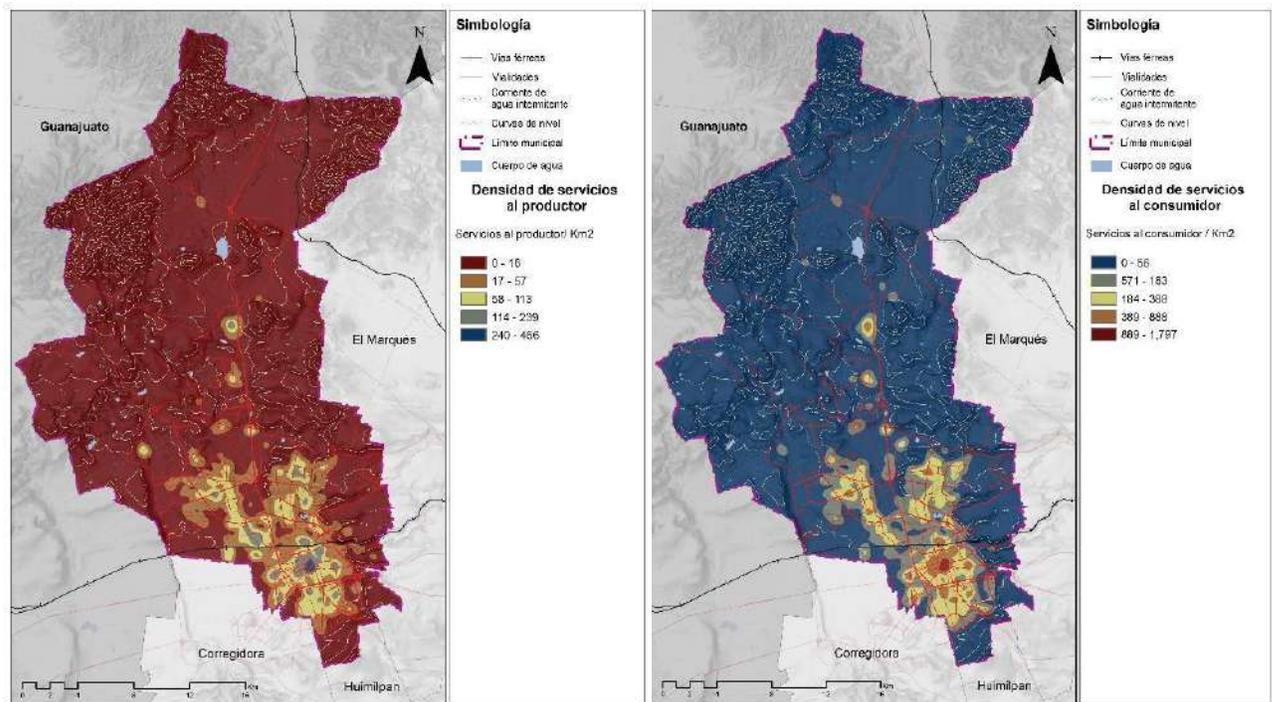


⁶³ <https://datamexico.org/es/profile/geo/queretaro>

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, DENUE, mayo de 2022.

Las imágenes siguientes indican la distribución de los servicios a la producción, los cuales comprenden diversas actividades como transporte, almacenamiento, correos y comunicaciones, servicios inmobiliarios, financieros y de seguros, servicios profesionales y de apoyo a los negocios y empresas corporativas.

Imagen 58 y 59
Corredores servicios 2022



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, DENUE, mayo de 2022.

Estas unidades económicas se establecen principalmente en sectores urbanos cercanos a la población, por lo que tienden a ubicarse en zonas céntricas o en corredores de gran afluencia.

3.2.7 SUELO URBANO Y ARTIFICIADO

3.2.7.1 SUELO URBANO, PERIURBANO Y RURAL

El crecimiento urbano de todo centro de población se define por sus actividades económicas y crecimiento poblacional, ello impone un modelo de ocupación del suelo, que en muchos de los casos derivado de los precios de la tierra va generando presión en la ocupación en los bordes de la ciudad contemplado como suelo rural, iniciando una dispersión territorial que se puede observar cómo un crecimiento irregular.

El municipio de Querétaro actualmente cuenta con una superficie de 20,498.6 hectáreas de suelo urbano⁶⁴ lo que corresponde al 29.70% de la superficie total del municipio. Este suelo urbano está delimitado principalmente por el Libramiento Libramiento Norponiente, la Carretera Federal No. 57 y el Anillo Vial Il Fray Junípero Serra, mientras que por el eje de la Carretera Federal No. 57 al norte de Santa Rosa Jáuregui, se concentran otra parte del suelo Urbano.

Por otra parte, el suelo periurbano son aquellas zonas que se encuentran entre las zonas urbanas y zonas rurales, éstas se componen de una franja que se caracteriza por no tener un continuo urbano y usos inactivos susceptibles a la posibilidad de urbanización; por lo que se convierten en zonas potenciales para el desarrollo urbano.

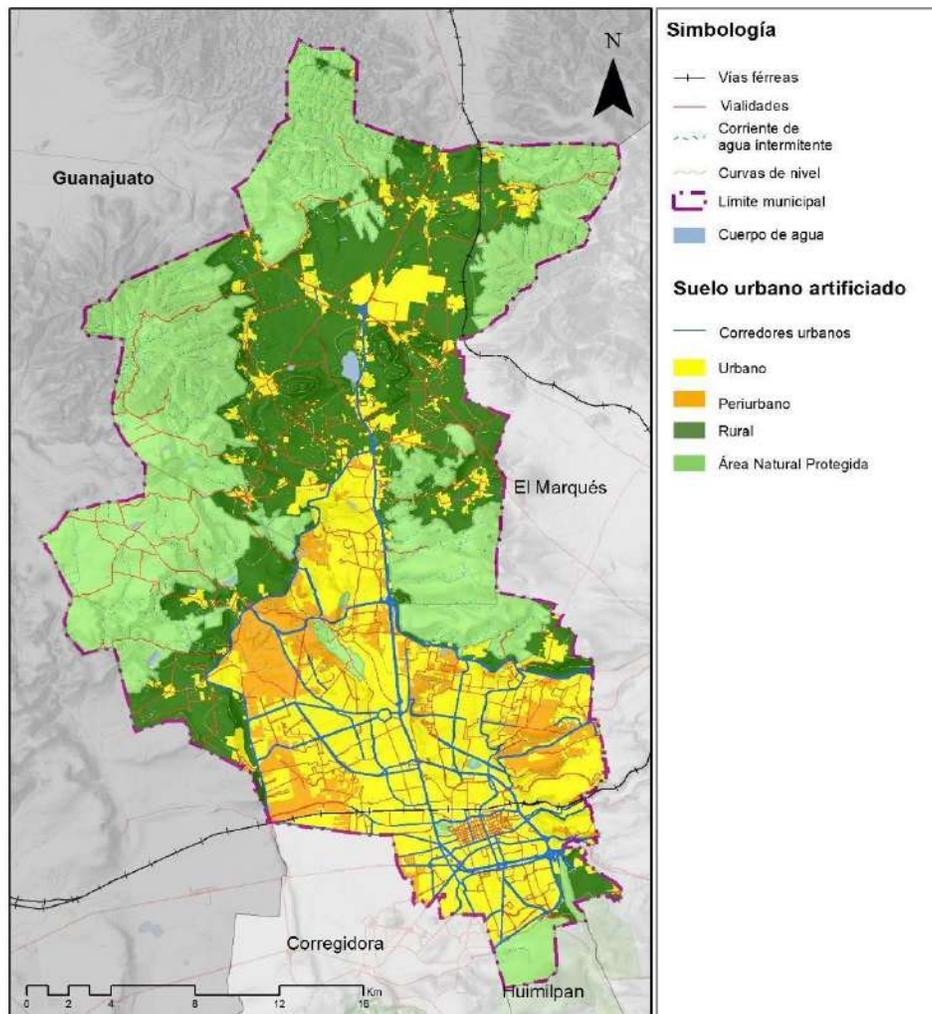
La zona periurbana dentro del municipio de Querétaro se encuentra principalmente en la franja ubicada al norponiente del municipio entre Libramiento Norponiente y el Anillo Vial Fray Junípero Serra, al suroriente entre Libramiento Norponiente, Prolongación Bernardo Quintana, y la Carretera Estatal No. 11 Tlacote, así como al nororiente entre El Anillo Vial Fray Junípero Serra y Boulevard de la Nación. La

⁶⁴ Que representa el suelo ocupado donde se asientan usos habitacionales, comerciales, de servicios, Industriales, incluyendo vialidades

superficie de suelo periurbano del municipio es de 5,180.08 hectáreas, lo que equivale al 7.52% de la superficie del área de estudio.

El suelo rural, es aquel que se constituye de terrenos alejados de los centros urbanos, colindantes a las localidades rurales y que se encuentran en sitios que mayormente se destinan a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. En el caso del municipio de Querétaro, el suelo rural predomina al norte y sur oriente de la zona urbana, cubriendo una superficie de 43,172.1 hectáreas que corresponde al 62.70% de su superficie. Es aquí donde se integran las áreas naturales protegidas que no se localizan en suelo intraurbano.

Imagen 60
Suelo Urbano Artificiado



Fuente: Elaboración propia

3.2.7.2 USO DE SUELO ACTUAL

Los usos de suelo que actualmente integran el suelo urbano del municipio de Querétaro y se clasifican en habitacionales, mixtos, comerciales y de servicios (principalmente de alto impacto), industriales y de equipamiento, en función de la prevalencia de estos usos por manzana. Además, se consideraron aquellas áreas incorporadas en el tejido urbano como vacíos urbanos.

Detallando la información de suelo urbano y no contemplando la superficie de vialidad y circulaciones internas dentro del suelo urbano, la superficie ocupada de usos urbanos representa 16,920.16 ha. de la totalidad del territorio municipal.

Actualmente el uso habitacional concentra el 66.83 % de la superficie destinada a usos urbanos.

En lo relativo al uso habitacional mixto, básicamente esta mixtura de suelo se agrupa entre Av. Universidad, Tecnológico y Av. Constituyentes.

Por lo que hace al uso industrial, este prevalece sobre el eje de Av. 5 de Febrero, así como en la intercepción de la Carretera Federal No 57, con la Carretera Federal No 57D donde se localiza el Parque Industrial Querétaro. Destacando también el núcleo que ocupa la industria de fertilizantes denominada Agrogen ubicada en la Carretera Estatal No 11 Tlacote, y algunos usos industriales en la Carretera Estatal No 540.

Después del uso habitacional, el uso industrial es el que tiene mayor prevalencia en el suelo urbano con un 12.15% de los usos urbanos.

Los usos de comercio y servicios de medio y alto impacto se concentran particularmente en El Boulevard Bernardo Quintana, Av. Constituyentes, lateral de la Carretera Federal No 57, Av. 5 de Febrero, Carretera Estatal No 11 Tlacote, Prolongación Bernardo Quintana- Av del Sol, Boulevard Peña Flor, Anillo Vial Fray Junípero Serra, Boulevard Villas del Mesón, Paseo de la República, Av. Pie de la Cuesta, Boulevard de la Nación, Av. del Parque, y Av. Fray Luis de León.

El uso de Equipamiento se encuentra distribuido en todo el municipio, no obstante, ocupa una superficie más significativamente en la parte sur y oriente del municipio,

Para el caso de los terrenos desocupados (vacíos urbanos), que no cuentan con ningún uso específico, solo representan el 3.70% de la superficie con usos urbanos.

Ver cuadro siguiente

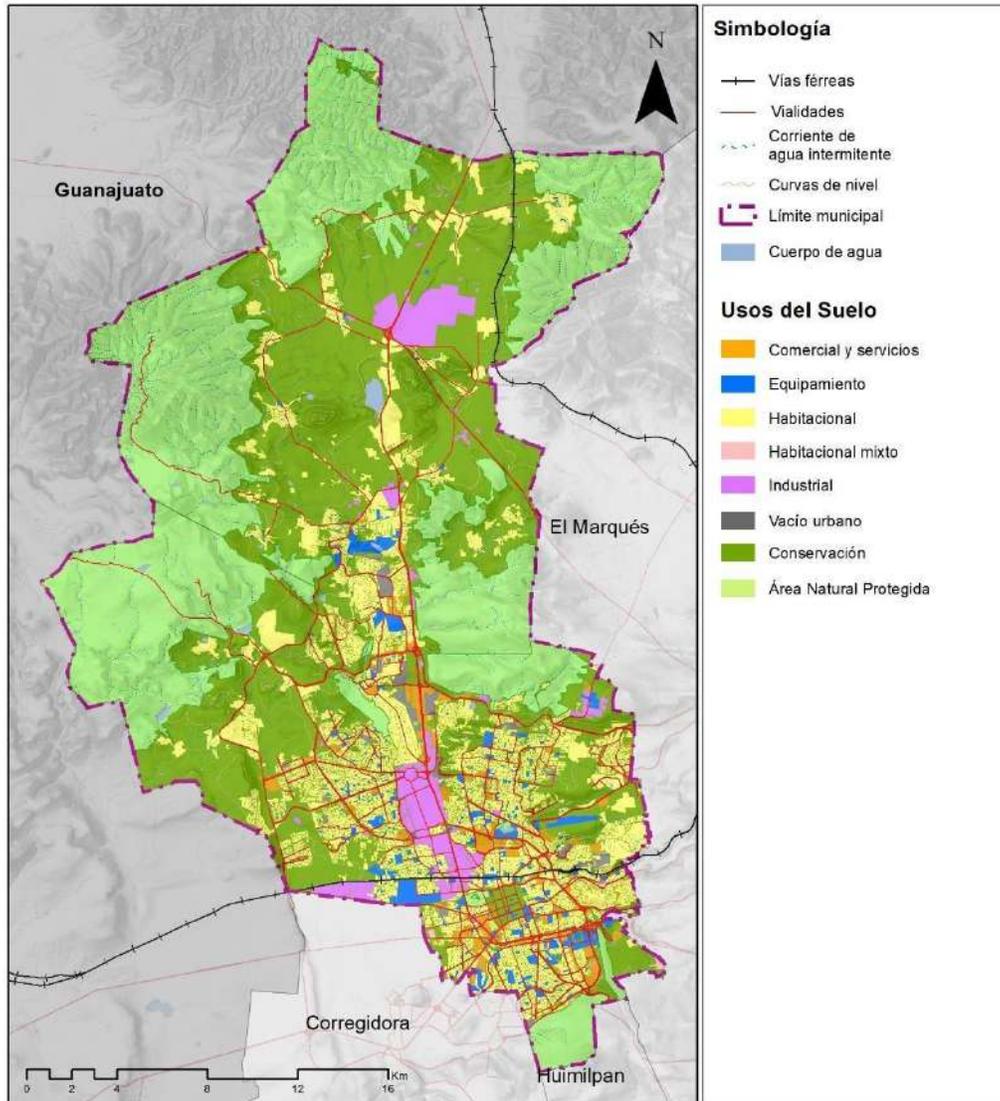
Cuadro 49
Distribución de usos urbanos

Usos de Suelo	Superficie ha	% respecto a superficie
<i>Habitacional</i>	11,308.40	66.83
<i>Habitacional Mixto</i>	310.28	1.83
<i>Industrial</i>	2056.50	12.15
<i>Comercio y Servicios</i>	798.98	4.72
<i>Equipamiento</i>	1821	10.76
<i>Vacíos Urbanos</i>	625.69	3.70
Total	16,920.85	100

Fuente: Elaboración propia con base en Marco Geoestadístico, 2021, INEGI y análisis de fotointerpretación

Por lo que hace al territorio que se encuentra destinado a usos no urbanos dentro del municipio, se encuentran los terrenos que mayormente se destinan a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas que representan el 70.22% de la superficie del municipio. Dentro de estos usos se localizan Áreas Naturales Protegidas. Ver imagen siguiente.

Imagen 61
Usos de suelo actual



Fuente: Elaboración propia con base en Marco Geoestadístico, 2021, INEG y análisis de fotointerpretación

3.2.7.3. ÁREAS CON POTENCIAL DE DISTRITOS URBANOS Y LOCALIDADES DE CONSOLIDACIÓN.

A partir de la dinámica de crecimiento urbano que mantiene el municipio de Querétaro, es importante definir áreas que son susceptibles de ocuparse con fines urbanos, con la finalidad de mitigar el crecimiento en zonas que por sus limitantes físicos y de riesgo, así como aquellas con características ambientales que no son

susceptibles de integrarse al desarrollo urbano y así reducir la expansión y fragmentación urbana.

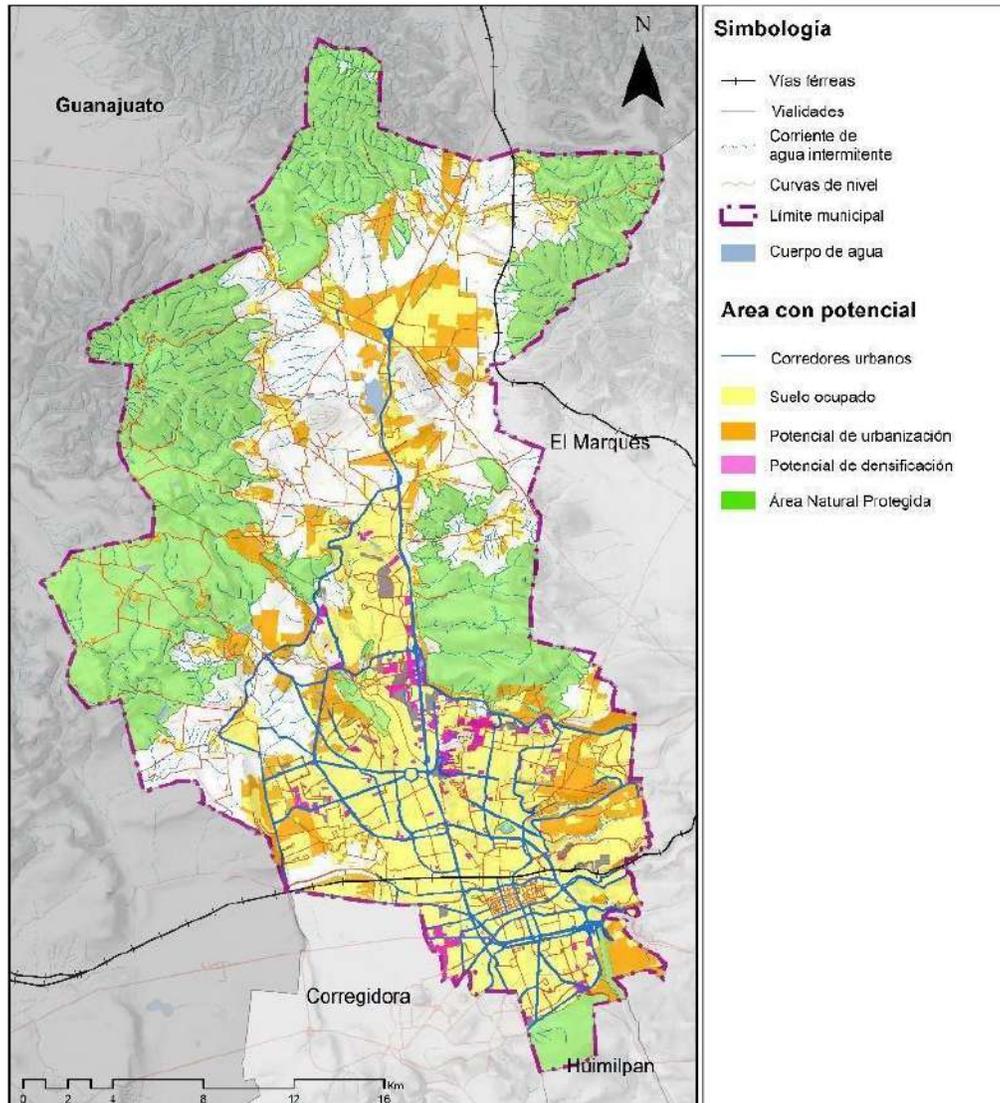
Para el caso de las áreas con potencial de densificación se identificaron terrenos desocupados (vacíos urbanos) dentro del tejido urbano o terrenos aledaños ubicados en suelo periurbano que cuentan con accesibilidad vial y en su entorno existen servicios básicos de infraestructura.

Por otra parte, las áreas con potencial de urbanización se identificaron como aquellas que por sus características físicas y de cercanía al tejido urbano se puedan integrar al desarrollo urbano, aún y cuando todavía no tenga infraestructura pero que por estrategia se considera que se pueda detonar como un área urbana.

Las áreas con potencial de urbanización se localizan, principalmente al poniente en los límites del Libramiento Norponiente y al oriente en los límites del Anillo Vial Fray Junípero Serra, así como al norte del municipio particularmente el área inmediata al Parque Industrial Querétaro 2000 contando para ello con una superficie de 7,160.18 hectáreas, mientras que para el caso de las áreas con potencial de densificación que particularmente se concentra entre el Anillo Vial Fray Junípero Serra, Paseo de la República y Boulevard de la Nación se tiene destinado una superficie de 1,792.27 hectáreas. Ver imagen.

Es de destacar, que prácticamente las áreas definidas con potencial tanto de urbanización como densificación para este análisis se localizan en los límites de las Delegaciones de Epigmenio González, Félix Osoreo Sotomayor, Felipe Carrillo Puerto, así como Santa Rosa Jáuregui.

Imagen 62
Áreas con Potencial de Distritos Urbanos y Localidades en consolidación



Fuente: Elaboración propia

3.2.8 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

En cuanto al tema de infraestructura, esta puede referirse a las diferentes estructuras lineales o puntuales, que ayudan a la concentración, transformación y distribución de diversos servicios, como son red de energía eléctrica, ductos, drenes y acueductos, estructura vial, centrales eléctricas, plantas de tratamiento, pozos y tanques elevados, alumbrado público, alcantarillado con drenaje pluvial, entre otros elementos, que permiten la dotación de servicios públicos a la población.

3.2.8.1 INFRAESTRUCTURA Y MOBILIARIO URBANO

Infraestructura de ductos

Los ductos presentes en el municipio de Querétaro pueden ser de dos tipos: poliductos y gasoductos. En el primer grupo está el poliducto que va de sur a norte, teniendo como origen Querétaro y como destino San Luis Potosí, el cual actualmente se encuentra operando con tuberías de 10 pulgadas de diámetro a cargo de la empresa PEMEX Refinación. Todo el combustible se distribuye desde la Terminal de Almacenamiento y Despacho (TAD) de PEMEX Logística, ubicada en el Acceso III de la Zona Industrial Benito Juárez, en la Delegación municipal Félix Osores Sotomayor.

Esta TAD de Querétaro, inició operaciones en febrero de 1974 con el objetivo de cubrir la demanda de Gasolina Premium, Gasolina Regular y Diésel de la región, por lo cual tiene una capacidad de almacenaje de hasta 220 mil barriles, y suministra combustible a 259 estaciones en 35 municipios de los estados de Hidalgo, Estado de México, Guanajuato y Michoacán.⁶⁵

Por otro lado, este poliducto pasa a través de la delegación municipal Félix Osores Sotomayor, a través de la vialidad Boulevard Bernardo Quintana, continuando por Avenida del Sol y nuevamente por el par vial de Boulevard Bernardo Quintana, hasta el cruce del Camino Mompaní. Luego, se incorpora a territorio de la delegación Santa Rosa Jáuregui ya que cruza el Fraccionamiento Cumbres del Lago, continúa al sur de Fraccionamiento Real de Juriquilla, para cruzar al oeste del Libramiento Surponiente, cruza Juriquilla San Isidro y rodea la localidad de San Isidro El Viejo, atravesando parcelas hasta llegar al Parque Industrial Querétaro y seguir de forma paralela a la Carretera Federal No. 57, al norte del municipio de Querétaro, en dirección a San Luis Potosí. En cuanto a este mismo poliducto se han reportado diversas tomas clandestinas desde el año 2008 al 2015, en entronques con el

⁶⁵ Surte a 5 estados la terminal Pemex de Querétaro, *Diario de Querétaro (Digital)*, 5 de febrero de 2022 <https://www.diariodequeretaro.com.mx/local/surte-a-5-estados-la-terminal-pemex-de-queretaro-7823658.html>

Libramiento Surponiente, en dirección norte hasta llegar a la localidad de Ojo de Agua.

El segundo poliducto en operación tiene como origen desde la localidad de Charco Blanco en el municipio de Corregidora hasta la TAD de Querétaro, con una infraestructura de 10 pulgadas de diámetro, también administrada por PEMEX Refinería.

A su vez, del poliducto anterior existe una ramificación que inicia del entronque con la Carretera Pie de Gallo- Santa Rosa Jáuregui, siguiendo la vialidad hasta cruzar el Libramiento Surponiente y la Carretera Federal No. 57, en dirección sur, prolongándose por Paseo de la República hasta conectar con la TAD de Querétaro, que por ende es administrado por PEMEX Refinería.

Y respecto a los gasoductos, existen siete de ellos dentro del territorio queretano, uno de ellos tiene el mismo trayecto que el poliducto antes descrito, sin embargo, este tiene origen en Huimilpan y su destino es San Luis Potosí, y se encuentra a cargo de Pemex Gas y Petroquímica Básica, con una infraestructura de 6 pulgadas de diámetro.

Del gasoducto antes mencionado, deriva un gasoducto denominado Frontera-Aguascalientes el cual está a cargo de la empresa Tag Pipelines, S. de R.L. de C.V. y entronca en múltiples veces con el gasoducto Huimilpan- San Luis Potosí, pero en lo que respecta al municipio de Querétaro, tiene origen al oeste de la delegación de Santa Rosa Jáuregui cruzando la Carretera Estatal No. 111, siguiendo al sur de Cerro Colorado, rodeando Casa Blanca y San Miguelito, se desvía para cruzar el Libramiento Surponiente y el Camino a Mompaní, hasta continuar al noroeste del Fraccionamiento Campestre Huertas La Joya y dirigirse a Apaseo el Grande en Guanajuato.

El tercer gasoducto se ubica en la delegación de Santa Rosa Jáuregui entre las localidades de Palo Alto y La Gotera, pasando al este de La Estaca y cruzando hacia el municipio de El Marqués, este tramo, aunque pequeño, es parte del gasoducto denominado Tula –Villa de Reyes el cual es administrado por Transportadora de

Gas Natural de la Huasteca, S. de R.L. de C.V. (TransCanada) para CFE, teniendo ductos de hasta 36 pulgadas de diámetro.

El cuarto gasoducto también se ubica en la delegación de Santa Rosa Jáuregui, conocido como gasoducto del Libramiento de Querétaro, a cargo de Green Energy S. de R.L. de C.V. Va desde la intersección entre la Carretera Federal No. 57 y la Carretera Estatal No. 111, cruzando el Parque Industrial Querétaro en dirección a la Carretera Estatal No. 500 hasta la localidad Pinto y continuando hacia el municipio de El Marqués con ductos de 24 pulgadas de diámetro.

El quinto gasoducto, se encuentra cercano al anterior y su origen es desde El Sauz hasta el Parque Industrial Querétaro 2000, administrado por Pemex Gas y Petroquímica Básica con ductos de 24 pulgadas de diámetro.

El sexto gasoducto se le conoce como Medio ambiente Qro-15, el cual consiste en la instalación de una red de gas natural con una instalación de 19,020.52 m de tubería de polietileno para suministrar gas al fraccionamiento El Refugio en el municipio de Querétaro, con tuberías de 2 pulgadas de diámetro y administradas por la empresa Tractebel Digaqro.

Y el séptimo gasoducto se encuentra al sur del municipio, cuya instalación es una red de distribución de gas natural con una longitud total de 35,138.67 m localizado principalmente en los fraccionamientos Candiles, Misión de Santa Sofía, el Fortín, Ámsterdam y el Pórtico en el municipio de Corregidora, y en Mansión del Valle y al sur de la Unidad Deportiva El Pocito en el municipio de Querétaro. A este ducto le nombran como Qro-25 Río Bravo y sus dimensiones no superan las 6 pulgadas de diámetro, siendo administrado por Tractebel Digaqro.

Si bien, anteriormente se describió la red de ductos en el municipio de Querétaro, es importante describir esta infraestructura a escala delegacional, en el que destacamos que en la delegación del Centro Histórico es la única que carece de esta infraestructura al igual que Villa Cayetano Rubio.

Como se verá a continuación la infraestructura de ductos en el municipio, se concentra principalmente en la delegación de Santa Rosa Jáuregui con 101.92 km,

seguida de Félix Osores Sotomayor con 61.79 km de longitud, en tercer lugar, Felipe Carrillo Puerto con 54.86 km, y en menor cantidad y longitud, se encuentran Josefa Vergara y Hernández junto con Epigmenio González como se observa en el siguiente cuadro.

Cuadro 50
Infraestructura de ductos

Municipio	Ductos	Longitud
Delegación	Tipo	
Municipio de Querétaro		
Centro Histórico	Poliductos	N/A
Josefa Vergara y Hernández	Poliductos/ Gasoducto	9.68 Km
Felipe Carrillo Puerto	Poliductos/ Gasoducto	54.86 Km
Félix Osores Sotomayor	Poliductos	61.79 Km
Epigmenio González	Poliductos/ Gasoducto	7.01 Km
Villa Cayetano Rubio	Poliductos	N/A
Santa Rosa Jáuregui	Poliductos/ Gasoducto	101.92 Km

Fuente: Cartas Topográficas Escala 1:250000 , INEGI y CartoCrítica Investigación, mapas y datos para la Sociedad Civil.

Infraestructura de energía eléctrica

En cuanto a la infraestructura eléctrica dentro del municipio de Querétaro, se puede indicar que cuenta con un total de 441.02 km de líneas de transmisión eléctrica, distribuidas de la siguiente manera: dos líneas de transmisión de hasta 230 kv en dirección norte a sur, una de ellas es paralela a la Carretera Federal No. 57 llegando del límite norte del municipio hasta el entronque con el Boulevard Bernardo Quintana, y la otra línea va del límite noroeste en dirección a la misma vialidad antes mencionada. De oeste a este encontramos dos líneas de transmisión con capacidad de 115 kv, una de ellas es paralela al Boulevard Bernardo Quintana y la otra línea es paralela al Camino a San Pedro Mártir.

En otra escala, a nivel delegacional, la delegación con mayor longitud de líneas en su territorio es Félix Osores Sotomayor con 129.18 km, seguido de Santa Rosa Jáuregui con 93.6 km, sin embargo, son las dos delegaciones que mayormente

presentan reportes por deficiencias en el servicio, ya que en este continuo proceso de crecimiento de suelo urbano en el que se han incorporado grandes zonas industriales, comerciales y habitacionales, han generado una demanda mayor a la ofertada, causando “apagones” constantes, falta de alumbrado público, o daño de electrodomésticos como se reportó en los foros de consulta realizados. Ver cuadro siguiente.

Cuadro 51
Infraestructura eléctrica

Municipio Delegación	Líneas de Transmisión	
	Voltaje (KV)	Longitud
Municipio de Querétaro		
Centro Histórico	115	20.97 Km
Josefa Vergara y Hernández	115	41.9 Km
Felipe Carrillo Puerto	115	28.37 Km
	230	22.19 Km
Félix Osores Sotomayor	115	47.39 Km
	230	81.79 Km
Epigmenio González	115	37.7 Km
	230	41.01 Km
Villa Cayetano Rubio	115	15.72 Km
	230	10.38 Km
Santa Rosa Jáuregui	115	38.96 Km
	230	54.64 Km

Fuente: Cartas Topográficas Escala 1:250000, INEGI

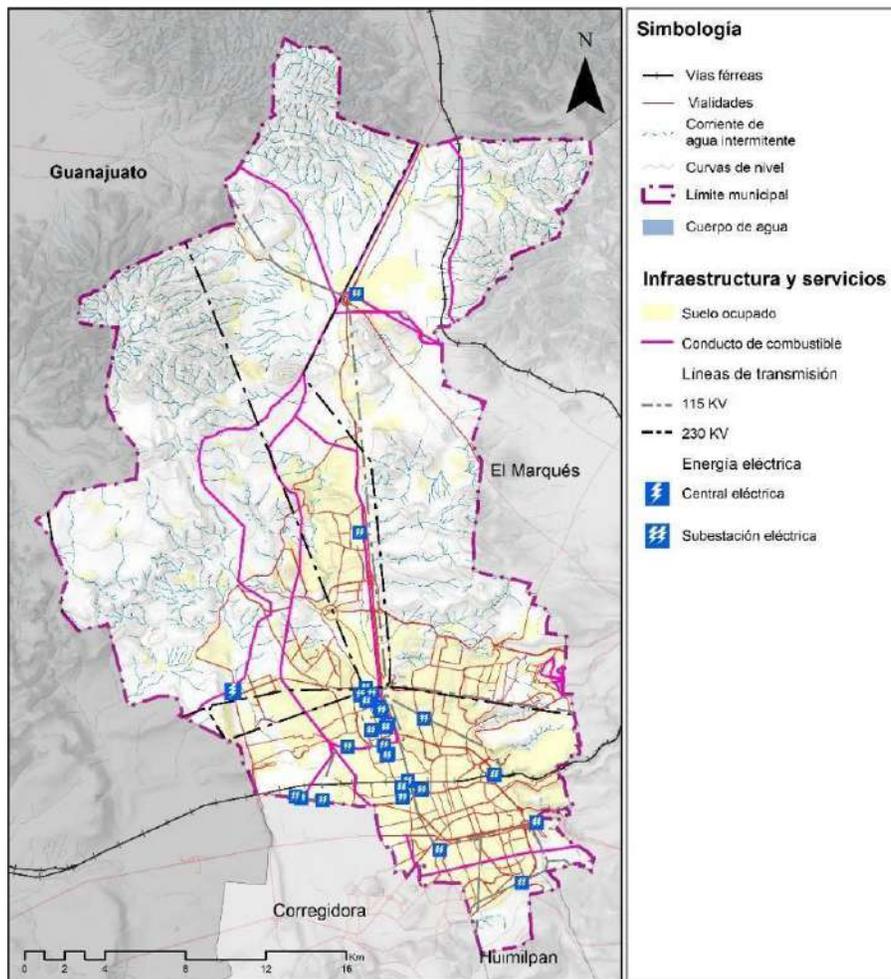
Aunado a lo anterior, existe una Central Eléctrica en Querétaro, ubicada en la delegación de Félix Osores Sotomayor, sin embargo, aunque también hay 27 subestaciones distribuidas en el territorio con voltaje de 115 kv, ha resultado insuficiente por lo que los nuevos desarrollos habitacionales e industriales han requerido la creación de centrales eléctricas de menor tamaño, que proporcionen el servicio eléctrico y que usen la energía solar como fuente de energía teniendo capacidades variables entre 0.74 kv hasta los 499.95 kv, y se contabilizan al menos 4472 de ellas, según los Datos Abiertos de CFE. Ver cuadro e imagen siguiente

Cuadro 52
Subestaciones

Municipio	Subestaciones	
Delegación	Voltaje (KV)	Cantidad
Municipio de Querétaro		
Centro Histórico	115	1
Josefa Vergara y Hernández	115	3
Felipe Carrillo Puerto	115	9
Félix Osores Sotomayor	115	10
Epigmenio González	115	1
Villa Cayetano Rubio	115	1
Santa Rosa Jáuregui	115	2

Fuente: Cartas Topográficas Escala 1:250,000, INEGI

Imagen 63
Infraestructura



Fuente: Cartas Topográficas Escala 1:250 000, INEGI

En este sentido, de acuerdo con los Proyectos Instruidos por la Secretaría de Energía, que entrarán en operación de 2021 a 2026, se plantea que las líneas de transmisión que hoy día se encuentran con capacidad de 115 kv eleven su capacidad hasta 525 MVA; además ya se tiene previsto en el Ordenamiento Ecológico Local (POEL), en las Unidades de Gestión Ambiental de Aprovechamiento, la actividad de generación de energía solar hasta por 500 kWts.

Aunado a lo anterior, el servicio eléctrico se complementa con el servicio de alumbrado público el cual consiste en la iluminación de vías públicas, parques, jardines, camellones, carreteras y otras infraestructuras para que mejore la visibilidad en dichas zonas y se puedan realizar las actividades cotidianas, además de estar asociada a la generación de seguridad. Al respecto, el municipio de Querétaro, según el Inventario Nacional de Vivienda 2020, los fraccionamientos y condominios cuentan con dicho servicio dentro de las unidades habitacionales o industriales, sin embargo en la continuidad urbana, que comunica cada una de estas zonas se ven carentes del servicios localidades principalmente de la delegación de Santa Rosa Jáuregui, como son La Gotera, La Estaca, Loma del Chino, Buenavista, La Barreta, La Carbonera, Pie de Gallo, Montenegro entre otras, además de las vialidades que a través de ellas se comunican y carecen de dicho servicio.

Otra delegación como Epigmenio González, presenta carencia en este servicio, en localidades como El Salitre, Lomas de Menchaca, San José el Alto, San Pedrito Peñuelas, Peñuelas, Sergio Villaseñor, entre otras.

Felipe Carrillo, también presenta déficit en este aspecto en localidades como Tlacote el Bajo, Mompaní, El Nabo y Santa María Magdalena.

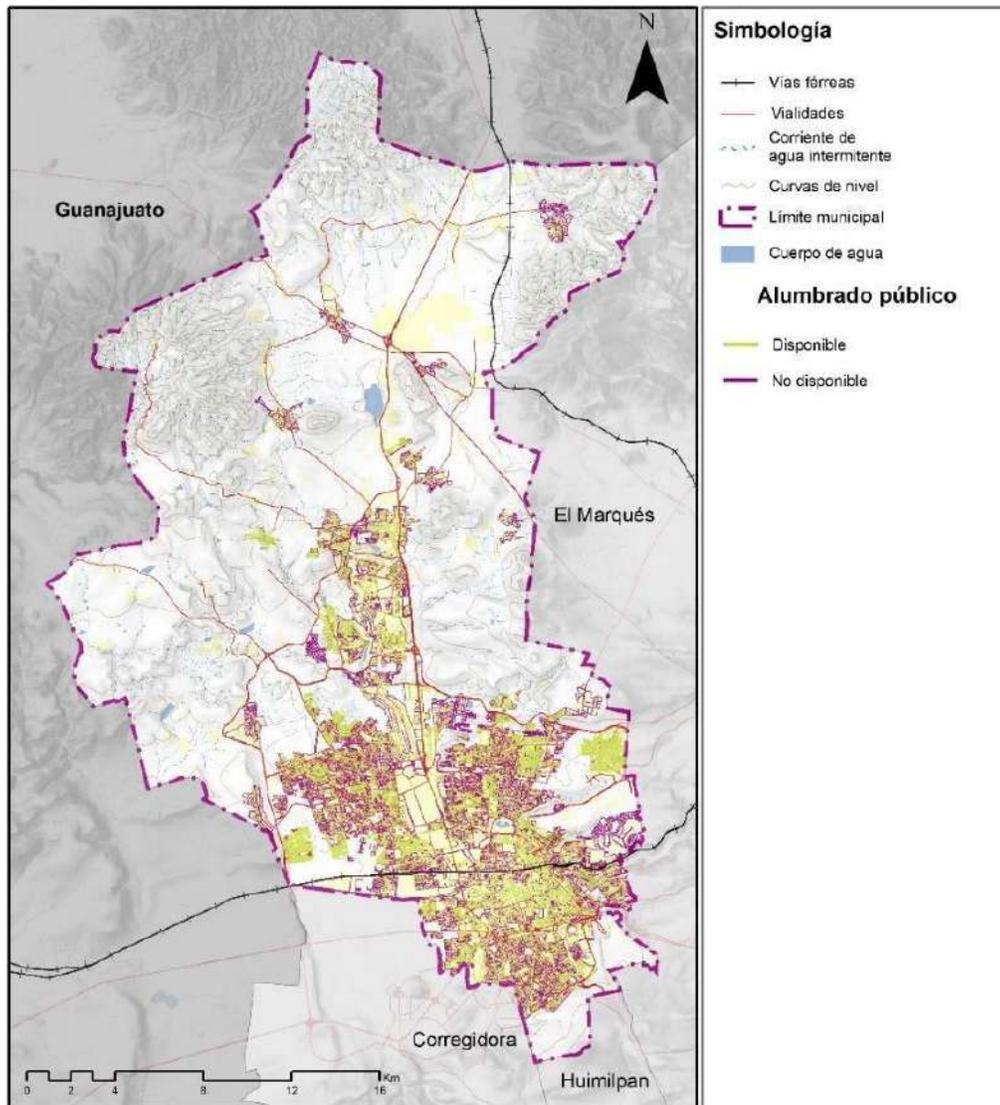
En Josefa Vergara y Hernández también se encuentra este déficit, en colonias como Villas del Cimatario, Lázaro Cárdenas, Reforma Agraria, Lomas de Casa Blanca, Azteca, Villas del Rincón, Bosques de las Lomas, Colinas del Sur, entre otras.

Félix Osores Sotomayor, en este aspecto, colonias o asentamientos irregulares como El Romerillal, Morelos, Francisco Villa, Felipe Ángeles, San Miguel, Morelos,

Loma Bonita, Villas de Guadalupe, San Pedro Mártir, Tenochtitlán y Teotihuacan, presentan mayores rezagos en cuanto a servicios e infraestructura.

Como se observa en la siguiente imagen, se muestran los frentes de vialidad, con disponibilidad o no disponibilidad del servicio público, y se correlacionan con los asentamientos irregulares, colonias populares en proceso de consolidación o vías de acceso que secundarias que interconectan a los nuevos fraccionamientos o condominios. Ver imagen siguiente.

Imagen 64
Alumbrado público



Fuente: Inventario de vivienda, por frentes de vialidad, 2020 INEGI

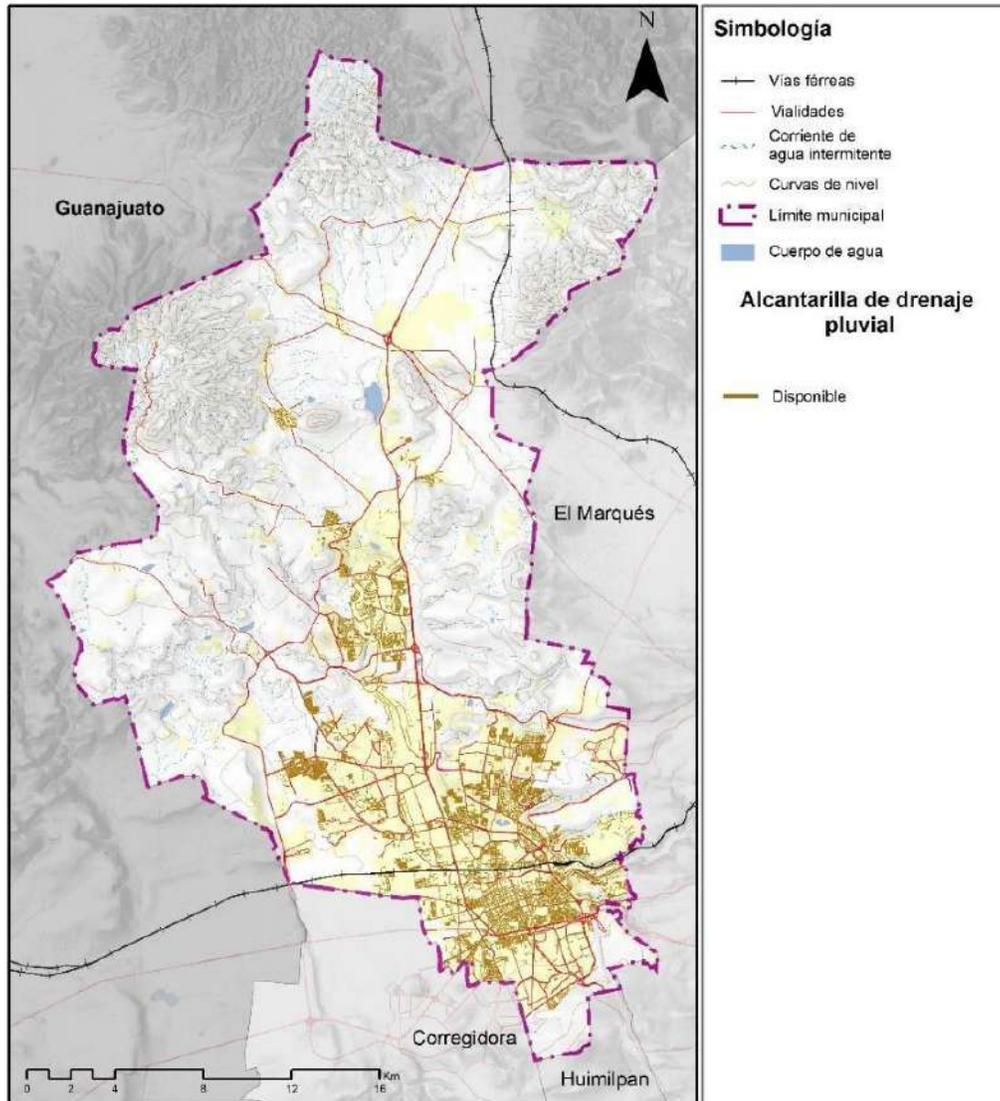
Alcantarillado de drenaje pluvial

Otro servicio público es el alcantarillado de drenaje pluvial, el cual tiene como principal función el manejo, control y conducción de escorrentía de las aguas de lluvia en forma separada respecto a las aguas residuales, que generalmente se presentan como una alternativa a las zonas inundables, a través de una red de conductos, estructuras de captación y estructuras complementarias que no permitan la acumulación de un mayor volumen de aguas, ni se concentren en las zonas más bajas.

En el caso de Querétaro, localidades como Pie de Gallo, San Isidro Juriquilla, Misión del Mayorazgo, Fraccionamiento San Miguel, Fraccionamiento Juriquilla, Fraccionamiento Privalia, Desarrollo San Pablo, Fraccionamiento Cumbres del Lago, El Campanario, el Club Campestre, el Fraccionamiento Villas de Santiago de Querétaro, la mayor parte de las colonias de la delegación del Centro Histórico, entre otras zonas.

En resumen, la mayoría de los conjuntos habitacionales realizados a través de fraccionamientos o condominios cuentan con un sistema de alcantarillado de drenaje pluvial, en contraste se observa que la mayoría de las colonias populares carecen de esta infraestructura, lo que genera anualmente inundaciones en diversas zonas de la ciudad al no contar con un sistema completo de la red de drenaje pluvial, ya que se ha concentrado los volúmenes de agua en zonas bajas. Ver mapa siguiente.

Imagen 65
Alcantarillado de drenaje pluvial



Fuente: Inventario de vivienda, por frentes de vialidad, 2020 INEGI

3.2.9 EQUIPAMIENTO

De acuerdo con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial, la cual clasifica la terminología y la aplicación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de agosto de 2022, y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), se define textualmente al Sistema de Equipamiento como: “el conjunto de inmuebles, instalaciones,

construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto".

Uno de los objetivos principales es la vinculación de acciones públicas para mejorar la calidad de vida de la población, que reduzca la exclusión y el déficit de dichos equipamientos para la población más desfavorecida.

A su vez, dicho Sistema de Equipamientos se clasifica en subsistemas según su función, como es el subsistema de educación pública, cultura y recreación, deporte, asistencia social, salud pública, comunicaciones, transporte, abasto, comercio y servicios financieros, administración pública y servicios urbanos públicos.

Si bien, de acuerdo a la NOM-002, la cual refiere a los conceptos y clasificación de los equipamientos, con fines de analizar los equipamientos en el municipio de Querétaro se ha utilizado algunos criterios encontrados en los tomos del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano emitida por la extinta Secretaría de Desarrollo Social de 1999, en donde se contemplan radios de cobertura y unidades básicas de servicio según el rango de población, por lo que a continuación se describen los equipamientos por subsistema.

Educación

Con base en los datos obtenidos en el Directorio General de Educación Superior por Institución, publicado por la Unidad de Servicios para la Educación Básica en el Estado de Querétaro en el ciclo 2021-2022, se realizó el análisis y clasificación de los módulos, población atendida (alumnos), y la cantidad de módulos y aulas disponibles en cada nivel educativo, además de hacer uso del Directorio Económico de Unidades Económicas que indican la ubicación de dichos equipamientos de fecha 2022.

En primera instancia, dicho Directorio, divide los niveles educativos por inicial-básica, CAM, educación media superior, capacitación para el trabajo, educación superior e incluye educación indígena.

En cuanto al subsistema de educación inicial comprende los subniveles de lactancia y de maternidad, donde se reportan únicamente 7 módulos, con turnos matutinos principalmente que ofrecen dicho servicio, atendiendo a 429 alumnos, si bien el promedio de alumnos por aula es de 14 alumnos aun cuando se considera adecuado, existe un alto déficit en este rubro, considerando que el total de personas en el rango de 0 a 2 años de edad que requerirían de estos equipamientos es de 43,643 niños, por lo que se considera que existe alto déficit en este rubro.

En cuanto a la educación básica se contemplan los preescolares generales, preescolares comunitarios, las primarias generales y comunitarias, así como las secundarias generales, secundarias técnicas, secundarias comunitarias y las telesecundarias; en total suman 504 módulos que dan servicio a 147,160 alumnos, con el servicio de 5,004 docentes en 4,184 aulas.

Como se observa en el siguiente cuadro, se resume la capacidad de módulos, alumnos, docentes existentes y las unidades básicas faltantes para cubrir la demanda de la población en este rango de población que va desde los 3 a los 14 años de edad, que, si bien, los cálculos se realizaron respecto a los alumnos matriculados en el ciclo escolar 2021-2022, cabe hacer mención que al ser un año atípico en el que muchos de los alumnos desertaron debido a la problemática sanitaria por COVID-19, esto puede implicar una reducción en los datos mostrados, por otro lado también se considera la creciente constitución de escuelas privadas, que ofertan servicios educativos.

Cuadro 53
Equipamiento de Educación Básica

Nivel educativo	Subnivel	Módulos	Alumnos total	Docentes total	Aulas existentes	Aulas en uso (USB)	Promedio de alumnos por aula	Demanda (habitantes)	Módulos requeridas	Cantidad USB déficit	Déficit o Superávit
Inicial	Lactante y materna	7	429	20	37	30	14	43,643	-	-	Déficit
Básica	Preescolar General	164	23,056	853	925	829	28	48,596	-192	-1152	Déficit
	Preescolar Comunitario	22									
Básico primaria	Primaria General y Comunitaria	231	81,030	2,284	2,558	2,261	36	92,548	-3	-30	Déficit
Básica secundaria	Secundaria General	32	21,271	970	538	518	41	108,793	-68	-821	Déficit
	Secundaria Técnica	27	17,114	733	452	412	42				
	Telesecundaria	22	4,621	156	163	156	30				

	Comunitaria	6	68	8	8	8	9			
Total		504	147,160	5,004	4,644	4,184	184	293,580		

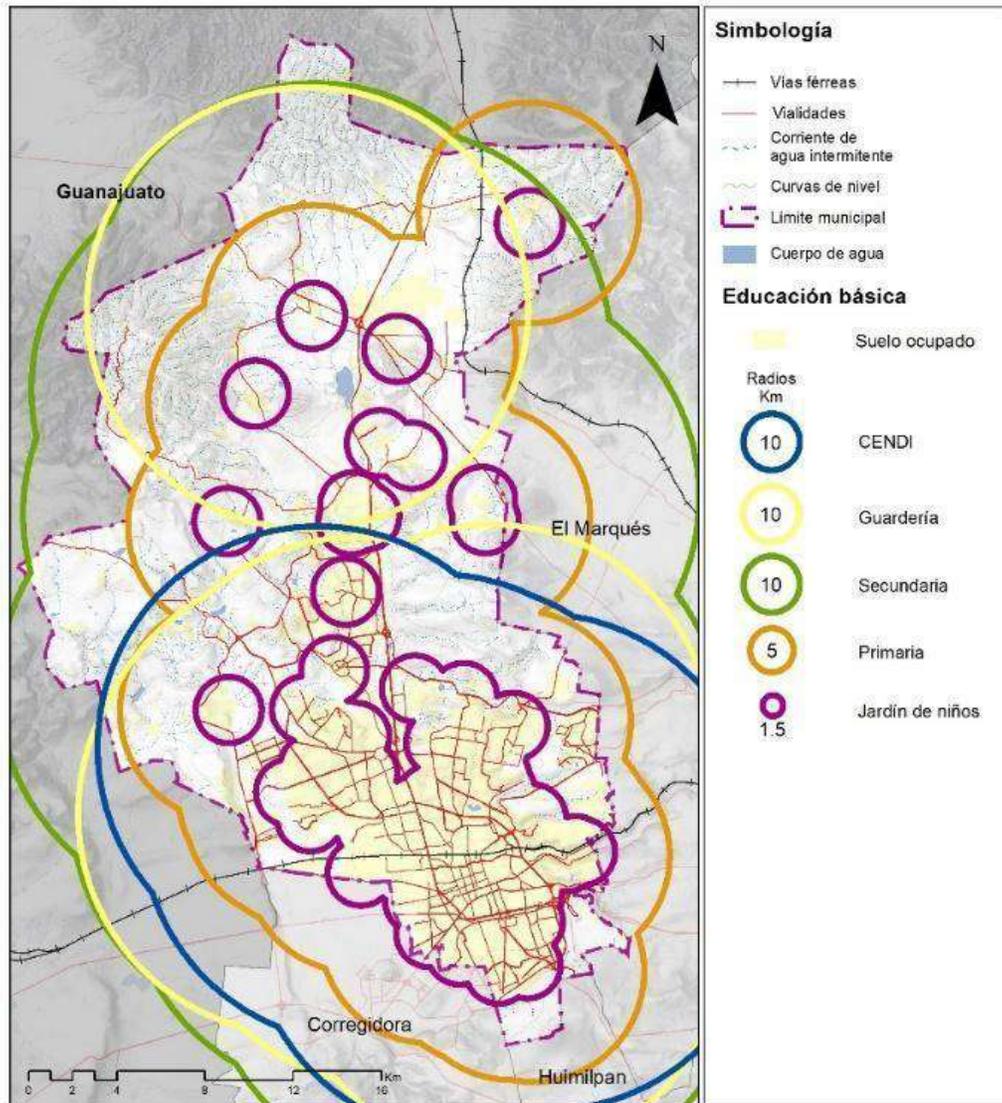
Fuente: Elaboración propia con base en Directorio General de Escuelas de Educación Inicial y Básica, Ciclo escolar 2021-2022, Censo de Población y Vivienda 2020.

Derivado del cuadro anterior, se denota el déficit en equipamientos de educación inicial y básica, ya que de los 293,580 niños y adolescentes en el rango de edad de los 0 a los 14 años, únicamente el 50.13% de dicha población tiene acceso a la educación pública, mientras que el resto mayoritariamente cubre dicho servicio en el sector privado. El subnivel de secundaria es el más afectado, ya que casi el 65.54% de la población de 12 a 14 años no está inscrita en una escuela pública o no tiene acceso a dicho equipamiento. El segundo subnivel con mayor déficit es el preescolar donde el 52.6% de la población en el rango de edad de 3 a 5 años no está inscrita en una institución pública y en tercer lugar encontramos el subnivel de primaria con el 12.45% de la población entre los 6 y los 11 años no se encuentran inscritos en alguna escuela del sector público.

Si bien, al analizar la ubicación y los radios de influencia de los equipamientos educativos del nivel inicial y básico como se muestra en los siguientes mapas, las coberturas de escuelas secundarias, primarias, y guarderías cubren el suelo ocupado, su capacidad no cubre la demanda real de la población.

Aunado a lo anterior, en el caso de los jardines de niños estos reflejan que la cobertura no está cubierta en el Fraccionamiento La Toscana, Prados del Rincón, Jardines de Azucenas, Valle de Santiago, Los Prados Residencial, Jurica, Loma Bonita, Fraccionamiento Privalia, El Refugio, la Purísima, Villa Palmiras entre otros. De igual forma, en el caso de los CENDI, estos únicamente cubren la demanda de delegaciones aledañas al Centro Histórico, sin embargo, la delegación de Santa Rosa Jáuregui se ve desprovista de dicho equipamiento o cobertura al contar con localidades más dispersas y alejadas del centro.

Imagen 66
Equipamiento de Educación Inicial y Básica

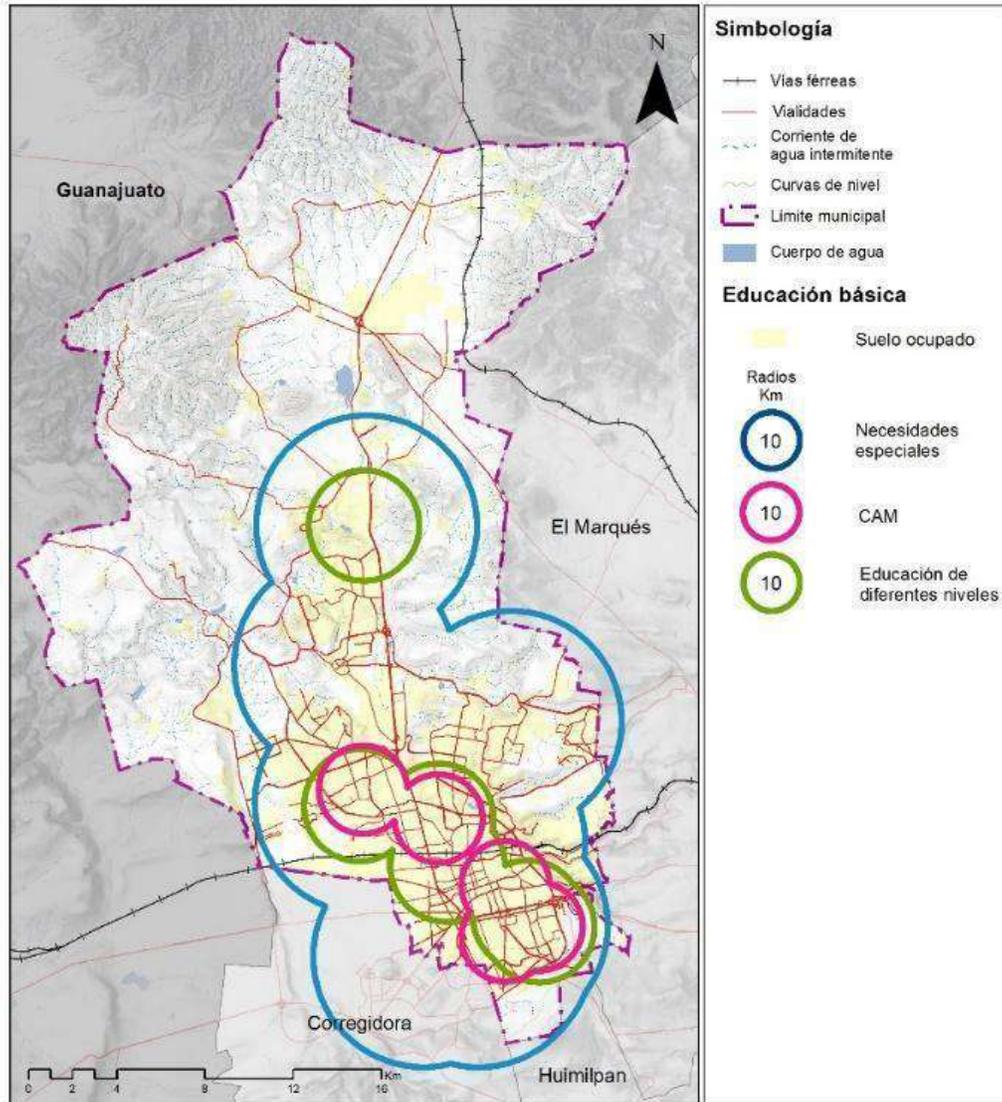


Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, Querétaro y Directorio General de Escuelas de Educación Inicial y Básica

Otro de los niveles educativos a analizar es el especial, donde se incluyen las 29 Unidades de Servicios de Apoyo a la Educación Regular (USAER) y los 12 Centros de Atención Múltiple (CAM), los cuales dan servicio a 5,537 personas con alguna dificultad para el aprendizaje, problemas de motricidad u otra condición, representando únicamente el 14.27% de la población con discapacidad en el municipio de Querétaro que corresponde a 38,789 habitantes. Aunado a lo anterior, en las escuelas primarias es donde se encuentran al menos 2,709 alumnos con algún tipo de discapacidad.

Como se observa en el siguiente mapa y cuadro, los CAM, se concentran en las delegaciones de Josefa Vergara y Hernández y Félix Osores Sotomayor, mientras que Epigmenio González, Villa Cayetano Rubio, Santa Rosa Jáuregui y Felipe Carrillo Puerto tienen menor cobertura y mayor cantidad de módulos disponibles, aunque estas últimas contengan mayor población actualmente.

Imagen 67
Equipamiento de Educación Especial



Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, Querétaro y Directorio General de Escuelas de Educación Inicial y Básica

Cuadro 54
Equipamiento de Educación Especial

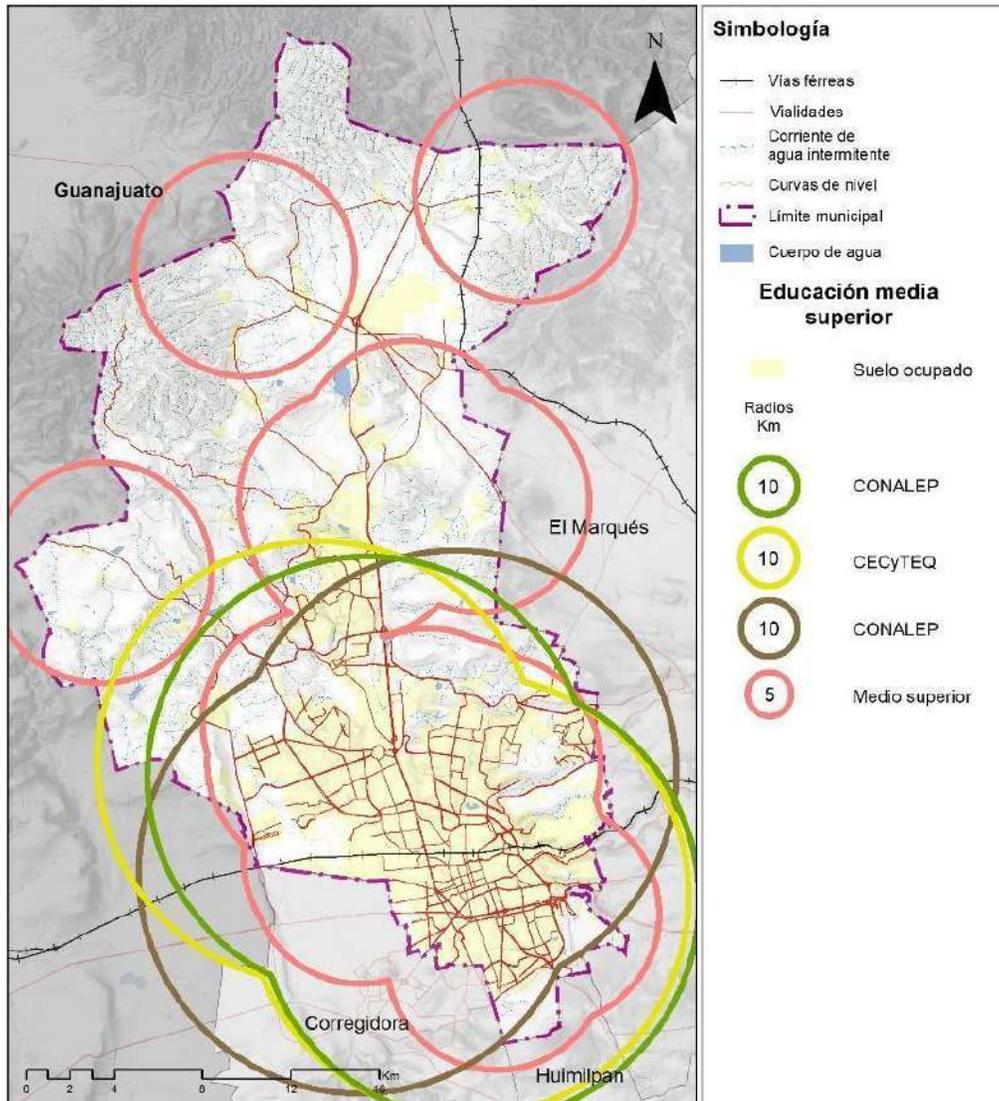
Nivel educativo	Subnivel	Módulos	Alumnos total	Docentes total	Aulas existentes	Aulas en uso (USB)	Demanda Población con discapacidad (habitantes)
Especial	CAM	12	1,108	146	123	94	38,789
	USAER	29	4,429	239	-	-	
	Total	41	5,537	385			

Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, Querétaro y Directorio General de Escuelas de Educación Especial

El siguiente nivel es la educación media superior, en donde se incluyen los CECYTEQ, el CONALEP, Telebachillerato, COBAQ en donde se atendió en el ciclo 2021-2022 a 25,116 alumnos, de los 47,511 habitantes contabilizados en el rango de los 15 a los 17 años, esto indica que tan solo se cubre la demanda del 52.86% de la población en dicho rango y el resto de la población posiblemente cubre esta necesidad con servicios privados, por ende, se concibe que existe un alto déficit en este rubro.

De acuerdo con el siguiente mapa, la cobertura podría considerarse completa, sin embargo, la capacidad de cada módulo se ha visto rebasada, ya que en promedio un aula tiene 33 alumnos por turno, y esto se agrava, contemplando que no todos los tipos de bachillerato tienen la misma capacidad. Resalta en el mapa que los círculos rosas, indican escuelas telebachillerato que cubren el servicio en localidades rurales, sin embargo, con el crecimiento que ha tenido la delegación de Santa Rosa Jáuregui, Félix Osoreo y Epigmenio González requerirán de nuevos módulos y de otro tipo de bachillerato como los CECyTEQ, CONALEP o CETIS, los cuales actualmente se ubican en la zona central del municipio.

Imagen 68
Equipamiento de Educación Media superior



Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, Querétaro y Directorio General de Escuelas de Educación Media superior

Como se observa en el siguiente cuadro, existen 26 equipamientos educativos de nivel bachillerato, sin embargo, existe un déficit de al menos 16 módulos con 272 aulas.

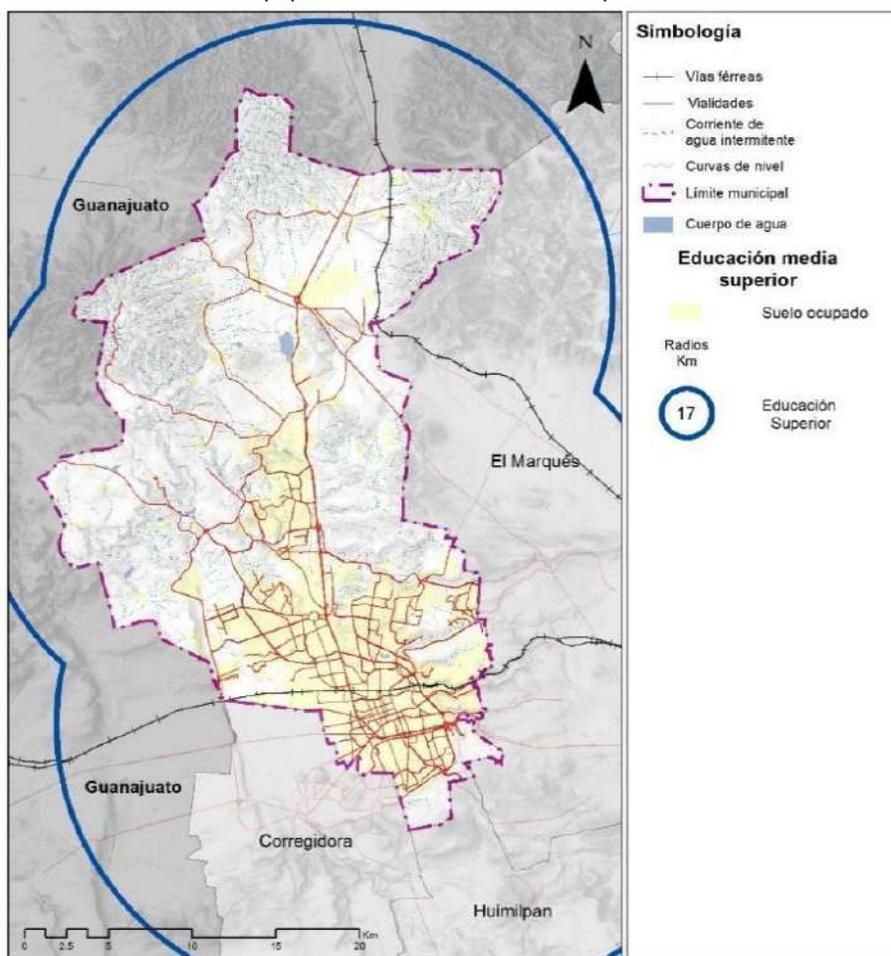
Cuadro 55
Equipamiento de Educación Media superior

Subnivel	Módulos	Alumnos total	Docentes total	Aulas existentes	Aulas en uso (USB)	Promedio de alumnos por aula	Demanda (habitantes)	Módulos requeridas	Cantidad USB déficit	Déficit o Superávit
Bachillerato	26	25,116	968	388	378	33	47,511	-16	-272	Déficit

Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, Querétaro y Directorio General de Escuelas de Educación Inicial y Básica

En el siguiente mapa, se muestra la cobertura de los 16 equipamientos de educación superior, donde destaca la Universidad Autónoma de Querétaro, el Centro de Investigación en Ciencia Aplicada y Tecnología Avanzada del IPN, la Universidad Tecnológica de Querétaro, entre otras, las cuales a diferencia de las anteriores, tienen gran importancia a nivel metropolitano y estatal debido a su escala, que de acuerdo con los datos censales tan solo en el municipio de Querétaro hay una demanda de 131,285 habitantes en el rango de población de los 18 a los 24 años, pero únicamente 44,901 son alumnos de alguna de estas instituciones.

Imagen 69
Equipamiento de Educación superior



Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, Querétaro y Directorio General de Escuelas de Educación superior

Conforme a los datos del Directorio General de Educación Superior por Institución, del ciclo 2021-2022, no se cuentan con datos sobre la cantidad de aulas existentes, no obstante, considerando que únicamente se atiende al 34.20% de la población en este nivel educativo existe un déficit alto, ya que 86,384 personas no tienen acceso a la educación pública; sin embargo, parte de esa demanda es cubierta parcialmente por las 83 universidades privadas que ofrecen servicios educativos de licenciatura, maestría, posgrado y especializaciones como son: la Universidad del Valle de México, Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey "Unidad Querétaro", Universidad Marista de Querétaro, A. C., Universidad Mondragón México, Instituto Universitario del Centro de México Campus Querétaro, Universidad Anáhuac, Arkansas State University, Universidad Tec Milenio Querétaro, Universidad Tecnológica de México y Universidad de Londres, las cuales tienen una matrícula de al menos 43,874 alumnos correspondiente al 33.42% de la demanda total, quedando 32.38% de la población entre los 18 y 24 años sin acceso a educación superior para lo cual requerirían casi 2 universidades de la capacidad actual de la Universidad Autónoma de Querétaro para cubrir la demanda municipal.

Cuadro 56
Equipamiento de Educación superior

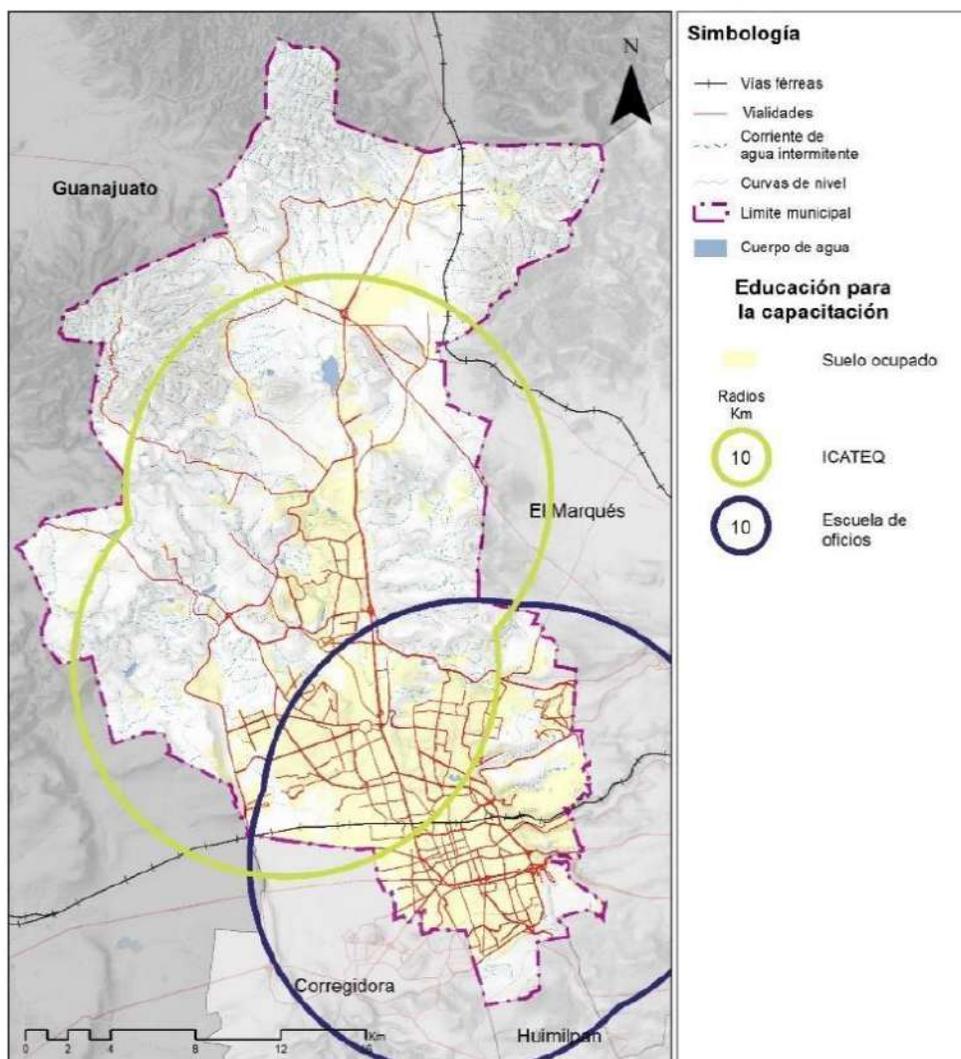
Subnivel	Módulos	Alumnos total	Docentes total	Demanda (Población de 18 a 24 años)	Déficit o Superávit
Universidad Tecnológica de Querétaro		5802	406		
Centro de Investigación y de Estudios Avanzados del IPN "Unidad Querétaro"		83	38		
Centro de Ingeniería y Desarrollo Industrial		60	42		
Universidad Autónoma de Querétaro		25567	2,289		
Escuela Normal Superior de Querétaro		184	27		
Centro de Investigación en Ciencia Aplicada y Tecnología Avanzada del IPN		86	37		
Centenaria y Benemérita Escuela Normal del Estado de Querétaro Andrés Balvanera		2309	192		
Tecnológico Nacional de México, Campus Querétaro	16	5827	343	131,285	Déficit
Colegio Nacional De Danza Contemporánea		44	15		
Centro Interdisciplinario de Investigación y Docencia en Educación Técnica		58	41		
Instituto del Servicio Profesional de Carrera		24	105		
Instituto de Especialización Judicial		0	29		
Universidad Politécnica de Santa Rosa Jáuregui		1600	123		
Universidad Pedagógica Nacional		1421	101		
Universidad Nacional Autónoma de México		584	243		
Escuela de Lauderia		21	14		
Universidad de las Mujeres		1,231	-		
Total		44,901	4,045		

Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, Querétaro y Directorio General de Escuelas de Educación superior

En cuanto a la capacitación para el trabajo, se localizaron 7 módulos entre los que destaca el Centro de Capacitación para el Trabajo Industrial Núm. 17, el ICATEQ Plantel Querétaro, el ICATEQ Jurica - Santa Rosa De Jáuregui entre otras, que en conjunto tienen una matrícula de 13,960 alumnos. Si contemplamos que cada módulo da servicio cada 100,800 habitantes y censalmente la población potencial entre los 15 y los 64 años es de 741,089 habitantes, se calcula que 35,489 habitantes no contarían con el equipamiento, por lo que se indica déficit de un módulo de 3 aulas para talleres, con capacidad de servicio por taller de 80 alumnos (40 por turno).

De acuerdo con la imagen y cuadro siguientes, se observa que la zona norte de la delegación de Santa Rosa Jáuregui no cubre la cobertura según los radios, principalmente por falta de escuelas de oficios y viendo el crecimiento en de la zona norte de Félix Osoreo y Felipe Carrillo Puerto, es probable que requieran un módulo de 6 talleres.

Imagen 70
Equipamiento de Capacitación para el trabajo



Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, Querétaro y Directorio General de Escuelas de Capacitación

Cuadro 57
Equipamiento de Educación Capacitación

Nivel	Subnivel	Módulos	Alumnos total	Docentes total	Grupos	Promedio de alumnos por grupo	Demanda (población de 15 a 64)	Módulos requeridas	Cantidad USB (taller) déficit	Déficit o Superávit
CAPACITACIÓN	Centro De Capacitación Para El Trabajo Industrial Núm. 17	7	3,836	16	154	14	741,089	-1	-3	Déficit
	Centro De Capacitación Para El Trabajo Industrial Núm. 175		2,591	13	194					
	ICATEQ Jurica - Santa Rosa de Jáuregui		2,686	15	317					
	Instituto de Artes y Oficios de Querétaro		402	6	78					
	Instituto de Artes y Oficios de Querétaro		534	6	37					
	Centro De Capacitación, Formación e Investigación para la Seguridad del Estado de Querétaro		223	3	8					
	ICATEQ Plantel Querétaro		3,688	16	292					
			13,960	75	1,080					

Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, Querétaro y Directorio General de Escuelas de Capacitación

Cultura

El equipamiento de cultura contempla, los auditorios municipales, las casas de cultura, las galerías, el teatro, museo regional, museo local, biblioteca estatal y biblioteca municipal.

En el caso de las bibliotecas estas se clasificaron en cuatro grupos, como indica el Reporte General de Bibliotecas del 2021-2022, publicado por la USEBEQ, en el que se indica que para dicho periodo hubo 45,681 usuarios y 89,297 usuarios inscritos.

Como se observa en el siguiente cuadro, respecto a las bibliotecas municipales de las cuales hay 9, se ve compensada su capacidad y cobertura con las bibliotecas escolares que suman 20 módulos, por lo que se considera adecuado, al igual que las bibliotecas estatales y las de especialidades que a pesar de no contemplarse, logran cubrir la demanda en instituciones de educación superior.

Cuadro 58
Equipamiento de Cultura- Bibliotecas

Equipamiento de Cultura	Módulos	Usuario General	Usuario Inscrito	Demanda(población de más de 5 años)	Déficit o Superávit
Bibliotecas escolares	20	9,466	28,717		Adecuado
Biblioteca municipal	9	21,441	725	968,494	
Biblioteca estatal y central	7	3,914	324		Adecuado
Superiores o especializadas	19	10,860	59,531		Adecuado
	55	45,681	89,297		

Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas y Reporte General de Bibliotecas, USEBEQ

Algunos ejemplos de las bibliotecas más representativas son: Biblioteca Pública Municipal Josefa Ortiz De Domínguez, Biblioteca Publica Central Estatal Francisco Cervantes, Biblioteca Pública Municipal José Vasconcelos Consejo Tutelar Menores Infractores, Biblioteca Pública Municipal Dr. Félix Osores Sotomayor, Biblioteca Pública Municipal Querétaro 2000, Epigmenio González, Biblioteca Pública Municipal Bicentenario.

En cuanto al equipamiento de museos, en el Directorio de Museos del Estado de Querétaro publicado en el Sistema de Información Cultural, se muestran 18 equipamientos de museos, en los que predominan los que muestran obras de arte, seguidos de los museos administrados por la Secretaría de Cultura del Estado de

Querétaro, uno administrado por el INAH que corresponde al Museo Regional de Querétaro, y los locales administrados por el municipio, mientras que en el caso de La Zacatecana Casa-Museo es de administración de su propia asociación civil. Ver siguiente cuadro.

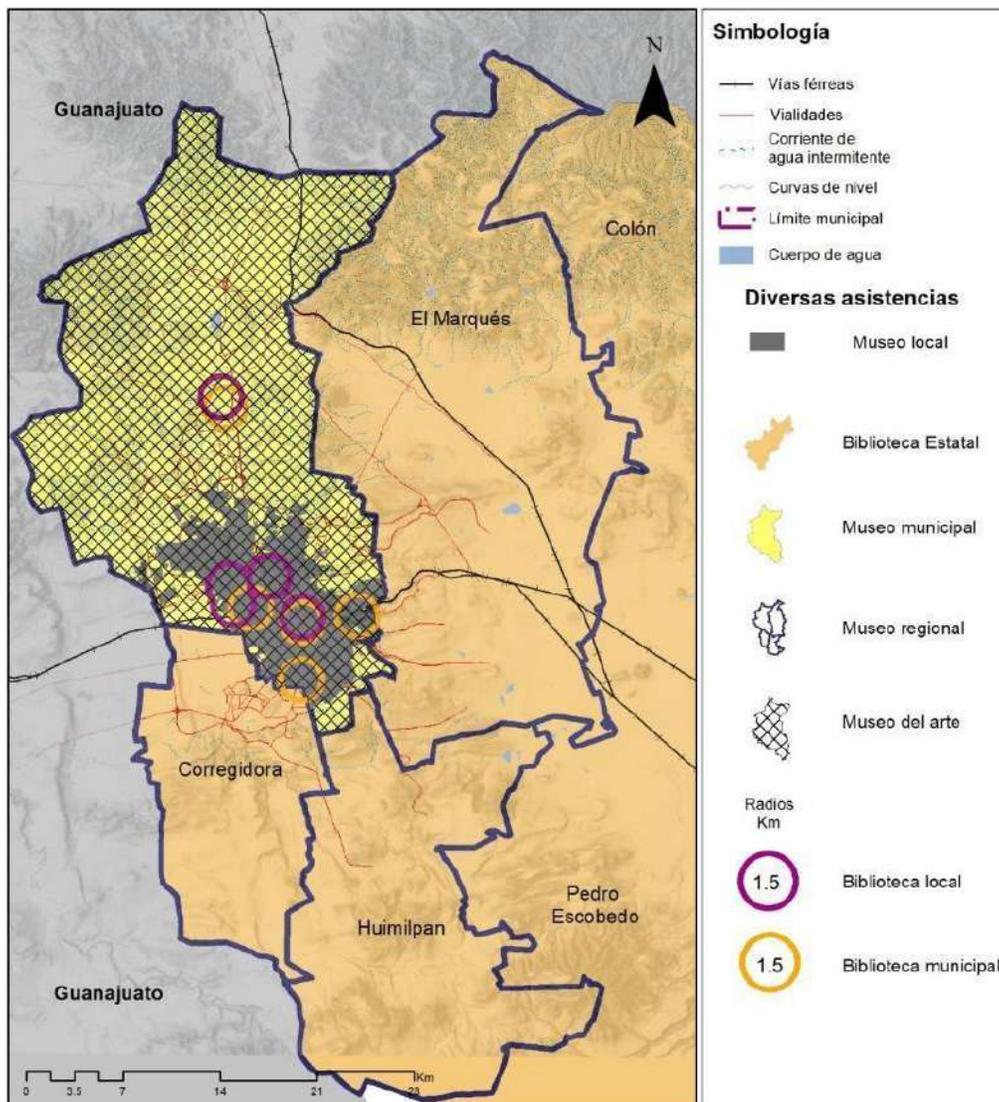
Cuadro 59
Equipamiento de Cultura - Museos

Museos	Módulos
Local	4
Regional(INAH)	1
Estatal	6
Arte	8
	19

Fuente: Directorio Estatal de Museos del Estado de Querétaro (SIC)

Aunado a lo anterior, en el siguiente mapa se muestran los radios de cobertura de los museos los cuales reflejan una buena cobertura y concentración principalmente en la localidad de Querétaro. De acuerdo al Directorio de Museos del Estado de Querétaro publicado en el Sistema de Información Cultura⁶⁶, en donde destaca los siguientes como museos de arte: Museo del Calendario (MUCAL), Museo Indígena Querétaro, La Zacatecana Casa-Museo, Museo de Arte Contemporáneo Querétaro, Museo de Arte de Querétaro, Museo de Arte Sacro, Museo de la Ciudad; otra clasificación de acuerdo a la temática histórica menciona Museo de Sitio de Santa Rosa de Viterbo, Museo del Ferrocarril de Querétaro, Museo de la Restauración de la República, Museo de los Conspiradores, Museo Regional de Querétaro.

Imagen 71
Equipamiento de Museos y Bibliotecas



Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, Querétaro y Reporte General de Bibliotecas (USEBEQ), Directorio Estatal de Museos del Estado de Querétaro (SIC)

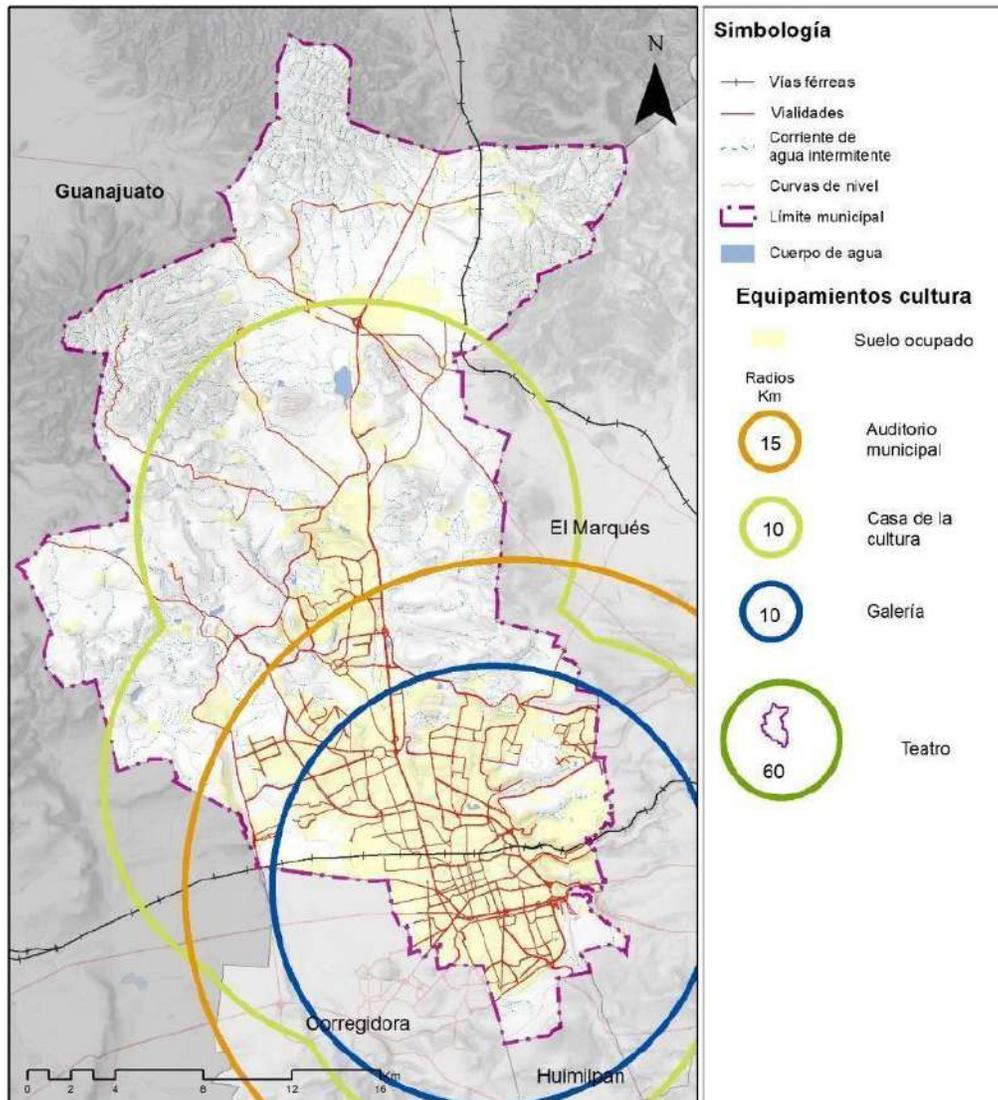
En cuestión de los auditorios, de los 25 equipamientos, los más destacados son: Auditorio del Museo de la Ciudad de Querétaro, Auditorio Cirilo Conejo Roldán, Auditorio Josefa Ortiz de Domínguez. Foro de la Casa de Cultura Epigmenio González, Auditorio General José María Arteaga, Auditorio del Centro de las Artes de Querétaro (CEART), Eduardo Loarca Castillo del Museo Regional, Auditorio Municipal, Auditorio de la Escuela Normal de Querétaro, Ágora del Centro Cultural La Antigua Estación del Ferrocarril. Auditorio de la Casa de Cultura Bicentenario. Si bien, estos auditorios tienen gran capacidad, la mayoría se concentra en la

delegación Centro Histórico, Josefa Vergara y Hernández y Santa Rosa Jáuregui, pero delegaciones como Félix Osores, Felipe Carrillo Puerto, Epigmenio González y Cayetano Rubio no cuentan con equipamientos de este tipo, por lo que denota un déficit de capacidad al faltar módulos cercanos a dichas aglomeraciones.

En este tenor, las casas de cultura y centros culturales se encuentran distribuidos en cada delegación, contabilizando hasta 19 equipamientos de este tipo, lo que posibilita la difusión de la cultura y las artes, su cobertura y capacidad es adecuada, sin embargo, requieren de mantenimiento y equipamiento y herramientas tecnológicas como acceso a internet para mejorar sus funciones ante la comunidad.

En el mapa siguiente se observa que las casas de cultura casi cumplen en su totalidad con la cobertura del suelo ocupado, únicamente en la zona norte de la Delegación Santa Rosa Jáuregui, es visible, que debido a la dispersión de sus localidades se dificulta el acceso a las casas de cultura del centro de la delegación, por lo que tienden a usar las casas ejidales para realizar comunicados o eventos de interés común.

Imagen 72
Equipamiento de Cultura



Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, Querétaro y Directorio General de Escuelas de Capacitación

Por último, encontramos las galerías y los teatros, que según el Sistema de Información de Cultura de la Secretaría de Cultura, de administración pública existen 15 y 13 equipamientos respectivamente, entre los que destacan: Galería Principal del Centro de las Artes de Querétaro, Galería Infantil del Centro Cultural Casa del Faldón, Galería de Arte SEJUVE, Centro Queretano de la Imagen; teatros como: Cómicos de la Legua, Foro del Museo de la Ciudad, Querétaro Teatro Metropolitano Sala de Danza del Teatro Metropolitano, La Gaviota Teatro, El Sótano Teatro, Foro Experimental, Cineteatro Rosalío Solano, Teatro La Tercera Llamada,

Teatro IMSS Querétaro, Sala de Teatro Experimental del Complejo Cultural de la Ciudad de Querétaro, Foro La Chimenea, Teatro de la Ciudad de Querétaro, Teatro al aire libre La Mantarraya, Teatro-auditorio Dr. Flavio Mena Jara del CAC UNAM Campus Juriquilla y Teatro al aire libre de la Casa de Cultura Bicentenario, entre otros.

En el caso de los teatros, su radio de cobertura supera la zona metropolitana, por lo que se considera que se cubre adecuadamente el territorio y que se encuentran en zonas céntricas y accesibles para la población.

Parte de los equipamientos deficitarios en este rubro están: Jardín botánico (aunque existen dos jardines botánicos del municipio. Uno en Alfalfares y el otro en el centro de desarrollo comunitario Reforma Lomas. Desde el 2000 y 2008 y están registrados ante la SEMARNAT), fonoteca, planetario.

Salud

En el subsistema de salud, se analizaron los centros de salud, unidades médico-familiares, los hospitales generales, de especialidad y regional.

De los 22 centros de salud, al menos 12 requieren remodelación ya que el más antiguo data de 1967 y el más actual de 2016, dado que los equipamientos antes mencionados se construyeron el siglo pasado, mientras que los 10 restantes requieren mantenimiento. Y siendo que al menos 4 de los centros de salud dejaron de estar en operación, existe un déficit, de al menos 4 centros con 24 consultorios, principalmente en la delegación de Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores y Santa Rosa Jáuregui.

Entre los hospitales generales y de especialidad más destacados se mencionan los siguientes: Hospital General Regional No. 1 de Querétaro, el Hospital de Especialidades del Niño y la Mujer Dr. Felipe Nuñez Lara, el Hospital General de Querétaro y el Nuevo Hospital General de Querétaro (HGQ).

En 2021, se construyó el Nuevo Hospital General de Querétaro, obra que sustituye al antiguo hospital general que dio servicio por 57 años, se construyeron 30,200 m²

en un predio de 40,000 m² y dará servicio a dos millones 91 mil 823 habitantes de la entidad. 11 salas de cirugía 32 consultorios, 120 camas censables y 16 de terapia intensiva, farmacia, laboratorio, imagenología, endoscopía, quimioterapia, cuidados Intensivos, hemodiálisis, inhaloterapia, entre otras, además de su propio Centro Estatal de Transfusión Sanguínea.

Sumado a lo anterior, el Gobierno de Querétaro anunció que existe la posibilidad de donar al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) el antiguo Hospital General de Querétaro ubicado en 5 de Febrero para convertirlo en un hospital de alta especialidad en traumatología y ortopedia.⁶⁷

En conclusión, el equipamiento de salud de tipo hospital regional es adecuado respecto a la demanda estatal, mientras que los hospitales generales que incluye el nuevo hospital, podría categorizarse con superávit, respecto a la población estatal, sin embargo, de acuerdo a notas periodísticas se indicó en octubre de 2022, que estaba trabajando al 98% debido a que existía demanda de población foránea lo que causaba la saturación del mismo, sin embargo, con la creación del Hospital dicha saturación se ve reducida al canalizar a algunos pacientes hacia el Hospital General Regional El Marqués que cuenta con 260 camas disponibles.

Por otro lado, en cuanto al hospital de especialidades es difícil determinar su saturación, ya que este depende del tipo de especialidades que cuenta.

Cuadro 60
Equipamiento de Salud

E.Salud	Módulos	Consultorios	Total de Camas	Demanda Población (hab)	Módulos faltantes	USB Déficit/Superávit	Déficit o Superávit
Hospital Regional	1	41	287	2,368,467	-	-	Adecuado
Hospital General	2	-	333	2,368,467	-	113	Superávit
Hospital de Especialidades	1	36	237	71,054	-	-	-
Unidad Médica Familiar	10	132	0	837,970	-4	-42	Déficit
Centro de salud/ Núcleos básicos urbanos	22	116	0	205,658	-4	-24	Déficit

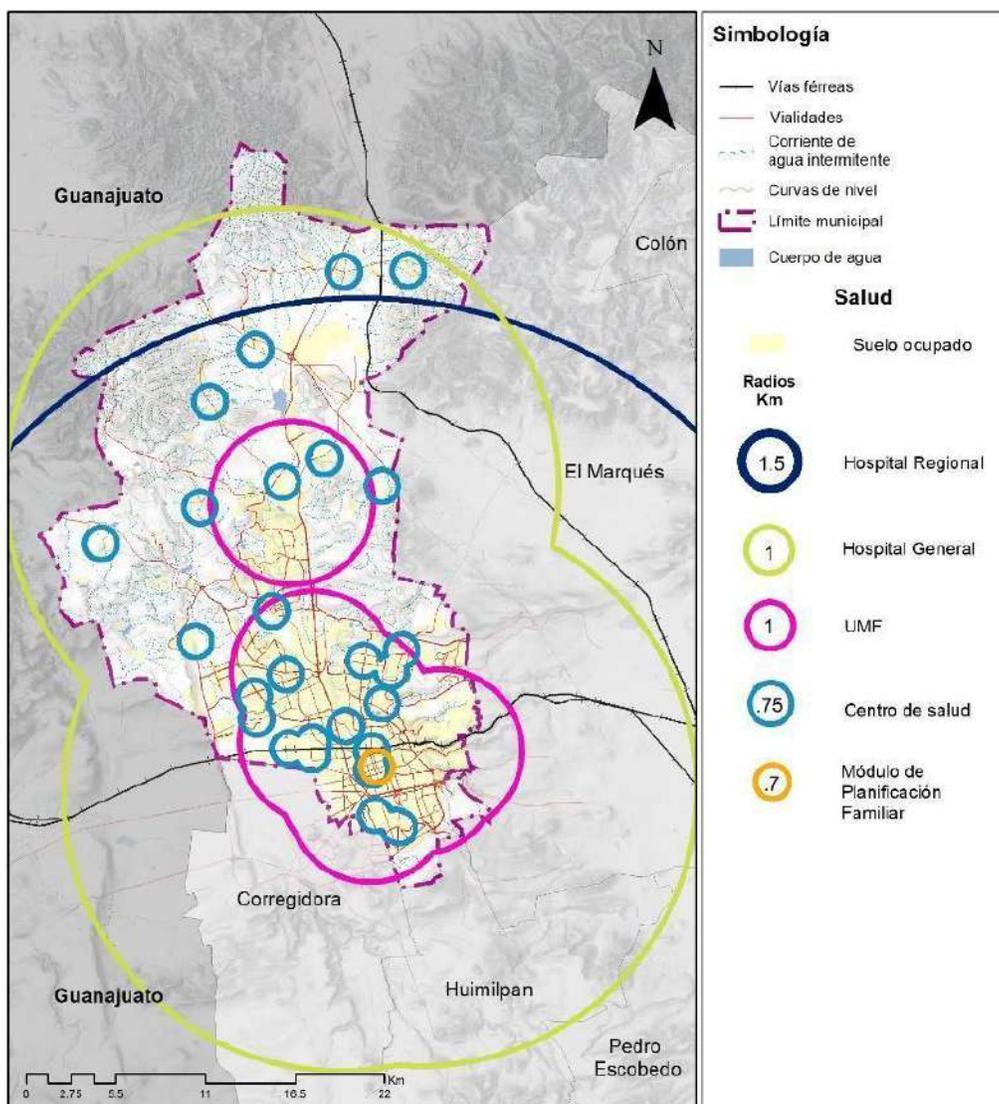
Fuente: Secretaría de Salud (SESEQ), Sistema de Salud Pública, Qro,

Como se ve en la siguiente imagen, la cobertura de salud se ve resuelta con los hospitales generales, con el hospital regional, sin embargo, las unidades médicas

⁶⁷ Prensa digital AM de Querétaro, Confirman donación al IMSS de viejo hospital. Fecha 29-09-2022- URL: <https://amqueretaro.com/queretaro/estado/2022/09/29/confirman-donacion-al-imss-de-viejo-hospital/>

familiares, los centros de salud y los módulos de planificación familiar deberán crecer en los próximos años para cubrir la demanda de los habitantes de las zonas en crecimiento de las delegaciones de Santa Rosa Jáuregui, Félix Osores y Felipe Carrillo Puerto.

Imagen 73
Equipamiento de Salud



Fuente: DENUE 2022, Secretaría de Salud (SESEQ), Sistema de Salud Pública, Qro.

También se cuenta con centros de apoyo como es: el Centro Estatal de Salud Mental, la Unidad de Especialidades de Oncología, dos Centros Estatales de Transfusión Sanguínea y un Centro Estatal de Hemodiálisis, entre otros.

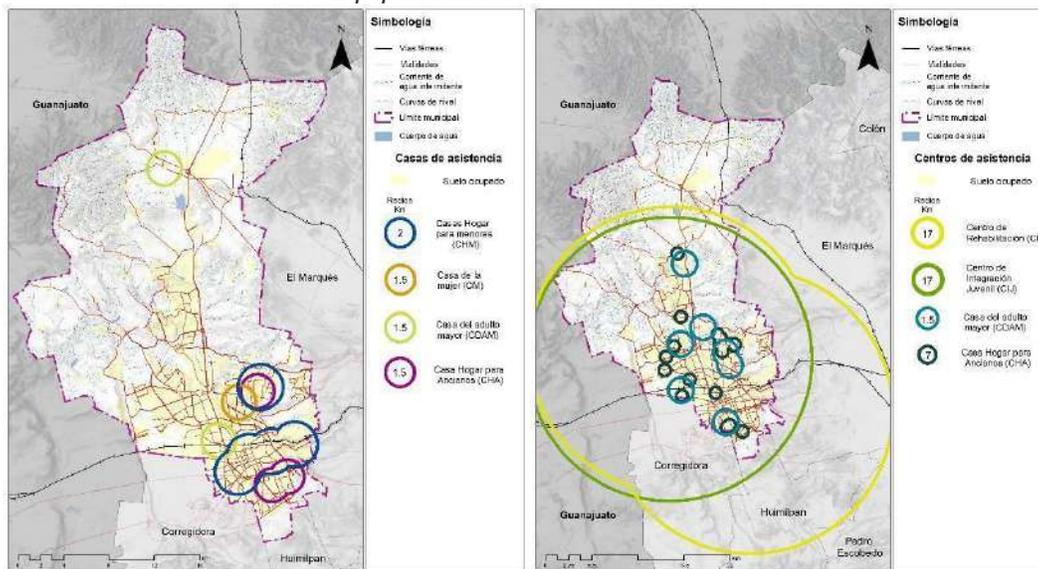
Asistencia social

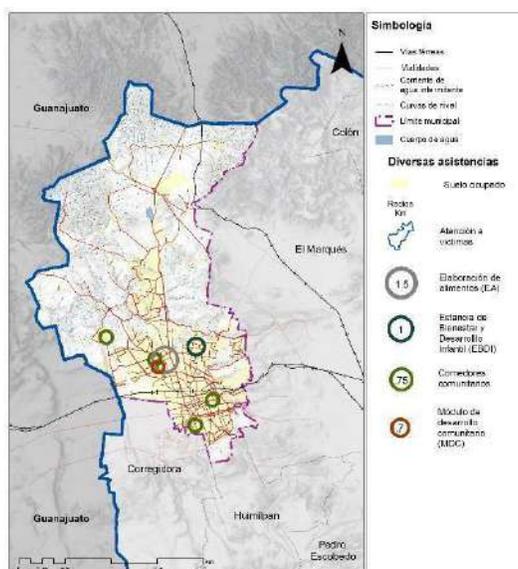
Sobre la asistencia social, como se muestra en las siguientes imágenes, los comedores comunitarios y el almacén de elaboración de alimentos está en crecimiento ya que actualmente se cuenta con 33 comedores comunitarios los cuales se han tratado de localizar estratégicamente en función de la población más vulnerable.

Al observar los siguientes mapas es notorio, que los equipamientos de casa hogar, casa de la mujer, casa del adulto mayor y casa hogar para ancianos se encuentran distribuidos principalmente en la zona Centro Histórico, la delegación Josefa Vergara y Hernández y Epigmenio González, sin embargo, existen otras delegaciones donde también existe población como adultos mayores y mujeres madres de familia, por lo que existe un déficit de cobertura de dicho equipamiento.

Por otro lado, el centro de rehabilitación y el centro integral juvenil dan cobertura suficiente para la población existente.

Imágenes 74,75 y 76
Equipamiento de Asistencia social





Fuente: Anuario Estadístico del municipio de Querétaro, 2021

Comercio

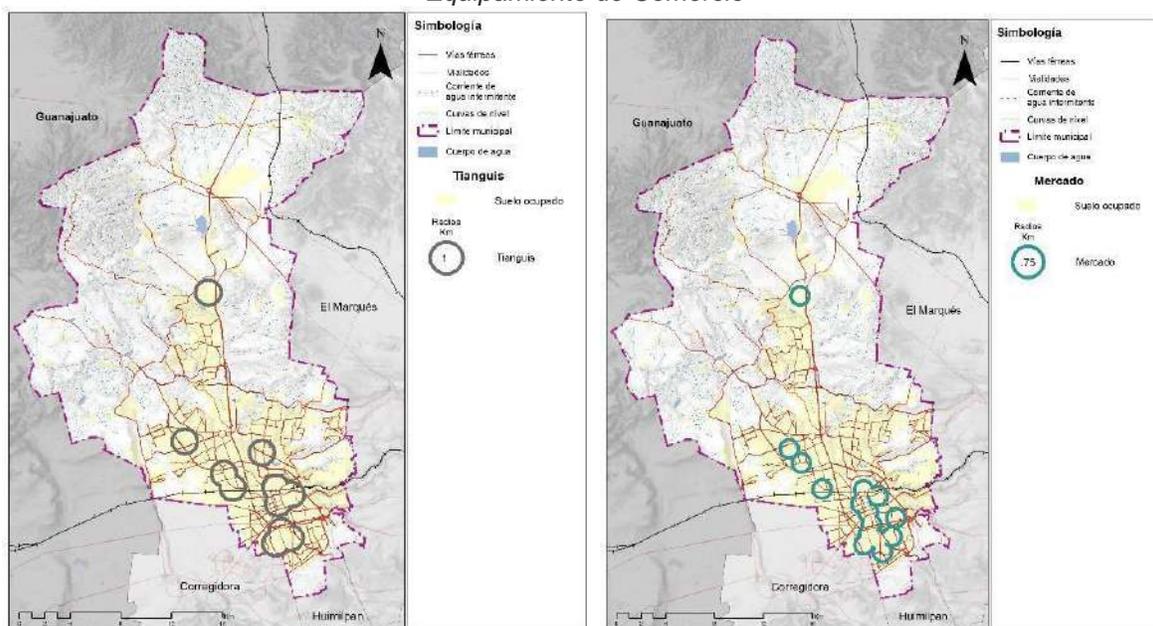
En cuanto a equipamiento de comercio se contemplan los tianguis, los mercados y los centros comerciales más importantes en el municipio. En cuestión de equipamiento de tipo tianguis se considera deficitario, conforme a los datos obtenidos del Anuario Económico del Municipio de Querétaro publicado en 2021 en el que se registraron 1195 comerciantes en 77 tianguis, ya que para la población actual del municipio al menos deberían existir más de 4,132 puestos, sin embargo, por el modelo de ciudad expandida a partir condominios y la fragmentación del continuo urbano dificulta este tipo de comercio. Ver cuadro y mapa siguiente.

Cuadro 61
Equipamiento de Comercio

Comercio /Delegación	Unidades en Tianguis	Comerciantes
Centro Histórico	9	620
Epigmenio González Flores	16	109
Felipe Carrillo Puerto	14	95
Félix Osores Sotomayor	23	153
Josefa Vergara y Hernández	10	105
Santa Rosa Jáuregui	3	68
Villa Cayetano Rubio	2	45
TOTAL	77	1,195

Fuente: Anuario Estadístico del municipio de Querétaro, 2021

Imágenes 77, 78 y 79
Equipamiento de Comercio



Fuente: Anuario Estadístico del municipio de Querétaro, 2021

En relación con los mercados, existe un déficit de al menos 4 mercados de 120 locales cada uno, distribuidos en la delegación de Epigmenio González, Santa Rosa Jáuregui y Felipe Carrillo Puerto. Ver cuadro.

Cuadro 62
Equipamiento de Comercio- Mercados

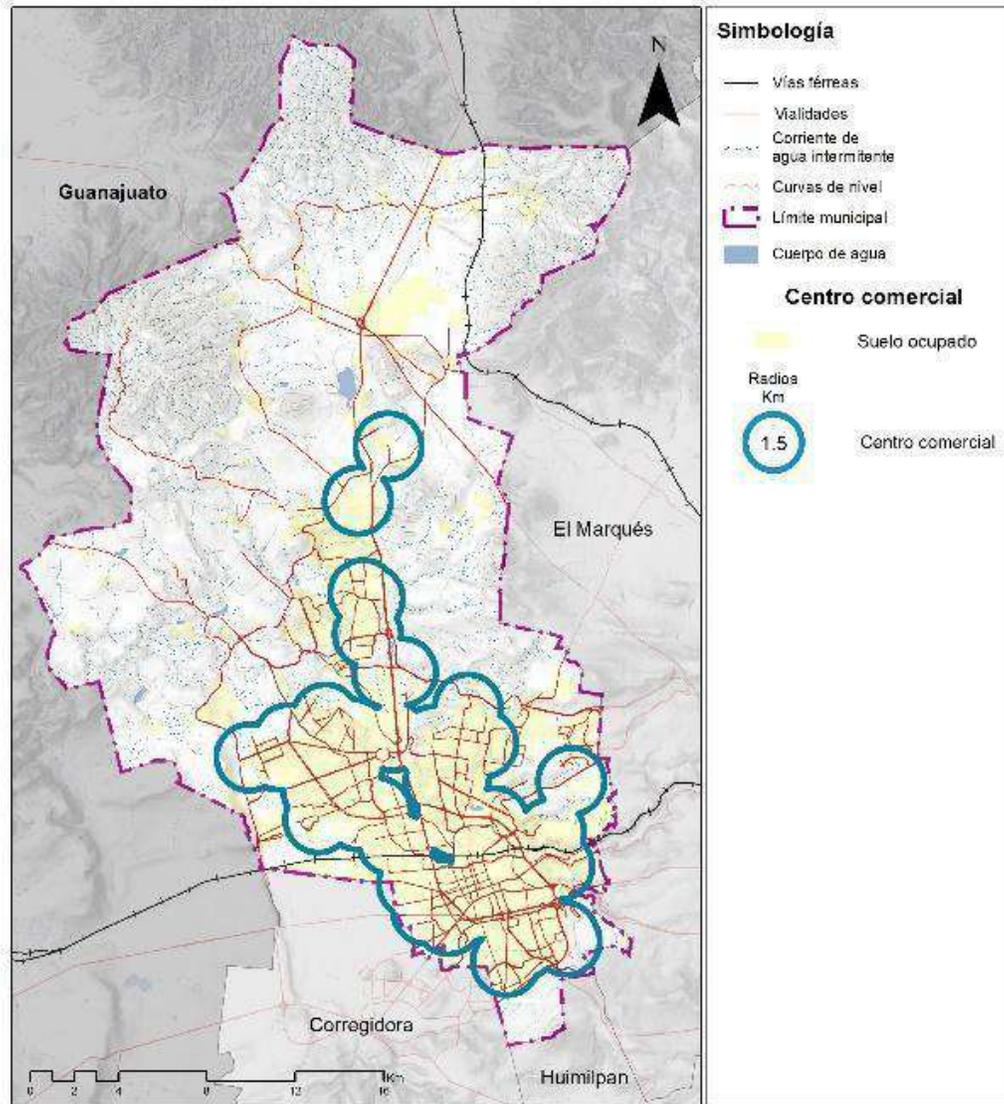
Delegación	Mercados	Locales	Déficit
Centro Histórico		1835	
Josefa Ortiz de Domínguez "La Cruz"		570	
General Mariano Escobedo	5	893	
Benito Juárez "El Tepetote"		179	
Miguel Hidalgo		126	
Los Flores		67	-4
Félix Osores Sotomayor		65	
José Mario Morelos y Pavón	1	65	
Josefa Vergara y Hernández		346	
Lomas de Casa Blanca	3	241	
Lázaro Cárdenas		105	
Total	8	2246	

Fuente: Anuario Estadístico del municipio de Querétaro, 2021

Y en el caso de los centros comerciales cubren casi la totalidad del suelo ocupado, sin embargo, con el crecimiento sobre la Carretera San Luis Potosí- Querétaro, es

probable que se continúe la tendencia de crecimiento al norte, este y oeste del municipio.

Imagen 80
Equipamiento de Centros Comercial



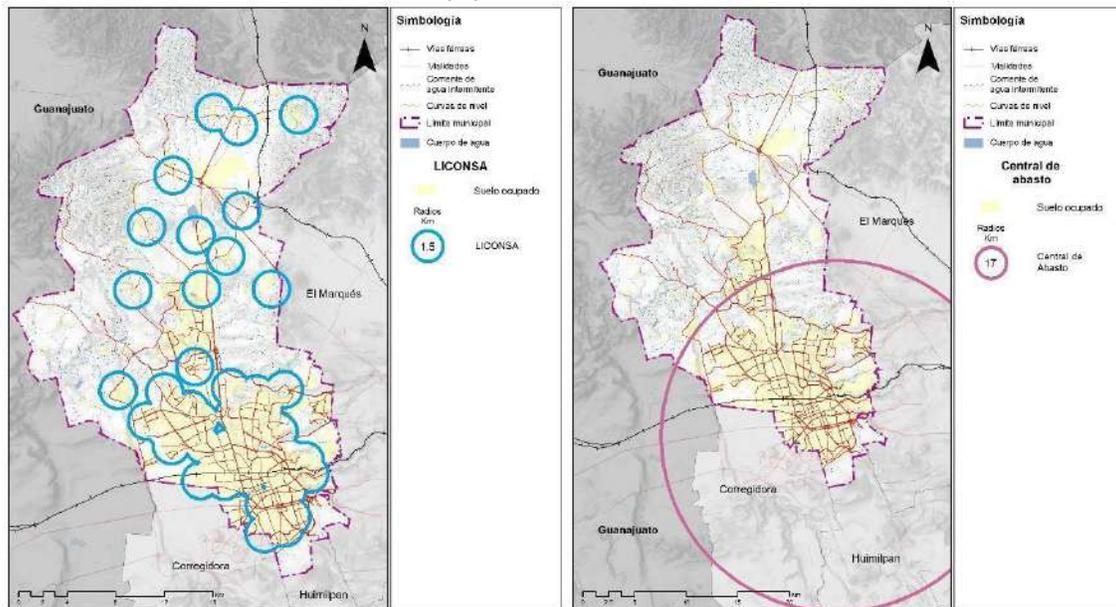
Fuente: Anuario Estadístico del municipio de Querétaro, 2021

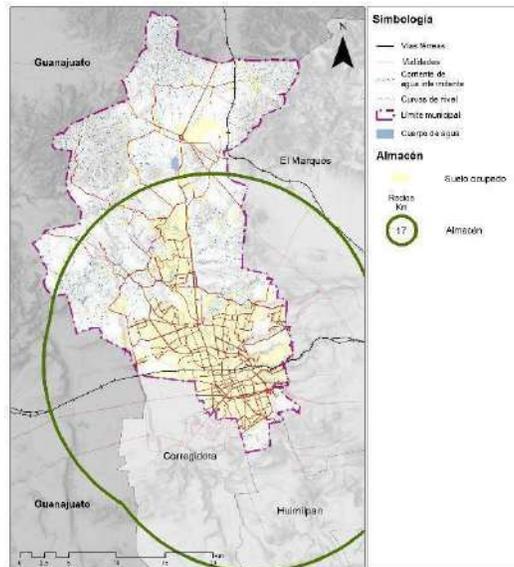
Abasto

En cuanto a los equipamientos de abasto, como se observa en las siguientes imágenes se identificaron 49 establecimientos de liconsa y 25 de diconsa, tres almacenes y una central de abasto. De este último se observa que ha quedado dentro en la ciudad y existen problemas para el desplazamiento de bienes y mercancías al mayoreo y menudeo, por lo que se propone su reubicación, o en su

caso la creación de una nueva central de abastos a las afueras del continuo urbano que favorezca la logística de las mercancías y evitar la introducción de camiones de carga a la zona centro de la Ciudad de Querétaro. Con una extensión de al menos 231.030 m², con bodega de frutas y verduras, frigorífico, bodega de abarrotes, huevo, lácteos y granos, sanitarios, área de andenes, patio de maniobra y estacionamiento, vialidades, áreas verdes, áreas de futura ampliación, caseta de control, subestación eléctrica, servicio médico, bancos, restaurantes y fondas, paradero de autobuses y talleres mecánicos con refaccionaria, con 459 cajones de estacionamiento, ya que tendrá una escala regional.

Imágenes 81, 82 y 83
Equipamiento de Abasto



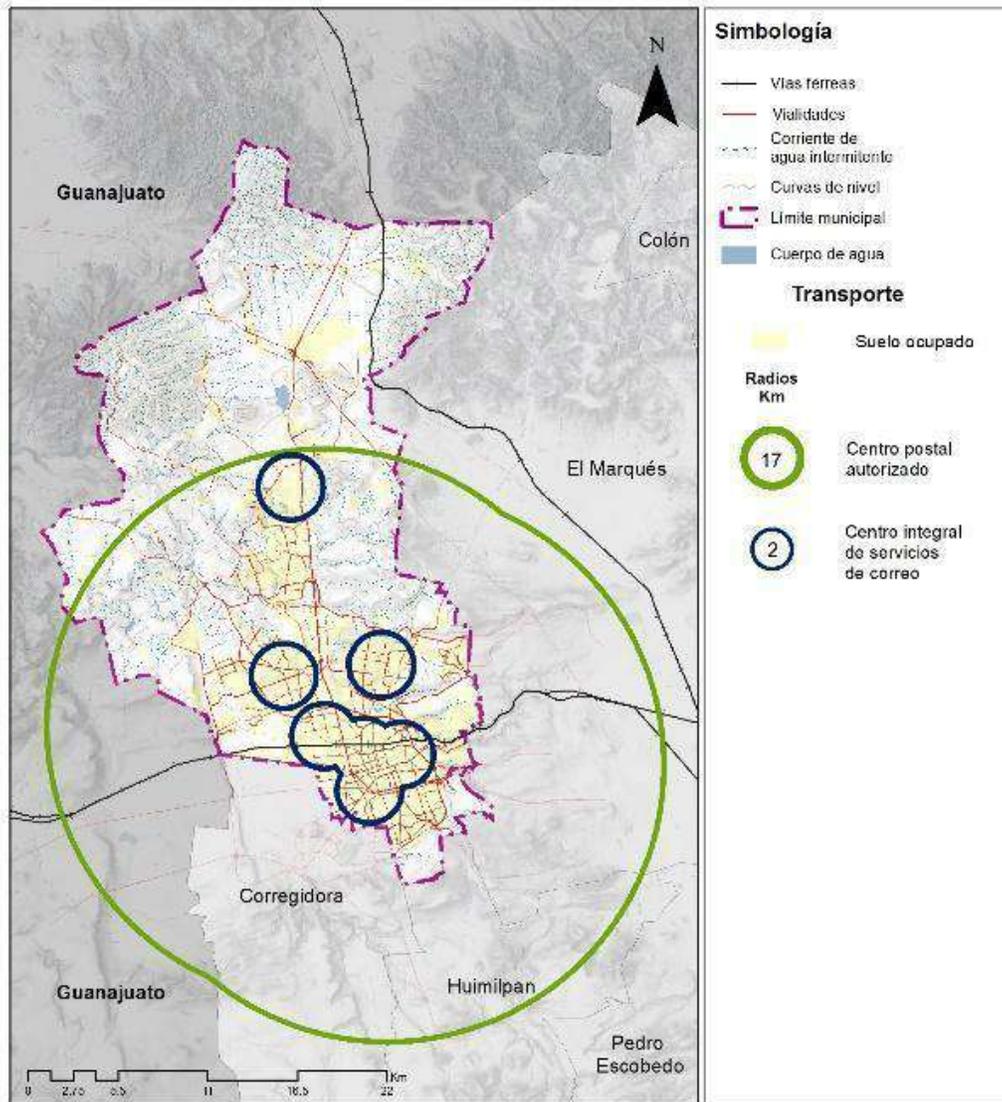


Fuente: Anuario Estadístico del municipio de Querétaro, 2021

Comunicación

Respecto a los equipamientos de comunicación, se encontraron dos centrales postales que cubren el radio del suelo ocupado y parte de la Zona Metropolitana de Querétaro, además de 7 centros integrales de servicios de correos como se muestra en el mapa siguiente, en el que se reconoce que existen otros medios y empresas de envío de correo, sin embargo, Correos de México se ubica principalmente en zonas industriales o comerciales.

Imagen 84
Equipamiento de Comunicación



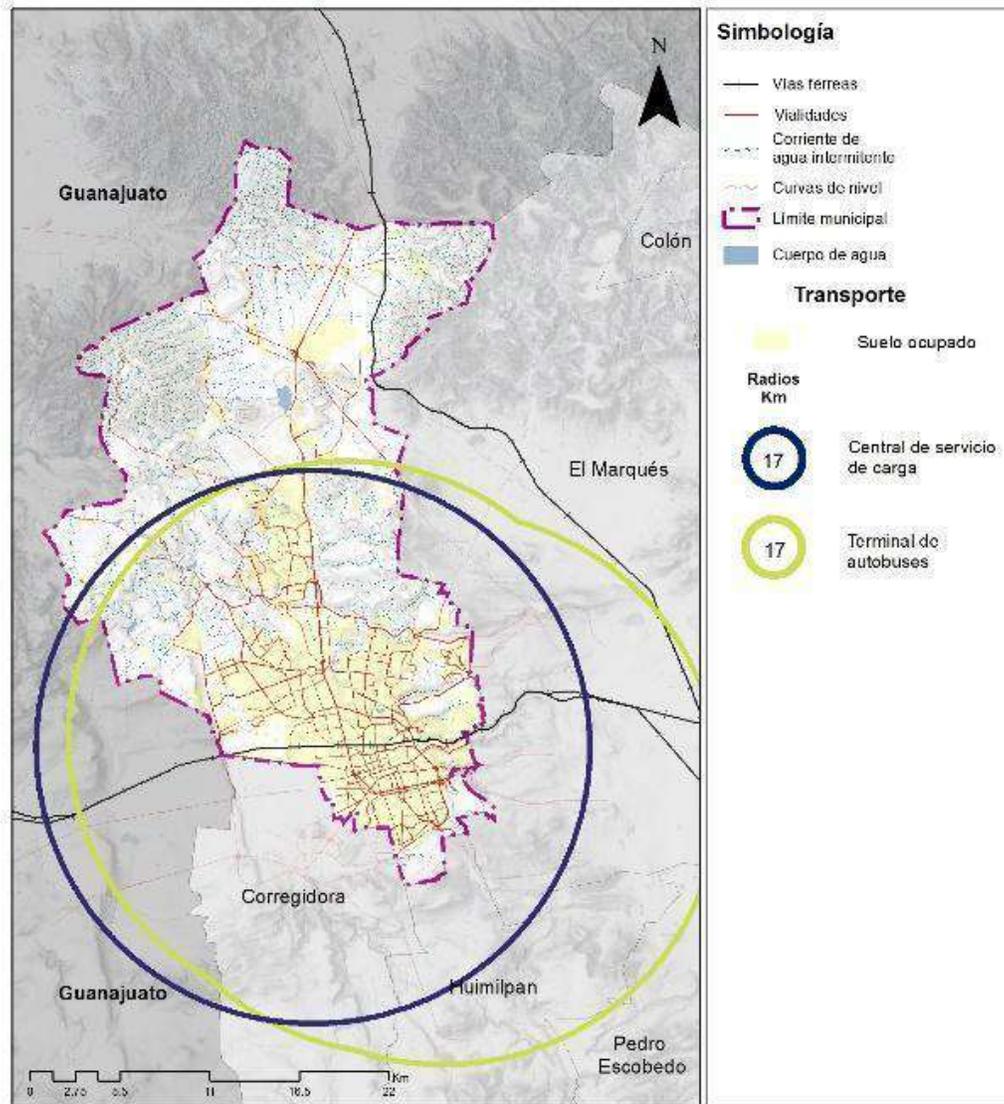
Fuente: Anuario Estadístico del municipio de Querétaro, 2021

Transporte

En materia de transporte, se localiza una central de servicio de carga aledaña a las vías férreas y dos terminales de autobuses de pasajeros, una de ellas se llama Terminal de Autobuses Foráneos (TAF) o Norte, ubicada sobre Avenida 5 de Febrero, la cual tiene viajes hacia siete ciudades de la República Mexicana y es administrada por Primera Plus, y la segunda es la Central de Autobuses de Querétaro, la cual tiene 139 andenes, 179 aparcamiento de autobuses, con 30 taquillas, 8 salas de espera, 50 locales comerciales y 30 empresas de

autotransporte, todo en un predio de 152,353 m². Por lo anterior se recomendaría distribuir las cargas vehiculares a través de diversas terminales de autobuses, al oeste, este y sur del municipio luego de realizar un estudio de origen destino para determinar el tamaño de cada terminal.

Imagen 85
Equipamiento de Transporte



Fuente: Anuario Estadístico del municipio de Querétaro, 2021

Otro de los elementos a analizar es el Aeropuerto Internacional de Querétaro, que aun cuando no se encuentra dentro de los límites municipales, ha registrado la movilización de 12,375.5 toneladas de paquetes de carga en el primer bimestre de 2023 (enero-febrero), lo que representa un crecimiento de 15.9% respecto al mismo

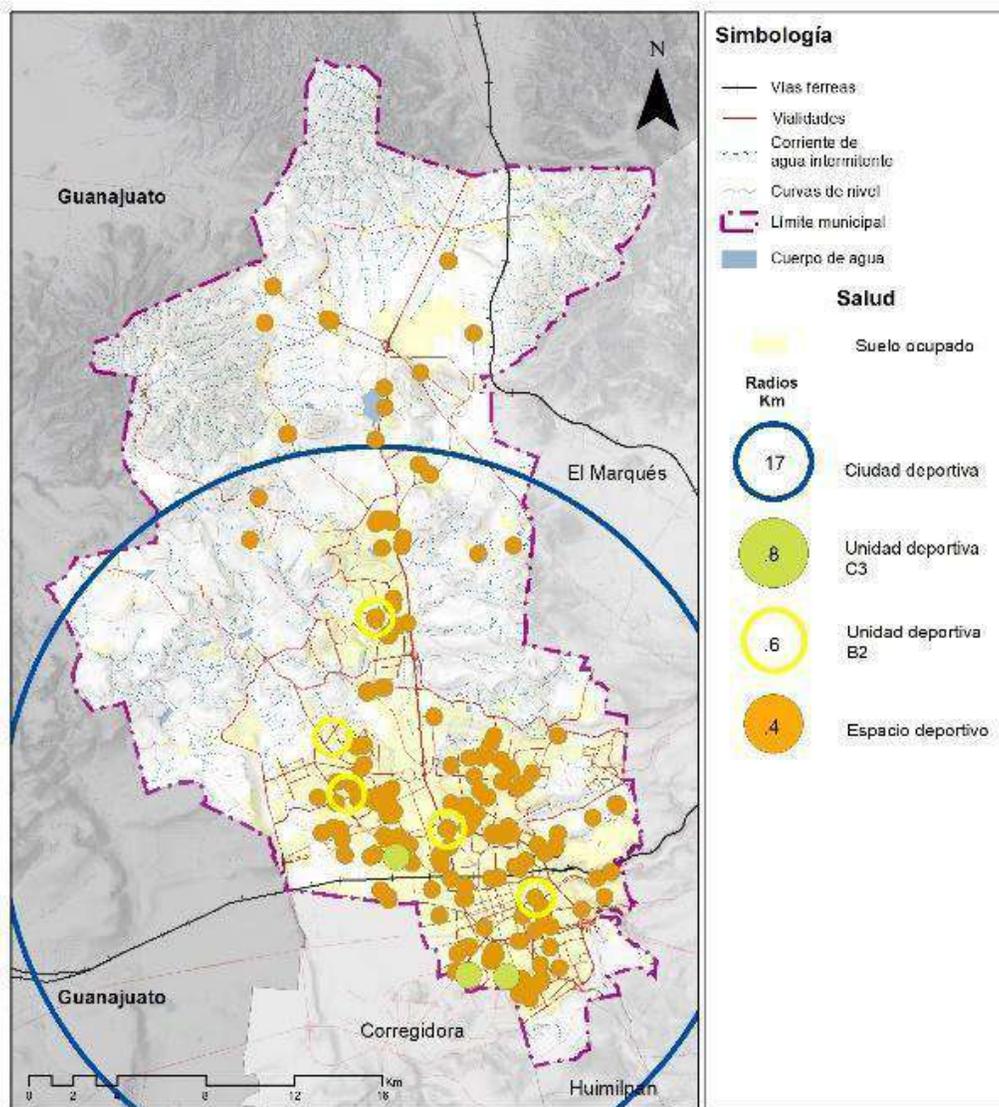
periodo de 2022, y principalmente se distribuyen dentro de la capital, y de continuar así, se fortalecerá y aumentará la distribución de mercancías siendo una alternativa para las aerolíneas cargueras que dejen de operar en el AICM provenientes de las panzas de los aviones comerciales, lo cual repercute en los flujos vehiculares y cargas en las vías terrestres ya que al encontrarse a 40 minutos de la Capital Queretana, es más seguro movilizar mercancía o personal sin necesidad de viajar a la CDMX o el Bajío.

Recreación y deporte

En materia de deporte, se contabilizaron alrededor de 393 equipamientos clasificados en espacios abiertos, espectáculos deportivos, parques, jardines, explanada, plaza, explanada, parque urbano, parque infantil. De esta clasificación destaca el Parque Querétaro 2000, el Parque Alfalfares, el Parque Bicentenario, la Alameda, entre otras.

Al visualizar el mapa siguiente es posible percatarse de que existe un gran déficit en materia de equipamientos de deporte y recreación, ya que la cobertura de las unidades deportivas de tipo B2 son pocas y muy pequeñas comparándolas con los límites de suelo ocupado, al igual que las unidades deportivas de tipo C3, que tampoco son abundantes y sumando los espacios deportivos, no cubren la necesidad de equipamientos. Aun cuando existe la ciudad deportiva del Parque Querétaro 2000, es necesario se amplíen las coberturas de estos equipamientos.

Imagen 86
Equipamiento de Deporte y recreación



Fuente: Anuario Estadístico del municipio de Querétaro, 2021

Administración y servicios públicos

El equipamiento de administración incluye 392 oficinas, entre los que destacan el CERESO Femenil y Varonil, las delegaciones, las Fiscalías, las oficinas de gobierno estatales, federales y municipales, así como, el Palacio de Gobierno Estatal, el Palacio Judicial Estatal, el Palacio municipal, las oficinas de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los tribunales de justicia federal y estatal.

Mientras que en los servicios públicos se puede contemplar los bomberos, los panteones y el relleno sanitario municipal. En el caso de este último, los usos habitacionales deben tener un resguardo de 500 m de distancia, para garantizar la salud de los habitantes.

3.2.10 GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGO DE DESASTRES

3.2.10.1 RIESGOS ANTROPOLÓGICOS Y NATURALES

A continuación, se describen los riesgos que se identifican en el municipio, como riesgos naturales, se identifican los geomorfológicos con fallas, fracturas y agrietamientos, los riesgos hidrometeorológicos con zonas inundables e Islas de calor.

Las Fallas y fracturas se encuentran al norte del municipio, dentro de la mancha urbana, sobre la carretera Anillo Vial Fray Junípero Serra, Bernardo Quintana y Libramiento Norponiente. Por otro lado, los agrietamientos se ubican en Av. 5 de Febrero y Boulevard Bernardo Quintana Norte.

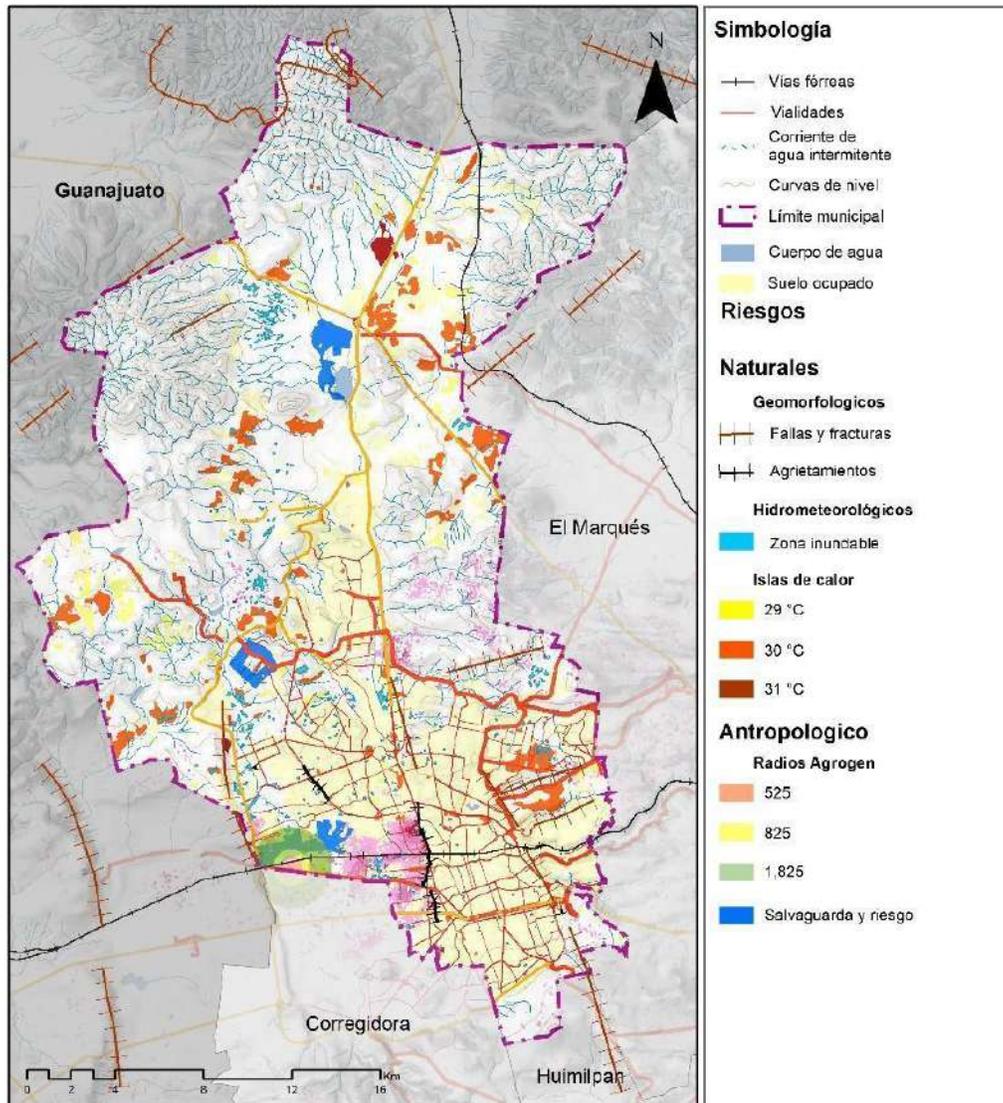
En cuanto a los riesgos Hidrometeorológicos, se identifican las zonas inundables, están a lo largo de toda la mancha urbana, principalmente al sur de la Delegación de Felipe Carrillo Puerto, Félix Osoreo Sotomayor y las localidades agrícolas de Santa Rosa Jáuregui.

Las islas de calor se dispersan en todo el territorio municipal, sin embargo, los puntos de temperaturas más altas se localizan en el libramiento norponiente a la altura de Huertas la joya y sobre la carretera 57 San Luis Potosí, ambas siendo una isla catalogada con 31°C, y también se encuentra una Isla de Calor en el corazón del Centro Histórico.

En cuanto a los riesgos antropológicos, se muestran los radios de influencia de la empresa de agroquímicos Agrogen, con tres distancias, 525 metro, 825 metros y 1,825 metros, junto con un polígono de salvaguarda y riesgo identificado en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local a causa de las sustancias químicas peligrosas que esta industria genera.

El resto de los polígonos de salvaguarda y riesgo hacen referencia a un radio de protección al relleno sanitario ubicado en Mompaní y a los alrededores de la Presa de Santa Catarina, a causa de los antecedentes de inundación y desbordamiento. Ver imagen siguiente.

Imagen 87
Riesgos naturales y antropológicos



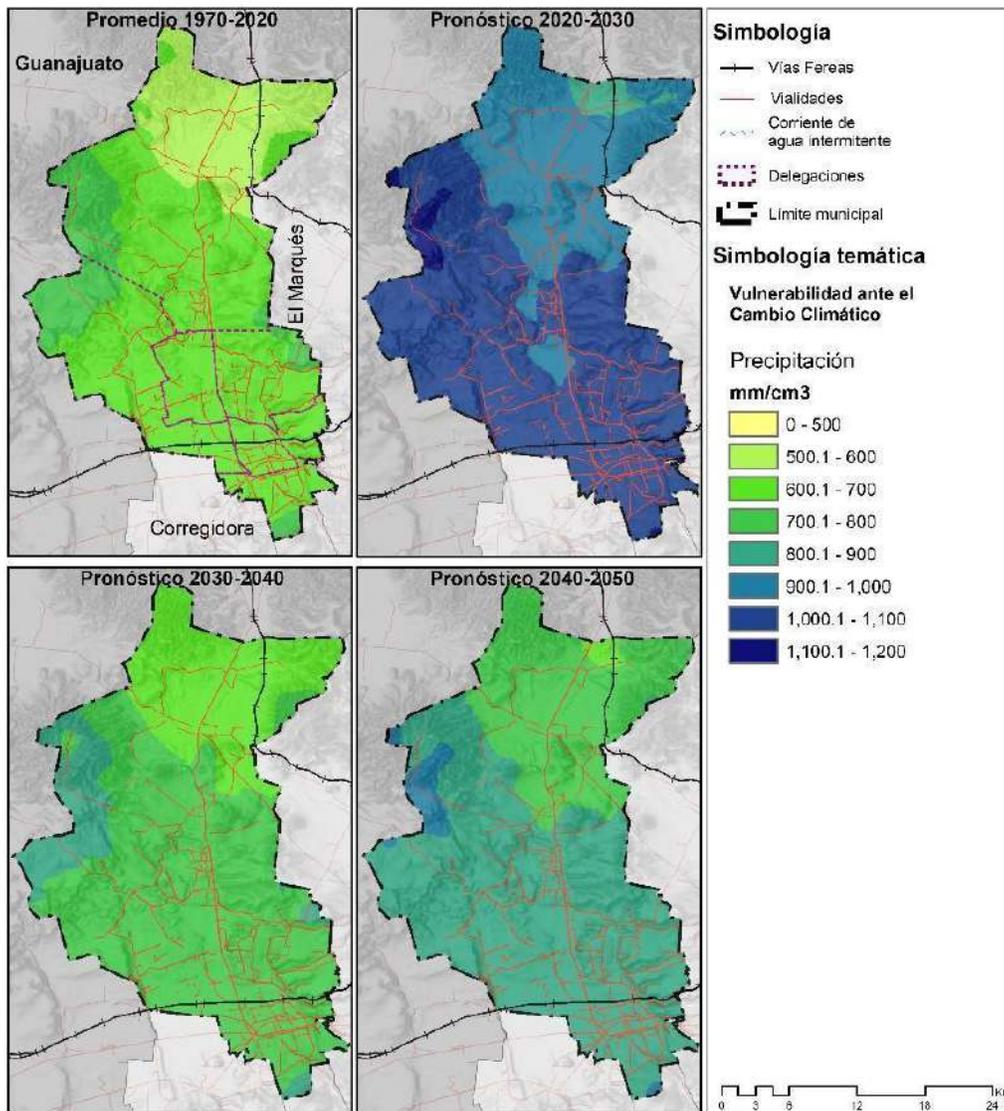
Fuente: Elaboración propia

3.2.10.2 VULNERABILIDAD ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO

El cálculo de las variables de cambio climático es necesario, principalmente para comenzar a generar antecedentes y estudios históricos, recordando que el cambio climático son las variaciones en las condiciones ambientales a lo largo de años y

décadas. Una de las variables primordiales para la identificación de cambios climáticos son las variaciones en la precipitación. Ver imagen siguiente.

Imagen 88
Pronóstico de cambios en precipitación



Fuente: Elaboración propia

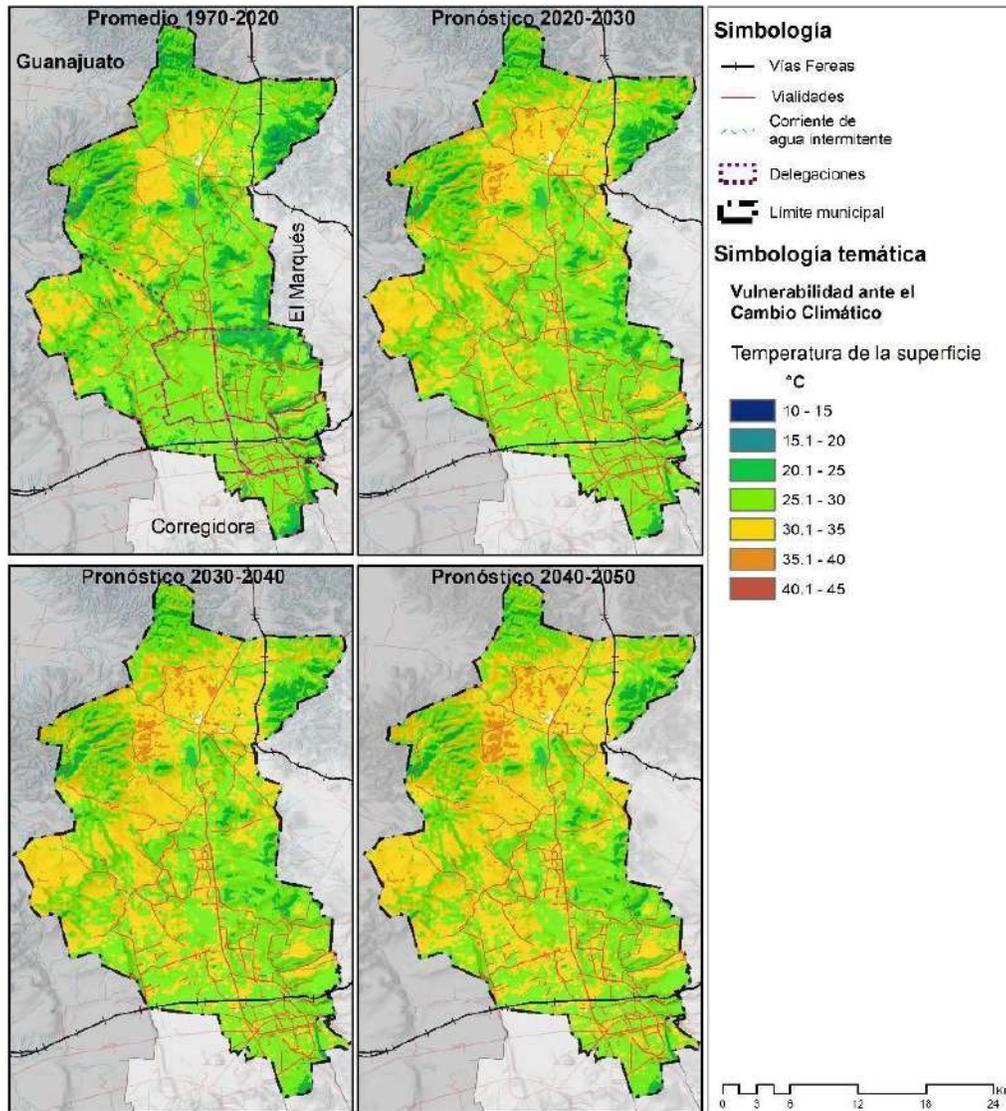
En el primer cuadro se representa el promedio de precipitación sobre el municipio, siendo las zonas que presentan más precipitación el sur del municipio, donde encontramos el Área natural Protegida de El Cimatarío con una cantidad de 700 a 800 mm/cm³ al norponiente de la entidad, en la Zona Occidental de Microcuencas (ZOM) y las áreas más secas, el norte del municipio.

La zona urbana tiene pronósticos de lluvias de 700 hasta 1,000 mm/cm³. Lo anterior debe de ser considerado con seriedad en dos vertientes diferentes, generar estrategias que prevengan el desastre que generan las inundaciones en la ZMPQ y por otro lado, estrategias para el aprovechamiento sustentable del recurso hídrico. Programas de captación y manejo del agua.

Otra variable que considerar es el aumento en la temperatura, en el mapa anterior, podemos identificar, en el primer cuadro el promedio de temperaturas del año 1970 a 2020, donde las zonas de mayor temperatura se ubican al norte y poniente del municipio, alcanzando los 35 °C, sin embargo, en las proyecciones para el 2030, 2040 y 2050 la temperatura pronostica un aumento de hasta los 45°C en las actuales zonas agrícolas, coincidentemente las zonas de proyección de crecimiento de la mancha urbana. Ver imagen siguiente.

|

Imagen 89
Pronóstico de cambios de temperatura



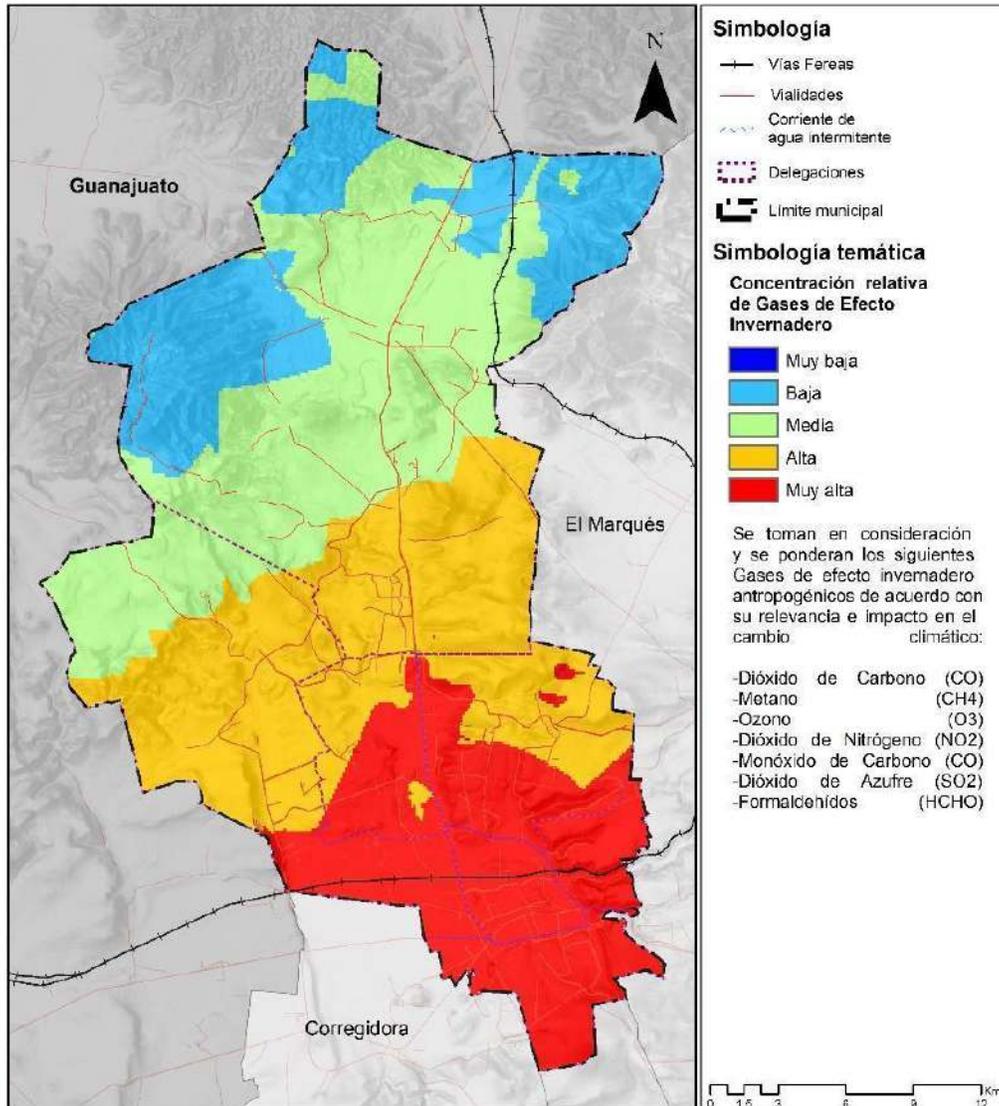
Fuente: Elaboración propia

Por último, se muestra el análisis de la capa de concentración de gases de efecto invernadero, siendo estos (CO), (CH₄), (O₃), (NO₃) (CO), (SO₂) y (HCHO).

La concentración más alta se mantiene en la zona sur del municipio, en la mancha urbana, conforme se avanza al sur de la ciudad y la densidad de población disminuye, la presencia de gases de efecto invernadero reduce, hasta llegar al norte de la entidad donde la concentración se mantiene en un rango bajo.

Los objetivos del PMDU de Querétaro están enfocados a reducir la concentración de estos gases nocivos para la salud y de mantener los niveles bajos en las zonas que aún no presentan problemática.

Imagen 90
Concentración relativa de gases de efecto invernadero.



Fuente: Elaboración propia

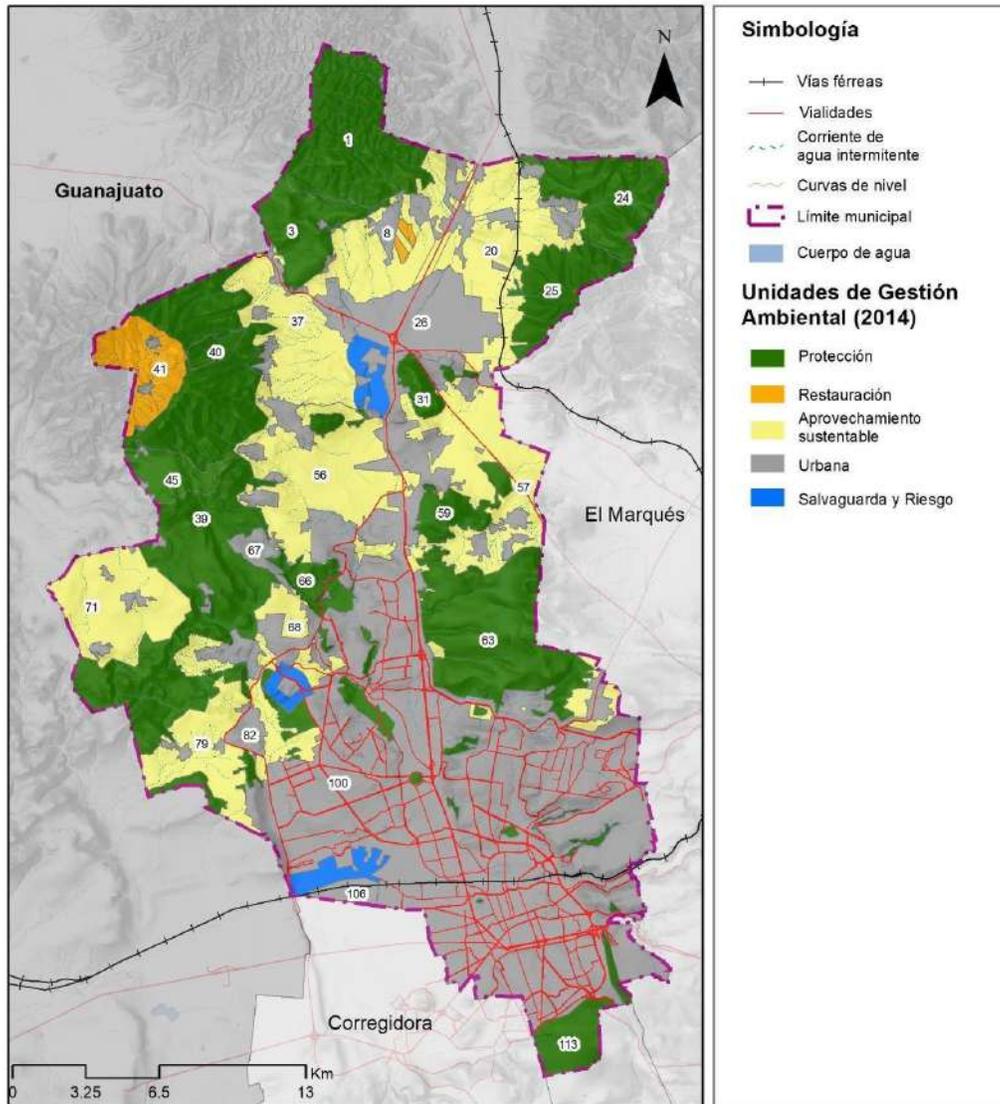
3.2.11 CARACTERÍSTICAS Y ANÁLISIS DE UNIDADES DE GESTIÓN AMBIENTAL

El Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) es obligatorio y una herramienta de administración del territorio, que al contrario de un Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se encarga de caracterizar, diagnosticar y regular el territorio fuera de los centro de población, para la salvaguarda de las áreas de valor ambiental, por medio de la identificación de las zonas bajo distintas políticas de acción, las cuales son de forma general, protección ecológica, conservación aprovechamiento sustentable, Restauración ecológica y desarrollo urbano y salvaguarda y riesgo.

El municipio de Querétaro cuenta con su POEL vigente de 2014, donde indica las políticas, estrategias, criterios, actividades y lineamientos a seguir para la protección del medio ambiente.

Imagen 91

Modelo de Unidades de Gestión Ambiental del Programa de Ordenamiento Ecológico Local



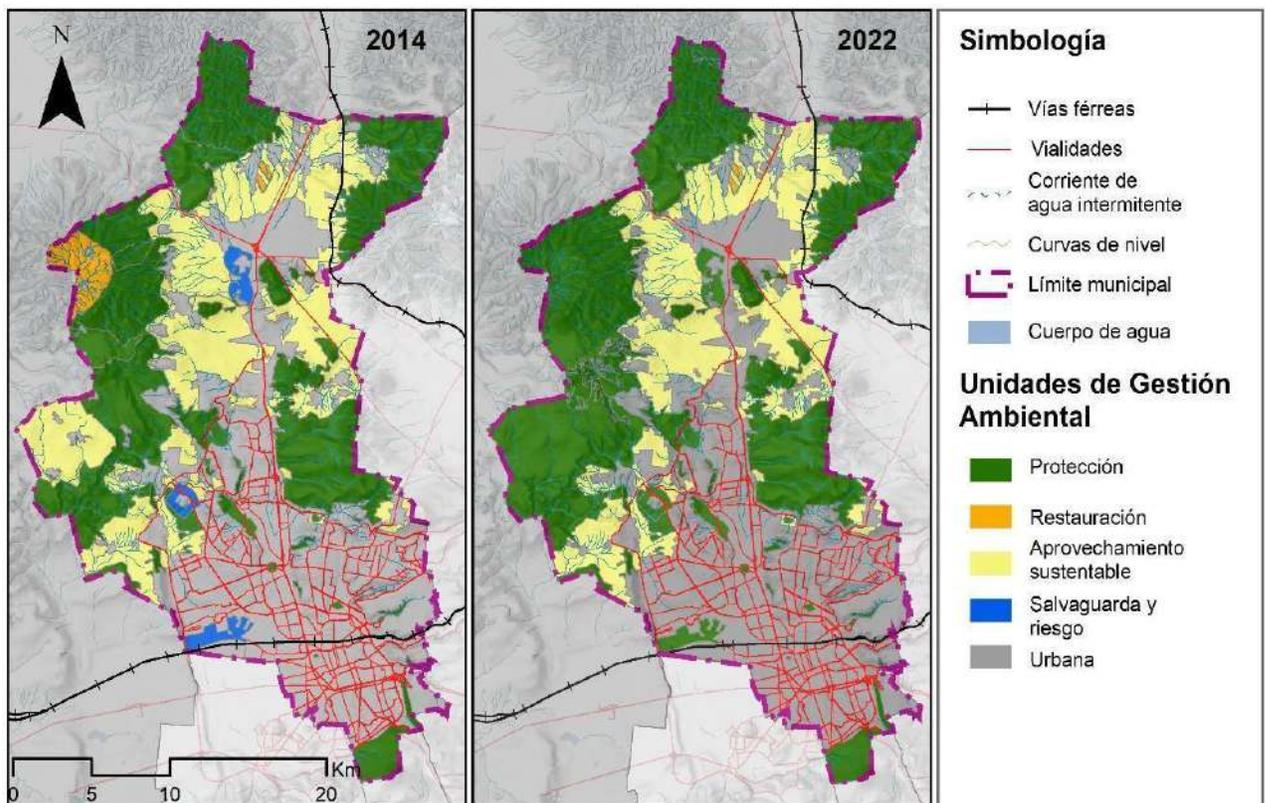
Fuente: Elaboración propia

El POEL de Querétaro en su decreto, identifica 113 Unidades de Gestión ambiental (UGA) siendo 54 UGA´s con política urbana, representando 27,197 ha; 4 UGA´s de salvaguarda y riesgo con 1,006.53 ha; 2 UGAS de restauración al norte del municipio sumando 1,300.31 ha; 36 UGAS con política de protección con 22,506 ha. y por último 17 UGA´s con política de aprovechamiento sustentable, haciendo referencia las zonas de actividades agropecuarios y extractivas, con 16712.63 ha.

EL POEL es un instrumento rector en el territorio, cuyo objeto es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la biodiversidad, que dictamina los destinos del suelo, bajo lógicas de protección ambiental, por lo que el PMDU debe de estar con concordancia absoluta a este.

Para el año 2022 se publicó el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro (POEREQ), difiriendo en superficie de zona de Protección al poniente del municipio, en donde la superficie que fue contemplada como Aprovechamiento Sustentable y Restauración por el POEL se definió como Protección en el 2022.

Imagen 92
Políticas del POEL 2014 vs POEREQ 2022



Fuente: Elaboración propia

3.3. SÍNTESIS

3.3.1. ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

Escenario tendencial

El escenario tendencial se elaboró con base en la tendencia de crecimiento poblacional y de crecimiento de suelo urbano para las delegaciones del municipio de Querétaro.

En cuanto a las tendencias del crecimiento demográfico se puede identificar que, de continuar el poblamiento bajo el patrón de dispersión centro periferia, la delegación del Centro Histórico continuará reduciendo el número de sus habitantes para alcanzar en el año 2050 una población total de 68,168 habitantes, 38.9 mil menos de los que actualmente residen en esa demarcación.

Por el contrario, las delegaciones con mayor incremento poblacional serán las de Félix Osores Sotomayor, la cual tendrá 394,346 habitantes en 2050, 157,689 nuevos residentes; mientras que Epigmenio González alcanzará una población de 370,766, un crecimiento de 149,619 habitantes adicionales. Por su parte, la delegación de Felipe Carrillo Puerto crecerá hasta alcanzar un total de 300,954 residentes en 2050, 106.3 mil habitantes nuevos.

En total, se estima que la población municipal se incrementará de 1,049.8 mil habitantes en 2020 hasta alcanzar en el 2050 un total de 1,564.6 mil, un incremento neto de 504,874 residentes.

De esta manera, en el escenario tendencial se puede identificar que esta forma de poblamiento del municipio presentará un decremento demográfico de las zonas centrales, particularmente el Centro Histórico, con tendencia a concentrar población en edades avanzadas y con mayor vulnerabilidad ante los cambios económicos, ambientales y sociales, en donde las viviendas que habitan se encuentran presionados por los cambios de uso del suelo para el establecimiento de usos comerciales o de servicio, desvinculados de la vida social de los barrios y una reducción de la vida en los espacios públicos y desvalorización del entorno

inmobiliario con un creciente deterioro de los inmuebles y la infraestructura y equipamientos públicos.

Por su parte, en la periferia encontraríamos dos patrones principales: por un lado, las zonas residenciales que se formarían como espacios cerrados del resto del área urbana, segregados socialmente y sin vínculos con otras zonas urbanas; por otro lado, el crecimiento de las colonias populares, varias en situaciones de irregularidad, con deficiencias en los bienes, infraestructura y equipamientos básicos, y con una población más joven demandante de servicios públicos básicos.

En ambos casos predominaría un crecimiento expansivo y disperso, con bajas densidades, ocupando zonas poco aptas para el desarrollo urbano y a crecientes costos económicos para su habilitación en usos urbanos, al tiempo que aumenta la necesidad de la población para tener opciones de movilidad para el traslado de los habitantes a las fuentes de empleo, los servicios, educación, salud, entre otros. Si continua el mismo patrón de movilidad motorizada en autos particulares y menor uso del transporte público llevaría a aumentar los niveles de congestionamiento vehicular, la contaminación atmosférica (ruido de fondo vehicular y emisiones) y tiempos de traslado para la población.

En el municipio de Querétaro, las tendencias del crecimiento se dirigen al norte de las delegaciones Epigmenio González, Félix Osores Sotomayor y Santa Rosa Jauregui. Las dos primeras delegaciones tienen ya una continuidad física del área urbana de Querétaro, mientras que en la delegación Santa Rosa Jáuregui, por su carácter más rural, presenta un poblamiento disperso, aunque ya comienzan a ubicarse en esa delegación fraccionamientos de tipo residencial, así como colonias de tipo popular.

De acuerdo con las tendencias, de continuar el ritmo de crecimiento actual, el cuadro siguiente indica la superficie urbana requerida, donde el mayor incremento se generaría en las delegaciones Santa Rosa Jáuregui, Félix Osores Sotomayor y Epigmenio González, acorde con la expansión urbana que tienen actualmente en el municipio. Esto implicaría la ocupación indiscriminada de suelo agrícola, de superficie con valor ambiental y áreas sujetas a riesgos de distinto tipo.

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

Cuadro 63.
Población total y proyecciones de población, escenario tendencial, 1990-2050

Estado Municipio Delegación	Población total censal				Proyecciones de población			
	1990	2000	2010	2020	2025	2030	2040	2050
Estado de Querétaro	1,051,235	1,404,306	1,827,937	2,368,467	2,664,634 ¹	3,190,487	4,623,094	6,055,701
Municipio de Querétaro	456,458	641,386	801,883	1,049,777	1,122,452	1,196,360	1,375,505	1,554,651
Centro Histórico	93,708	131,173	113,756	106,659	99,671	92,682	80,425	68,168
Josefa Vergara y Hernández	82,605	116,071	120,933	122,611	132,193	141,775	154,263	166,751
Felipe Carrillo Puerto	65,826	92,495	115,071	194,570	206,881	219,193	260,073	300,954
Félix Osores Sotomayor	76,131	106,974	172,619	236,657	260,779	284,901	339,623	394,346
Epigmenio González	66,631	93,625	155,643	221,147	243,400	265,653	318,210	370,766
Villa Cayetano Rubio	19,096	26,832	34,313	43,162	46,966	50,771	58,738	66,706
Santa Rosa Jáuregui	52,461	73,716	87,754	123,739	132,562	141,386	164,173	186,960

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990 a 2020, proyecciones con base en la tendencia de cada unidad geográfica. Para el Estado de Querétaro, Escenario probable del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, 2022). ¹Dato a 2024 en la fuente original.

Cuadro 64.
Superficie urbana, escenario tendencial, 2025-2050

Estado Municipio Delegación	Superficie urbana			
	2025	2030	2040	2050
Municipio de Querétaro	24,295.7	27,553.5	31,394.4	34,566.9
Centro Histórico	1,964.1	1,964.1	1,964.1	1,964.1
Josefa Vergara y Hernández	2,101.8	2,163.3	2,224.8	2,286.3
Felipe Carrillo Puerto	4,194.4	4,939.5	5,684.7	6,429.8
Félix Osores Sotomayor	3,180.3	3,265.5	3,933.8	3,933.8
Epigmenio González	4,315.9	5,043.8	5,771.6	6,499.5
Villa Cayetano Rubio	1,732.8	1,976.6	2,220.4	2,464.2
Santa Rosa Jáuregui	6,806.4	8,200.7	9,595.0	10,989.3

Fuente: proyecciones con base en la tendencia de cada unidad geográfica.

Escenario programático

El escenario programático se basa en un cambio de la tendencia mostrada anteriormente, donde a partir de evitar el despoblamiento de la zona central y encauzar el crecimiento periférico para evitar su expansión indiscriminada se distribuiría la población en las delegaciones de la forma que muestra el cuadro siguiente.

Cuadro 65.
Proyecciones de población, escenario programático, 2025-2050

Estado Municipio Delegación	Censal		Proyecciones de población		
	2020	2025	2030	2040	2050
Municipio de Querétaro	1,049,777	1,116,167	1,177,890	1,301,335	1,383,632
Centro Histórico	106,659	107,655	108,651	110,643	111,971
Josefa Vergara y Hernández	122,611	126,789	130,967	139,323	144,894
Felipe Carrillo Puerto	194,570	202,915	211,261	227,951	239,078
Félix Osores Sotomayor	236,657	255,734	274,811	312,964	338,400
Epigmenio González	221,147	237,523	253,899	286,651	308,486
Villa Cayetano Rubio	43,162	52,011	54,961	60,860	64,793
Santa Rosa Jáuregui	123,739	133,540	143,341	162,943	176,011

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990 a 2020, Proyecciones con base en ajuste al escenario tendencial.

Para el logro de este escenario se requerirían de distintas acciones:

- En las delegaciones Centro Histórico y Villa Cayetano Rubio se tendería a impulsar el poblamiento, mediante el reciclamiento de la vivienda, la ocupación de baldíos y acciones para evitar el deterioro inmueble y social, evitando el despoblamiento y generando cohesión en los barrios y colonias tradicionales, evitando la especulación inmobiliaria y favoreciendo la mezcla de usos del suelo y la densificación que permitan el aprovechamiento del marco construido, mejorando la infraestructura y equipamientos.
- Reducir la presión de crecimiento poblacional y urbano en las delegaciones Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores Sotomayor, Epigmenio González y Santa Rosa Jáuregui, en las cuales tendría que fomentar su crecimiento ordenado con mayor densidad, orientando el desarrollo urbano en zonas aptas para evitar la ocupación de zonas de valor ambiental o en situación de riesgo,

mejorar las colonias populares y articular el crecimiento urbano a fin de evitar su fragmentación, así como dotarlas con los equipamientos y servicios necesarios e impulsar una movilidad con mayor cobertura y en mejores condiciones para los habitantes.

3.3.2. REQUERIMIENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

De acuerdo con la proyección de población programática, los requerimientos urbanos para el municipio por delegación se estimaron con base en los siguientes parámetros.

Para la dotación de agua potable volumen de consumo, en m³/día, por población residente durante un día, se obtiene mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Consumo} = \text{Población atendida} * \text{Dotación} / 1,000$$

Para la estimación de aguas servidas, aquellas que se desechan de los hogares, se calcula la aportación respectiva. La aportación es el volumen diario de agua residual entregado a la red de alcantarillado, la cual es un porcentaje del valor de la dotación de agua potable. Considerando que la red de drenaje para aguas negras es el reflejo del servicio de agua potable, la CONAGUA ha adoptado el criterio de aceptar como aportación de aguas negras del 75% al 80% de la dotación de agua potable, ya que el 25% o el 20% restante se pierde antes de llegar a los conductos.

Para fines de cálculo se toma la proporción de 80 por ciento. Por lo anterior, para calcular el volumen de aportación de aguas negras en un día, en m³/día, se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{Aportación} = \text{Consumo} * \% \text{ de dotación de agua potable}$$

En el caso de energía eléctrica la demanda de potencia determinará la carga a prever y no podrá ser inferior a los siguientes valores.

Para usos destinados a viviendas, se contemplan dos niveles: básica 5,750 W para una superficie hasta 160 m²; y elevada, con una potencia de 9,200 W para una superficie superior a 160 m². El factor de simultaneidad varía dependiendo del

número de viviendas, pero se considera un valor unitario de 0.5. en este caso se estima con base en la población mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Potencia demandada} = \text{Habitantes} * \text{Pot.} * F. S. 1000$$

Donde *Habitantes*, *Pot.* es la potencia demanda por tipo de actividad (en este caso se emplea el Residencial), y *F.S.* es el factor de simultaneidad.

Los resultados obtenidos a partir del incremento de población estimado anteriormente se presentan en el cuadro siguiente.

Cuadro 66
Demandas de servicios básicos, escenario programático, 2020-2050

Estado Municipio Delegación	Incremento de población				Demanda de agua (m3/día)			
	2020-25	2025-30	2030-40	2040-2050	2020-25	2025-30	2030-40	2040-2050
Municipio de Querétaro	66,390	61,723	123,445	82,297	10,143	9,258	18,517	12,345
Centro Histórico	996	996	1,992	1,328	149	149	299	199
Josefa Vergara y Hernández	4,178	4,178	8,356	5,571	627	627	1,253	836
Felipe Carrillo Puerto	8,345	8,345	16,691	11,127	1,252	1,252	2,504	1,669
Félix Osores Sotomayor	19,077	19,077	38,154	25,436	2,862	2,862	5,723	3,815
Epigmenio González	16,376	16,376	32,752	21,835	2,456	2,456	4,913	3,275
Villa Cayetano Rubio	8,849	2,950	5,899	3,933	1,327	442	885	590
Santa Rosa Jáuregui	9,801	9,801	19,602	13,068	1,470	1,470	2,940	1,960

Estado Municipio Delegación	Desalojo aguas servidas (m3/día)				Energía eléctrica Kw /día			
	2020-25	2025-30	2030-40	2040-2050	2020-25	2025-30	2030-40	2040-2050
Municipio de Querétaro	8,115	7,407	14,813	9,876	385,445.4	351,819.2	703,638.4	469,092.3
Centro Histórico	119.5	119.5	239.0	159.4	5,677.2	5,677.2	11,354.4	7,569.6
Josefa Vergara y Hernández	501.4	501.4	1,002.7	668.5	23,814.6	23,814.6	47,629.2	31,752.8
Felipe Carrillo Puerto	1,001.4	1,001.4	2,002.9	1,335.2	47,567.9	47,567.9	95,135.9	63,423.9
Félix Osores Sotomayor	2,289.2	2,289.2	4,578.4	3,052.3	108,737.5	108,737.5	217,475.0	144,983.3
Epigmenio González	1,965.1	1,965.1	3,930.2	2,620.2	93,343.2	93,343.2	186,686.4	124,457.6
Villa Cayetano Rubio	1,061.9	354.0	707.9	471.9	50,439.3	16,813.1	33,626.2	22,417.5
Santa Rosa Jáuregui	1,176.1	1,176.1	2,352.2	1,568.2	55,865.7	55,865.7	111,731.4	74,487.6

Fuente: Elaboración propia con base en Proyecciones de la población.

La estimación de vivienda para las necesidades habitacionales de la población que se espera en el corto mediano y largo plazos, se distribuyen de acuerdo con la densidad habitacional media (hab/ viv) y se distribuye a partir de la estructura de ingresos -de acuerdo con la Encuesta Nacional de Ingreso Gasto de los Hogares- y se dosifica de acuerdo con las tipologías definidas por la CONAVI⁶⁸.

⁶⁸ **Económica.** Superficie construida en promedio: 40m2, costo promedio: 118 UMAs cuentan con 1 baño, cocina, área de usos múltiples. **Popular.** Superficie construida en promedio: 50m2, costo promedio: de 118.1 a 200 UMAs cuentan con 1 baño, cocina, estancia, comedor, de 1 a 2 recámaras y 1 cajón de estacionamiento. **Tradicional.** Superficie construida en

Cuadro 67

Demanda de vivienda nueva por valor de la vivienda, escenario programático corto plazo, 2020-2025

Estado Municipio Delegación	Demanda vivienda nueva	Estratos				
		Económica	Popul ar	Tradicion al	Media-Residencial	Residencial plus
Municipio de Querétaro	17,639	1,923	2,275	3,263	4,956	5,203
Centro Histórico	277	30	36	51	78	82
Josefa Vergara y Hernández	1,045	114	135	193	294	308
Felipe Carrillo Puerto	2,196	239	283	406	617	648
Félix Osores Sotomayor	5,020	547	648	929	1,411	1,481
Epigmenio González	4,309	470	556	797	1,211	1,271
Villa Cayetano Rubio	2,458	268	317	455	691	725
Santa Rosa Jáuregui	2,334	254	301	432	656	688

Fuente: Elaboración propia con base en Proyecciones de la población. La demanda de vivienda nueva se estima con base en el promedio de ocupantes por vivienda en 2020 en cada delegación.

Cuadro 68

Demanda de vivienda nueva por valor de la vivienda, escenario programático mediano plazo, 2025-2030

Estado Municipio Delegación	Demanda vivienda nueva	Estratos				
		Económica	Popul ar	Tradicion al	Media-Residencial	Residencial plus
Municipio de Querétaro	16,000	1,744	2,064	2,960	4,496	4,720
Centro Histórico	277	30	36	51	78	82
Josefa Vergara y Hernández	1,045	114	135	193	294	308
Felipe Carrillo Puerto	2,196	239	283	406	617	648
Félix Osores Sotomayor	5,020	547	648	929	1,411	1,481
Epigmenio González	4,309	470	556	797	1,211	1,271
Villa Cayetano Rubio	819	89	106	152	230	242
Santa Rosa Jáuregui	2,334	254	301	432	656	688

Fuente: Elaboración propia con base en Proyecciones de la población. La demanda de vivienda nueva se estima con base en el promedio de ocupantes por vivienda en 2020 en cada delegación.

promedio: 71m², costo promedio: de 200.1 a 350 UMAs cuentan con 1 y ½ baños, cocina, estancia-comedor, de 2 a 3 recámaras, 1 cajón de estacionamiento. **Media.** Superficie construida en promedio: 102m², costo promedio: de 350.1 a 750 UMAs cuentan con 2 baños, cocina, sala, comedor, de 2 a 3 recámaras, cuarto de servicio y 1 a 2 cajones de estacionamiento. **Residencial.** Superficie construida en promedio: 156m², costo promedio: de 750.1 a 1,500 UMAs cuentan con 3 a 4 baños, cocina, sala, comedor, de 3 a 4 recámaras, cuarto de servicio, sala familiar y 2 o 3 cajones de estacionamiento. **Residencial plus.** Superficie construida en promedio: más de 156m², costo promedio: más de 750.1 a 1,500 UMAs cuentan con más de 4 años, cocina, sala, comedor, más de 4 recámaras, cuarto de servicio, sala familiar y más de 3 cajones de estacionamiento. (CONAVI, Diccionario de datos, https://sniiv.sedatu.gob.mx/Reporte/Datos_abiertos).

Cuadro 69.

Demanda de vivienda nueva por valor de la vivienda, escenario programático largo plazo, 2030-2050

Estado Municipio Delegación	Demanda vivienda nueva	Estratos				
		Económica	Popular	Tradicional	Media-Residencial	Residencial plus
Municipio de Querétaro	53,280	5,813	6,880	9,867	14,987	15,733
Centro Histórico	921	101	119	171	259	272
Josefa Vergara y Hernández	3,478	380	449	644	978	1,027
Felipe Carrillo Puerto	7,313	798	944	1,354	2,057	2,160
Félix Osores Sotomayor	16,717	1,824	2,159	3,096	4,702	4,937
Epigmenio González	14,351	1,566	1,853	2,658	4,037	4,238
Villa Cayetano Rubio	2,728	298	352	505	767	806
Santa Rosa Jáuregui	7,771	848	1,003	1,439	2,186	2,295

Fuente: Elaboración propia con base en Proyecciones de la población. La demanda de vivienda nueva se estima con base en el promedio de ocupantes por vivienda en 2020 en cada delegación.

En cuanto a la demanda de suelo para usos urbanos la estimación por delegación se elabora a partir de dos vertientes principales: a) promover el crecimiento “hacia dentro” de la zona urbana construida tomando en cuenta la existencia de vacíos urbanos (predios baldíos o subutilizados y áreas susceptibles de incrementar su densidad). En este caso se propone el aprovechamiento de estas áreas que ya cuentan con la infraestructura y equipamientos existentes y aumentando la densidad de esas áreas, al menos al promedio existente que se tiene en cada delegación, se obtiene que, de ocuparse estas zonas se podría albergar a 178,735 habitantes al 2050, en su mayor parte, en las delegaciones de Félix Osores Sotomayor y Epigmenio González, las cuales se esperaba puedan albergar a 59 mil habitantes en cada delegación⁶⁹.

Cuadro 70.

Demanda de suelo intraurbano, escenario programático largo plazo, 2025-2050

Municipio Delegación	Dosificación superficie potencial densificación Ha				Población acumulada en superficie densificación			
	2025	2030	2040	2050	2025	2030	2040	2050
Municipio de Querétaro	139.4	697.2	2,091.6	3,486.0	7,149	35,747	107,241	178,735
Centro Histórico	0.6	2.9	8.7	14.5	29	147	440	734
Josefa Vergara y Hernández	11.1	55.4	166.1	276.9	697	3,483	10,450	17,416

⁶⁹ Estas estimaciones se basan en el promedio de habitantes por hectárea (densidad bruta) en cada delegación y están sujetas a las condiciones locales y normativas que defina la zonificación secundaria que se propone en el apartado normativo.

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

Felipe Carrillo Puerto	15.5	77.4	232.2	386.9	725	3,627	10,881	18,136
Félix Osores Sotomayor	32.5	162.4	487.3	812.2	2,399	11,995	35,984	59,974
Epigmenio González	43.1	215.7	647.2	1,078.7	2,411	12,054	36,162	60,270
Villa Cayetano Rubio	6.1	30.7	92.1	153.6	205	1,024	3,071	5,118
Santa Rosa Jáuregui	30.5	152.7	458.0	763.3	684	3,418	10,253	17,088

Fuente: Elaboración propia.

La segunda vertiente está relacionada con el crecimiento del área urbana, que se propone encauzarlo y evitar su expansión indiscriminada hacia el suelo de conservación. De esta forma, el cuadro siguiente indica el crecimiento urbano de cada delegación. A diferencia del escenario tendencial, que implica el crecimiento expansivo de la superficie urbana, en este escenario se plantea que dicho crecimiento se encauce a zonas aptas y que dispongan o estén próximas a zonas con infraestructura básica, vialidades y equipamientos, principalmente en las delegaciones Felipe Carrillo Puerto, Félix Osores Sotomayor y Epigmenio González, y evitando el crecimiento expansivo en Santa Rosa Jáuregui para proteger las zonas productivas y con valor ambiental.

Cuadro 71.
Demanda de suelo urbano, escenario programático largo plazo, 2025-2050

Municipio Delegación	Año				
	2022	2025	2030	2040	2050
Municipio de Querétaro	19,463.7	21,479.7	23,495.7	25,511.8	31,072.7
Centro Histórico	1,964.1	1,964.1	1,964.1	1,964.1	1,964.1
Josefa Vergara y Hernández	2,000.4	2,111.8	2,223.2	2,334.6	2,286.3
Felipe Carrillo Puerto	3,138.1	3,825.4	4,512.7	5,199.9	7,016.9
Félix Osores Sotomayor	3,009.9	3,481.5	3,953.1	4,424.7	3,933.8
Epigmenio González	3,279.4	3,612.0	3,944.5	4,277.0	6,653.6
Villa Cayetano Rubio	1,277.3	1,481.5	1,685.8	1,890.0	1,607.2
Santa Rosa Jáuregui	4,794.6	5,003.5	5,212.5	5,421.4	7,610.9

Fuente: Elaboración propia.

3.3.3 SINTESIS DE PROBLEMÁTICAS Y NECESIDADES

Derivado del análisis territorial, así como de la participación ciudadana y de expertos, se determinaron las problemáticas y necesidades a resolver en el territorio municipal, en diversos rubros que se interrelacionan con el contexto urbano y ambiental del municipio.

Cuadro 72
Problemáticas y Necesidades

Problemáticas	Necesidades
VIVIENDA	
<i>Poca oferta de vivienda asequible</i>	<i>Promover reservas destinadas para vivienda de interés social</i>
	<i>Promover desarrollos habitacionales con oferta diversificada de tipologías de vivienda</i>
	<i>Diseñar incentivos normativos y fiscales para la construcción de vivienda asequible.</i>
	<i>Regular el mercado a través de mecanismos que faciliten una oferta continua de vivienda.</i>
<i>Desdoblamiento de vivienda en lote familiar</i>	<i>Incremento de densidad en áreas focalizadas que no provengan de la autorización de desarrollos inmobiliarios</i>
<i>Subutilización de predios y vacíos urbanos</i>	<i>Crear mecanismos y normas que no permitan la especulación, determinar límites de crecimiento estrictos, generar planes de inversión y financiamiento para proyectos dentro de la ciudad interior y modificar los esquemas normativos para poder expropiar bienes intestados y abandonados dentro de la ciudad interior</i>
	<i>Incentivos fiscales y administrativos para lograr el aprovechamiento de la ciudad interior y sus inmuebles.</i>
	<i>Venta de derechos adicionales de desarrollo.</i>
	<i>Aplicar mayor impuesto predial a los dueños de terrenos urbanos no desarrollados e incrementar la densidad en zonas subutilizadas y/o deterioradas</i>
<i>Cálculo de densidad de vivienda obsoleta</i>	<i>Determinar el cálculo de densidad por 3.4 hab/viv</i>
<i>Aumento de Asentamientos Humanos Irregulares</i>	<i>Evaluación focalizada de asentamientos humanos para la regularización de la tenencia de la tierra</i>
	<i>Mecanismos de oferta de suelo asequible.</i>
	<i>Establecer un programa de bolsa de suelo</i>
	<i>Control y sanciones a promotores de asentamientos irregulares.</i>
<i>Vivienda desocupada</i>	<i>Generar mecanismos de reutilización de la vivienda</i>

Problemáticas	Necesidades
	<i>Dotar de servicios, equipamiento transporte, y conectividad a los desarrollos o áreas que cuentan con viviendas desocupadas</i>
<i>Incrementos de densidad</i>	<i>Vincular los incrementos de densidad en función de la cobertura de servicios, equipamientos y transporte.</i>
USO DE SUELO	
<i>Compatibilidades de giros limitada</i>	<i>Incorporar nuevos giros en la tabla de compatibilidades de uso de suelo en las diversas nomenclaturas de la zonificación secundaria.</i>
<i>Requerimientos de cajones de estacionamiento</i>	<i>Establecer en la normatividad urbana radios a partir de la centralidad, para definir requerimientos.</i>
<i>Falta de mezcla de usos de suelo</i>	<i>Incorporar usos de suelo y compatibilidades comerciales y de servicios en aquellas vialidades primarias y secundarias.</i>
	<i>Promover desarrollos habitacionales con usos mixtos compatibles</i>
<i>Asignación de usos de suelo con usos comerciales en colonias antiguas</i>	<i>Establecer normas particulares respecto a la limitación de compatibilidades de giros.</i>
<i>Falta de restricción de gasolineras en zonas residenciales</i>	<i>Establecer normas particulares respecto a la restricción de localización y autorización de gasolineras en zonas residenciales.</i>
<i>Cambios de uso de suelo en zonas no aptas</i>	<i>Reglamentar los criterios de viabilidad para autorizar cambio de uso de suelo</i>
	<i>Prohibir cambios de uso de suelo en áreas de protección ecológica (áreas naturales protegidas, unidades de gestión ambiental con política de protección y fragmentos de biodiversidad), así como en zonas de riesgo, zonas de alta productividad agrícola y de recarga de agua.</i>
	<i>Limitar los cambios de uso de suelo en zonas no contiguas a la mancha urbana</i>
	<i>Incorporar la evaluación del impacto urbano en las solicitudes de cambio de uso de suelo.</i>
<i>Respetar los usos de suelo existentes</i>	<i>Evaluar la delimitación de la zonificación secundaria y giros permitidos en la actualización de la normatividad.</i>
<i>Verticalidad de edificaciones no funcional</i>	<i>Limitar alturas máximas permitidas en función de secciones viales</i>
	<i>Definir incremento de altura sin superar el Coeficiente de Utilización permitido solo en vialidades primarias, en aquellas áreas que no</i>

Problemáticas	Necesidades
	<i>provengan de autorización de desarrollos inmobiliarios</i>
<i>Fragmentación del crecimiento de la mancha urbana</i>	<i>Densificar aquellos vacíos urbanos prioritarios de ocupación</i>
	<i>Definir áreas sujetas a redesarrollo en suelo urbano, mediante el reciclamiento o reconversión.</i>
	<i>Programar el escenario programático de ocupación del suelo urbanizable, en función de requerimientos de la población.</i>
<i>Ocupación Irregular dentro de ANP's Jurica Poniente y todas las ANP del territorio municipal</i>	<i>Establecer una política de reubicación de asentamientos irregulares, y evitar cualquier esquema de regularización.</i>
	<i>Desarrollar el proyecto de un Parque Intraurbano.</i>
<i>Amenaza de urbanización en Áreas de valor ambiental (áreas naturales protegidas, unidades de gestión ambiental con política de protección y fragmentos de biodiversidad)</i>	<i>Limitar mediante la zonificación secundaria el aprovechamiento del suelo.</i>
MOVILIDAD	
<i>Estructura vial insuficiente con falta de conectividad</i>	<i>Generar plan maestro del sistema de conectividad vial municipal.</i>
<i>Falta de diseño vial</i>	<i>Diseñar normatividad complementaria para la configuración de nuevas vialidades en función de su jerarquía.</i>
<i>Rutas de transporte centralizadas</i>	<i>Descentralización de rutas de transporte</i>
	<i>Aumento de unidades y frecuencia de rutas.</i>
	<i>Reordenar los estacionamientos en las calles para liberar carriles y destinar el espacio a sistemas de movilidad no motorizada.</i>
	<i>La mejora de la movilidad teniendo como prioritaria la atención del transporte público.</i>
<i>Alargamiento de rutas</i>	<i>Diseño y operación de rutas troncales.</i>
	<i>Realizar estudios origen destino.</i>
<i>Falta de rutas en la periferia</i>	<i>Incentivos a empresas para dotar de transporte a empleados en zonas alejadas.</i>
	<i>Transporte escolar en escuelas.</i>
<i>Falta de puentes peatonales</i>	<i>Construcción de puentes peatonales en función de estudio de necesidades de acuerdo con movilidad peatonal.</i>
<i>Falta de cultura vial</i>	<i>Determinar puntos de mayor incidencia vial</i>

Problemáticas	Necesidades
	<i>Mejoramiento de infraestructura vial, particularmente en zonas con mayores incidentes viales</i>
MEDIO AMBIENTE	
<i>Sobre explotación del acuífero por el desarrollo urbano</i>	<i>Recuperar el equilibrio hidrológico del acuífero del Valle de Querétaro y evitar a toda costa el deterioro del acuífero del Valle de Buenavista.</i>
<i>Protección de zonas de protección ecológica por cambio de uso de suelo</i>	<i>Aplicar incentivos para el desarrollo de actividades, mediante el mecanismo de compensaciones ambientales. Y evitar los cambios de uso del suelo en UGAs de Protección Ecológica</i>
	<i>Proteger de cualquier construcción no permitida a las zonas decretadas como áreas naturales protegidas y unidades de gestión ambiental con política de protección, aplicando sanciones.</i>
	<i>Controlar y desalentar el crecimiento de los Asentamientos Humanos irregulares.</i>
<i>Falta de áreas verdes.</i>	<i>Arbolar camellones en vialidades principales y asegurar su mantenimiento.</i>
	<i>Reutilización de predios baldíos de propiedad municipal para establecer áreas verdes.</i>
	<i>Solicitar y gestionar con desarrolladores que logren un porcentaje mayor de áreas verdes al requerido por la normatividad aplicable.</i>
	<i>Configuración de áreas verdes en desarrollos inmobiliarios, creando parques lineales en pares viales y parques centrales.</i>
	<i>Establecimiento de fragmentos de conservación de la biodiversidad dentro de la mancha urbana.</i>
<i>Falta de programa de manejo de Áreas Naturales Protegidas.</i>	<i>Elaborar programas de manejo en todas las Áreas Naturales Protegidas, y asignar un presupuesto para su ejecución.</i>
<i>Falta de depósitos de basura en calles.</i>	<i>Crear programa de identificación de necesidades para la colocación de contenedores de basura en las calles del municipio.</i>
<i>Contaminación de desechos de parques y zonas industriales a localidades.</i>	<i>Identificar y regular las descargas de desechos de los parques o zonas industriales.</i>
<i>Desmante y deforestación de zonas forestales.</i>	<i>Establecer un programa de vigilancia ambiental en zonas forestales, aplicación de sanciones y medidas de restauración.</i>

Problemáticas	Necesidades
<i>Deforestación y retiro de vegetación en zonas de futuros desarrollos inmobiliarios</i>	<i>Regulación más estricta para obtener una compensación acorde a la afectación ambiental por la vegetación nativa retirada, a través de esquemas de compensación que subsanen los servicios ecosistémicos que se pierden.</i>
	<i>Reutilización en áreas verdes urbanas (dentro del fraccionamiento o en áreas al cargo del municipio) de la vegetación a retirar.</i>
<i>Descargas de aguas residuales en barrancas.</i>	<i>Identificación de zonas de descargas de agua residual y aplicación de sanciones.</i>
<i>Amenaza de ocupación en Peña Colorada.</i>	<i>Fortalecer la Declaratoria de ANPs realizando el programa de manejo, asignando presupuesto suficiente para su ejecución, además de involucrar a sus propietarios con recursos para proyectos y una mejor coordinación intergubernamental, incrementando la gobernanza del área.</i>
<i>Decibeles altos en zonas de uso mixto</i>	<i>Incrementar la vigilancia e inspeccionar los establecimientos que generen ruido en las zonas críticas principalmente.</i>
	<i>Requerir como obligatorio el obtener la Licencia ambiental a establecimientos de giro nocturno como restaurantes, bares y discotecas.</i>
	<i>Aprobar por el cabildo, la Norma Técnica municipal de ruido.</i>
SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA	
<i>Falta de alumbrado público en localidades rurales</i>	<i>Programas de incremento lineal de alumbrado público en localidades rurales</i>
	<i>Establecer sistemas de iluminación con equipos fotovoltaicos</i>
	<i>Generar mecanismos de financiamiento de alumbrado mediante contribución de mejoras.</i>
<i>Falta de mantenimiento a vialidades y redes eléctricas.</i>	<i>Programa de intervención del sistema vial del municipio</i>
	<i>Crear mecanismos de pago de impacto vial, dirigidos al mantenimiento de vialidades.</i>
<i>Drenaje en malas condiciones</i>	<i>Renovación de infraestructura obsoleta en zonas más antiguas o en vialidades con saturación de descargas a la red de drenaje.</i>
<i>Falta de programas municipales e infraestructura para el cuidado y prevención de perros</i>	<i>Crear unidades de control animal móviles, en zonas prioritarias</i>

Problemáticas	Necesidades
	<i>Reglamentar la creación de parques caninos en nuevos desarrollos habitacionales</i>
<i>Falta de abasto de agua</i>	<i>Limitar la autorización de incrementos de densidad en zonas con abasto de agua irregular o de poca disponibilidad.</i>
	<i>Establecer una política para incentivar el aprovechamiento de agua pluvial (captación de lluvia en techos de construcciones o creación de nuevos bordos)</i>
	<i>Establecer como obligatorios hogares, comercios y otros establecimientos cuenten con sistemas de ahorro de agua</i>
<i>Falta de plantas de tratamiento de aguas residuales</i>	<i>Localizar zonas aptas para la construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales, de acuerdo con la capacidad de conducción de agua.</i>
EQUIPAMIENTO	
<i>Falta de centros deportivos y recreativos</i>	<i>Creación de centros deportivos y recreativos</i>
<i>Falta de espacios públicos en zonas rurales</i>	<i>Generar proyectos de urbanismo táctico.</i>
	<i>Mecanismos para adquisición de suelo necesario para la habilitación de espacios públicos.</i>
<i>Falta de más espacios verdes en la ciudad</i>	<i>Incrementar los parques y jardines públicos en las colonias en función del déficit de área verde por Delegación.</i>
<i>Abandono de espacios públicos</i>	<i>Generar programas de adopción de espacios públicos por parte de empresas y los colonos para coadyuvar en el mantenimiento de áreas verdes y de recreación.</i>
	<i>Priorizar la Intervención de espacios públicos prioritarios en función de radios de impacto y densidad poblacional.</i>
<i>Falta de mantenimiento de escuelas</i>	<i>Generar mecanismos de financiamiento mediante contribución de mejoras</i>
	<i>Diagnóstico de escuelas en mal estado, y tipo de mantenimiento requerido.</i>
<i>Inequidad en la dotación de Equipamiento</i>	<i>Normar el análisis de necesidad de dotación de equipamiento para los nuevos desarrollos habitacionales.</i>

Problemáticas	Necesidades
	<i>Dotar de nuevos equipamientos en áreas rurales en función del déficit de necesidad</i>
	<i>Generar estudio detallado de cobertura de equipamiento en función de las normas de dotación federal.</i>
	<i>Canalizar recursos para proyectos de dotación de equipamiento previo estudio de factibilidad y beneficio. Déficit de equipamiento recreativo, educativo en diversos niveles educativos, déficit en subsistema de asistencia social. Falta de equipamiento de comercio y abasto. Falta de equipamiento de terminales alternas en diferentes puntos de la ciudad. Problemas para la distribución y logística de bienes y mercancías en la central de abastos.</i>
SEGURIDAD	
<i>Falta de cámaras de vigilancia</i>	<i>Identificación de sitios de inseguridad y cobertura para instalación de cámaras de vigilancia en vía pública.</i>
	<i>Generar análisis de seguridad</i>
<i>Paradas de transporte oscuras</i>	<i>Ubicación de paradas de transporte iluminadas y cercanas en zonas no vulnerables.</i>
<i>Espacios Públicos y vialidad insegura.</i>	<i>Programa de alumbrado público.</i>
<i>Falta de seguridad por zonas de venta de bebidas alcohólicas</i>	<i>Regular la autorización de giro para venta de bebidas en zonas de conflicto.</i>
RIESGOS	
<i>Actualizar información de zonas de riesgo</i>	<i>Actualización de Atlas de Riesgo Municipal</i>
<i>Problemas de inundación</i>	<i>Crear un nuevo Plan Maestro Pluvial que además de considerar temas de ampliación del drenaje existente, incorpore un enfoque para lograr la retención de agua en la parte alta de cuencas que rodean la mancha urbana, a través de estrategias que proteja las zonas de recarga, obras que faciliten la infiltración puntual y aprovechamiento del agua fluvial</i>
	<i>Incremento de capacidad al drenaje existente en vialidades con conflicto de inundación</i>

Problemáticas	Necesidades
	<i>Obras y acciones de regulación de excedentes de agua</i>
	<i>Limitar el crecimiento urbano o el incremento de densidad en zonas con conflictos de inundación</i>
<i>Hundimientos y fracturas que eventualmente ponen en riesgo algunas construcciones</i>	<i>Identificar y evaluar zonas de riesgo por hundimientos en áreas urbanizadas, y establecer medidas de protección civil.</i>
	<i>Limitar las autorizaciones de construcción en estas zonas.</i>
<i>Condiciones actuales de la presa el cajón.</i>	<i>Verificación permanente de las condiciones de la presa, y establecer medidas que mitiguen el riesgo en la zona.</i>

Fuente: Elaboración propia

4. Nivel Normativo

4.1 IMAGEN OBJETIVO

En 2050 el Municipio de Querétaro se habrá consolidado como uno de los municipios más importantes del País debido a la inversión que se ha desarrollado en ella y su crecimiento económico, generando una zona estratégica a nivel regional en el sector de la construcción, industrial y turístico, derivado de la detonación de su modelo territorial ambientalmente sustentable y resiliente.

El municipio habrá generado e implementado las bases para un desarrollo institucional, dirigido a mejorar la calidad de vida del sector social, dando prioridad a sectores vulnerables, a partir de una administración eficaz y eficiente. Además de lo anterior, se habrá aplicado una estrategia de desarrollo territorial procurando una ciudad compacta, mediante el aprovechamiento de los predios baldíos y áreas subutilizados, así como el redesarrollo de zonas de la ciudad con posibilidad de incrementar densidad de vivienda y población, acompañada de una estrategia de desarrollo de infraestructura y de equipamientos que permite la consolidación de una zona atractiva para la inversión en los sectores industrial, de transporte y turístico.

Adicionalmente, se fortaleció la gestión del suelo con la aplicación de diversos instrumentos de desarrollo urbano, que permitieron la implementación de proyectos integrales de desarrollo, donde se aplicaron mecanismos de cargas y beneficios de la urbanización.

Se ha implementado un planteamiento integral para fomentar la sustentabilidad ambiental y biodiversidad, garantizando la protección de al menos un 30% del territorio municipal, con el cumplimiento con el Acuerdo “30x30”, del Convenio sobre Diversidad Biológica (CDB) de la ONU, a partir de la preservación e incremento de áreas de alto valor ambiental, así como un desarrollo económico bajo en emisiones contaminantes.

Por otro lado, también se han ejecutado mecanismos para la gestión del ordenamiento territorial enfocado a reducir los riesgos (suelo con pendiente mayor

a 20° no es apto para uso habitacional) a la población, generando una visión resiliente en la mitigación de riesgos y en la ocupación de zonas aptas para el desarrollo urbano.

4.1.1 OBJETIVOS

Para el presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano se define como objetivo general: impulsar el ordenamiento y desarrollo equilibrado del Municipio de Querétaro, que promueva la justicia social y la equidad, garantice la sostenibilidad ambiental y resiliencia, así como el impulso en la competitividad y su posicionamiento económico que fortalezca la gobernanza y coordinación entre los distintos actores sociales que la integran.

Derivado de lo anterior, se precisan los objetivos estratégicos y metas, que coadyuvan al cumplimiento de los ejes estratégicos diseñados en el apartado de Nivel Estratégico.

Eje 1- Ordenamiento y Desarrollo Territorial Equilibrado

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
1. Desarrollar un modelo de ciudad compacta y sustentable para reducir la pobreza y desigualdad social que permita maximizar la inversión en infraestructura, equipamiento y servicios.	1.1. Establecer las zonas a incorporar a suelo urbano y urbanizable en el territorio del Municipio a partir de un análisis de aptitud del suelo, programando la ocupación del suelo en el corto, mediano y largo plazo, además de homologar los criterios de aprovechamiento sustentable, protección, restauración y salvaguarda y riesgo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local vigente.	Corto, Mediano y Largo plazo
	1.2. Incentivar la densificación moderada en zonas estratégicas con capacidad para soportar tales incrementos, creando las condiciones fiscales, financieras y normativas necesarias para reducir el crecimiento expansivo.	Corto, Mediano y Largo plazo
	1.3. Definir mecanismos para la ocupación de zonas subutilizadas o de áreas baldías dentro del suelo ocupado y que garanticen el acceso asequible a la vivienda con áreas mixtas de servicios, equipamientos, así como espacios públicos.	Corto plazo
	1.4. Incentivar la regeneración urbana de áreas obsoletas dentro del suelo ocupado, y que requieren atención prioritaria para reducir las brechas de desigualdad y la exclusión social.	Corto Mediano y plazo

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
	1.5. Consolidar zonas distritales en aquellas zonas con potencial para la instalación de comercio y servicios, y permitan reducir traslados que impacten la movilidad, sin que provoque exceso de contaminación de ruido y/o gases de efecto invernadero.	Mediano y Largo plazo
	1.6.- Impulsar corredores urbanos verdes en vialidades primarias y secundarias con el aumento de densidades, que permitan su optimización.	Corto y Mediano plazo
	1.7. Incrementar la dotación, cobertura y acceso a equipamiento urbano estratégico en el Municipio en sus distintas escalas –salud, educación, abasto, recreación, plantas de tratamiento de aguas residuales y seguridad– para reducir los traslados, las brechas de desigualdad y la exclusión social.	Corto, Mediano y Largo Plazo
	1.8. Implementar tecnologías que permitan la dotación de agua potable y drenaje principalmente de las localidades rurales que no cuentan con cobertura y en localidades urbanas que se encuentran en rezago de cobertura.	Corto, Mediano y Largo Plazo
	1.9 Incorporar instrumentos que favorezcan el máximo aprovechamiento del espacio al interior del suelo ocupado y las áreas urbanizables del Municipio, a la par de una dotación óptima de servicios urbanos y de transporte, la mezcla de usos compatibles y la disponibilidad de vivienda adecuada y asequible.	Corto, Mediano y Largo Plazo
	1.10 Promover la creación de espacios públicos seguros y accesibles para toda la población –acorde a las necesidades locales– que fomenten la cohesión social mediante la participación ciudadana en el diagnóstico, propuesta, ejecución y mantenimiento de estos con perspectiva de género	Corto, Mediano y Largo Plazo
	1.11 Promover la creación de espacios públicos seguros y accesibles para toda la población –acorde a las necesidades locales– que fomenten la cohesión social mediante la participación ciudadana en el diagnóstico, propuesta, ejecución y mantenimiento de estos.	Corto, Mediano y Largo Plazo.
	1.12 Desarrollar proyectos de espacios públicos, servicios básicos y vías de comunicación sostenible y con perspectiva de género. 1.13. Desarrollar el enfoque de economía circular, para el reuso de las aguas, tratadas; la transición energética mediante acciones de eficiencia y la generación de energías renovables.	Corto, Mediano y Largo Plazo.

Eje 2- Acceso a la vivienda

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
<p>2. Promover el acceso al suelo y vivienda asequible, para reducir la ocupación irregular, y fomento la igual social mejorando la calidad de vida.</p>	<p>2.1 Identificar los segmentos de mercado no atendidos y promover mecanismos para el acceso de población, principalmente de menores recursos.</p>	<p>Corto, Mediano y Largo plazo</p>
	<p>2.2 Promover el uso de ecotecnologías mediante programas de adaptación y acceso para la población de menores recursos.</p>	<p>Mediano y Largo plazo</p>
	<p>2.3 Generar convenios con empresas para el abastecimiento de materiales y equipamientos para la cobertura de servicios (muebles ahorradores de agua, calentadores solares, focos e instalaciones para ahorro de energía, etc.).</p>	<p>Mediano y Largo plazo</p>
	<p>2.4 Identificar mecanismos para el financiamiento de vivienda que permita combinar distintas alternativas (ahorro previo, créditos institucionales o bancarios, fondos de inversión, etc.).</p>	<p>Corto Mediano y plazo</p>
	<p>2.5 Promover la reducción de impuesto predial en inmuebles habitacionales que dediquen al menos un piso para vivienda social en renta para familias de bajos ingresos</p>	<p>Corto Mediano y plazo</p>
	<p>2.6 Generar el inventario de polígonos con viviendas deshabitadas y determinar su situación (viviendas deshabitadas terminadas o no terminadas, abandonadas, con deterioro o sin deterioro).</p>	<p>Corto Mediano y plazo</p>
	<p>2.7 Identificar las características del inventario por polígonos considerando su concentración en número de viviendas, ubicación y cercanía a servicios urbanos, infraestructura vial y de transporte, cercanía a fuentes de trabajo y a equipamientos sociales.</p>	<p>Corto, Mediano y Largo plazo</p>
	<p>2.8 Identificarán los aspectos particulares en la condición específica de su situación jurídica, económica o de situación crediticia que tengan estas viviendas en cuanto a los organismos que la financian (Banca, organismos de vivienda, etc.), que permitan valorar y generar opciones para su ocupación</p>	<p>Corto, Mediano y Largo plazo</p>
	<p>2.9 Ubicar sus causas de la desocupación e identificar los actores sociales que participarán en el proceso de regeneración o mejoramiento en cada polígono y con base en esta información elaborar el plan de trabajo para el acceso a esta vivienda deshabitada</p>	<p>Corto, Mediano y Largo plazo</p>
	<p>2.10. Facilitar los procesos administrativos de regularización de la tenencia de la tierra en aquellas viviendas en condiciones de irregularidad con la finalidad de que sus ocupantes cuenten con una tenencia segura</p>	<p>Corto plazo</p>

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
	sobre su vivienda, siempre que no se trate de zonas de riesgo o de alto valor ambiental, y promoviendo la igualdad de género sobre la propiedad.	
	2.11. Fomentar la constitución de reservas territoriales patrimoniales, apoyos económicos para viviendas asequibles y facilidades para la vivienda en renta en zonas urbanizadas, para reducir la presencia de asentamientos humanos irregulares.	Mediano y Largo plazo

Eje3- Desarrollo Estratégico Sostenible

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
3. Impulsar y posicionar competitivamente al Municipio de Querétaro, mediante un modelo de ordenamiento que identifique la ubicación estratégica regional.	3.1. Identificar áreas prioritarias para el desarrollo de proyectos estratégicos para el Municipio, con una orientación de uso o aprovechamiento de las actividades económicas de sectores primario (agricultura), secundario y terciario.	Corto, Mediano Plazo.
	3.2. Incrementar la participación del producto interno bruto del Municipio de respecto al Estado de Querétaro, mediante incentivos a la inversión que permitan la operación de distintas ramas de la industria a través de la instauración de parques industriales	Corto, Mediano Plazo.
	3.3 Fortalecer las capacidades de micro, pequeñas y medianas empresas, así como de cooperativas ubicadas en el Municipio, para permitir que la generación de cadenas productivas y valor agregado, mejoren las condiciones de la economía local.	Corto, Mediano Plazo.
	3.4. Incentivar proyectos productivos sostenibles en zonas de la periferia urbana y en zonas rurales con potencial de conservación ecológica, con la finalidad de armonizar el avance de las fronteras agrícola y urbana.	Corto, Mediano Plazo.

Eje 4- Movilidad y Seguridad Vial

Objetivo estratégico	Metas	Plazos
4. Impulsar la movilidad sustentable, a través de un transporte masivo eficiente, la conectividad entre	4.1. Impulsar la construcción y el uso de la movilidad activa y no motorizada, que permita ejercer con responsabilidad el derecho al desplazamiento de las personas y bienes dentro de un marco de seguridad, equilibrio e igualdad, que favorezca la integración social y el uso eficiente del espacio público.	Mediano y Largo plazo

Objetivo estratégico	Metas	Plazos
localidades y la continuidad vial en el Municipio de Querétaro y sus municipios conurbados.	4.2. Fomentar el reparto modal sostenible de transporte, para la movilidad urbana e interurbana, que impulse la conectividad entre las localidades que integran el Municipio de Querétaro mediante la creación de rutas troncales, así como de rutas alimentadoras en los principales ejes estructurantes.	Mediano y Largo plazo
	4.3. Mejorar las condiciones del transporte público en el Municipio a través de infraestructura que permita traslados más eficientes y su conversión a transporte eléctrico.	Mediano y Largo plazo
	4.4. Optimizar la infraestructura ya construida para mejorar las condiciones del transporte de personas y mercancías	Corto, Mediano y Largo plazo
	4.5. Mejorar la conectividad vial en aquellas zonas deficitarias de infraestructura, permitiendo y fortaleciendo la integración del tejido urbano.	Corto, Mediano y Largo plazo
	4.6 Diseñar acciones de seguridad vial en puntos conflictivos de la ciudad, con el fin de prevenir accidentes de tránsito y minimizar sus consecuencias.	Corto, Mediano y Largo plazo

Eje 5- Protección al Ambiente y Gestión del Agua

Objetivo estratégico	Metas	Plazos
5. Limitar la expansión urbana y fomentar la conservación de los ecosistemas, así como el impulso de políticas ambientales para la gestión integral de recursos hídricos, energéticos y la construcción de espacios públicos con áreas verdes.	5.1 Homologar el Programa de Ordenamiento Ecológico Local y este Programa para proteger, conservar y restaurar los cuerpos de agua, escurrimientos, zonas de alto valor ambiental o en ANP's del Municipio, así como agrícolas, con el fin de mantener estos territorios y los servicios ecosistémicos que proveen a la sociedad.	Corto, Mediano y Largo plazo
	5.2 Impulsar el establecimiento de superficies de áreas verdes y fragmentos de biodiversidad urbana, a través de infraestructura verde, reduciendo la brecha de m ² de área verde por habitante del Municipio.	Corto, Mediano y Largo plazo.
	5.3 Fomentar la eficiencia en el uso de los recursos hídricos, a través de la adopción de mejores mecanismos para la distribución, abastecimiento y tratamiento de agua, que promuevan un desarrollo equilibrado entre la conservación ecológica y las necesidades de las zonas urbanas, industriales y agrícolas del Municipio, con la finalidad de disminuir el estrés hídrico.	Corto, Mediano y Largo plazo.
	5.4 Prohibir la expansión urbana hacia zonas de preservación, de recarga del acuífero, cuerpos de agua (presas, bordos y escurrimientos) o suelo no apto para	Corto, Mediano y Largo plazo.

	<i>urbanización, priorizando la conservación de ecosistemas y cobertura vegetal.</i>	
	<i>5.5 Fomentar la eficiencia en el uso de los recursos hídricos a través de la adopción de mejores mecanismos para la distribución, abastecimiento y tratamiento de agua, que promuevan un desarrollo equilibrado entre la conservación ecológica y las necesidades de las zonas urbanas, industriales y agrícolas del Municipio, con la finalidad de disminuir el estrés hídrico.</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo.</i>
	<i>5.6 Contemplar los usos del suelo compatibles con el Ordenamiento Ecológico Local, para la generación de energía solar hasta 500 kW.</i>	

Eje 6- Gestión de Riesgo y Cambio climático

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
<i>6. Reducir los riesgos socio ambiental y político para combatir los efectos del cambio climático en el corto, mediano y largo plazo, que vayan más allá de la mitigación y adaptación.</i>	<i>6.1 No permitir la autorización, regularización o el establecimiento de asentamientos humanos que no tengan bases técnicas y jurídicas ambientales, incluyendo zonas de recarga hidrológica, así como las identificadas en los Atlas de Riesgo y Planes Maestros Pluviales</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo</i>
	<i>6.2 Conservación de los ecosistemas y reservorios de carbono como estrategia para la reducción de los efectos del cambio climático</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo</i>
	<i>6.3 Implementar instrumentos de política ambiental que permitan reducir los impactos del cambio climático en el municipio</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo</i>
	<i>6.4. Reverdecer los ejes viales y exigir el cumplimiento de obtener la licencia ambiental a las empresas de los giros que corresponda</i>	

Eje 7- Fortalecimiento Institucional y Gobernanza

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
<i>7. Promover los mecanismos de coordinación y gobernanza que permitan articular acciones y participación de los distintos niveles de</i>	<i>7.1. Promover la distribución equitativa de los beneficios y cargas que generan los procesos de urbanización.</i>	<i>Corto, Mediano plazo</i>
	<i>7.2 Promover mecanismos de financiamiento de programas, obras o acciones, que permitan dar viabilidad a la ejecución de una cartera de proyectos en el Municipio. E incrementar el Fondo Ambiental Municipal para la inversión ambiental.</i>	<i>Corto, Mediano plazo</i>

Objetivo Estratégico	Metas	Plazos
gobierno con los sectores público, privado y social.	7.3 Impulsar la inversión pública y privada, así como las asociaciones público-privadas buscando la complementariedad entre distintos proyectos de desarrollo económico en el Municipio.	Corto, Mediano y Largo plazo
	7.4 Promover la creación de amplios espacios de inclusión para el diálogo, la concertación, negociación y conformación de escenarios conjuntos para la toma de decisiones entre los diversos actores que inciden en el Municipio. Así como promover la figura de Comités Ciudadanos de vigilancia ambiental.	Corto Mediano y plazo
	7.5 Fortalecer el diálogo, vinculación y coordinación con el gobierno estatal y municipal a través de la Comisión Metropolitana	Corto Mediano y plazo
	7.6 Promover la mejora regulatoria de trámites en materia de ordenamiento territorial, así como tiempos de respuesta para fomentar la inversión.	Corto Mediano y plazo
	7.7 Fortalecer la legislación municipal en materia de ordenamiento territorial, con el objeto de armonizar las disposiciones en la materia.	Corto Mediano y plazo
	7.8 Fortalecer las capacidades técnicas e institucionales del Municipio en el ordenamiento territorial, para fomentar una operatividad en la administración de su territorio.	Corto Mediano y plazo
	7.9 Promover acciones que contribuyan a fortalecer los ingresos propios del Municipio, mediante una mejor recaudación de impuestos o aprovechamientos vinculados con el ordenamiento territorial.	Corto Mediano y plazo
	7.10 Fortalecer los instrumentos normativos en materia programática presupuestal y financiera en todos los ámbitos del sector público municipal vinculados a la aplicación de recursos vinculados al ordenamiento territorial.	Corto Mediano y plazo
	7.11 Difundir de manera amplia, accesible y transparente cualquier programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, Ordenamiento Ecológico, así como Programas Sectoriales de alcance municipal a través de medios electrónicos, conforme a la Ley de Transparencia y Acceso a Información Gubernamental y al Código Urbano	Corto Mediano y plazo
	7.12 Implementar un sistema de información del Municipio con énfasis en la generación de instrumentos de análisis y estudios en materia de planeación y generación de políticas públicas contributivas y de impacto social, vinculadas al ordenamiento territorial.	Corto Mediano y plazo

5. Nivel Estratégico

5.1 ESTRATEGIAS

Las estrategias que se diseñaron para el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro se desarrollan a partir de siete ejes estratégicos de actuación:

Ejes Estratégicos	
1	<i>Ordenamiento y Desarrollo Territorial Equilibrado</i>
2	<i>Acceso a la Vivienda</i>
3	<i>Desarrollo Estratégico Sostenible</i>
4	<i>Movilidad y Seguridad Vial</i>
5	<i>Protección al Ambiente y Gestión del Agua</i>
6	<i>Gestión de Riesgo y Cambio Climático</i>
7	<i>Fortalecimiento Institucional y Gobernanza</i>

1.-Eje Ordenamiento y Desarrollo Territorial Equilibrado

El objetivo estratégico de este eje se basa en desarrollar un modelo de ciudad compacta y sostenible, para reducir la pobreza, desigualdad social y los efectos del cambio climático, que permita maximizar la inversión en infraestructura, equipamiento, y servicios.

Esta distribución óptima del territorio implica el mejor aprovechamiento de los recursos de la ciudad como la infraestructura, los servicios, equipamientos, activos ambientales y los espacios públicos, así como la mejor articulación entre las formas de ocupación del territorio y la movilidad, por un lado, y la protección del ambiente por el otro. Para lograr un modelo de ocupación eficiente es necesario consolidar el crecimiento del municipio de Querétaro que hasta ahora ha sido fragmentado y de baja densidad, con muchos espacios residuales no utilizados o subutilizados en el interior del suelo urbano.

Directrices

El presente eje estratégico se estructura en función de las siguientes directrices estratégicas:

No	Directrices Estratégicas
1	Modelo de ordenamiento territorial
2	Optimización del suelo ocupado
3	Mejoramiento urbano.
4	Déficit de Equipamiento y Espacio Público
5	Ocupación de suelo urbanizable

1.-Modelo de Ordenamiento Territorial

Ámbito de actuación	Ordenamiento Territorial
Problemática que atiende	Ordenamiento de los usos de suelo, con el impulso de acciones en áreas estratégicas dentro de la ciudad, aprovechando los instrumentos de desarrollo urbano, y los incentivos fiscales y normativos.
Objetivo Estratégico al que contribuye	1. Desarrollar un modelo de ciudad compacta y sostenible, para reducir la pobreza, desigualdad social y los impactos del cambio climático, que permita maximizar la inversión en infraestructura, equipamiento y servicios.
Meta	<p>1.1. Establecer las zonas a incorporar a suelo urbano y urbanizable en el territorio del Municipio a partir de un análisis de aptitud del suelo, programando la ocupación del suelo en el corto, mediano y largo plazo, además de homologar los criterios de aprovechamiento sustentable, protección, restauración y salvaguarda y riesgo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local vigente.</p> <p>1.2. Incentivar la densificación moderada en zonas estratégicas con capacidad para soportar tales incrementos, creando las condiciones fiscales, financieras, normativas y ambientales necesarias para reducir el crecimiento expansivo.</p> <p>1.3. Definir mecanismos para la ocupación de zonas subutilizadas o de áreas baldías dentro del suelo ocupado y que garanticen el acceso asequible a la vivienda con áreas mixtas de servicios, equipamientos, así como espacios públicos.</p> <p>1.4. Incentivar la regeneración urbana de áreas obsoletas dentro del suelo ocupado, y que requieren atención prioritaria para reducir las brechas de desigualdad, la exclusión social y los impactos climáticos.</p> <p>1.5. Consolidar zonas distritales en aquellas áreas con potencial para la instalación de comercio y servicios, y que permitan reducir traslados que impacten la movilidad y las emisiones de CO2.</p> <p>1.6.- Impulsar corredores urbanos en vialidades primarias y secundarias con el aumento de densidades que permitan su optimización, pero sin que afecten el paisaje natural.</p> <p>1.10. Incorporar instrumentos que favorezcan el máximo aprovechamiento del espacio al interior del suelo ocupado y las áreas urbanizables del Municipio, a la par de una dotación óptima</p>

	<i>de servicios urbanos y de transporte, la mezcla de usos compatibles y la disponibilidad de vivienda adecuada y asequible.</i>
--	--

Desarrollo de la estrategia

Para el logro de los objetivos que forman parte de esta estrategia se plantea una mejor distribución de usos de suelo, con el fortalecimiento de una nueva nomenclatura de la zonificación secundaria, acorde a la realidad del municipio de Querétaro y su contexto climático, así como el diseño de normas de ordenación del territorio municipal, que permitan contar con un sistema normativo completo.

De manera paralela, es indispensable incidir en el Ordenamiento del Territorio mediante la implementación de áreas de actuación estratégicas que definan la orientación prioritaria del territorio, y que a su vez se vinculen con instrumentos del desarrollo urbano que permitan una gestión del suelo más dinámica para la ciudad.

Modernización Normativa.

En concordancia con la aplicación de la zonificación secundaria de los municipios metropolitanos, es necesario que la nomenclatura de la zonificación para el municipio de Querétaro se adapte a ella para manejar una integralidad en toda la zona metropolitana. Ello implica, utilizar una nomenclatura sencilla y de fácil lectura para el ciudadano, que permita identificar el uso, niveles, superficie de área libre de construcción y densidad de vivienda en la zonificación secundaria.

Adicionalmente a la nomenclatura de la zonificación secundaria es necesario establecer el Sistema Normativo de Ordenamiento Territorial, Administración y Gestión del Desarrollo Urbano. Estas normas deberán incluir, entre otros aspectos, los siguientes:

- a) Caracterización de la Zonificación Primaria y la Zonificación Secundaria que ordenarán el territorio municipal, y definirán los lineamientos generales para su administración;*
- b) Parámetros correspondientes a los derechos de desarrollo en función de la densidad, Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), Utilización del Suelo (CUS)*

y Absorción del Suelo (CAS), altura máxima permitida, niveles de construcción, etc., en referencia a los usos específicos de la Zonificación Secundaria;

c) Caracterización de la estructura urbana municipal y definición de normas de diseño urbano para su configuración;

d) Normas para la emisión de autorizaciones tales como: fusión y subdivisión de predios; dictámenes de uso de suelo y factibilidades de giro; licencia de construcción, licencia ambiental, desarrollos inmobiliarios; proyectos de desarrollo integral, etc.; y

e) Procedimiento para la solicitud y autorización de modificaciones al presente Programa y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Acciones

Ámbito de Actuación	Ordenamiento Territorial
Acción	Homologar las nomenclaturas de zonificación secundaria con los Programas de Desarrollo Urbano de los municipios de la zona metropolitana a la nueva nomenclatura del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Planeación Urbana /Regulación
Plazo	Corto (CP)
Acción	Determinar el número de viviendas permitidas, de acuerdo con el número de habitantes por vivienda en el Municipio de Querétaro.
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Planeación Urbana/Regulación
Plazo	Corto (CP)
Acción	Ampliar la gama de giros en la tabla de compatibilidad de usos de suelo, incorporando la clave SCIAN en cada giro.
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Planeación Urbana/Regulación
Plazo	Corto (CP)
Acción	Definir en el Sistema Normativo de Ordenamiento Territorial, Administración y Gestión del Desarrollo Urbano aquellas Normas de Ordenación General de observancia para el municipio de Querétaro.
Corresponsabilidad	Municipal

<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Definir en el Sistema Normativo de Ordenamiento Territorial, Administración y Gestión del Desarrollo Urbano aquellas Normas de Ordenación Específicas para cada Delegación que integra el municipio de Querétaro.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Determinar la zonificación secundaria del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, en una carta urbana para cada Delegación que integra el Municipio de Querétaro</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>

Orientación de uso de suelo.

Uno de los objetivos para promover una ciudad compacta y sostenible, se basa en el aprovechamiento óptimo y ambiental del suelo urbano y su distribución de usos y coeficientes para la ocupación de suelo. Por ello, es necesario para el ordenamiento de los usos de suelo establecer los lineamientos mínimos que se incluirán en la zonificación secundaria.

Acciones

Ámbito de Actuación	Ordenamiento Territorial
<i>Acción</i>	<i>Considerar la zonificación secundaria en aquellas áreas limitrofes con los municipios de El Marqués y Corregidora</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Diseñar una zonificación de uso de suelo y sus compatibilidades con una mayor mixtura de usos de suelo en vialidades metropolitanas, primarias y secundarias, con transporte eficiente y de bajas emisiones de CO2 para fortalecer las centralidades de subcentros urbanos actuales o en desarrollo.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>

<i>Acción</i>	<i>Promover densidades Media, Alta y Muy Alta, en aquellas zonas que posibiliten su reaprovechamiento urbano para la optimización de las inversiones realizadas en infraestructura, equipamiento y transporte público, siempre y cuando el análisis de capacidad de dotación lo permita y atenuando los impactos de contaminación acústica.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Incrementar el manejo de altura o redistribución de potencial constructivo en aquellas zonas con potencial de reaprovechamiento o con potencial de desarrollo y urbanización, favoreciendo esta acción en vialidades metropolitanas y primarias, sin llegar a la contaminación del paisaje natural.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Diseñar derechos de desarrollo básicos de la zonificación secundaria en suelo urbano y urbanizable (COS, CUS, CAS, Niveles) acordes a las características de cada zona.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Considerar en la delimitación del suelo urbanizable, las UGAS urbanas que determina el POEL y POEREQ</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Evitar densidades altas en zonas periféricas sin acceso adecuado al transporte público y con poca disponibilidad de agua.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>

Áreas estratégicas de actuación en el territorio.

El Código Urbano del Estado de Querétaro, señala que los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, pueden asignar un aprovechamiento conveniente a zonas del Municipio que por sus características se pueden establecer como áreas de actuación. En este sentido, las áreas de actuación definen la orientación prioritaria del territorio con base a lo planteado en un modelo de ciudad compacta y sostenible, las cuales estarán sujetas a un tratamiento urbano específico y tienen como principal objetivo el crecimiento urbano; la conservación ambiental y mitigación climática, la integración regional; el reciclamiento o reaprovechamiento urbano; el mejoramiento urbano y la consolidación de zonas con potencial de desarrollo.

Derivado de lo anterior se definirán áreas de actuación en el territorio, para la aplicación de políticas específicas.

Acciones

Ámbito de Actuación	Ordenamiento Territorial
Acción	Delimitación de áreas de actuación con potencial de reaprovechamiento, de desarrollo, urbanización, mejoramiento y protección ambiental
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Planeación Urbana/Fomento
Plazo	Corto (CP)
Acción	Elaborar un manual de operación de áreas de actuación y su vinculación a instrumentos del desarrollo urbano.
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Planeación Urbana/Fomento
Plazo	Corto (CP)
Acción	Definir en el apartado Instrumental del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, aquellos instrumentos que se vincularán en las áreas de actuación.
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Planeación Urbana
Plazo	Corto (CP)

2.-Optimización de suelo ocupado

Ámbito de actuación	Suelo urbano
<i>Problemática que atiende</i>	<i>Aprovechamiento de la inversión acumulada en infraestructura, equipamiento y servicios de la zona urbana, así como reforzamiento, renovación y atención de déficit de equipamiento, infraestructura y servicios.</i>
<i>Objetivo Estratégico al que contribuye</i>	<i>1. Desarrollar un modelo de ciudad compacta y sostenible, para reducir la pobreza, desigualdad social e impactos del cambio climático, que permita maximizar la inversión en infraestructura, equipamiento y servicios.</i>
<i>Meta</i>	<p><i>1.2. Incentivar la densificación moderada en zonas estratégicas con capacidad para soportar tales incrementos, creando las condiciones fiscales, financieras, normativas y ambientales necesarias para reducir el crecimiento expansivo.</i></p> <p><i>1.3. Definir mecanismos para la ocupación de zonas subutilizadas o de áreas baldías dentro del suelo ocupado y que garanticen el acceso asequible a la vivienda con áreas mixtas de servicios, equipamientos, así como espacios públicos y verdes.</i></p> <p><i>1.4. Incentivar la regeneración urbana de áreas obsoletas dentro del suelo ocupado, y que requieren atención prioritaria para reducir las brechas de desigualdad y la exclusión social.</i></p> <p><i>1.11 Implementar instrumentos para reducir la especulación de suelo, promover la ocupación de suelo ordenada, y así facilitar el desarrollo de proyectos de vivienda, servicios, equipamiento e industria de manera adecuada al interior de las zonas urbanas, así con en el suelo urbanizable.</i></p> <p><i>1.12. Incorporar instrumentos que favorezcan el máximo aprovechamiento del espacio al interior del suelo ocupado y las áreas urbanizables del Municipio, a la par de una dotación óptima de servicios urbanos y de transporte de bajas emisiones de CO2, la mezcla de usos compatibles sin incrementar la contaminación acústica y la disponibilidad de vivienda adecuada y asequible.</i></p>

Desarrollo de la estrategia

Para el logro de los objetivos que forman parte de esta estrategia se plantea incentivar la utilización de vacíos urbanos y predios baldíos, el reaprovechamiento del espacio construido con criterios climáticos; así como la densificación de zonas con potencial de desarrollo.

Los procesos de reaprovechamiento y/o desarrollo están promovidos a partir de una serie de incentivos; en la medida que estos sean eficaces y se logre estimular esos procesos repercutirán en algunos casos en el costo de la tierra.

En todo caso se deberá tener en cuenta que los incentivos tendrán que publicarse anualmente en la Ley de Ingresos del municipio de Querétaro.

Utilización de vacíos urbanos, y predios o lotes baldíos o subutilizados.

Los baldíos urbanos o tierra vacante en el interior de la ciudad son zonas desocupadas, generalmente en propiedad privada con los que se está especulando o propiedad pública ociosa; o bien, espacios con índice de aprovechamiento mínimo o con usos muy extensivos. Estos espacios implican un alto costo público por el desperdicio de la infraestructura y servicios disponibles que no son aprovechados.

Para reducir la especulación a través de la retención de suelo es necesario:

- a) Otorgar incentivos a los propietarios de baldíos o predios subutilizados que los desarrollen, lo cual reduce el costo social y es motivo de un estímulo para ciertos usos definidos en la zonificación secundaria, que además fijarán los distintos parámetros de desarrollo; si las inversiones son para vivienda de interés social o interés popular según estándares de INFONAVIT se ofrecerán mayores incentivos.*
- b) Transferir el costo del desperdicio de equipamiento e infraestructura a los propietarios de predios sin utilización adecuada.*

Acciones

Ámbito de Actuación	Suelo urbano
<i>Acción</i>	<i>Elaborar un censo y análisis de predios baldíos o subutilizados en suelo urbano en coordinación con la Dirección de Catastro del Estado.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal /Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Fomento/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Realizar el diagnóstico de la situación jurídica de los predios baldíos o subutilizados, así como el uso de suelo actual</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Fomento/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Definir incentivos fiscales de ocupación en la Ley de Ingresos Municipal. Estos beneficios tendrán que estar</i>

	<i>vinculados a los siguientes aspectos: reducción al impuesto de traslado de dominio, pago de impuesto predial, pago de derechos diversos vinculados a la autorización de acciones urbanas y pago por limpieza de terrenos (remoción de vegetación)</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Diferenciar el nivel de incentivos fiscales de ocupación en la Ley de Ingresos Municipal, considerando los perímetros de contención urbana (PCU) que establece la CONAVI</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Definir el escenario máximo de ocupación de predios baldíos o subutilizados, así como las superficies mínimas para la integración de incentivos fiscales.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Incorporar en la Ley de Ingresos Municipal, el impuesto por concepto de desperdicio urbano.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Definir los criterios de aplicación al impuesto por desperdicio urbano, considerando los aspectos de: superficie, ubicación, aprovechamiento, situación jurídica entre otros.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Adquirir predios baldíos como reserva patrimonial para satisfacer las necesidades de vivienda y equipamiento, con el fin de lograr el aprovechamiento óptimo de la infraestructura urbana y los servicios públicos.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>

Acción	Identificar aquella reserva territorial patrimonial existente, que se vierta en un sistema de información geográfica, vinculada a una ficha técnica de características como: cuenta catastral, superficie, uso de suelo, potencial de desarrollo (COS, CUS, CAS, así como viviendas permitidas)
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Planeación Urbana
Plazo	Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)
Acción	Elaborar un Programa de ocupación de reserva territorial patrimonial en coordinación interinstitucional
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Jurídico/Financiamiento/ Ordenamiento Territorial
Plazo	Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)

Zonas con potencial de reaprovechamiento en la ciudad interior

El reciclaje o reaprovechamiento de la ciudad interior se refiere al redesarrollo de los inmuebles que han concluido su vida económica, lo que ofrece una oportunidad de inversión inmobiliaria, un uso eficiente de los recursos de la ciudad y un enfoque de economía circular.

Lo anterior supone varios aspectos: identificar las zonas susceptibles de redesarrollo, fijar criterios normativos sobre los usos y las intensidades máximas que pueden soportarse en los distintos espacios en función de su vocación y de su capacidad de absorción de infraestructura, así como establecer los incentivos y los mecanismos de restricción para el redesarrollo.

Acciones

Ámbito de Actuación	Suelo urbano
Acción	Delimitación de áreas de actuación con potencial de reaprovechamiento
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Planeación Urbana/Fomento/Regulación
Plazo	Corto (CP)
Acción	Venta de derechos de desarrollo (intensidad de ocupación) a los propietarios e inversionistas por arriba de lo establecido en la zonificación secundaria y hasta el máximo de intensidad que señale el Programa Municipal de

	<i>Desarrollo Urbano, o bien, por vía del procedimiento fijado para el cambio de uso del suelo.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Otorgar facilidades administrativas y fiscales a los proyectos de vivienda o de uso mixto con predominio de vivienda de conformidad con lo que a su efecto establezca la Ley de Ingresos Municipal.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Diferenciar el nivel de incentivos fiscales de reaprovechamiento en la Ley de Ingresos Municipal, considerando los perímetros de contención urbana (PCU) de estable la CONAVI</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover la aplicación de Esquemas de Desarrollo y Polígonos de Actuación que permitan la redistribución de potencial constructivo, así como la relocalización de usos de suelo o reasignación de usos de suelo en proyectos integrales, acordes con el POEL</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover la fusión de predios, para un mejor aprovechamiento del suelo.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/ Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover la producción de vivienda económica mediante la implementación de programas sociales de acceso al suelo en la zona con potencial de reaprovechamiento, en coordinación con el IVEQ, dando prioridad a grupos de madres solteras.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatad/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/ Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP)</i>

<i>Acción</i>	<i>Introducción y reforzamiento de obras de infraestructura.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado/Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación /Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>

Zonas con potencial de desarrollo en la ciudad interior

A diferencia de las zonas con potencial de reciclamiento o reaprovechamiento, en estas zonas no se ha terminado la vida económica de las edificaciones, ni se ha modificado la vocación del suelo predominante; y existe la posibilidad de aumentar la población residente, ya sea ocupando espacios libres, como corazones de manzana; espacios abiertos de las propiedades privadas individuales o a través de modificaciones y remodelaciones a las construcciones con criterios climáticos.

Acciones

Ámbito de Actuación	Suelo urbano
<i>Acción</i>	<i>Delimitación de áreas de actuación con potencial de desarrollo.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/ Fomento/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Venta de derechos de desarrollo (intensidad de ocupación) a los propietarios e inversionistas por arriba de lo establecido en la zonificación secundaria y hasta el máximo de intensidad que señale el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, o bien, por vía del procedimiento fijado para el cambio de uso del suelo.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover programas que fortalezcan la figura de condominio y faciliten su constitución, con fines de hacer legalmente viable la división de los servicios como agua y electricidad.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover la aplicación Esquemas de Desarrollo y Polígonos de Actuación que permitan la redistribución de</i>

	<i>potencial constructivo, así como la relocalización de usos de suelo o reasignación de usos de suelo en proyectos integrales con criterios ambientales</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Introducción y reforzamiento de obras de infraestructura.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado/Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación /Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>

3.-Mejoramiento urbano

Ámbito de actuación	Mejoramiento Urbano
<i>Problemática que atiende</i>	<i>El deterioro de la inversión acumulada en infraestructura, equipamiento y servicios de la zona urbana, así como la atención de déficit en localidades rurales y asentamientos humanos irregulares</i>
<i>Objetivo Estratégico al que contribuye</i>	<i>1. Desarrollar un modelo de ciudad compacta y sostenible, para reducir la pobreza, desigualdad social y los impactos climáticos, así como maximizar la inversión en infraestructura</i>
<i>Meta</i>	<i>1.4. Incentivar la regeneración urbana de áreas obsoletas dentro del suelo ocupado, y que requieren atención prioritaria para reducir las brechas de desigualdad y la exclusión social. 1.7. Incrementar la dotación, cobertura y acceso a equipamiento urbano estratégico en el Municipio en sus distintas escalas – salud, educación, abasto, recreación, áreas verdes y seguridad– para reducir las brechas de desigualdad y la exclusión social. 1.8. Incrementar la dotación de agua potable (hasta donde lo permita la disponibilidad en ese momento) y drenaje principalmente de las localidades rurales que no cuentan con cobertura y en localidades urbanas que se encuentran en rezago de cobertura. 1.13 Promover la creación de espacios públicos seguros, recreativos, sanos y accesibles para toda la población –acorde a las necesidades locales– que fomenten la cohesión social mediante la participación ciudadana en el diagnóstico, propuesta, ejecución y mantenimiento de estos.</i>

Desarrollo de la estrategia

De acuerdo con el Código Urbano del Estado de Querétaro el mejoramiento es la acción tendiente para reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o aquellas deterioradas física o funcionalmente.

En este sentido la estrategia se enfoca en el mejoramiento de las localidades rurales y los asentamientos humanos irregulares, así como la renovación urbana en aquellas áreas deterioradas física y funcionalmente dentro de la ciudad.

Mejoramiento de localidades rurales

Es necesario contribuir a que las personas que habitan en manzanas con medio, alto y muy alto grado de rezago urbano y social, reduzcan sus condiciones de rezago, mediante la mejora en el acceso a bienes y servicios.

Por ello, es primordial atender la situación de las localidades rurales, las cuales podrán crecer en sus periferias inmediatas para satisfacer sus demandas internas de expansión únicamente, no así para atender la demanda externa, toda vez que no cuentan con la infraestructura, servicios y equipamientos necesarios para soportar incrementos de población no previstos.

Acciones

Ámbito de Actuación	Mejoramiento urbano
<i>Acción</i>	<i>Delimitación de Áreas con Potencial de Mejoramiento en aquellas localidades rurales.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/ Fomento/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Mejoramiento urbano de las localidades menores de 2,500 habitantes por medio del Programa de Fomento de la Urbanización Rural, ambos de la SEDATU</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Federal/Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover la construcción y financiamiento de obras bajo el sistema de obras por cooperación, mediante la implementación de sistemas de actuación y ecotecnias, de</i>

	<i>todas aquellas intervenciones que establece el Código Urbano del Estado de Querétaro.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/ Ciudadanía</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento/ Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Ejecutar programa de alineamiento y nomenclatura de calles, así como de su reconocimiento como vía pública.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación/ Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Introducción y reforzamiento de obras de infraestructura.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación /Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>

Mejoramiento de Asentamientos Humanos Irregulares (En proceso de regularización de la tenencia de la tierra o regularizados de forma parcial)

Es necesario contribuir a que las personas que habitan en asentamientos humanos irregulares (pero que no se encuentren en zonas de alto riesgo o protegidas) y que estos se encuentren en proceso de regularización de la tenencia de la tierra o en su caso regularizados de forma parcial o total, reduzcan sus condiciones de rezago, mediante la mejora en el acceso a bienes y servicios, así como la correcta reestructura del territorio.

Acciones

<i>Ámbito de Actuación</i>	<i>Mejoramiento urbano</i>
<i>Acción</i>	<i>Delimitación de Áreas con Potencial de Mejoramiento en aquellas localidades con asentamientos irregulares, sin ser zonas de alto riesgo o zonas protegidas ambientalmente.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/ Fomento/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover programas de fomento urbano, a través de la constitución de polígonos de actuación definiendo el sistema de actuación a intervenir.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado/Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/ Concertación /Financiamiento</i>

<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover la construcción y financiamiento de obras bajo el sistema de obras por cooperación y con ecotecnias, mediante la implementación de sistemas de actuación de todas aquellas intervenciones que establece el Código Urbano del Estado de Querétaro</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento/Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Propiciar el alineamiento de predios en el proceso de regularización de la tenencia de la tierra.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/ Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación/ Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Adquisición de reserva patrimonial en aquellos baldíos dentro de la estructura urbana de los asentamientos irregulares, para dotación de equipamiento, mediante los mecanismos que permita la legislación vigente.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Acceder a programas de subsidio fiscal para el pago de contribuciones relativa a la regularización de construcción, escrituración y pago del impuesto predial</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Introducción y reforzamiento de obras de infraestructura.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado/Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación /Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>

Renovación urbana

La renovación urbana es una compleja combinación de factores sociales, económicos, ambientales, de planeación y gestión, que para su correcta implementación debe de estar acompañada de estrategias que permitan reconocer

las problemáticas estructurales que han generado los procesos de deterioro y ser sensibles a las tendencias urbanas que cada sector de la ciudad necesita.

Al implementar y poner en marcha un proyecto de renovación urbana integral se puede mejorar sustancialmente la estructura socioeconómica de una zona urbana degradada y mejorar su integración con el resto del territorio.

Acciones

Ámbito de Actuación	Renovación urbana
<i>Acción</i>	<i>Delimitación de Áreas con Potencial de Mejoramiento en suelo ocupado</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Fomento/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover la aplicación de Planes Maestros, Esquemas de Desarrollo y Polígonos de Actuación que permitan la redistribución de potencial constructivo, así como la relocalización de usos de suelo o reasignación de usos de suelo en proyectos integrales sin contravenir los usos considerados en el POEL</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Definir incentivos fiscales en la Ley de Ingresos Municipal para todas aquellas acciones encaminadas a la renovación urbana por parte de particulares. Estos beneficios tendrán que estar vinculados a los siguientes aspectos: reducción al impuesto de traslado de dominio, pago de impuesto predial, pago de derechos diversos vinculados a la autorización de acciones urbanas.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Venta de derechos de desarrollo (intensidad de ocupación) a los propietarios e inversionistas por arriba de lo establecido en la zonificación secundaria y hasta el máximo de intensidad que señale el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, o bien, por vía del procedimiento fijado para el cambio de uso del suelo.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Financiamiento</i>

<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover la construcción y financiamiento de obras bajo el sistema de obras por cooperación y con ecotecnias, mediante la implementación de sistemas de actuación de todas aquellas que establece el Código Urbano del Estado de Querétaro.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento/ Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Introducción y reforzamiento de obras de infraestructura.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento /Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>

4.-Déficit y Cobertura de Equipamiento Urbano y Espacio Público

Ámbito de actuación	Equipamiento y Servicios
<i>Problemática que atiende</i>	<i>Incrementar la dotación y cobertura de equipamiento y espacio público con áreas verdes, así como la rehabilitación y mantenimiento en aquellas áreas que lo requieran.</i>
<i>Objetivo Estratégico al que contribuye</i>	<i>1. Desarrollar un modelo de ciudad compacta y sostenible, para reducir la pobreza, desigualdad social y los impactos climáticos, así como maximizar la inversión en infraestructura</i>
<i>Meta</i>	<i>1.7. Incrementar la dotación, cobertura y acceso a equipamiento urbano estratégico en el Municipio en sus distintas escalas – salud, educación, abasto, recreación, áreas verdes, reservorios de carbono y seguridad– para reducir las brechas de desigualdad, la exclusión social y la contaminación ambiental. 1.12 Desarrollar proyectos de espacios públicos, servicios básicos y vías de comunicación sostenible y con perspectiva de género. 1.13 Promover la creación de espacios públicos seguros, sanos y accesibles para toda la población –acorde a las necesidades locales– que fomenten la cohesión social mediante la participación ciudadana en el diagnóstico, propuesta, ejecución y mantenimiento de estos.</i>

Desarrollo de la estrategia

La gran importancia del equipamiento urbano sostenible reside en que determina en buena medida la organización del espacio y sus corrientes de movilidad, al atender casi la totalidad de las necesidades ciudadanas.

Un principio del equipamiento público es que está vinculado a acciones para mejorar la calidad de vida de la población, particularmente de la más desfavorecida, para mitigar las externalidades negativas del mercado como puede ser la exclusión, mitigar los impactos negativos ambientales y para satisfacer los déficits que presenta cada sector, convirtiéndose así en espacios fundamentales para la consolidación de los núcleos urbanos.

Por ello, es necesario que la dotación del equipamiento requerido, así como el espacio público en nuevos desarrollos inmobiliarios en áreas urbanizables como en las zonas consolidadas del suelo urbano, se fundamente en un diagnóstico de la capacidad instalada existente en la zona de influencia, con el fin de determinar su disponibilidad para cubrir las necesidades de la población existente y proyectada, o en su caso, la dosificación faltante que será necesario cubrir, atendiendo los parámetros recomendables que para cada caso sean aplicables.

Los resultados de dicho diagnóstico se proponen sean considerados para la autorización de cualquier acción urbana en el municipio. En todos los casos, se debe programar la dotación del equipamiento urbano en función del siguiente orden de prioridad, en consideración de la importancia cuantitativa y cualitativa de las deficiencias existentes en la zona:

- a) Educación, salud, medio ambiente, comercio y abasto;*
- b) Asistencia social, comunicaciones y cultura; y*
- c) Recreación, deporte y seguridad.*

Para el caso de la construcción de nuevo equipamiento o espacio público que no derive de una autorización de un desarrollo inmobiliario en zonas consolidadas del suelo urbano, adicionalmente a lo antes referido en el párrafo anterior, se deberá considerar como prioridad atender las áreas con déficit urbano alto (entendido como aquellas zonas que cuentan con menor cobertura de equipamiento, espacio público y servicios).

Es importante que para la dotación de equipamiento y espacio público en suelo urbano o urbanizable se promuevan acciones para que aquellas personas que no

estén obligadas por disposición legal para realizar obras para el municipio, e inviertan de su propio patrimonio, para museos, bibliotecas, casas de la cultura, parques, fragmentos de biodiversidad urbana, para la retención de suelos, compensación climática, plazas, explanadas o jardines, módulos deportivos, centros deportivos, canchas cubiertas, módulos de vigilancia, o cualquier otra obra de beneficio público, y que puedan tener derechos a deducciones que establezcan las disposiciones fiscales de la Ley de ingresos municipal .

Adicionalmente, se podría implementar mecanismos de operaciones interligadas a cambio de construcción y habilitación de equipamiento, siempre y cuando las personas que llevan a cabo esta obra no estén obligadas por disposición legal a realizarla.

Acciones

Ámbito de Actuación	Equipamiento y Servicios
<i>Acción</i>	<i>Inducir en la construcción y rehabilitación de equipamientos y espacios públicos e infraestructura prioritariamente en las áreas con potencial de mejoramiento y reciclamiento, así como en aquellas áreas determinadas con déficit urbano alto.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento/ Planeación Urbana/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Construir y habilitar los equipamientos y espacios públicos en un orden de prioridad, de acuerdo con el sitio que se trate, involucrando la participación de la ciudadanía en el entorno</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación / Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Solicitar nuevas autorizaciones de acciones urbanas que requieran el cumplimiento de aportar tierra habilitada para equipamiento un diagnóstico de capacidad instalada, para la definición de su localización</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>

<i>Acción</i>	<i>Diseñar proyectos integradores del espacio público como focos de recuperación del tejido social, con participación de la comunidad, vinculados con perspectiva de género.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Concertación/ Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Determinar en la Ley de Ingresos Municipal, los beneficios fiscales por la habilitación de equipamiento y espacio público de aquellas personas físicas o morales que no están obligadas a dicho cumplimiento.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Identificar operaciones interligadas que se puedan instrumentar, derivado de aquellas intervenciones con obras de equipamiento y espacio público por parte de personas físicas o morales que no estén obligadas a realizar obras, a cambio de aumento de densidad, cambio de clasificación de uso de suelo etc.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado/Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Financiamiento/Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover y constituir polígonos de actuación, mediante sistemas de actuación por cooperación y con ecotecnias, para construcción, rehabilitación, así como mantenimiento de equipamiento y espacio público.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Ejecución/ Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Propiciar la habilitación de equipamientos y espacios públicos sustentables, integrando en sus instalaciones paneles y calentadores solares, sistemas de captación de agua de lluvia, así como reciclamiento de agua.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Elaborar análisis de áreas deficitarias en función de cobertura de equipamiento de acuerdo con los lineamientos de las normas de la entonces Sedesol, así como de las siguientes normas oficiales mexicanas:</i>

	<p><i>Norma Oficial Mexicana NOM-005-SSA3-2010, que establece los requisitos mínimos de infraestructura y equipamiento de establecimientos para la atención médica de pacientes ambulatorios, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de agosto de 2010.</i></p> <p><i>Norma Oficial Mexicana NOM-016-SSA3-2012, que establece las características mínimas de infraestructura y equipamiento de hospitales y consultorios de atención médica especializada, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 08 de enero de 2013.</i></p> <p><i>Norma Oficial Mexicana NOM 032-SSA3-2010, Asistencia social. Prestación de servicios de asistencia social para niños, niñas y adolescentes en situación de riesgo y vulnerabilidad, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 25 de febrero de 2011.</i></p> <p><i>Norma Oficial Mexicana NOM-031-SSA3-2012, Asistencia social. Prestación de servicios de asistencia social a adultos y adultos mayores en situación de riesgo y vulnerabilidad, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 13 de septiembre de 2012.</i></p> <p><i>Norma Oficial Mexicana NOM-030-SSA3-2013, Que establece las características arquitectónicas para facilitar el acceso, tránsito, uso y permanencia de las personas con discapacidad en establecimientos para la atención médica ambulatoria y hospitalaria del Sistema Nacional de Salud, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 12 de septiembre de 2013.</i></p> <p><i>Norma Oficial Mexicana NOM-036-SCFI-2016, Prácticas comerciales, requisitos de información y disposiciones generales en la prestación de servicios funerarios (incluye la cremación), publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 2017.</i></p> <p><i>Norma Oficial Mexicana NOM-083-SEMARNAT-2003, Especificaciones de protección ambiental para la selección del sitio, diseño, construcción, operación, monitoreo, clausura y obras complementarias de un sitio de disposición final de residuos sólidos urbanos y de manejo especial, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de octubre de 2004.</i></p> <p><i>Norma Oficial Mexicana NOM-194-SSA1-2004, Productos y Servicios. Especificaciones sanitarias en los establecimientos dedicados al sacrificio y faenado de animales para abasto, almacenamiento, transporte y expendio. Especificaciones sanitarias de productos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 18 de septiembre de 2004, así como sus dos subsecuentes modificaciones:</i></p>
--	---

	<p><i>Modificación de los numerales 2, 3, 6 y 9 de la Norma Oficial Mexicana NOM-194-SSA1-2004, Productos y servicios. Especificaciones sanitarias en los establecimientos dedicados al sacrificio y faenado de animales para abasto, almacenamiento, transporte y expendio. Especificaciones sanitarias de productos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 22 de diciembre de 2010.</i></p> <p><i>Modificación a los numerales 4 y 6.10.4, adición del numeral 3.0 y eliminación del numeral 2.8 de la Norma Oficial Mexicana NOM-194-SSA1-2004, Productos y servicios. Especificaciones sanitarias en los establecimientos dedicados al sacrificio y faenado de animales para abasto, almacenamiento, transporte y expendio. Especificaciones sanitarias de productos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de diciembre de 2012.</i></p> <p><i>NORMA Oficial Mexicana NOM-008-ZOO-1994, Especificaciones zoonosanitarias para la construcción y equipamiento de establecimientos para el sacrificio de animales y los dedicados a la industrialización de productos cárnicos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de noviembre de 1994; y la Modificación a la Norma Oficial Mexicana NOM-008-ZOO-1994, Especificaciones zoonosanitarias para la construcción y equipamiento de establecimientos para el sacrificio de animales y los dedicados a la industrialización de productos cárnicos, en aquellos puntos que resultaron procedentes, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de febrero de 1999.</i></p> <p><i>Norma Oficial Mexicana NOM-028-SSA2-2009, Para la prevención, tratamiento y control de las adicciones, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de agosto de 2009.</i></p> <p><i>Norma Oficial Mexicana NOM-003-ASEA-2016, Distribución de gas natural y gas licuado de petróleo por ductos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 18 de agosto de 2017.</i></p> <p><i>NORMA Oficial Mexicana NOM-147-SEMARNAT/SSA1-2004, Que establece criterios para determinar las concentraciones de remediación de suelos contaminados por arsénico, bario, berilio, cadmio, cromo hexavalente, mercurio, níquel, plata, plomo, selenio, talio y/o vanadio.</i></p> <p><i>Norma Oficial Mexicana NOM-043- SEMARNAT-1993 que establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas, que se aplica a las actividades de cremación.</i></p> <p><i>NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-2021, Que establece los límites permisibles de contaminantes en</i></p>
--	--

	<i>las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la nación. NORMA Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, Que establece los límites permisibles de contaminantes para las aguas tratadas que se reusen en el servicio público.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal/Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Para el diseño y localización del espacio público considerar los lineamientos establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios Públicos en los Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 22 de febrero de 2022.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal/Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Crear la autoridad de espacio público municipal, como un ente que analice y promueva proyectos estratégicos de integración del espacio público en el Municipio, y a su vez autorice y promueva la custodia de este.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Financiamiento/ Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>

6.-Ocupación de suelo en expansión

Ámbito de actuación	Suelo urbanizable
<i>Problemática que atiende</i>	<i>La ocupación del suelo dispuesto para reserva territorial de forma fragmentada y que genera un costo adicional para la ciudad.</i>
<i>Objetivo Estratégico al que contribuye</i>	<i>1. Desarrollar un modelo de ciudad compacta y sostenible, para reducir la pobreza, la desigualdad social y los impactos climáticos, así como maximizar la inversión en infraestructura</i>
<i>Meta</i>	<i>1.1. Establecer las zonas a incorporar a suelo urbano y urbanizable en el territorio del Municipio a partir de un análisis de aptitud del suelo, programando la ocupación del suelo en el corto, mediano y largo plazo, además de establecer usos y criterios de preservación, conservación y restauración en suelo no urbanizable. 1.9 Implementar instrumentos para reducir la especulación de suelo, promover la ocupación de suelo ordenada, y así facilitar el desarrollo de proyectos de vivienda, servicios, equipamiento e</i>

	<p><i>industria de manera adecuada al interior de las zonas urbanas, así como en el suelo urbanizable.</i></p> <p><i>1.10. Incorporar instrumentos que favorezcan el máximo aprovechamiento del espacio al interior del suelo ocupado y las áreas urbanizables del Municipio, a la par de una dotación óptima de servicios urbanos y de transporte, la mezcla de usos compatibles cuidando no provocar contaminación acústica y la disponibilidad de vivienda adecuada y asequible.</i></p>
--	---

Desarrollo de la Estrategia

De acuerdo con el modelo de desarrollo territorial previamente definido en el escenario de consenso, se determinaron las zonas de reserva urbana, que pueden ser ocupadas en el mediano plazo y largo a partir del cumplimiento de las estrategias planteadas.

Para ello se fomentará que la ocupación de la reserva territorial sea continua para evitar, en lo posible, los grandes vacíos urbanos.

Se propone que los nuevos desarrollos inmobiliarios concentren un porcentaje no menor al 3% de su área vendible a usos de comercio básico o en su caso en aquellos proyectos integrales de gran escala diseñar centralidades para cubrir la demanda de servicios requerida. Adicionalmente a lo anterior es necesario que en el territorio se promueva una jerarquización de unidades urbanas, con el objetivo de establecer criterios básicos de configuración de manzanas, unidades vecinales o de barrio.

Para el caso de nuevos desarrollos inmobiliarios, se deben de ajustar a los ejes o trazos viales propuestos señalados en este Programa o en su caso diseñar vialidades primarias o secundarias que favorezcan la conectividad y la presencia de vegetación, con el objetivo de integrar el suelo urbano con el urbanizable, con secciones de vialidad ajustadas a los criterios que señalen las normas generales o particulares de ordenación del territorio.

Como una medida para gestionar y promover la ocupación de suelo, en estas áreas con una mejor planeación, se promoverá la creación de:

Polígonos Urbanos Estratégicos⁷⁰: que fomentan el desarrollo urbano integral sustentable a través de un crecimiento ordenado, denso, justo y sustentable, aprovechando el suelo y la verticalidad, generando vivienda con infraestructura, servicios, equipamiento, comercio, educación, salud, industria, esparcimiento, áreas verdes y transporte suficiente, para constituir el desarrollo de proyectos económicos estratégicos en los que participan los gobiernos federal, estatal y municipal, desarrolladores y propietarios de tierra y se integran a los centros urbanos existentes.

Reagrupamiento Inmobiliario: Cuando se pretenda ejecutar un proyecto de interés público o privado dentro de los límites de un centro de población, en una extensión tal que involucre a varios particulares, éstos podrán adoptar la figura del reagrupamiento inmobiliario

Adicionalmente en estas zonas se tiene que propiciar el financiamiento de la infraestructura, reduciendo los costos para el estado y los municipios.

Acciones

Ámbito de Actuación	Ocupación de suelo
Acción	Delimitación de Áreas con Potencial de Urbanización
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Planeación Urbana/Fomento/Regulación
Plazo	Corto (CP)
Acción	Promover la aplicación de Esquemas de Desarrollo y Polígonos de Actuación que permitan la redistribución de potencial constructivo, así como la relocalización de usos de suelo o reasignación de usos de suelo en proyectos integrales, con la distribución de cargas y beneficios.
Corresponsabilidad	Municipal/Sector Privado
Instrumento	Fomento
Plazo	Corto y Mediano (CP y MP)
Acción	Impulsar con el Gobierno Federal y el Sector Privado la Certificación de Polígonos Urbanos Estratégicos.
Corresponsabilidad	Federal/ Estatal/Municipal/Sector Privado
Instrumento	Fomento
Plazo	Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)

⁷⁰ Anteriormente conocidos como Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS)

Acción	<i>Integrar proyectos de Polígonos Urbanos Estratégicos, con Lineamientos en materia de Equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno (proyecto de consulta 27.01.2010).</i>
Corresponsabilidad	<i>Federal/ Estatal/Municipal/ Sector Privado</i>
Instrumento	<i>Fomento/Regulación</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
Acción	<i>Venta de derechos de desarrollo (intensidad de ocupación) a propietarios e inversionistas por arriba de lo establecido en la zonificación secundaria y hasta el máximo de intensidad que señale el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, o bien, por vía del procedimiento fijado para el cambio de uso del suelo. Siempre y cuando se presente Esquemas de Desarrollo o la constitución del Polígonos de Actuación y no contravenga los criterios del POEL</i>
Corresponsabilidad	<i>Municipal/Sector Privado</i>
Instrumento	<i>Fomento/Financiamiento</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP, MP y LP)</i>
Acción	<i>Promover la construcción y financiamiento de obras bajo el sistema de obras por cooperación y con ecotecnias, mediante la implementación de sistemas de actuación de todas aquellas obras que establece el Código Urbano del Estado de Querétaro.</i>
Corresponsabilidad	<i>Municipal/ Sector Privado/Sector Social</i>
Instrumento	<i>Financiamiento/ Concertación</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>
Acción	<i>Diseñar los mecanismos para ejecución y cobro para las obras de captación, así como reglamentar su operación por parte del Municipio.</i>
Corresponsabilidad	<i>Municipal</i>
Instrumento	<i>Financiamiento/Concertación</i>
Plazo	<i>Corto (CP)</i>
Acción	<i>Establecer criterios de medidas de integración urbana o compensatorias extraordinarias, a contribuir en estas zonas, mediante la evaluación de Impacto Urbano y Vial.</i>
Corresponsabilidad	<i>Municipal</i>
Instrumento	<i>Regulación</i>
Plazo	<i>Corto (CP)</i>
Acción	<i>Establecer componentes de la Estructura Urbana, así como la configuración de la red y secciones viales con criterios climáticos (presencia de vegetación).</i>

<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Los proyectos para desarrollar deberán fomentar una configuración de manzanas que circunden vialidades que permitan, una vinculación de estos dos elementos de articulación del territorio.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/ Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Se dará prioridad de ocupación a aquellos proyectos que se desarrollen bajo la figura de Polígono de Actuación, dentro de una extensión de tierra que permita el Reagrupamiento Inmobiliario, con la gestión de una Agencia desarrolladora.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/ Sector Privado/Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Limitar adelantos de ocupación de suelo de acuerdo con la programación de la zonificación primaria del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP)</i>

2.- Eje Acceso a la vivienda

El objetivo estratégico de este eje tiene una doble finalidad. Por una parte, promover el acceso a una vivienda adecuada y digna para sus habitantes, en términos de su disponibilidad de servicios, materiales adecuados y bioclimáticos, con accesibilidad y diversidad y orientado a la demanda de los distintos perfiles socioeconómicos de la población del municipio.

En segundo lugar, y a la par a la anterior, orientar la disponibilidad de suelo para vivienda que resulta un elemento indispensable para evitar la expansión indiscriminada del área urbana, y en su lugar, ubicar a la vivienda en sitios adecuados sin riesgo para su desarrollo con servicios, cercana a infraestructura, fuentes de trabajo, áreas verdes y equipamientos; de igual manera, aprovechar el

suelo baldío y promover usos del suelo mixtos que permitan evitar el despoblamiento de zonas centrales sin incrementar la contaminación acústica, fomentar el arraigo y evitar la segregación de la población de menores recursos a las periferias y contar con fuentes de empleo y equipamientos y servicios cercanos.

Directrices

El presente eje estratégico se estructura en función de las siguientes directrices estratégicas:

No	Directrices Estratégicas
1	<i>Diversificar la oferta de vivienda</i>
2	<i>Promover el mejoramiento de la vivienda</i>
3	<i>Ampliar la oferta de vivienda en renta</i>
4	<i>Promover la ocupación de viviendas deshabitadas</i>
5	<i>Promover el mejoramiento de vivienda en zonas con deterioro social y urbano</i>
6	<i>Promover la rehabilitación de vivienda en zonas con deterioro social y urbano</i>
7	<i>Impulsar la ocupación de espacios urbanos en predios baldíos o subutilizados para usos habitacionales</i>
8	<i>Adquisición de reservas territorial para vivienda social</i>
9	<i>Regularización de la tenencia de la tierra</i>

1.- Diversificar la oferta de vivienda

Ámbito de actuación	Vivienda
<i>Problemática que atiende</i>	<i>Falta de vivienda asequible para la población de escasos recursos</i>
<i>Objetivo Estratégico al que contribuye</i>	<i>2. Promover el acceso al suelo adecuado y vivienda asequible, para reducir la expansión urbana y el crecimiento en condiciones de irregularidad y en zonas de alto riesgo</i>
<i>Meta</i>	<i>2.1 Diversificar la oferta de vivienda y ampliar el acceso a distintos segmentos de la población, principalmente la de menores recursos.</i>

Desarrollo de la estrategia

La oferta de vivienda será acorde con las necesidades y características de la población beneficiaria del municipio y se propone su diversificación en distintos segmentos: a) vivienda nueva terminada; b) adquisición de vivienda usada; c), mejoramiento y ampliación; d) autoproducción de vivienda; e) rehabilitación de

inmuebles catalogados o en zonas históricas; y f) vivienda en condominio familiar en lote propio.

Acciones

Ámbito de Actuación	Vivienda
Acción	<i>Desarrollar un estudio del mercado inmobiliario municipal para identificar sus características y los submercados habitacionales (adquisición de vivienda nueva y usada, mejoramiento y ampliación, autoproducción, rehabilitación de inmuebles, etc.).</i>
Corresponsabilidad	<i>Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio</i>
Instrumento	<i>Concertación</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>
Acción	<i>Realizar el padrón de demandantes de vivienda, principalmente de la población de menores recursos con prioridad a las madres solteras o con reducida cobertura institucional.</i>
Corresponsabilidad	<i>Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio</i>
Instrumento	<i>Concertación</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>
Acción	<i>Generar convenios con propietarios y desarrolladores inmobiliarios para ampliar la oferta de vivienda en zonas urbanas consolidadas y en áreas de reservas territoriales</i>
Corresponsabilidad	<i>Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio/ Sector Privado</i>
Instrumento	<i>Concertación</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>
Acción	<i>Impulsar con institutos de vivienda nacionales, banca y sector privado el otorgamiento de créditos destinados al mejoramiento, rehabilitación de vivienda y autoproducción a tasas preferenciales</i>
Corresponsabilidad	<i>Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio</i>
Instrumento	<i>Financiamiento</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>
Acción	<i>Promover la producción de vivienda en condominio familiar en lotes propios, acorde con las necesidades de sus habitantes, alineado con las normas definidas en la zonificación secundaria, con prioridad de construcción de viviendas para madres solteras.</i>
Corresponsabilidad	<i>Municipio</i>
Instrumento	<i>Concertación</i>

Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	Impulsar la consolidación de vivienda en condominio familiar en lotes propios, mediante reconocimiento de la propiedad, otorgamiento de títulos de propiedad individual, factibilidad ambiental y facilidades en trámites notariales e incentivos fiscales.
Corresponsabilidad	Municipio
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)

2.- Promover el mejoramiento de la vivienda

Ámbito de actuación	Vivienda
Problemática que atiende	Actualmente persiste el rezago en la cobertura de servicios en la vivienda y equipamientos básicos en zonas periurbanas y rurales lo que genera situaciones de deterioro de la salud e inequidad social.
Objetivo Estratégico al que contribuye	2. Promover el acceso al suelo adecuado y vivienda asequible, para reducir la expansión urbana, el crecimiento en condiciones de irregularidad y en zonas de alto riesgo
Meta	2.2 Ampliar la cobertura de servicios básicos en la vivienda con ecotecnologías (muebles ahorradores de agua, eficiencia energética, calentadores solares, focos e instalaciones para ahorro de energía, paneles solares etc.).

Desarrollo de la estrategia

La estrategia tiene como cometido el reducir el déficit de servicios básicos en la vivienda (agua potable, drenaje conectado a la red pública y energía eléctrica). Al mismo tiempo, el ampliar la cobertura de servicios básicos es una oportunidad para impulsar el equipamiento de estas viviendas con sistemas basados en ecotecnologías que permitan a sus ocupantes, el ahorro de recursos y evitar su dispendio (como muebles ahorradores de agua, eficiencia energética, calentadores solares, focos e instalaciones para ahorro de energía, entre otros, etc.).

Acciones

Ámbito de actuación	Vivienda
Acción	Generar convenios con empresas y proveedores para impulsar el uso de materiales y equipamientos para la cobertura de servicios.

Corresponsabilidad	<i>Estatad (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio/Sector Privado</i>
Instrumento	<i>Concertación</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>
Acción	<i>Realizar el padrón de demandantes de vivienda con déficit de servicios, principalmente de la población de menores recursos o con reducida cobertura institucional</i>
Corresponsabilidad	<i>Estatad (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio</i>
Instrumento	<i>Concertación</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>
Acción	<i>Generar acuerdos e incentivos para equipar las viviendas con los servicios básicos, ecotecnias y promover mecanismos para su adquisición con apoyo de créditos del IVEQ o de los organismos de vivienda nacionales.</i>
Corresponsabilidad	<i>Estatad (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio/Sector Privado</i>
Instrumento	<i>Financiamiento</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>

3.- Ampliar la oferta de vivienda en renta

Ámbito de actuación	Vivienda
<i>Problemática que atiende</i>	<i>La oferta de vivienda actualmente se destina en su mayor parte a la producción de vivienda nueva para grupos de ingresos medios y altos, siendo reducida la oferta para grupos de escasos recursos. De igual manera, la vivienda en renta está en su mayor parte no se destina a estos grupos de ingresos bajos, o para estudiantes o trabajadores que laboren periódicamente en el municipio.</i>
<i>Objetivo Estratégico al que contribuye</i>	<i>2. Promover el acceso al suelo adecuado y vivienda asequible, para reducir la expansión urbana y el crecimiento en condiciones de irregularidad y en zonas de alto riesgo.</i>
<i>Meta</i>	<i>2.1 Diversificar la oferta de vivienda y ampliar el acceso a distintos segmentos de la población, principalmente la de menores recursos.</i>

Desarrollo de la estrategia

La vivienda en renta es una alternativa para la ocupación de espacios habitacionales en zonas céntricas o intermedias que permiten tener una alternativa para distintos segmentos de población, ya sea residentes que llegan a laborar o estudiar de forma

temporal o para familias que recién se forman antes de adquirir una vivienda de forma permanente. De igual manera, esta opción de vivienda permite aprovechar las áreas construidas y las infraestructuras y servicios que disponen esas zonas.

Acciones

Ámbito de actuación	Vivienda
Acción	Desarrollar acuerdos con asociaciones de desarrolladores, propietarios inmobiliarios y autoridades municipales para identificar segmentos de vivienda en renta, establecer mínimos en los requisitos y conformar una bolsa de inmuebles que se ofrezcan en este submercado
Corresponsabilidad	Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio/ Sector privado
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	Identificar zonas o áreas cercanas a centros de negocios, universidades, zonas centrales o laborales donde se pueda ofertar vivienda en renta
Corresponsabilidad	Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio/ Sector Privado
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	Apoyar a propietarios de inmuebles e inquilinos en la formulación y simplificación de contratos y requisitos de renta, mantener calidad de inmuebles y servicios, apoyar en casos de controversias y mantener actualizada la bolsa de viviendas en arrendamiento
Corresponsabilidad	Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)

4.- Promover la ocupación de viviendas deshabitadas

Ámbito de actuación	Vivienda
Problemática que atiende	Existe un creciente número de viviendas deshabitadas que se requiere promover su ocupación, atendiendo a las situaciones específicas de tipo legal, urbano o de servicios que requieren, principalmente en zonas urbanas periurbanas o en conjuntos habitacionales.
Objetivo Estratégico al que contribuye	2. Promover el acceso al suelo adecuado y vivienda asequible, para reducir la expansión urbana y el crecimiento en condiciones de irregularidad y en zonas de alto riesgo

Meta	2.6 Impulsar el aprovechamiento de la vivienda deshabitada de acuerdo con sus condiciones legales y urbanas
------	---

Desarrollo de la estrategia

La estrategia para atender la vivienda deshabitada se establece como un proceso de regeneración urbana con participación social que conjunte la acción de autoridades, vecinos e inversores, de tal manera que se establezca una coordinación local que permita recuperar las viviendas desocupadas, de acuerdo con sus condiciones legales, urbanas o de acceso a servicios, para refuncionalizarlas.

Acciones

Ámbito de actuación	Vivienda
Acción	Con la participación de las autoridades municipales y estatales, se identificarán concentraciones de viviendas deshabitadas (polígonos en barrios o conjuntos habitacionales) para identificarlas por tipo de situación (viviendas deshabitadas terminadas o no terminadas, abandonadas, con deterioro o sin deterioro). Estas acciones se ubicarán en zonas con potencial de desarrollo, mejoramiento urbano o en localidades rurales.
Corresponsabilidad	Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio
Instrumento	Planeación Urbana
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	Elaboración de un diagnóstico y plan de trabajo comunitario en polígonos de vivienda deshabitada para identificar las mejoras o acciones necesarias para su ocupación (como aislamiento del ruido)
Corresponsabilidad	Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio / Sector Privado / Sector Social
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	Se desarrollaran acciones de intervención: a) para los desarrolladores inmobiliarios reinvertir un porcentaje del valor de las ventas destinado a mejoras del entorno urbano (a definir por acuerdo con las autoridades locales); b) para los vecinos, establecer un comité de seguimiento de las acciones de mejoras y seguimiento del proceso de regeneración de la vivienda deshabitada o abandonada con

	<i>deterioro; c) para las autoridades, dar seguimiento y cumplimiento a las normas y plazos de las acciones de mejora y dirimir diferencias en torno a la propiedad de la vivienda.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio / Sector Privado / Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>

5.- Promover el mejoramiento de vivienda en zonas con deterioro social y urbano

Ámbito de actuación	Vivienda Desarrollo Social
<i>Problemática que atiende</i>	<i>Existe un número importante de viviendas en zonas de atención prioritaria urbanas⁷¹ con deterioro social y urbano que se requiere mejorar en sus condiciones materiales en pisos, paredes y techos, con la finalidad de evitar su pérdida o cambio de uso del suelo y promover la cohesión social en las comunidades.</i>
<i>Objetivo Estratégico al que contribuye</i>	<i>2. Promover el acceso al suelo adecuado y vivienda asequible, para reducir la expansión urbana y el crecimiento en condiciones de irregularidad</i>
<i>Meta</i>	<i>2.3 Mejorar las condiciones materiales de la vivienda mediante acuerdos con empresas y organizaciones para el abastecimiento de materiales 2.5 Promover mecanismos para impulsar la construcción de vivienda social en las zonas intermedias, periféricas y rurales.</i>

Desarrollo de la Estrategia

Se incentivarán acciones de mejoramiento, ampliación y rehabilitación de la vivienda, prioritariamente de aquella con problemas de hacinamiento, precariedad o deterioro, o perteneciente a familias de bajos ingresos económicos, a mujeres jefas de familia o en situación de vulnerabilidad, fomentando la equidad social y de género, incrementando las condiciones de habitabilidad y mejorando la calidad de vida de las personas, contribuyendo además a la consolidación de áreas intermedias, periféricas y rurales en ZAP urbanas .

⁷¹ Las Zonas de Atención Prioritaria Urbanas (ZAP) son AGEB al interior de las áreas urbanas con muy alto o alto grado de marginación, o muy alto o alto grado de rezago social, o porcentaje de personas en condición de pobreza mayor al 34%. DECRETO por el que se formula la Declaratoria de las Zonas de Atención Prioritaria para el año 2023. DOF: 28/11/2022 https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5672639&fecha=28/11/2022

Se generarán lineamientos técnicos para desarrollar una vivienda adecuada, con criterios específicos sobre materiales en pisos, techos y muros, esquemas de construcción con criterios climáticos y acceso a servicios básicos, que reconozcan la condición cultural y espacial para su aplicación por parte de todos los actores relacionados con la vivienda en el municipio.

Para ello se impulsarán apoyos de las instituciones de vivienda -federales y estatal- a grupos de demandantes de bajos recursos para elaborar el padrón de beneficiarios correspondientes, adquisición de materiales y servicios, y optar por mecanismos de mejoramiento de vivienda con asistencia técnica.

Acciones

Ámbito de Actuación	Vivienda Desarrollo Social
Acción	Identificación de áreas de mejoramiento de la vivienda y su entorno, a partir de su concentración espacial en las áreas de mejoramiento urbano para garantizar un mejoramiento integral del hábitat urbano
Corresponsabilidad	Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio
Instrumento	Ordenamiento territorial
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	Elaboración de un diagnóstico y plan de trabajo comunitario en polígonos de vivienda para mejoramiento para identificar las mejoras o acciones necesarias para su ocupación y generar los padrones de beneficiarios potenciales
Corresponsabilidad	Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio Sector Social
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	Generar acuerdos con proveedores de materiales de construcción para el otorgamiento de materiales a precios preferenciales para el mejoramiento de las condiciones de vivienda en pisos, muros o techos y/o obras de acondicionamiento con criterios bioclimáticos, mejoramiento estructural o ampliación de cuartos
Corresponsabilidad	Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) /Municipio / Sector Privado / Sector Social
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)

Acción	<i>Promover acuerdos con prestadores de servicio social para otorgar asistencia técnica a residentes que requieran asesoría para el mejoramiento de la vivienda, ampliación de cuartos o de la vivienda en sus aspectos estructurales.</i>
Corresponsabilidad	<i>Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio / universidades o instituciones técnicas / Sector Social</i>
Instrumento	<i>Concertación</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>

6.- Promover la rehabilitación de vivienda en zonas con deterioro social y urbano

Ámbito de actuación	Vivienda
Problemática que atiende	<i>La pérdida de la vivienda en zonas patrimoniales o ubicadas en inmuebles con valor histórico, cultural o artístico genera la expulsión de habitantes hacia áreas periurbanas, con la consecuente pérdida o cambio en usos de suelo de los inmuebles patrimoniales.</i>
Objetivo Estratégico al que contribuye	<i>2. Promover el acceso al suelo adecuado y vivienda asequible, para reducir la expansión urbana, el crecimiento en condiciones de irregularidad y en zonas de alto riesgo</i>
Meta	<i>2.3 Mejorar las condiciones materiales de la vivienda mediante acuerdos con empresas y organizaciones para el abastecimiento de materiales 2.5 Promover mecanismos para impulsar la construcción de vivienda social en las zonas centrales</i>

Desarrollo de la estrategia

La rehabilitación de vivienda en zonas centrales, o de las ubicadas en inmuebles patrimoniales, tiene la finalidad de evitar su deterioro o conservar el poblamiento y evitar la pérdida de habitantes y su desarraigo. Para ello se mejorarán las condiciones de la vivienda en sus aspectos materiales, de servicios y de áreas comunes, accesibilidad para población con discapacidad, rehabilitación de imagen urbana, y mejoramiento del entorno de las viviendas; también se mejorarán las condiciones materiales de unidades o conjuntos habitacionales para evitar su deterioro material y social. Para ello se generarán convenios con autoridades municipales para realizar acciones de mantenimiento o conservación en vecindades, conjuntos habitacionales o edificios con algún nivel de deterioro físico como opción de vivienda en renta.

Acciones

Ámbito de Actuación	Vivienda Desarrollo Social
Acción	Identificación de áreas de rehabilitación de la vivienda a partir de su concentración espacial en zonas de regeneración urbana céntricas o ubicadas en zonas patrimoniales, unidades o conjuntos habitacionales
Corresponsabilidad	Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio
Instrumento	Ordenamiento territorial
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	En concurrencia con las autoridades de Protección Civil estatal o municipal, realizar el peritaje y evaluación de inmuebles a rehabilitar con la finalidad de garantizar seguridad estructural para usos habitacionales o proponer las acciones necesarias para lograrlo
Corresponsabilidad	Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Protección Civil Municipio
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	Elaboración de un diagnóstico y plan de trabajo comunitario en polígonos de vivienda para rehabilitación para identificar las mejoras o acciones necesarias para su ocupación y generar los padrones de beneficiarios potenciales
Corresponsabilidad	Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio / Sector Social
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	Generar acuerdos con proveedores de materiales de construcción para el otorgamiento de materiales a precios preferenciales para el mejoramiento de las condiciones de vivienda en pisos, muros o techos con criterios bioclimáticos y/o obras de acondicionamiento, mejoramiento estructural o ampliación de cuartos
Corresponsabilidad	Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio / Sector Privado / Sector Social
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	Promover acuerdos con peritos en seguridad o protección civil para otorgar asistencia técnica a residentes que requieran asesoría para la rehabilitación de la vivienda, ampliación de cuartos o de la vivienda en sus aspectos estructurales.

Corresponsabilidad	Estatal (Instituto de la Vivienda IVEQ) / Municipio / universidades o instituciones técnicas / Sector Social
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)

7.- Impulsar la ocupación de espacios urbanos en predios baldíos o subutilizados

Ámbito de actuación	Vivienda Suelo urbano
Problemática que atiende	La existencia de predios baldíos o subutilizados implica una creciente subutilización del espacio construido, genera especulación e inseguridad, además de dificultar el acceso de los habitantes a residir en zonas urbanas que ya cuentan con infraestructura y equipamientos básicos para funciones habitacionales.
Objetivo Estratégico al que contribuye	2. Promover el acceso al suelo adecuado y vivienda asequible, para reducir la expansión urbana, los impactos climáticos, el crecimiento en condiciones de irregularidad y en zonas de alto riesgo
Meta	2.5 Promover mecanismos para impulsar la construcción de vivienda social en las zonas centrales 2.7 Promover la vivienda en zonas urbanas o urbanizables que dispongan de servicios básicos, equipamientos, transporte y fuentes de empleo.

Desarrollo de la estrategia

De acuerdo con la zonificación secundaria propuesta en este instrumento, se procurará que los predios baldíos o subutilizados se empleen para la producción de vivienda social preferentemente, con mezcla de usos complementarios compatibles -comercio básico, servicios o equipamientos básicos de bajo impacto acústico- que permitan financiar una parte del costo del suelo o el inmueble y con los niveles que permita la normatividad. Esta estrategia debe alinearse con la directriz estratégica 1.-Optimización del suelo ocupado de la Estrategia 1.-Eje Ordenamiento y Desarrollo Territorial Equilibrado.

Acciones

Ámbito de Actuación	Vivienda Suelo Urbano
Acción	Acuerdos con los propietarios y desarrolladores inmobiliarios para el aprovechamiento de predios baldíos o subutilizados en suelo urbano destinados a vivienda social
Corresponsabilidad	Municipio
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	Facilitación de pago en predial y/o incentivos para la producción de vivienda social
Corresponsabilidad	Municipio
Instrumento	Fomento
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	Definir los mecanismos para el acceso a la vivienda social (financieros, fiscales, etc.)
Corresponsabilidad	Municipio / Sector Privado
Instrumento	Concertación/Financiamiento/Fomento
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	En el caso de predios subutilizados que sean ocupados por miembros de las mismas familias se podrán ocupar superficies disponibles, acorde con lo que la norma de lote tipo, uso y ocupación del suelo dispongan, para la construcción de condominios familiares.
Corresponsabilidad	Municipio
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)

8.-Adquisición de reservas territorial para vivienda social

Ámbito de actuación	Vivienda Suelo urbano
Problemática que atiende	El suelo para usos habitacionales en el municipio ha orientado a la construcción de conjuntos habitacionales de ingresos medios y altos, por lo que la población de menores recursos no cuenta con áreas disponibles para la ubicación de vivienda social, lo que genera que se ubiquen en zonas irregulares, carentes de servicios básicos o localizados en zonas de riesgo.
Objetivo Estratégico al que contribuye	2. Promover el acceso al suelo adecuado y vivienda asequible, para reducir la expansión urbana, el crecimiento en condiciones de irregularidad y en zonas de alto riesgo.
Meta	2.11. Fomentar la constitución de reservas territoriales patrimoniales, apoyos económicos para viviendas asequibles,

	<i>para reducir la presencia de asentamientos humanos irregulares y en zonas de alto riesgo.</i>
--	--

Desarrollo de la estrategia

Debido a que la disponibilidad de suelo apto para la vivienda es una condición necesaria para evitar la expansión periférica y de asentamientos en condición de irregularidad e inseguridad, la estrategia de creación de reservas territoriales se basa en un proceso coordinado entre autoridades en los niveles federal (CONAVI INSUS), estatal y municipal, que permita incorporar suelo apto como reserva territorial enmarcado en la Estrategia de Reservas Territoriales para la Vivienda.

Acciones

Ámbito de Actuación	Vivienda Suelo urbano
<i>Acción</i>	<i>Identificación de superficie disponible para reserva territorial para usos urbanos, de acuerdo con la zonificación que disponga el PMDU</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipio</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Registro de desarrolladores urbanos y propietarios de la reserva identificada</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>INSUS/ Estado/Municipio</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto plazo (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Identificar y registrar la tipología de reservas territoriales de acuerdo con los criterios de CONAVI-INSUS: R1 Reserva adquirida sin uso habitacional R2 Reserva adquirida con uso habitacional R3 Reserva adquirida con uso habitacional e inversión en infraestructura y urbanización R4 Reserva adquirida con uso habitacional, urbanizada, con vivienda construida</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>CONAVI /INSUS/ Estado/Municipio</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto plazo (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Verificación del estatus que guardan las zonas de reserva territorial</i>

<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estado / Municipio / apoyo del INFONAVIT</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto plazo (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Asignación diferenciada de los subsidios a la vivienda y la colocación de créditos con recursos federales</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>CONAVI/INSUS/Estado/Municipio</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano plazo (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Seguimiento, administración y evaluación de la ocupación de la reserva territorial</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>CONAVI/INSUS/Estado/Municipio</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano plazo (MP)</i>

9.- Regularización de la tenencia de la tierra

Ámbito de actuación	Vivienda Suelo urbano
<i>Problemática que atiende</i>	<i>Actualmente en el municipio se identificaron 167 asentamientos irregulares en los que se encuentran con distintos grados de consolidación, ubicación geográfica y disponibilidad de servicios y calidad de la vivienda</i>
<i>Objetivo Estratégico al que contribuye</i>	<i>2. Promover el acceso al suelo adecuado y vivienda asequible, para reducir la expansión urbana, el crecimiento en condiciones de irregularidad y en zonas de alto riesgo.</i>
<i>Meta</i>	<i>2.10. Facilitar los procesos administrativos de regularización de la tenencia de la tierra en aquellas viviendas en condiciones de irregularidad y/o con riesgo con la finalidad de que sus ocupantes cuenten con una tenencia segura sobre su vivienda, siempre que no se trate de zonas de riesgo o de alto valor ambiental, y promoviendo la igualdad de género sobre la propiedad.</i>

Desarrollo de la estrategia

La estrategia de atención a los asentamientos humanos irregulares establece que éstos deberán evaluarse considerando distintos factores: a) número de habitantes; b) viviendas, tipología, calidad y disponibilidad de servicios, c) tenencia de la tierra y la vivienda; d) ubicación en zonas urbanas consolidadas, en proceso de consolidación, periféricas, rurales, o en zonas sujetas a riesgos naturales o antrópicos, derechos de vía, áreas productivas primarias o áreas naturales

protegidas o en áreas que deben ser preservadas para servicios ambientales; e) organización social. Con estos elementos (más otros que deriven del análisis urbano o de campo) se definirá la situación específica que deberá seguirse para su tratamiento (consolidación, reubicación, mejoramiento u otro). Para ello, se deberá generar un planteamiento en un programa especial que defina las políticas específicas para cada asentamiento.

Acciones

Ámbito de Actuación	Vivienda Suelo urbano
Acción	Identificación de asentamientos humanos irregulares. Elaboración del censo por asentamiento y recopilar información sobre número de habitantes, de viviendas, tipología, grado de consolidación, ubicación georreferenciada y situación geográfica; disponibilidad de servicios, riesgos, predios con valor ambiental etc.
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Planeación Urbana
Plazo	Corto (CP)
Acción	Elaboración del instrumento de planeación para el tratamiento y políticas a aplicar en los asentamientos humanos irregulares.
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Concertación/Planeación Urbana
Plazo	Corto y Mediano (CP y MP)

3- Eje Desarrollo Estratégico Sostenible

Una de las ventajas económicas que tiene el municipio de Querétaro y su zona metropolitana, es la localización estratégica entre distintos mercados nacionales e internacionales, misma que ha contribuido en gran medida a constituirse como nodo logístico, consolidando su industria y la prestación de diversos servicios -como el de apoyo a los negocios, financiero, de investigación, inmobiliario, entre otros- que le permite la instalación de diversos tipos de empresas que han generado el crecimiento urbano y económico local.

Distintos sectores estratégicos como el automotriz y el aeronáutico, así como de otras industrias más tradicionales, como la agroindustria, han favorecido la

diversificación de actividades, y vinculado con estos, el desarrollo del comercio y los servicios al consumidor, como la educación, salud, los servicios recreativos o de alojamiento.

No obstante, Querétaro se encuentra en una fase en la que deben consolidarse dicha estructura económica, pero también debe integrar a la población local y regional a estos procesos productivos para disminuir las brechas de desigualdad social y ampliar las oportunidades para los habitantes, mediante el aumento del ingreso y la disminución del sector informal. Además de crear resiliencia, menores impactos ambientales y mitigar los efectos climáticos, aumentar la biodiversidad urbana y promover la economía circular.

Directrices

El presente eje estratégico se estructura en función de las siguientes directrices estratégicas:

No	Directrices Estratégicas
1	Consolidar la industria y servicios especializados
2	Fortalecer las micro y pequeñas empresas
3	Aumentar la calificación de la Población Económicamente Activa
4	Integrar la economía rural

1.-Consolidar la industria y servicios especializados

Ámbito de actuación	Desarrollo económico Ordenamiento territorial
Problemática que atiende	<i>Existe una creciente competitividad regional para la atracción de inversiones productivas, por lo que el municipio de Querétaro requiere ampliar la oferta de espacios con factibilidad de agua y energía, la ubicación de sectores económicos de punta que le permitan integrarse a los circuitos económicos internacionales.</i>
Objetivo Estratégico al que contribuye	<i>1.Impulsar y posicionar competitivamente al Municipio de Querétaro, mediante un modelo de ordenamiento que identifique la ubicación estratégica regional.</i>
Meta	<i>1.1. Identificar áreas prioritarias para el desarrollo de proyectos estratégicos para el Municipio, con una orientación de uso o aprovechamiento de las actividades económicas de sectores secundario y terciario con factibilidad de agua y energía. 1.2. Incrementar la participación del producto interno bruto del Municipio de respecto al Estado de Querétaro, mediante incentivos a la inversión que permitan la operación de distintas</i>

	<i>ramas de la industria a través de la instauración de parques industriales, con equipamiento de tratamiento de aguas residuales, su reuso y generación de energía renovable hasta un 50%</i>
--	--

Desarrollo de la estrategia

El desarrollo económico de Querétaro, requiere continuar impulsando la producción industrial de punta y los servicios especializados que permitan la competitividad y sustentabilidad del municipio a nivel regional y nacional, articulándolo con las actividades locales y del estado, con la finalidad de generar encadenamientos productivos, desarrollo de servicios especializados y sectores de innovación y desarrollo con responsabilidad y cumplimiento ambiental que se traduzcan en mayores inversiones en el ámbito local, en la generación de empleo calificado, observancia de las normas ambientales y en mayores oportunidades de la población.

La ubicación de grandes plantas de empresas transnacionales en el territorio del municipio y en la ZMQ implica definir áreas que permitan la instalación de estas empresas y sus proveedores, como una forma de permitir la articulación económica sectorial y para ello se requiere modernizar las actividades locales y la ubicación de sectores de apoyo a esas grandes empresas.

En la industria, se impulsará la modernización de la planta productiva para que se articule con las necesidades de las grandes empresas, la demanda energética en cuestiones de logística, calificación de empresas proveedoras y articulación con el sector de investigación y desarrollo de las universidades locales para apuntalar los requerimientos tecnológicos de las grandes empresas.

En el sector financiero y servicios a la producción, se requiere impulsar la ubicación de sedes financieras y de servicios a la producción articulada a los sectores industriales, mediante incentivos para su ubicación en zonas de negocios.

Acciones

Ámbito de Actuación	Desarrollo Económico Ordenamiento Territorial
Acción	Identificación de grandes predios baldíos o subutilizados para conformar corredores industriales o logísticos (parques industriales o logísticos o corredores industriales o de servicios), de acuerdo con el ordenamiento territorial y con factibilidad de agua y energía.
Corresponsabilidad	Estatal/Municipio
Instrumento	Planeación Urbana/Fomento
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	Impulsar el desarrollo Industrial en la zona aledaña al Parque Industrial Querétaro, que no implique terrenos con riesgo o de valor ambiental o falta de servicios suficientes como agua y energía.
Corresponsabilidad	Estatal/Municipio
Instrumento	Planeación Urbana/Fomento
Plazo	Corto (CP)
Acción	Articulación de empresas locales y logística con las universidades locales para emprendimientos en el sector de investigación y desarrollo
Corresponsabilidad	Municipio /Universidades/Sector Privado
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)
Acción	Identificación de zonas para usos financieros y de servicios a la producción, a través de incentivos fiscales o de impuestos
Corresponsabilidad	Municipio
Instrumento	Fiscal
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)

2.- Fortalecer las micro y pequeñas empresas

El fortalecimiento de las pequeñas y medianas empresas locales para articularse como proveedores locales en servicios, y actividades logísticas para las grandes empresas como prestadores de servicios o industriales locales con bajas emisiones de carbono, que permitirá generar los encadenamientos locales de forma que exista una mayor inversión local, generación de empleos calificados y aumento de la calidad de vida de la población.

Ámbito de actuación	Desarrollo económico
Problemática que atiende	Las micro y pequeñas empresas en el entorno municipal difícilmente se integran a las grandes empresas al carecer del know-how o falta de certificaciones ISO o Compliance Ambiental, necesario para funcionar como prestadores de servicios especializados en actividades de apoyo, proveedores y de actividades logísticas que les permitan tener una mejor posición y generación de empleo local.
Objetivo Estratégico al que contribuye	1. Impulsar y posicionar competitivamente al Municipio de Querétaro, mediante un modelo de ordenamiento que identifica la ubicación estratégica regional con infraestructura y equipamiento de servicios de agua y energía
Meta	1.3 Fortalecer las capacidades de micro, pequeñas y medianas empresas, así como de cooperativas ubicadas en el Municipio, para permitir que la generación de cadenas productivas y valor agregado, mejoren las condiciones de la economía local.

Desarrollo de la estrategia

Se promoverán a las empresas micro y pequeñas a partir de distintas acciones: a) impulsar incubadoras de negocios, en concordancia con universidades, sector privado y social para desarrollar y calificar emprendimientos locales; b) en las empresas constituidas fomentar su certificación y calificación de su personal en áreas de negocios especializadas (proveeduría, contabilidad, comunicación y transporte, servicios financieros, legales y de consultoría, capacitación, digitalización y servicios turísticos, en materia de protección al medio ambiente, así como la implantación de un sistema de gestión que ayude a identificar y prevenir riesgos ambientales de la empresa, entre otros); c) promover eventos regionales o nacionales para promover negocios en otros ámbitos en el resto del país o el extranjero.

Acciones

Ámbito de actuación	Desarrollo económico
Acción	Promover convenios con el sector privado y universidades y autoridades locales para impulsar incubadoras de negocios pequeños y micro
Corresponsabilidad	Municipio/Universidades/Sector Privado
Instrumento	Concertación
Plazo	Corto, Mediano (CP y MP)

<i>Acción</i>	<i>Fomentar la calificación del personal y certificación de calidad y gestión ambiental de empresas locales pequeñas y micro en diversas áreas</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipio/ Universidades/Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover eventos regionales para articular los servicios locales o de proveeduría con otras empresas o sectores en el país</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipio</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>

3.- Aumentar la calificación de la Población Económicamente Activa

Se incentivará la calificación de los recursos humanos y de la población en general para las distintas actividades locales y diversificar sus actividades en actividades económicas, sociales, culturales, turísticas, ambientales entre otras.

Ámbito de actuación	Desarrollo económico
<i>Problemática que atiende</i>	<i>Reducida integración de la población local para integrarse a las distintas empresas y servicios especializados o en generar emprendimientos propios que les permitan mejorar sus condiciones de empleo, ingresos y calidad de vida.</i>
<i>Objetivo Estratégico al que contribuye</i>	<i>1. Impulsar y posicionar competitivamente al Municipio de Querétaro, mediante un modelo de ordenamiento que identifique la ubicación estratégica regional con equipamiento e infraestructura de agua y energía.</i>
<i>Meta</i>	<i>1.3 Fortalecer las capacidades de micro, pequeñas y medianas empresas, así como de cooperativas ubicadas en el Municipio, para permitir que la generación de cadenas productivas y valor agregado, mejoren las condiciones de la economía local.</i>

Desarrollo de la estrategia

La estrategia impulsará la calificación para el trabajo y diversificación del sector de investigación y desarrollo que promueva el aumento de capacidades técnicas, científicas y de innovación de la población económicamente activa y de la población en general para mejorar aspectos económicos, sociales y ambientales en el municipio.

Acciones

Ámbito de Actuación	Desarrollo Económico
Acción	<i>Promover convenios con el sector privado y universidades y autoridades locales para impulsar la calificación en sectores para la producción (tecnológico, productivo, servicios)</i>
Corresponsabilidad	<i>Municipio/ Universidades/Sector Privado</i>
Instrumento	<i>Concertación</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>
Acción	<i>Desarrollar e impulsar escuelas tecnológicas para el apoyo del sector industrial y en la generación de técnicos</i>
Corresponsabilidad	<i>Municipio Universidades/Sector empresarial</i>
Instrumento	<i>Concertación</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>
Acción	<i>Promover eventos y actividades sociales, artísticas y culturales, ambientales y recreativas que diversifiquen las actividades en el municipio</i>
Corresponsabilidad	<i>Municipio</i>
Instrumento	<i>Concertación</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>

4.-Integrar la economía rural.

La economía rural en el municipio de Querétaro es muy relevante en relación con la conservación de suelos, áreas productivas primarias para el abastecimiento local, generar servicios ecosistémicos y conservación de áreas de recarga de agua, servicios ambientales y espacios abiertos. En ese sentido, se debe impulsar estas actividades primarias con un enfoque de sustentabilidad que permita contener la expansión urbana y agrícola pero que contribuya a la conservación ecológica.

Ámbito de actuación	Desarrollo económico
Problemática que atiende	<i>El crecimiento de las zonas urbanas sobre áreas productivas rurales y de valor ambiental generan el desempleo de la población rural y motivan la venta y transformación de suelo de rural a urbano, perdiendo sus capacidades productivas alimentarias y de servicios ambientales.</i>
Objetivo Estratégico al que contribuye	<i>1.Impulsar y posicionar competitivamente al Municipio de Querétaro, mediante un modelo de ordenamiento que identifique la ubicación estratégica regional para la actividad agrícola</i>

	<i>regenerativa y de conservación de servicios ambientales como la captura de carbono en suelo.</i>
Meta	<i>1.4. Incentivar proyectos productivos sostenibles en zonas de la periferia urbana y en zonas rurales con potencial de conservación ecológica, restauración de suelos e infiltración de agua con la finalidad de armonizar el avance de la frontera urbana.</i>

Desarrollo de la estrategia

La estrategia indica que la conservación de las actividades primarias y de servicios ecosistémicos que permitan la contención de la frontera urbana es una condición necesaria para el desarrollo sustentable del municipio. Asimismo, se busca aumentar la productividad en el sector primario, evitar la degradación y erosión del suelo, eficientizar el uso del agua y favorecer a los polinizadores para evitar la transformación de sus espacios en actividades urbanas, mediante la modernización de la producción agrícola y pecuaria.

Acciones

Ámbito de actuación	Desarrollo económico
Acción	<i>Definir las áreas de producción primaria de acuerdo con la zonificación primaria</i>
Corresponsabilidad	<i>Municipio</i>
Instrumento	<i>Planeación Urbana</i>
Plazo	<i>Corto, (CP)</i>
Acción	<i>Impulsar la organización de los productores para identificar las necesidades de modernización, tecnología, restauración de suelos, producción orgánica, servicios ecosistémicos y aumento de la productividad</i>
Corresponsabilidad	<i>Municipio – SEDESO Sector rural</i>
Instrumento	<i>Concertación</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>
Acción	<i>Impulsar las actividades en zonas de conservación ecológica (fragmentos de biodiversidad, jardines de polinizadores, ecoturismo, servicios ecosistémicos) y acordar con las comunidades locales la instrumentación del pago de esos servicios ambientales.</i>
Corresponsabilidad	<i>Municipio</i>
Instrumento	<i>Fomento /Regulación</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>

Acción	<i>Promover la calificación de la población rural en actividades primarias con enfoque ecológico</i>
Corresponsabilidad	<i>Municipio SEDESO</i>
Instrumento	<i>Concertación</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>
Acción	<i>Promover el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural, impulsando el mercado local y productos con valor ambiental</i>
Corresponsabilidad	<i>Municipio SEDESO</i>
Instrumento	<i>Concertación/Financiamiento</i>
Plazo	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>

4- Eje Movilidad y Seguridad Vial

La movilidad en Querétaro está soportada por sistemas inconexos que compiten entre sí por el espacio público, que generan contaminación atmosférica y acústica y que no tienen mecanismos de integración, los principales son: a) transporte privado, básicamente automóviles privados; b) el transporte público que está regulado por el Gobierno del Estado de Querétaro, pero con insuficientes mecanismos para una regulación eficaz a los concesionarios privados que lo operan; y, c) otras formas de movilidad no motorizada. Las dos primeras representan el 90% de los viajes, pero mientras ha existido una enorme atención para resolver las necesidades de mejora de las vías utilizadas por los autos privados el tema de transporte colectivo quedó rezagado hasta hace poco tiempo que se constituyó el IQT y se iniciaron una serie de adecuaciones que buscan optimizar el sistema.

En Querétaro la operación y concesiones del transporte público de pasajeros ha sido asumida por el Gobierno Estatal, pero siendo ésta una materia concurrente y simultánea, el municipio de Querétaro asume su responsabilidad y en coordinación con los planteamientos del IQT, se realizan propuestas como parte de este Programa en los temas para los que está facultado por la Constitución Política en su Artículo 115 Fracción V inciso h).

La atención de los problemas de movilidad, que muchas veces se ve reducida a los temas de diseño de rutas y modernización del equipo, debe en realidad abordar muchos más aspectos, como la operación, la estructura del negocio, la tecnología, el mercadeo, las emisiones a la atmósfera y de manera preponderante el marco institucional y organizacional. Se reconoce que en los últimos dos años han existido importantes avances en el estado de Querétaro en estos dos últimos temas, particularmente del transporte público, los cuales se considera están caminando en la dirección correcta.

En el futuro será necesario complementar la Ley de Movilidad del estado de Querétaro (2012, con primera reforma en 2013), que de sus 229 artículos sólo el artículo 20 hace referencia a la movilidad no motorizada (movilidad peatonal y ciclista), que es conveniente e indispensable. No obstante, con base en este artículo de la Ley de Movilidad se pueden desarrollar reglamentos municipales en la materia, así como programas de recuperación y mantenimiento de las infraestructuras para la movilidad peatonal, ciclista y transporte escolar.

La presente estrategia de movilidad propone medidas en materia urbana que son congruentes con las medidas adoptadas por el IQT; el planteamiento del Programa Municipal de Desarrollo Urbano es contribuir con la mejora de la movilidad a través, primero, de integrar los planteamientos del IQT; segundo, favoreciendo la densificación a lo largo de los corredores troncales para alcanzar los índices mínimos de demanda para así mejorar la viabilidad financiera; tercero, promover la articulación de los diferentes sistemas de movilidad, incluyendo la no motorizada; y cuarto, mejorar la conectividad de la red vial.

Directrices

El presente eje estratégico se estructura en función de las siguientes directrices estratégicas:

No	Directrices Estratégicas
1	Establecer un Sistema Integrado de Movilidad a partir del Transporte Público
2	Articulación y Conectividad de la Red Vial
3	Libramiento Ferroviario y Recuperación de la Vía de Carga del Ferrocarril

1.- Establecer un Sistema Integrado de Movilidad a partir del Transporte Público

Ámbito de actuación	Movilidad
Problemática que atiende	La falta de conectividad y atención a la demanda de transporte
Objetivo Estratégico al que contribuye	4. Impulsar la movilidad sustentable, a través de un transporte masivo eficiente de bajas emisiones de carbono, la conectividad entre localidades y la continuidad vial en el Municipio de Querétaro y sus municipios conurbados.
Meta	4.2. Fomentar el reparto modal sostenible de transporte, para la movilidad urbana e interurbana, que impulse la conectividad entre las localidades que integran el Municipio de Querétaro mediante la creación de rutas troncales, así como de rutas alimentadoras en los principales ejes estructurantes. 4.3. Mejorar las condiciones del transporte público en el Municipio a través de infraestructura que permita traslados más eficientes. 4.5. Mejorar la conectividad vial, en aquellas zonas deficitarias de infraestructura, permitiendo y fortaleciendo la integración del tejido urbano.

Desarrollo de la estrategia.

En Querétaro se requiere establecer un Sistema Integrado de Transporte Público de naturaleza metropolitana que opere con estándares de calidad y se integre a partir de una red eficiente de transporte público, cambiando el paradigma dominante que ha organizado la movilidad alrededor del automóvil privado. El sistema integrado deberá propiciar la movilidad no motorizada, la reducción del uso del automóvil particular sobre todo en trayectos cortos y trayectos al centro de la ciudad, que es el principal destino de los viajes del municipio y los viajes colectivos como el transporte escolar. Un Sistema Integrado de Transporte Público implica que el propio sistema de transporte público esté articulado con otros modos de movilidad: el peatonal, el ciclista y el transporte motorizado.

La simultaneidad está representada porque para la realización del servicio público de transporte se requieren las calles, los equipamientos y el servicio de tránsito que constitucionalmente están a cargo del municipio (Fracción III del Artículo 115 de la CPEUM). privado (automóvil); también integrado al desarrollo urbano para garantizar su viabilidad y sustentabilidad en el tiempo. Se puede decir que esta

estrategia se compone de cuatro subestrategias que deben verse de manera integral.

Sistema Tronco-Alimentador de Transporte Público

Los criterios de selección de los corredores troncales para Querétaro se basan en estudios técnicos y son la base del diseño del Sistema de Transporte Público. La selección basada en el estatus socioeconómico de los sectores es válida sólo inicialmente para asegurar la demanda y así dar factibilidad al proyecto, puesto que en Querétaro el transporte público es utilizado sobre todo por quienes no poseen un automóvil. Sin embargo, la aspiración del sistema de transporte debe ser que sea utilizado por todos los estratos socioeconómicos, independientemente de la disponibilidad de auto y de la condición social, cultural o económica del usuario. Por lo anterior resulta indispensable que cualquier desarrollo inmobiliario cuente con las condiciones desde el propio diseño urbano para que eventualmente se conecte con el Sistema De Transporte Público Metropolitano.

Acciones

Ámbito de Actuación	Movilidad
Acción	Corredores / rutas principales LT1 Línea troncal 1 Constituyentes LAA Línea auxiliar A Corregidora LAC Línea auxiliar C Juriquilla - Candiles LAD Línea auxiliar D Arenal - Témpano Terminal 1 (T1) LT2 Línea troncal 2 Bernardo Quintana LAG Ruta auxiliar Boulevard de la Nación LAB Línea auxiliar B Tecnológico LT3 Línea troncal 3 Av. 5 de Febrero LAE Línea auxiliar E Junípero - BBQ LAF Línea auxiliar F La Cañada LAH Línea auxiliar H Juriquilla – Santa Rosa Jáuregui LAJ Línea auxiliar J Santa Rosa Jáuregui - Buenavista LAI Línea auxiliar I Dren Cimatario II
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Planeación Urbana/Financiamiento
Plazo	Mediano (MP)
Acción	Estaciones terminales ET1 Estación Surponiente ET2 Estación Norponiente ET3 Estación Buenavista
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Planeación Urbana/Financiamiento
Plazo	Mediano y Largo (MP y LP)

<i>Acción</i>	<i>Estaciones auxiliares EAC Estación Corregidora Norte EAJ Estación Juriquilla EACS Estación Centro Sur EACO Estación Constituyentes EAAR Estación Arcos EAPC Estación Pie de la Cuesta EAN Estación Norte (Santa Rosa Jáuregui)</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano y Largo (MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Estaciones especiales EEIN Estación Intermodal Norte EECA Estación Central Alameda EEJ Estación Junípero.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatad/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Largo (LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Inserción de una línea de tren ligero (LTL), que correría en sentido oriente poniente, conectando desde la calle Benito Juárez, al poniente del cruce de las avenidas 5 de febrero y Universidad, hasta La Cañada y en el mediano plazo probablemente hasta el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro aprovechando los espacios a recuperar de la vía del tren de carga</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatad/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Largo (LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>La LTL se deberá articular especialmente con las líneas troncales y auxiliares del sistema de autobuses</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Largo (LP)</i>

Integración del Transporte Público con Flujos de Movilidad Peatonal

Acciones

<i>Ámbito de Actuación</i>	<i>Movilidad</i>
<i>Acción</i>	<i>Se deberá realizar el adecuado diseño de las interfaces del transporte público con el peatón: paradas, estaciones intermedias y estaciones terminales</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatad/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP, LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Considerar criterios de diseño urbano que promuevan la accesibilidad universal de conformidad con el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para personas con</i>

	<i>Discapacidad del Gobierno del Estado y demás normatividad aplicable</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>

Integración del Transporte Público con Flujos Alimentadores de Movilidad Ciclista

Con respecto a las vías para ciclistas se distinguen dos tipos: a) Ciclovías para la alimentación de las líneas troncales y auxiliares del transporte público; deberá garantizarse que estos tengan un alcance de al menos 5 km desde los puntos de conexión con las rutas troncales y auxiliares. b) Rutas ciclistas dispuestas principalmente de forma perpendicular a las ciclovías para su alimentación. Estas se establecerán a manera de ciclo carriles en vialidades secundarias, o en vialidades terciarias o locales con especificación de velocidad máxima de 30 km/h (tráfico calmado o zona 30) para el uso compartido de la vía. El programa de estas rutas se especifica en el Plan Estratégico de Movilidad para el Municipio de Querétaro, así como aquella infraestructura que se define en lo particular como prioritaria para su incorporación a las edificaciones mediante los dictámenes de impacto en movilidad.

Acciones

<i>Ámbito de Actuación</i>	<i>Medio Ambiente</i>
<i>Acción</i>	<i>Se deberán considerar ciclo estaciones en paradas, estaciones intermedias y estaciones terminales del transporte público</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP y MP)</i>

Integración del Transporte Público con Flujos de Automóviles

La localización de este tipo de estacionamientos se especifica en el Plan Estratégico de Movilidad para el Municipio de Querétaro, así como aquella infraestructura que se define en lo particular como prioritaria para su incorporación a las edificaciones

mediante los dictámenes de impacto en movilidad que se emitan para cada caso en particular.

Acciones

Ámbito de Actuación	Medio Ambiente
Acción	Establecer o adecuar estacionamientos públicos, bahías de ascenso y descenso rápido y bahías de estacionamiento de taxis en las estaciones terminales, estaciones auxiliares y estaciones especiales del transporte público. La localización de este tipo de estacionamientos se especifica en el Plan Estratégico de Movilidad para el Municipio de Querétaro
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Planeación Urbana
Plazo	Corto y Mediano (CP y MP)

2.- Articulación y conectividad de la red vial

Ámbito de actuación	Movilidad
Problemática que atiende	La falta de conectividad y atención a la demanda de transporte
Objetivo Estratégico al que contribuye	4. Impulsar la movilidad sustentable, a través de un transporte masivo eficiente y de bajas emisiones de carbono, la conectividad entre localidades y la continuidad vial en el Municipio de Querétaro y sus municipios conurbados.
Meta	4.2. Fomentar el reparto modal sostenible de transporte, para la movilidad urbana e interurbana, que impulse la conectividad entre las localidades que integran el Municipio de Querétaro mediante la creación de rutas troncales, así como de rutas alimentadoras en los principales ejes estructurantes. 4.3. Mejorar las condiciones del transporte público en el Municipio a través de infraestructura que permita traslados más eficientes y rápidos. 4.5. Mejorar la conectividad vial, en aquellas zonas deficitarias de infraestructura, permitiendo y fortaleciendo la integración del tejido urbano.

Desarrollo de la estrategia.

Articular la red vial de la ciudad mediante el desarrollo de los corredores viales troncales y auxiliares del transporte público. Para ello, se deberán desarrollar estos corredores más como vías urbanas y menos como carreteras, en los que se dé prioridad al transporte público eficiente.

Estaciones de Transferencia

La integración del sistema de transporte público con los demás sistemas de movilidad de la ciudad se deberá realizar mediante nodos de transferencia en puntos estratégicos: Estaciones Multifinalitarias de Transferencia Multimodal. Son multimodales porque a través de ellas se integran los diferentes sistemas de movilidad, desde los automóviles hasta el peatonal y ciclista, con ello se busca evitar la concentración de las líneas. Y son multifinalitarias porque los nodos representan una oportunidad de estructuración funcional de la ciudad con la concentración de comercios, servicios y vivienda de alta densidad; y también, un excelente mecanismo para el financiamiento de las obras del sistema de transporte público a través de la venta de suelo o de inmuebles valorizados en las estaciones.

Acciones

Ámbito de Actuación	Movilidad
Acción	La integración del sistema de transporte público con los demás sistemas de movilidad de la ciudad se deberá realizar mediante nodos de transferencia en puntos estratégicos: Estaciones Multifinalitarias de Transferencia Multimodal.
Corresponsabilidad	Estatad/Municipal
Instrumento	Planeación Urbana
Plazo	Mediano (MP)
Acción	En la elaboración de los proyectos de las rutas troncales se deberán identificar los puntos de alimentación para convertirlos en nodos, que serán instrumentados a través de las estaciones de transferencia multimodal.
Corresponsabilidad	Estatad/Municipal
Instrumento	Planeación Urbana
Plazo	Mediano y Largo (MP y LP)
Acción	Las estaciones tendrán zonas de estacionamiento para autos particulares (no gratuitos), ciclo estaciones, facilidades peatonales desde la vía pública o desde los corredores alimentadores y auxiliares, además de servicios a los pasajeros como sanitarios (no gratuitos) y áreas de descanso (espera)
Corresponsabilidad	Municipal

<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>

Articulación de los Sistemas

La red integrada de transporte tiene un componente de integración física que se puede lograr en las estaciones de transferencia y transbordo. Los sistemas colectivos adicionalmente podrán utilizar infraestructura de andenes y corredores comunes para facilitar el intercambio. Un componente esencial que favorece la integración tarifaria es la tecnología que para el caso del transporte colectivo viabiliza el transbordo, mientras que en estacionamientos y ciclopuertos permite el intercambio modal.

Acciones

Ámbito de Actuación	Movilidad
<i>Acción</i>	<i>De manera preferente la alimentación por ciclovías será perpendicular a las líneas troncales y auxiliares; a su vez, se complementarán con rutas ciclistas de menor jerarquía en calles de baja velocidad en las que las bicicletas y los automóviles circulen de manera compartida</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>En estas vías de baja velocidad se deberá desincentivar la circulación de camiones y autobuses, asimismo la velocidad se reducirá a 30 km/h. Las obras de infraestructura ciclista se programarán en los programas parciales de desarrollo urbano.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Se deberá poner especial cuidado en garantizar la armonía en las vías de la ciudad, sin embargo; y con afán de enfocar los recursos, se atenderán las condiciones de la infraestructura peatonal (banquetas, andadores, pasos peatonales, bulbos, plazas, parques, etc.) en coberturas de al menos 500 m en todas las direcciones viales a partir de las estaciones de transporte público</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana</i>

<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Se favorecerá la construcción de bulbos y rampas peatonales en los cruces que, además de proteger al peatón, en general mejoran la accesibilidad de las vías peatonales</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Cuando el estacionamiento sea permitido deberá ser en cordón a lo largo de la vía; desincentivando o prohibiendo los estacionamientos en batería sobre la vía pública o en los paramentos de la propiedad privada, los cuales deberán ubicarse preferentemente al fondo o en los costados de los predios y no al frente con acceso directo a vía pública, de conformidad con lo que a su efecto establezca la normatividad aplicable.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>

Conectividad

Se deberá mejorar la conectividad de la red vial, actualmente disminuida por diversos factores como la desarticulación y las islas que forman los desarrollos privados cerrados y la industria, así como la autorización de manzanas con superficies mayores a una hectárea. Como estrategia de estructura vial se contempla en el mapa E02 del anexo cartográfico.

Acciones

Ámbito de Actuación	Movilidad
<i>Acción</i>	<i>Enfocar en aumentar la cantidad de vías primarias y sobre todo secundarias a cada quinientos metros de otra con jerarquía similar, de carácter urbano local y abiertas sin restricciones y controles de acceso.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal/Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Garantizar en todos los nuevos desarrollos la conformación de una traza urbana altamente conectada, independientemente del modelo de desarrollo urbano predominante en la zona (compacto o extensivo) o del</i>

	<i>régimen de propiedad, garantizando la conformación de manzanas rodeadas de vialidades públicas abiertas de jerarquía secundaria a máximo cada 500 metros de otra vialidad con jerarquía similar o superior y vialidades públicas abiertas de jerarquía local o terciaria a máximo cada 250 metros de otra vialidad con jerarquía similar o superior y con presencia de vegetación.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto Plazo (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Establecer conexiones transversales que permitan conectar sectores de la ciudad que en la actualidad se encuentran separadas por bordes como la vía del tren en zona urbana y el cauce del río Querétaro.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Integrar en los trazos de vialidades propuestas la continuidad de vialidades señaladas en los ejes estructurantes del sistema vial que señalan los Programas Municipales de Desarrollo Urbano de Corregidora y el Marqués.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP y MP)</i>

3.- Libramiento Ferroviario y Recuperación de la Vía de Carga del Ferrocarril

Ámbito de actuación	Movilidad
<i>Problemática que atiende</i>	<i>La falta de conectividad y atención a la demanda de transporte</i>
<i>Objetivo Estratégico al que contribuye</i>	<i>4. Impulsar la movilidad sustentable, a través de un transporte masivo eficiente de bajas emisiones de carbono, la conectividad entre localidades y la continuidad vial en el Municipio de Querétaro y sus municipios conurbados.</i>
<i>Meta</i>	<i>4.5. Mejorar la conectividad vial, en aquellas zonas deficitarias de infraestructura, permitiendo y fortaleciendo la integración del tejido urbano.</i>

Desarrollo de la estrategia.

Es estratégica la recuperación del derecho de la vía de carga de ferrocarril, en el tramo que pasa por la delegación Centro Histórico, para conectar la red vial de Querétaro. Esta es una estrategia aliada a la estrategia de articulación y

conectividad de la red vial, y se ha establecido en el presente Programa por el gran potencial que tiene de reconexión de la ciudad, pero, además, para eliminar el peligro del transporte cotidiano de sustancias peligrosas por el centro de la ciudad y por la coyuntura que representa la posible inserción del tren de alta velocidad a la Ciudad de México en su primera etapa, y a la ciudad de Guadalajara en una etapa posterior.

Acciones

Ámbito de Actuación	Medio Ambiente
Acción	<i>Promover una gran intervención urbana en la que participen los tres niveles de gobierno para realizar el libramiento ferroviario y recuperar el derecho de vía del ferrocarril de carga en la delegación Centro Histórico del municipio</i>
Corresponsabilidad	<i>Federal/Estatal/Municipal</i>
Instrumento	<i>Planeación Urbana/Financiamiento</i>
Plazo	<i>Mediano y Largo (MP y LP)</i>

5.-Eje Protección al Ambiente y Gestión del Agua

El Artículo 73 Fracc. II del Código Ambiental del Estado de Querétaro establece que los Programas de Ordenamiento Ecológico regulan los usos de suelo de las áreas localizadas fuera de los límites del centro de población, por lo que en la Fracc. III se señala que las autoridades locales harán compatibles el ordenamiento ecológico regional y la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, incorporando las previsiones correspondientes en los programas de ordenamiento ecológico local, así como en los programas de desarrollo urbano. Es por esta razón que la estrategia urbana en el tema ambiental se enfoca principalmente a la homologación entre el Programa de Ordenamiento Ecológico Local vigente y este Programa, dejando en claro las competencias territoriales de ambos, de esta manera la operación del PMDU se enfoca a los centros de población (áreas urbanas y urbanizables) establecidos en este Programa a través de la zonificación primaria, conforme al artículo 26 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y el resto del territorio se homologa con las políticas y usos de suelo establecidas en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local establece 4 políticas en materia ambiental: Aprovechamiento Sustentable, Protección, Restauración, Salvaguarda y Riesgo,

por lo que los usos de suelo que se establecen en este Programa guardan homologación con el POEL.

El objetivo estratégico de este eje se basa en limitar la expansión urbana y fomentar la conservación de la biodiversidad, de los ecosistemas, la captura de carbono, así como el impulso de políticas ambientales para la gestión integral de recursos hídricos, suelos y la construcción de fragmentos de biodiversidad urbana, ejes verdes, corredores biológicos, espacios públicos con áreas verdes y economía circular.

Directrices

El presente eje estratégico se estructura en función de las siguientes directrices estratégicas:

No	Directrices Estratégicas
1	Zonas de Protección y Conservación Ecológica
2	Balance Hídrico

1.- Zonas de Protección y Conservación Ecológica

Ámbito de actuación	Medio Ambiente
Problemática que atiende	Protección de áreas de reserva ecológica, de recarga del acuífero, cuerpos de agua, escurrimientos, suelos y zonas de alto valor ambiental
Objetivo Estratégico al que contribuye	5.-Limitar la expansión urbana y fomentar la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad, las zonas de infiltración y restauración de suelos, así como el impulso de políticas ambientales para la gestión integral de recursos hídricos, suelos y la construcción de fragmentos de biodiversidad urbana, ejes verdes, corredores biológicos y la construcción de espacios públicos con áreas verdes.
Meta	5.1 Homologar el Programa de Ordenamiento Ecológico Local y este Programa para proteger, conservar y restaurar los cuerpos de agua y suelos, escurrimientos, zonas de captura o almacenamiento de carbono y zonas de alto valor ambiental o en ANP's del Municipio, con el fin de mantener estos territorios y los servicios ecosistémicos que proveen a la sociedad. 5.2 Impulsar el establecimiento de superficies de áreas verdes (que incluye los fragmentos de biodiversidad urbana), a través de infraestructura verde, reduciendo la brecha de m ² de área verde por habitante del Municipio.

Desarrollo de la estrategia.

Se debe garantizar la integridad de las áreas naturales protegidas, agrícolas, de captura de carbono y de valor ambiental, así como la creación de áreas verdes (que incluye los fragmentos de biodiversidad urbana) para que, a la par de la instalación y desarrollo de las actividades de la zona y su esperado crecimiento demográfico y económico, provean sus servicios ambientales al municipio. Es por ello, por lo que, esta estrategia contempla las siguientes acciones.

Acciones

Ámbito de Actuación	Medio Ambiente
Acción	Reforzar los programas de reforestación o renaturalización urbana con el criterio de 70% de vegetación nativa y 30% exótica en camellones, así como remanentes de vialidad. Se realizará la reubicación y/o reutilización de la vegetación nativa en las áreas verdes de proyectos inmobiliarios.
Corresponsabilidad	Estatad/Municipal
Instrumento	Control
Plazo	Corto (CP)
Acción	Integrar mecanismos de pago de servicios ambientales (polinización e infiltración de agua) y de bonos de carbono, consistentes en la contraprestación económica por la conservación, creación o mantenimiento de áreas con valor ambiental de beneficio público y el impulso del mercado local voluntario de Bonos de Carbono.
Corresponsabilidad	Estatad/Municipal
Instrumento	Fomento/Control
Plazo	Mediano (MP)
Acción	Habilitación de la superficie del Área Natural Jurica Poniente para la ocupación de un Parque Metropolitano. Y mantenimiento, restauración y reforestación del Parque Joya-La Barreta como activo ambiental del municipio y reservorio de Carbono.
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Control/Financiamiento
Plazo	Mediano (MP)
Acción	-Fortalecer y continuar con las actividades de reforestación, restauración de suelos, conservación y certificación de la reserva de carbono y recreación del Parque La Barreta.

	<i>-Fortalecer las actividades de protección, rescate de áreas de valor ambiental por parte de Fideicomiso Queretano para la conservación del medio ambiente del Municipio de Querétaro (FIQMA).</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Mantener una franja de amortiguamiento de al menos 20 m en áreas que colinden con Unidades de Gestión Ambiental con Política de Protección, concentrada preferentemente en las áreas verdes en el caso de nuevos desarrollos inmobiliarios.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Conformar y mantener un Sistema de Información Geográfica Municipal en materia ambiental</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>-Incrementar el número de árboles al interior del área urbana para compensar el déficit actual con 177,801.6 árboles en un periodo de 4 a 5 años. -Incrementar el índice de biodiversidad de especies nativas de 28.28% al 70%</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Incrementar la densidad de arbolado para obtener el 52.3 árboles por hectárea como línea base en las delegaciones Félix Osores Sotomayor, Josefa Vergara y Hernández, Epigmenio González y Felipe Carrillo Puerto considerando su línea base de densidad en 39.9, 39.4, 38.6 y 37.1 de árboles/ha, respectivamente.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Realizar un estudio del estado de la biodiversidad que permitan conocer el índice de biodiversidad y valorización de los servicios ecosistémicos del arbolado urbano del</i>

	<i>municipio con una frecuencia máxima de 3 años., tomado como base el estudio del 2022.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>

Tratamiento de las Áreas Naturales Protegidas Federales, Estatales y Municipales. Las ANP de carácter federal, estatal y municipal localizadas dentro del territorio municipal, deberán manejarse por las políticas y lineamientos establecidas en su Plan de Manejo y decreto respectivo. Además de operar la concurrencia en materia de planeación que señala el Código Ambiental en su Art. 73 Fracc. V, a modo de que su programa sea elaborado y aprobado en conjunto por el municipio, la Secretaría de Desarrollo Sustentable y la Federación. En específico, por la importancia que tiene el ANP Peña Colorada en términos de: a) su papel en la recarga del acuífero; b) el mantenimiento del equilibrio ecológico; c) la preservación de especies; d) por sus servicios ambientales; y, e) por servir como limitante a un desarrollo urbano que sería inconveniente para el municipio de Querétaro.

Acciones

Ámbito de Actuación	Medio Ambiente
<i>Acción</i>	<i>Elaborar el programa integral de manejo acorde con el Decreto del ANP</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Federal/Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>El plan de manejo debe evitar el aislamiento del área con respecto a otras zonas naturales para permitir el tránsito libre y seguro de las comunidades biológicas</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>

Corredor Ambiental Tángano–Cimatario. Se propone conservar una franja para garantizar la conexión entre el Área Natural Protegida “El Tángano” y el Parque Nacional El Cimatario, en condiciones tales que se garantice el tránsito libre y

seguro para las comunidades animales y vegetales; entre dichas condiciones se requiere:

Acciones

Ámbito de Actuación	Medio Ambiente
Acción	La construcción de pasos de comunicación de fauna elevados o deprimidos a lo largo de la carretera Querétaro - Huimilpan
Corresponsabilidad	Estatad/Municipal
Instrumento	Control
Plazo	Corto (CP)
Acción	Deberá procurarse que la franja de conexión de pasos de comunicación elevados o deprimidos a lo largo de la carretera Querétaro - Huimilpan no se vea afectada por nuevos desarrollos, estando sujeta a un aprovechamiento racional para lo que podrán definirse normas especiales para su tratamiento. Deberá protegerse los sitios arqueológicos que tenga registrados el INAH
Corresponsabilidad	Estatad/Municipal
Instrumento	Control
Plazo	Mediano (MP)

Modificaciones a la legislación en materia ambiental. Deberán contemplarse modificaciones al Código Ambiental del Estado de Querétaro.

Acciones

Ámbito de Actuación	Medio Ambiente
Acción	Incorporar sanciones a los responsables por la afectación a zonas con política de Aprovechamiento Sustentable, Salvaguarda y Riesgo, Restauración y Protección, de las Áreas Naturales Protegidas, zonas con uso de suelo forestal y de valor ambiental, cuerpos de agua, bordos, corrientes, escurrimientos, zonas de recargas y demás elementos conformantes de la red hidrológica de la cuenca.
Corresponsabilidad	Estatad/Municipal
Instrumento	Control
Plazo	Corto (CP)

2.- Gestión y Balance Hídrico

Ámbito de actuación	Medio Ambiente
Problemática que atiende	El aprovechamiento, reutilización y cuidado del agua
Objetivo Estratégico al que contribuye	5.-Limitar la expansión urbana hacia las zonas de recarga del acuífero, bordos y presas, y zonas de protección ecológica para fomentar la conservación de los ecosistemas, así como el impulso de políticas ambientales para la gestión integral de recursos hídricos y la construcción de espacios públicos con áreas verdes y fragmentos de biodiversidad urbana.
Meta	5.5 Fomentar la eficiencia, reducción de volúmenes en determinados usos y tratamiento en el uso de los recursos hídricos a través de la adopción de uso de aguas tratadas para determinados fines como el riego en áreas verdes, la construcción y otros, con mejores mecanismos para la distribución, abastecimiento y tratamiento de agua, que promuevan un desarrollo equilibrado entre la conservación ecológica y las necesidades de las zonas urbanas, industriales y agrícolas del Municipio, con la finalidad de disminuir el estrés hídrico.

Desarrollo de la estrategia.

El agua es un factor determinante en el desarrollo económico, social y ambiental y, al mismo tiempo, cumple la función básica de mantener la integridad del entorno natural (biodiversidad). A pesar de ello el agua es solo uno de los recursos naturales vitales y resulta por ello imperativo que los temas hídricos no sean tratados de forma aislada.

Por ello, es necesario planificar, desarrollar, distribuir y dirigir el uso óptimo de los recursos hídricos, mediante medidas que se llevan a cabo con la finalidad de hacer el uso del agua de manera eficiente.

Acciones

Ámbito de Actuación	Medio Ambiente
Acción	Promover en Desarrollos Inmobiliarios que cuentan con campos de golf y deportivos, sistemas de abastecimiento, sobre todo de aguas tratadas, conducción, tratamiento y distribución de aguas residuales para riego tanto del campo de golf, así como de jardines y áreas verdes, o bien para el uso en los WC de las casas habitación.
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal/Sector Privado

<i>Instrumento</i>	<i>Control/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP, LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Utilizar tecnología de punta para el tratamiento y reúso de agua en el uso público urbano</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP, LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover desarrollos ecológicos que tengan doble red de abastecimiento, siendo una de agua potable y otra de agua procesada.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal/Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Instalar una planta piloto de tratamiento terciario para la recarga del acuífero, que permita introducir el caudal directamente al acuífero a través de un pozo de inyección. Y generar micropozos de infiltración en las zonas estratégicas</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Federal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Aprovechar el agua de lluvia en zonas sin cobertura de servicios de agua, en localidades rurales, incorporando lineamientos técnicos de sistemas de captación de agua de lluvia con fines de abasto de agua potable que emite la SEMARNAT</i> <i>Promover la generación de agua de la humedad en el ambiente en escuelas y oficinas públicas y privadas</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal/ Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento/Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Fortalecer con la CEA campañas de concientización del uso y manejo del agua, encaminado a los siguientes objetivos:</i> <i>Promover el uso eficiente del agua.</i> <i>Encausar el valor ambiental, social y económico del agua, a través de la participación ciudadana.</i> <i>Fortalecer los Espacios de Cultura del Agua.</i> <i>Difundir a través de estrategias masivas acciones y resultados.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación/Participación</i>

Plazo	Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)
Acción	Realizar un programa de identificación de descargas irregulares en el municipio, sobre todo en el Río Querétaro
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Control/Participación
Plazo	Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)
Acción	Prohibición de cambios de uso de suelo (en cuerpos de presas, bordos, escurrimientos y zonas de recarga) con fines urbanos.
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Control
Plazo	Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)

6.-Eje Gestión de Riesgo y Cambio Climático

El objetivo estratégico de este eje se basa en reducir los riesgos socio ambientales y políticos para combatir los efectos y externalidades negativas del cambio climático en el corto, mediano y largo plazo, que vayan más allá de la mitigación y adaptación.

Directrices

El presente eje estratégico se estructura en función de las siguientes directrices estratégicas:

No	Directrices Estratégicas
1	Generar un sistema integral de reducción, prevención y atención de riesgos;
2	Desarrollar un esquema de adaptación urbana y compensación para la reducción de emisiones de GEI y creación de infraestructura verde.

1.- Generar un sistema integral de reducción, prevención y atención de riesgos

Ámbito de actuación	Gestión de Riesgos y Cambio Climático
Problemática que atiende	El municipio es el que registra mayores emisiones de gases de efecto invernadero en el estado y presencia de inundaciones en las zonas urbanas.
Objetivo Estratégico al que contribuye	6.- Reducir los riesgos socio ambiental y político para combatir los efectos del cambio climático en el corto, mediano y largo plazo, que vayan más allá de la mitigación y adaptación
Meta	6.1 No permitir la autorización, regularización o el establecimiento de asentamientos humanos que no tengan bases técnicas y jurídicas ambientales, incluyendo zonas de recarga hidrológica,

	<p>así como las identificadas en los Atlas de Riesgo y Planes Maestros Pluviales</p> <p>6.3. Implementar instrumentos (económicos, de mercado y financieros y de regulación) de política ambiental que permitan reducir los impactos y externalidades negativas del cambio climático en el municipio</p> <p>6.4. Fortalecer el Fondo Ambiental municipal para contar con financiamiento a las acciones climáticas (escuelas de lluvia, paneles solares, inventarios de carbono, pago de servicios ambientales de captura de CO₂, etc)</p> <p>6.5. Incrementar el personal del Instituto de Ecología y Cambio Climático del municipio para fortalecer las capacidades institucionales de inspección y vigilancia en materia de emisiones a la atmósfera.</p>
--	--

Desarrollo de la estrategia

Los riesgos ambientales del Municipio de Querétaro se presentan a partir de la forma de ocupación del territorio y de las actividades que en ella se realizan, para ello, es importante establecer un sistema a nivel municipal que permita reducir los riesgos, así como contemplar las medidas de adaptación para desarrollarse como una zona resiliente ante eventualidades. conforme al artículo 98 Fracc. V del Código Ambiental se prohíbe el establecimiento de asentamientos humanos en las zonas de protección y salvaguarda y riesgo, y por ende los cambios de uso de suelo a habitacional, en el entorno de la industria Agrogen y del relleno sanitario.

Acciones

Ámbito de Actuación	Medio Ambiente
Acción	Regular y vigilar activamente la ordenación del territorio y la gestión de los recursos distribuidos con redes inteligentes.
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Regulación
Plazo	Mediano (MP)
Acción	Prohibir la construcción en zonas con pendientes mayores a 20°, zonas de influencia de instalaciones que puedan representar una amenaza químico- tecnológica, sanitaria, así como en zonas de bancos de material, cuerpos de agua y escurrimientos, , fallas geológicas, zonas de deslizamiento y hundimiento, inundación o cualquier otra que pueda representar un riesgo para la población e impactos adversos del cambio climático. También se restringirá en las zonas intermedias de salvaguarda de cuando menos 350 metros.
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal

<i>Instrumento</i>	<i>Control</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover el planteamiento de construcciones energéticamente eficientes, utilizando tecnologías de reconversión, con uso de energías renovables, nuevos materiales y TIC's.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Adaptar el desarrollo urbano del municipio a soluciones basadas en la naturaleza, mediante la introducción de infraestructura verde, fragmentos de biodiversidad urbana y reservorios urbanos de carbono.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Conformar y operar 1 cartera de instrumentos financieros con enfoque ambiental (como el predial verde, fianzas verdes, seguros por daño ambiental u otros)</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento/Control</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo</i>
<i>Acción</i>	<i>Elaboración y ejecución de un Programa de capacitación a servidores públicos encargados del área de finanzas en materia ambiental</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo</i>
<i>Acción</i>	<i>Actualización del Reglamento de Construcciones del municipio de Querétaro considerando criterios constructivos para las zonas que presentan los efectos de procesos de subsidencia en las delegaciones Centro Histórico y Felipe Carrillo Puerto y con enfoques bioclimáticos</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto plazo (CP)</i>

2.- Desarrollar un esquema de adaptación urbana para la reducción de emisiones de GEI y creación de infraestructura verde

Ámbito de actuación	Gestión de Riesgos y Cambio Climático
Problemática que atiende	Contaminación del medio ambiente causada por emisiones contaminantes proveniente de actividades antropogénicas
Objetivo Estratégico al que contribuye	6.- Reducir los riesgos socio ambiental y político para combatir los efectos y externalidades negativas del cambio climático en el corto, mediano y largo plazo, que vayan más allá de la mitigación y adaptación, adoptando el mecanismo de compensación por pérdida del servicio ecosistémico de captura de CO2
Meta	6.2 Conservar el 30% de los ecosistemas y biodiversidad, (considerado en el índice de Capital Natural del Municipio 2022) incrementar la densidad de árboles por hectárea a 52 /ha y prohibir la introducción de especies exóticas como parte de la estrategia para la reducción de los efectos del cambio climático

Desarrollo de la estrategia

El proceso de urbanización y las actividades productivas del Municipio de Querétaro ha contribuido a los efectos negativos en el medio ambiente y el uso de los recursos, generando contaminación y por lo consiguiente amenazas para la salud pública, por lo que la estrategia a abordarse en este tema tendrá como objetivos reorientar la trayectoria de colapso de pérdida de biodiversidad, emisiones de gases de efecto invernadero y degradación de los suelos , reducir la las externalidades negativas por problemas de contaminación y ocupación urbana. En este sentido, la problemática del ruido en las ciudades se incrementa conforme las actividades se diversifican y en el caso del municipio de Querétaro, en específico en la delegación Centro Histórico, resulta imperante su regulación.

Acciones

Ámbito de Actuación	Medio Ambiente
Acción	Regular y vigilar activamente la ordenación del territorio y la gestión de los recursos distribuidos con redes inteligentes.
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Regulación
Plazo	Mediano (MP)
Acción	Promover el planteamiento de construcciones energéticamente eficientes, incorporando energías renovables, utilizando tecnologías de reconversión, nuevos materiales y TIC's.
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal

<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Adaptar el desarrollo urbano del municipio a soluciones basadas en la naturaleza, mediante la introducción de infraestructura verde y especies nativas, fragmentos de biodiversidad urbana y reservorios urbanos de carbono.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Implementar un programa de seguimiento y mapeo de infraestructuras verdes e ilícitos ambientales a través de un sistema geomático, de sensorización que permita medir el impacto de esta infraestructura y la tasa de ilícitos ambientales</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Implementar un programa de eficiencia energética y transición a energías renovables para reducir el consumo energético, emisiones de gases de efecto invernadero y el calentamiento.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Autogenerar y/o comprar energías renovables para reducir las emisiones y promover el uso de energías renovables en sus operaciones.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Largo Plazo (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Priorizar la eficiencia del transporte público de bajas emisiones para reducir el uso de vehículos privados, así como su huella de carbono.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Largo Plazo (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Generar un programa sobre la transición a una movilidad urbana limpia, centrándose en el control de las emisiones de los vehículos, pero también en soluciones de movilidad como servicio.</i>

<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Largo Plazo (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Elaborar un estudio de subsidencia en las delegaciones Felipe Carrillo Puerto, Epigmenio González, Santa Rosa Jáuregui, Félix Osores Sotomayor y Josefa Vergara y Hernández</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto Plazo (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Elaborar y operar una norma municipal de ruido</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo</i>
<i>Acción</i>	<i>Fortalecimiento del Instituto de Ecología y Cambio Climático del municipio</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo</i>
<i>Acción</i>	<i>Fortalecimiento del Fondo Ambiental municipal</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Financiero</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo plazo</i>

7.-Eje Fortalecimiento Institucional y Gobernanza

El objetivo estratégico de este eje se basa en promover los mecanismos de coordinación y gobernanza que permitan articular acciones y participación de los distintos niveles de gobierno con los sectores público, privado y social.

El fortalecimiento de las capacidades institucionales es un recurso para ayudar a que el Gobierno Municipal pueda cumplir con su obligación de promover el bienestar de la sociedad, brindar seguridad y asignar recursos de manera eficiente para satisfacer las necesidades de sus ciudadanos, en este caso en materia de desarrollo urbano.

Igualmente, importante es fomentar una mayor colaboración con áreas internas del municipio, con dependencias sectoriales, así como con los actores metropolitanos, por lo que una línea de fortalecimiento es también crear espacios de interacción y mayor concurrencia de atribuciones con esas otras áreas.

También resulta indispensable promover la participación de los sectores público, privado y social en los procesos de gestión del suelo, y financiamiento de la ciudad, mediante sistemas de actuación. Así como una mayor transparencia en los procesos de planeación y aplicación de los recursos en el territorio.

La normatividad estatal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano requiere incorporar nuevos conceptos e instrumentos para la adecuada planeación y administración de su territorio, además de modernizar el paradigma que sirve de base a sus planteamientos, muchos de los cuales están desactualizados y ofrecen poco margen de operación. Por otra parte, el marco reglamentario es muy escaso, y lo que existe, al igual que el legal, está subsumido en prácticas antiguas de planeación de las ciudades

Directrices

El presente eje estratégico se estructura en función de las siguientes directrices estratégicas:

No	Directrices Estratégicas
1	Gestión Pública Moderna
2	Fortalecimiento Orgánico del Municipio para la Administración y Gestión del Desarrollo Urbano
3	Transparencia Presupuestal y del Desarrollo Urbano
4	Fortalecimiento del Marco Jurídico y Reglamentario

1.-Gestión Pública Moderna

Ámbito de actuación	Gestión Urbana
Problemática que atiende	Gestión del territorio que promueva la participación del sector público, iniciativa privada, y sector social para la habilitación de territorio.
Objetivo Estratégico al que contribuye	7. Promover los mecanismos de coordinación y gobernanza que permitan articular acciones y participación de los distintos niveles de gobierno con los sectores público, privado y social.

<p>Meta</p>	<p>7.1. Promover la distribución equitativa de los beneficios y cargas que generan los procesos de urbanización.</p> <p>7.2 Promover mecanismos de financiamiento de programas, obras o acciones, que permitan dar viabilidad a la ejecución de una cartera de proyectos en el Municipio</p> <p>7.3 Impulsar la inversión pública y privada y la corresponsabilidad social, así como las asociaciones público-privadas buscando la complementariedad entre distintos proyectos de desarrollo económico en el Municipio.</p> <p>7.4 Promover la creación de amplios espacios de inclusión para el diálogo, la concertación, negociación y conformación de escenarios conjuntos para la toma de decisiones entre los diversos actores que inciden en el Municipio.</p>
-------------	--

Desarrollo de la estrategia

La administración pública municipal de forma coordinada con los ciudadanos ha establecido la visión de futuro y los objetivos de desarrollo para la ordenación y planeación urbana, ahora debe seguir perfeccionando los mecanismos para la participación ciudadana permanente y la gobernanza de los procesos territoriales.

El éxito de una gestión pública moderna radica en el establecimiento de espacios y mecanismos de participación ciudadana corresponsable, esto significa, una participación con el debido ejercicio de los derechos, y en particular con el Derecho a la Ciudad, y el estricto cumplimiento de las obligaciones de todos los actores.

A partir de lo anterior se deben establecer acuerdos y vigilar su cumplimiento. Con ello se construye una democracia participativa y responsable, ya que la población se involucra en el actuar del gobierno local y éste a su vez vigila y sanciona el cumplimiento de los acuerdos y normas por parte de los ciudadanos.

Es por ello por lo que se debe consolidar un pacto social que genere acuerdos de consenso y de corresponsabilidad con la equitativa asignación de costos y beneficios derivados de las acciones del desarrollo urbano.

Por otro lado, para una gestión pública moderna se apela a la integración de los recursos privados y sociales como espacio para la gobernanza. Ello implica que,

junto con la autoridad, la iniciativa privada y los ciudadanos crean asociaciones para la gestión de proyectos de diferente índole.

Acciones

Ámbito de Actuación	Gestión Urbana
<i>Acción</i>	<i>Promover la participación pública, privada y social en diversos proyectos e intervenciones para la gestión del territorio, mediante sistemas de actuación.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado/Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Realizar un estudio para el reforzamiento de las competencias orgánicas y reglamentarias, en su caso, para la creación de una Agencia de Desarrollo y Gestión Urbana, y para crear las capacidades institucionales que permitan impulsar los Proyectos Estratégicos Municipales y todas aquellas iniciativas que permitan detonar los procesos de cambio para la estructuración de un desarrollo urbano más integral, incluyente y sustentable</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Concertación/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover el reagrupamiento de inmuebles, para la utilización de suelo estratégico en áreas de actuación, entendida como la obligación de propietarios y desarrolladores de utilizar o aprovechar predios en los términos establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/ Sector Privado/ Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Fortalecer los proyectos de asociación público-privada regulados por la Ley de asociación pública-privada en el Estado de Querétaro, que se realizan con cualquier esquema para establecer una relación contractual de Largo Plazo, entre instancias del sector público y del sector privado, para la prestación de servicios al sector público o al usuario final y en los que se utilice infraestructura provista total o parcialmente por el sector privado con objetivos que aumenten el bienestar social y los niveles de inversión en el Estado.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal/ Sector Privado</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento/Concertación</i>

<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Promover el uso de los sistemas de obras por cooperación, así como de captación que establece el Código Urbano del Estado de Querétaro.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado/Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Se implementarán los mecanismos necesarios para la organización, dirección y ejecución de los recursos financieros, bienes, activos y capacidades humanas necesarios para la gestión del desarrollo urbano</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado/Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Incorporar los nuevos instrumentos para la Gestión del Desarrollo Urbano a los procedimientos administrativos, incluyendo las nuevas formas de coordinación y concertación, con el fin de reconocer el interés de los actores públicos y privados en la realización de acciones urbanísticas, particularmente de los Polígonos de Actuación y Esquemas de Desarrollo bajo la figura de Esquema Específico de Utilización de Suelo.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal/Sector Privado/Sector Social</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Concertación/Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>

2.- Fortalecimiento Orgánico del Municipio para la Administración y Gestión del Desarrollo Urbano

Ámbito de actuación	Administración y Gestión Urbana
<i>Problemática que atiende</i>	<i>Coordinación Interinstitucional para la administración y gestión del Desarrollo Urbano.</i>
<i>Objetivo Estratégico al que contribuye</i>	<i>7. Promover los mecanismos de coordinación y gobernanza que permitan articular acciones y participación de los distintos niveles de gobierno con los sectores público, privado y social.</i>
<i>Meta</i>	<i>7.6 Promover la mejora regulatoria de trámites en materia de ordenamiento territorial, así como tiempos de respuesta para fomentar la inversión. 7.8 Fortalecer las capacidades institucionales del Municipio en el Ordenamiento Territorial, para fomentar una operatividad en la administración de su territorio.</i>

	7.12 Implementar un sistema de información del Municipio con énfasis en la generación de instrumentos de análisis y estudios en materia de planeación y generación de políticas públicas contributivas y de impacto social, vinculadas al ordenamiento territorial.
--	---

Desarrollo de la estrategia

Es necesaria la coordinación de las diferentes dependencias con vinculación directa para la implementación del Programa (SEDESO, SEMOV e IMPLAN).

Actualización de los procedimientos y de las herramientas tecnológicas para la administración del desarrollo urbano

El Programa incorpora un nuevo sistema normativo e instrumentos para la Gestión del Desarrollo Urbano que requieren de la actualización de los procedimientos administrativos, una innovación tecnológica y poner al día las herramientas de control y gestión de los trámites urbanos, así como la debida capacitación al personal responsable de la autorización cotidiana de los dictámenes, permisos y licencias correspondientes, y en su caso, de la generación de nuevas áreas que puedan operar los nuevos instrumentos, estratégicos para acelerar la implementación de un modelo de desarrollo urbano sostenible.

Acciones

Ámbito de Actuación	Administración y Gestión
Acción	Establecer procedimientos, y mecanismos de evaluación de los instrumentos para la gestión del suelo.
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Fomento/Regulación
Plazo	Corto (CP)
Acción	Incorporar el Impacto Urbano como una herramienta de análisis para determinar los impactos acumulativos en el territorio
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Regulación
Plazo	Corto (CP)
Acción	Elaborar un Sistema de Información Geográfica municipal con interoperabilidad, con énfasis en la generación de

	<i>instrumentos de análisis y estudios en materia de planeación y generación de políticas públicas contributivas y de impacto social y urbano, para una mejor gestión del territorio</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Instrumentar los cursos de capacitación al personal del Municipio involucrado en el control y el ordenamiento territorial, principalmente a los responsables de la toma de decisiones para la gestión del desarrollo urbano, respecto a los nuevos instrumentos incorporados en el Programa</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Diseñar los procesos de cambio organizacional que implica capacitación y rediseño de los procesos para hacerlos consistentes con la visión propuesta, para la totalidad de los funcionarios públicos relacionados con la gestión del desarrollo urbano y la implementación y seguimiento del Programa</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Introducir las recomendaciones y estándares para la simplificación administrativa aplicables propuestos por los Manuales de Interoperabilidad para Hacer Negocios (Doing Business), para la implementación de la Ventanilla Única Nacional, así como las herramientas tecnológicas sugeridas por el programa "Gobierno Digital" que promueven la Ventanilla Única Nacional</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Aplicar sistemas de innovación tecnológica e información geográfica para la mejora del proceso de administración urbana y la simplificación administrativa del 80% de los trámites cotidianos</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>

Creación de nuevos espacios municipales de colaboración interinstitucional y con el Gobierno del Estado

La estrategia involucra la promoción de una cultura organizacional en la que los proyectos de mayor complejidad e impacto urbano se revisen y ordenen desde espacios de mayor interacción entre las áreas involucradas.

Frente a estos proyectos se requiere implementar mecanismos para la eficaz resolución. El esquema de “mesas” intergubernamentales requiere de una implementación específica, con reglas precisas que permita a todos los participantes coincidir en un espacio de análisis y dictamen, sin perder competencias, pero dando facilidades a la resolución corresponsable.

Asimismo, se requiere fomentar una mayor coordinación y actuación conjunta con áreas claves para el desarrollo urbano sustentable. Destacan todas las que definen la movilidad y que involucran a la infraestructura vial y el transporte, así como a las de infraestructuras y redes de servicio para la urbanización nueva y el redesarrollo de la ciudad interior, especialmente las de agua y saneamiento.

Acciones

Ámbito de Actuación	Gobernabilidad
Acción	Prospectar la creación de una Comisión de Factibilidades con las instancias involucradas en la autorización de un proyecto, para la emisión de Dictamen Único de Factibilidades, una vez aprobados los estudios que se integran al expediente de cada proyecto. Lo que permite agilizar todas las autorizaciones que requiere un nuevo proyecto en un solo documento.
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Fomento
Plazo	Mediano (MP)
Acción	Mejorar los mecanismos de coordinación con autoridades sectoriales de nivel estatal y federal tales como la Coordinación Estatal de Protección Civil (CEPCQ), la Coordinación Estatal de Infraestructura (CEI), SCT, CEA, CONAGUA, SEMARNAT, SEDATU, entre otras, cuya implicación en el desarrollo urbano es de gran importancia

Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Fomento
Plazo	Mediano (MP)
Acción	Agilizar los tiempos y procesos de evaluación de estudios y proyectos, en especial aquellos que se realicen bajo la figura de Esquema de Desarrollo o Constitución de Polígono de Actuación.
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Fomento
Plazo	Mediano (MP)

Reforzamiento de la colaboración en los espacios metropolitanos para un mejor ordenamiento y planeación de la zona

La realidad de metropolización con otros municipios de la entidad, así como la proximidad con los del estado de Guanajuato obliga a la búsqueda de espacios de coordinación metropolitana y a lograr una mayor eficiencia en el uso de los recursos asociados a obras metropolitanas. Por lo tanto, se deberán generar las herramientas necesarias para garantizar dicha vinculación, partiendo de los mecanismos establecidos dentro de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Acciones

Ámbito de Actuación	Gobernabilidad
Acción	Elaboración del Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de Querétaro
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Planeación Urbana/Concertación
Plazo	Corto y Mediano (CP y MP)
Acción	Promover la actualización de los programas sectoriales que inciden en la Zona Metropolitana de Querétaro
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Planeación Urban/Concertación
Plazo	Corto y Mediano (CP y MP)
Acción	Promover la creación de un instituto de planeación metropolitana, como instancias de apoyo para el fortalecimiento a la investigación de los fenómenos

	<i>metropolitanos, así como evaluación de proyectos y políticas de impacto metropolitano.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>A partir de la definición de una Agenda Metropolitana, identificar los proyectos, acciones u obras que impliquen la necesidad de integrar Asociaciones Público-Privadas por su dimensión o recursos involucrados</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento/Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Establecer el mecanismo para la creación de un Fondo Metropolitano de acuerdo con la Coordinación Metropolitana.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento/Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Definir los métodos de fondeo de recursos y establecimiento de criterios de captación, asignación, programación y gasto de los recursos anuales</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento/Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Armonizar y homologar nomenclatura de la zonificación secundaria en los municipios de la zona metropolitana de Querétaro, así como de áreas de actuación e instrumentos del desarrollo urbano</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación/Planeación Urbana</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano (CP y MP)</i>

3.- **Transparencia presupuestal y del Desarrollo Urbano**

Ámbito de actuación	Gobernabilidad
<i>Problemática que atiende</i>	<i>Transparencia de la aplicación de los recursos, así como de la regulación del suelo a nivel normativo.</i>
<i>Objetivo Estratégico al que contribuye</i>	<i>7. Promover los mecanismos de coordinación y gobernanza que permitan articular acciones y participación de los distintos niveles de gobierno con los sectores público, privado y social.</i>

<p>Meta</p>	<p>7.10 Fortalecer los instrumentos normativos en materia programática presupuestal y financiera en todos los ámbitos del sector público municipal vinculados a la aplicación de recursos vinculados ordenamiento territorial</p> <p>7.11 Difundir de manera amplia, accesible y transparente cualquier programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, Ordenamiento Ecológico, así como Programas Sectoriales de alcance municipal a través de medios electrónicos.</p> <p>7.12 Implementar un sistema de información del Municipio con énfasis en la generación de instrumentos de análisis y estudios en materia de planeación y generación de políticas públicas contributivas y de impacto social, vinculadas al ordenamiento territorial.</p>
-------------	---

Desarrollo de la estrategia

La rendición de cuentas implica informar, explicar y justificar sobre las acciones de los servidores públicos en el cumplimiento de sus obligaciones y en el manejo de recursos, así como determinar las sanciones que se deriven de su ejercicio. Todo en un marco que permita la transparencia y la participación ciudadana.

Además, implica que el municipio en su conjunto disponga de esquemas que aseguren el acceso de información a los ciudadanos y dotarlos de derechos y herramientas para exigir cuentas.

La rendición de cuentas y la transparencia van de la mano. Esta última implica contar con normas y prácticas claras que guíen las diversas etapas del proceso del presupuesto. Asimismo, significa tener acceso a información oportuna, útil, clara y exhaustiva respecto a las finanzas públicas y sus diferentes componentes. La rendición de cuentas y la transparencia en el presupuesto representan, cuando están bien coordinadas, una sinergia que contribuye a mejorar la eficiencia y la calidad del gasto público.

Acciones

Ámbito de Actuación	Gobernabilidad
Acción	Crear mecanismos de participación virtual de la ciudadanía mediante herramienta colaborativa, para el consenso de grandes obras u acciones de impacto municipal
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal/Ciudadanía
Instrumento	Participación/ Consenso

<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo (CP, MP y LP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Prospectar la creación de la página virtual de transparencia presupuestal municipal con datos abiertos.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Transparencia</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto y Mediano (CP y MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Prospectar un sistema de información geográfica con datos abiertos de catastro que contenga entre otras cosas: los usos de suelo de acuerdo con la zonificación secundaria del Programa Municipal, así como las disposiciones normativas aplicables.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Transparencia</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Difundir de manera amplia, accesible y transparente cualquier Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, Ordenamiento Ecológico, así como Programas Sectoriales de alcance municipal o metropolitano a través de medios electrónicos, con las memorias técnicas en versión extensa, con sus anexos, para consulta de la ciudadanía</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Transparencia</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Elaborar un anuario estadístico cada año con los datos relevantes de autorizaciones en materia de Ordenamiento Territorial</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Transparencia</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto, Mediano y Largo Plazo (CP, MP y LP)</i>

4.-Fortalecimiento del Marco Jurídico

<i>Ámbito de actuación</i>	
<i>Problemática que atiende</i>	<i>Fortalecimiento de los conceptos y criterios de aplicación vinculados al Ordenamiento Territorial</i>
<i>Objetivo Estratégico al que contribuye</i>	<i>7. Promover los mecanismos de coordinación y gobernanza que permitan articular acciones y participación de los distintos niveles de gobierno con los sectores público, privado y social.</i>

Meta	7.7 Fortalecer la legislación municipal en materia de ordenamiento territorial, con el objeto de armonizar las disposiciones en la materia.
------	---

Desarrollo de la estrategia

La normatividad estatal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano puede fortalecerse a través de la incorporación de nuevos conceptos e instrumentos para la adecuada planeación y administración del territorio, además de modernizar el paradigma que sirve de base a sus planteamientos y ofrecen poco margen de operación, alineándose con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Por otra parte, el marco reglamentario es escaso, y lo que existe, debe actualizarse. Para la actualización del marco jurídico y reglamentario se plantean lo siguiente

Fortalecimiento de la normatividad estatal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. Se plantean los siguientes temas relevantes para ser incluidos en cualquier actualización o modificación del Código Urbano del Estado de Querétaro:

Acciones

Ámbito de Actuación	Administración y Gestión Urbana
Acción	Ampliar el concepto de Áreas de Actuación, así como su vinculación a instrumentos para la gestión de suelo en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal/ Sector Social
Instrumento	Regulación/Planeación Urbana
Plazo	Corto (CP)
Acción	Ampliar el concepto de Esquema Específico de Utilización de Suelo
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Fomento/Planeación Urbana
Plazo	Corto (CP)
Acción	Incorporar el concepto de reasignación de uso de suelo, entendida como replanteamiento de nuevas nomenclaturas de zonificaciones secundarias en un polígono determinado que cuenta con una zonificación secundaria básica, en un

	<i>proyecto integral bajo la figura de Esquema Específico de Utilización de Suelo o Polígono de Actuación.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación/Fomento/Planeación Urbana</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Fortalecer los mecanismos de aplicación de Sistemas de Cooperación mediante la figura de Polígono de Actuación.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal/</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento /Financiamiento/Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Ampliar el concepto de Polígono de Actuación como un sistema de instrumentos de ejecución del desarrollo urbano con acción sobre un territorio definido para la implementación de proyectos de desarrollo urbano y que tendrá como objetivos: facilitar la integración de la propiedad del suelo; regular y facilitar la asociaciones y relaciones entre los actores participantes en la implementación del proyecto en un marco de equidad en el reparto de cargas y beneficios, así como de transparencia, seguridad y certidumbre jurídicas; con mecanismos de autofinanciamiento a partir de la valorización del suelo producida por el propio proyecto y con principios de obligatoriedad a los actores involucrados</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Incorporar la figura de agencia promotora de desarrollo, como un ente municipal, para la gestión de suelo, en zonas estratégicas de la ciudad, en aquellos polígonos de actuación, que favorezca la distribución de cargas y beneficios.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Establecer los lineamientos para reglamentar el procedimiento para realizar cualquier modificación a los Programas de Desarrollo Urbano, a petición del sector público o privado</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (MP)</i>

<i>Acción</i>	<i>Actualizar las denominaciones para la zonificación secundaria, pasando del criterio de densidad a parámetros de intensidad de la construcción</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Planeación Urbana</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Incorporar el concepto y mecanismos de aplicación para el incremento de derechos adicionales de desarrollo, así como la transferencia de potencialidad de desarrollo.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación/Planeación Urbana</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Enriquecer el concepto de la Zonificación Primaria y Secundaria para la formulación de instrumentos a nivel municipal para su administración.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación/Planeación Urbana</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Ampliar el concepto y mecanismos de aplicación del financiamiento de obras por el mecanismo de captación,</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Incorporar el concepto del reparto equitativo de cargas y beneficios, que será aplicable tanto a los polígonos de actuación, como a los cambios de uso del suelo e incremento de intensidad, densidad o cualquier incremento o modificación de los derechos de desarrollo, así como a cualquier decisión de intervención pública urbana o negociación con particulares.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Incorporar el concepto del derecho adquirido de uso de suelo, como el acto realizado que introduce 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.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>

Acción	<i>Incorporar un capítulo de sanciones a los actores públicos o privados que violen los programas de desarrollo urbano, la normatividad y los procedimientos en la materia, sanciones que deberán ser lo suficientemente severas para desestimular las acciones que contravienen estos instrumentos</i>
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Regulación
Plazo	Corto (CP)
Acción	<i>Incorporar nuevas metodologías para la realización de los procesos de planeación y elaboración de las propuestas buscando garantizar mayor calidad democrática en la recaudación de la visión ciudadana y una mayor certidumbre en el diagnóstico y producción final de los programas a todas sus escalas, particularmente aquellas que descienden del nivel metropolitano hasta el de centro de población</i>
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Regulación
Plazo	Corto (CP)
Acción	<i>Ampliar la figura del Dictamen de Impacto Urbano y el procedimiento de autorización de las modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano (cambios de uso de suelo, incrementos de densidad o cualquier otro tipo de modificación)</i>
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Control
Plazo	Corto (CP)
Acción	<i>Incorporar una figura jurídica que sancione la especulación del suelo, en sentido de que aquellas autorizaciones de incremento en los derechos de desarrollo, cambio de uso de suelo o cualquier otro tipo de modificación aprobada por el Ayuntamiento tengan un periodo de vigencia so pena de incurrir en prescripción si no es ejercitado el derecho de desarrollo concedido en cierto plazo</i>
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Control
Plazo	Corto (CP)
Acción	<i>Modificar el modelo de clasificación de los desarrollos inmobiliarios así como a la mecánica de asignación de las transmisiones gratuitas, para garantizar la dotación y</i>

	<i>distribución de equipamiento público y áreas verdes de forma más equitativa, estableciendo mecanismos para generar equipamientos y áreas verdes de diferentes escalas, dimensiones y ubicación acorde a su nivel de servicio, asimismo, establecer el porcentaje de transmisión gratuita obligatorio de forma vinculada a partir de la densidad de población asignada al desarrollo y no a partir de la superficie del predio</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>

Actualización del Marco Jurídico Estatal en Materia Hacendaria Se propondrá al Ejecutivo estatal los siguientes aspectos:

Acciones

Ámbito de Actuación	Administración y Gestión Urbana
<i>Acción</i>	<i>Todo el suelo considerado suelo urbano debe ser valuado y gravado como tal aun cuando el propietario no lo haya desarrollado, con excepción de los predios que se ubiquen en horizontes de crecimiento que aún no han iniciado su fase de desarrollo, caso en el cual deberán ser clasificados como suelo rústico pero valuados comercialmente.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Crear un esquema tarifario para garantizar la progresividad del impuesto y con base en ello tener un municipio más equitativo y eficiente. Para fortalecer la capacidad de financiamiento del municipio de Querétaro se propone al Ejecutivo estatal que se consideren las siguientes fuentes de ingresos</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Incluir una carga a través de un gravamen especial al desperdicio urbano en las zonas con potencial de reaprovechamiento; por desperdicio urbano se entiende el desaprovechamiento que se hace de la inversión pública en infraestructura, equipamiento y prestación de servicios como consecuencia de mantener predios baldíos (predios</i>

	<i>sin construcción) o de mantener construcciones mínimas que no aprovechan plenamente el potencial del inmueble.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/ Municipal.</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Considerar el predio urbano sin construcción o baldíos, aquellos que no tengan edificación; o aquellos que estando edificados sean inhabitables por abandono o ruina.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal/</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Considerar el predio subutilizado aquellos que la construcción permanente sea inferior al 25% de la superficie total del predio o que las edificaciones resulten con valor inferior al 50% del valor del terreno según avalúo.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Incluir el concepto de recuperación de plusvalías o rentas urbanas, entendidas estas como la valorización del suelo por efecto de la inversión pública o por el cambio de uso del suelo o por aumento de los derechos de desarrollo (coeficiente de utilización del suelo, incremento de altura máxima permitida, etc.). Estas plusvalías se pueden recuperar como contraprestación de los cambios de uso del suelo o aumentos de derechos de desarrollo, incluida la incorporación del suelo al desarrollo urbano o a través de la ejecución de polígonos de actuación, por lo que se tratará de una contribución que sólo aplica a los propietarios beneficiados directamente de mayores derechos de desarrollo o de la ejecución de un polígono de desarrollo urbano</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Prever la existencia de incentivos al desarrollo urbano como instrumento para promover acciones deseables y de interés colectivo por parte de los particulares, siempre en alineación con los principios establecidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>

<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (MP)</i>

Actualización del Marco Jurídico Municipal en Materia Hacendaria Se propone integrar en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, lo siguiente:

Acciones

Ámbito de Actuación	Administración y Gestión Urbana
<i>Acción</i>	<i>Deberá incluirse el impuesto por desperdicio urbano, en aquellas áreas baldías o subutilizadas, con especial atención en las zonas con potencial de reaprovechamiento.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento/Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Mediano (MP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Definir incentivos fiscales de ocupación para predios baldíos o subutilizados</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Otorgar facilidades fiscales a los proyectos de vivienda o de uso mixto con predominio de vivienda, en área de actuación con potencial de reaprovechamiento</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Definir incentivos fiscales para todas aquellas acciones encaminadas a la renovación urbana por parte de particulares.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Otorgar facilidades fiscales para que aquellas personas físicas o morales que no estén obligadas por disposición legal para realizar obras para el municipio, e inviertan de su propio patrimonio, para museos, bibliotecas, casas de la cultura, parques, para la retención de suelos, plazas, explanadas o jardines, módulos deportivos, centros deportivos, canchas cubiertas, módulos de vigilancia, o cualquier otra obra de beneficio público</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>

<i>Instrumento</i>	<i>Fomento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Actualizar el cálculo para determinar el pago por concepto de compra de derechos adicionales de desarrollo.</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>

En Materia Reglamentaria Municipal

Es necesario que el municipio cuente con normas jurídicas claras y precisas que distribuyan la carga de derechos y de obligaciones del desarrollo urbano tanto para el particular como para la autoridad administrativa. La reglamentación municipal puede fortalecerse en materia de zonificación, usos de suelo y polígonos de actuación, en general, sin menoscabo de la actualización de otros reglamentos como el de construcciones o el de desarrollos inmobiliarios, así como leyes, reglamentos y normas de otros niveles de gobierno.

Debe reconocerse que existen vacíos de reglas referentes al desarrollo urbano, la planeación urbana y el ordenamiento territorial tanto a nivel estatal como municipal, esto debido a que la mayoría de los reglamentos están enfocados a la construcción y a la imagen, y han dejado de lado la zonificación y la utilización de los usos de suelo.

La elaboración de tales reglamentos es una necesidad prioritaria para poder hacer efectivos los instrumentos que este Programa propone. La elaboración de los reglamentos deberá realizarse con la participación activa de todas aquellas dependencias involucradas en el uso de dicho instrumento normativo, es indispensable la colaboración del H. Ayuntamiento desde que se inicie con el proceso de elaboración de la norma jurídica y de aquellas dependencias que se encargará del proceso de aprobación y publicación del mismo; y también deberá hacerse extensiva la invitación a la ciudadanía en general para escuchar sus opiniones respecto a dicho reglamento.

Creación e implementación del Reglamento de Planeación Urbana del Municipio de Querétaro. Reglamento basado en Código Urbano del Estado de Querétaro que permita crear las bases normativas para la elaboración y la gestión de los Programas de Desarrollo Urbano que conforman el Sistema Estatal de Planeación Urbana. Entre otros aspectos, las bases normativas deberán definir los criterios técnicos siguientes:

Acciones

Ámbito de Actuación	Administración y Gestión Urbana
Acción	Elaboración, autorización, modificación y actualización de los Programas de Desarrollo Urbano
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Planeación Urbana
Plazo	Mediano (MP)
Acción	Formulación de la Zonificación Primaria y la Zonificación Secundaria
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Regulación
Plazo	Corto (CP)
Acción	Administración de las reservas territoriales
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Fomento
Plazo	Corto (CP)
Acción	Emisión del Dictamen de Impacto Urbano
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Control
Plazo	Corto (CP)
Acción	Gestión de las figuras de Esquema de Desarrollo bajo la figura de Esquema Específico de Utilización de Suelo y Polígono de Actuación.
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Fomento
Plazo	Corto (CP)
Acción	Metodología para la Gestión de los Polígonos de Actuación. Se describirán los objetivos, las etapas y los alcances; la función social, los actores y el liderazgo; los mecanismos de propuesta e inicio de los polígonos y su proceso de aprobación; el diseño del programa de ejecución; así como

	<i>demás requisitos y lineamientos que deban establecerse para este sistema de instrumentos de ejecución</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Fomento/Concertación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Reparto equitativo de cargas y beneficios, cuyos principios, derivados de la idea de que los costos y beneficios del desarrollo urbano, deben ser asignados equitativamente</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Financiamiento</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Sistema Normativo de Ordenamiento Territorial, Administración y Gestión del Territorio del Programa Municipal de Desarrollo Urbano</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>

Creación e implementación del Reglamento de Desarrollos Inmobiliarios del Municipio de Querétaro. *El municipio de Querétaro debe ser capaz de orientar conducir y controlar la producción de la urbe, impulsando la ciudad compacta, con usos mixtos acordes a la infraestructura, densidades y alturas moderadas, con alta conectividad y accesibilidad a los diferentes modos de movilidad, resiliencia, eficiencia energética, entre otros, para así garantizar que los destinatarios finales individuales del producto de las inversiones públicas y privadas que se susciten y la colectividad disfrute de viviendas, equipamientos, infraestructura, áreas verdes y vialidades de calidad, pertinentes y respetuosos de la identidad del municipio. El proyecto de este Reglamento deberá contener lo siguiente:*

Acciones

Ámbito de Actuación	Administración y Gestión Urbana
<i>Acción</i>	<i>Contener una clasificación exhaustiva de los tipos de desarrollos inmobiliarios posibles en el municipio y sus características particulares mínimas por cuanto ve a tipos de lotificación, coeficientes, alturas, dimensiones, distancias etc., de tal manera que los procesos de autorización así como la determinación de viabilidades y capacidades instaladas pueda sustentarse en un precepto reglamentario explícito, técnicamente comprobable y</i>

	<i>corroborable, mediante la aplicación de Normas Técnicas que puedan ser verificadas y sometidas periódicamente a procesos de revisión y ajuste por las instancias públicas correspondientes</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Establecer los mecanismos de interacciones con la CEA y la CFE, con el fin de garantizar que el proceso de autorización en el incremento de los derechos de desarrollo (cambio de uso de suelo, incremento de densidad o cualquier otra modificación a los Programas de Desarrollo Urbano que conlleve un incremento en los derechos de desarrollo), incluya la evaluación o prefactibilidad de otorgar los servicios, a efecto de garantizar de forma anticipada, que las autorizaciones se lleven a cabo con racionalidad, buscando la eficiencia en el uso de los recursos, evitando la dispersión de la mancha urbana</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Establecer lineamientos para la integración adecuada de los desarrollos inmobiliarios al contexto urbano; para asegurar su conexión con la urbe, garantizando la conectividad con el sistema de transporte público y la movilidad urbana, y la adaptación al medio ambiente mediante la implementación de sistemas pasivos y ecotecnias</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Pormenorizar los lineamientos en materia de movilidad urbana, accesibilidad universal, conectividad, vialidad, y transporte público</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Pormenorizar los lineamientos correspondientes a transmisiones gratuitas, principalmente lo respectivo a las modalidades para aprovechar las superficies transmitidas, el método de cálculo basado en densidad de población y no en superficie de terreno, y los mecanismos para determinar</i>

	<i>los recursos económicos equivalentes ingresados al erario público</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Determinar los criterios de asignación de los destinos de las superficies de equipamiento urbano, atendiendo a estudios presentados por los interesados o bien realizados por las autoridades competentes y procurando en todo momento generar plusvalía a favor de los habitantes del municipio de Querétaro y equidad en cuanto al reparto de cargas y beneficios</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación/</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Pormenorizar el proceso de gestión de un desarrollo inmobiliario, así como señalar con precisión el contenido de los planos y documentos que deben anexarse y los términos y plazos para cada una de las fases señaladas en el Artículo 186 y Artículo 244 del Código Urbano</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Regulación</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Establecer con detalle, en relación con lo anterior, los plazos de cumplimiento de las condicionantes derivadas de las autorizaciones correspondientes y los mecanismos para garantizar su exigibilidad</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Estatal/Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>
<i>Acción</i>	<i>Garantizar, de conformidad a los Artículos 204 al 210 y del 266 al 271, que la secuencia de los procesos para la entrega recepción administrativa de los desarrollos inmobiliarios, indistintamente de su tipo, resulte socialmente armoniosa en un contexto, que si bien tenga como objetivo garantizar que aquello desarrollado fue logrado tal cual fue autorizado, permita que tanto colonos como condóminos participen del proceso en el marco definido de alcances y plazos</i>
<i>Corresponsabilidad</i>	<i>Municipal</i>
<i>Instrumento</i>	<i>Control</i>
<i>Plazo</i>	<i>Corto (CP)</i>

Acción	<i>Precisar, en concordancia con el Reglamento de Construcción, la figura del Perito especializado en materia del proceso de urbanización de proyectos inmobiliarios. La figura deberá quedar enmarcada en un catálogo de obligaciones y sanciones que garantice el nivel de responsabilidad implícita en estos procesos y permita llamar a cuentas ante la eventual situación de una contingencia durante el proceso de urbanización o la posterior evidencia de vicios ocultos. Asimismo, se deberá enfatizar la instrumentación de la Bitácora de tal manera que la historia constructiva de cada desarrollo inmobiliario conste en archivos para futuras obras de interconexión, reparación o mejora</i>
Corresponsabilidad	<i>Estatal/Municipal</i>
Instrumento	<i>Control</i>
Plazo	<i>Corto (CP)</i>
Acción	<i>Garantizar, en concordancia con el Reglamento y el Reglamento General de Condominios y Relaciones Vecinales, la integración de los comités condominales y las asociaciones de colonos para habilitar los procesos de comunicación comunitaria, que, entre otros objetivos implican roles de vigilancia y supervisión de los procesos de urbanización y mantenimiento hasta la entrega recepción administrativa</i>
Corresponsabilidad	<i>Estatal/Municipal</i>
Instrumento	<i>Regulación/Concertación</i>
Plazo	<i>Corto (CP)</i>

Sistema Normativo de Ordenamiento Territorial, Administración y Gestión del Desarrollo Urbano. El Sistema Normativo deberá incluir, entre otros aspectos, los siguientes

Acciones

Ámbito de Actuación	Administración y Gestión Urbana
Acción	<i>Caracterización de la Zonificación Primaria y la Zonificación Secundaria que ordenarán el territorio municipal, y definición de los lineamientos generales para su administración</i>
Corresponsabilidad	<i>Municipal</i>
Instrumento	<i>Planeación Urbana/Regulación</i>
Plazo	<i>Corto (CP)</i>

Acción	Parámetros correspondientes a los derechos de desarrollo en función de la densidad, Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), Utilización del Suelo (CUS) y Absorción del Suelo (CAS), altura máxima permitida, niveles de construcción, etc., en referencia a los usos específicos de la Zonificación Secundaria.
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Regulación
Plazo	Corto (CP)
Acción	Caracterización de la estructura urbana municipal y definición de normas de diseño urbano para su configuración
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Regulación
Plazo	Corto (CP)
Acción	Normas para la emisión de autorizaciones tales como: fusión y subdivisión de predios; dictámenes de uso de suelo y factibilidades de giro; licencia de construcción, desarrollos inmobiliarios; proyectos de desarrollo integral, etc.
Corresponsabilidad	Municipal
Instrumento	Regulación
Plazo	Corto (CP)
Acción	Procedimiento para la solicitud y autorización de modificaciones al presente Programa y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano
Corresponsabilidad	Estatal/Municipal
Instrumento	Regulación
Plazo	Corto (CP)

5.2 ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La Zonificación Primaria es definida por la LGAHOTDU (artículo 3, fracción XXXIX) como la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas (Suelo Urbano) y Áreas Urbanizables (Suelo Urbanizable), incluyendo las reservas de crecimiento (Horizontes de Planeación), las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas (Suelo No Urbanizable), así como la red de vialidades primarias. Estas deberán estar en concordancia a lo dispuesto en la normatividad estatal en materia de ordenamiento territorial y

desarrollo urbano, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Querétaro y el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro.

La Zonificación Primaria clasifica al territorio municipal de acuerdo con lo siguiente:

Suelo Urbano. Se refiere al área que comprende las zonas urbanas consolidadas de los centros de población y de las localidades rurales, constituidos por la edificación formal o dotados de servicios e infraestructura urbana para el acceso vial, abastecimiento de agua, manejo y conducción de aguas residuales y suministro de energía eléctrica; además, incluye los terrenos en proceso de urbanización o aquellos que cuentan con autorización municipal en materia de desarrollo urbano.

Suelo Urbanizable. Son las áreas susceptibles de ser incorporadas al suelo urbano de acuerdo con los horizontes planeación planteados en el presente Programa y en las condiciones que marca la propia zonificación primaria.

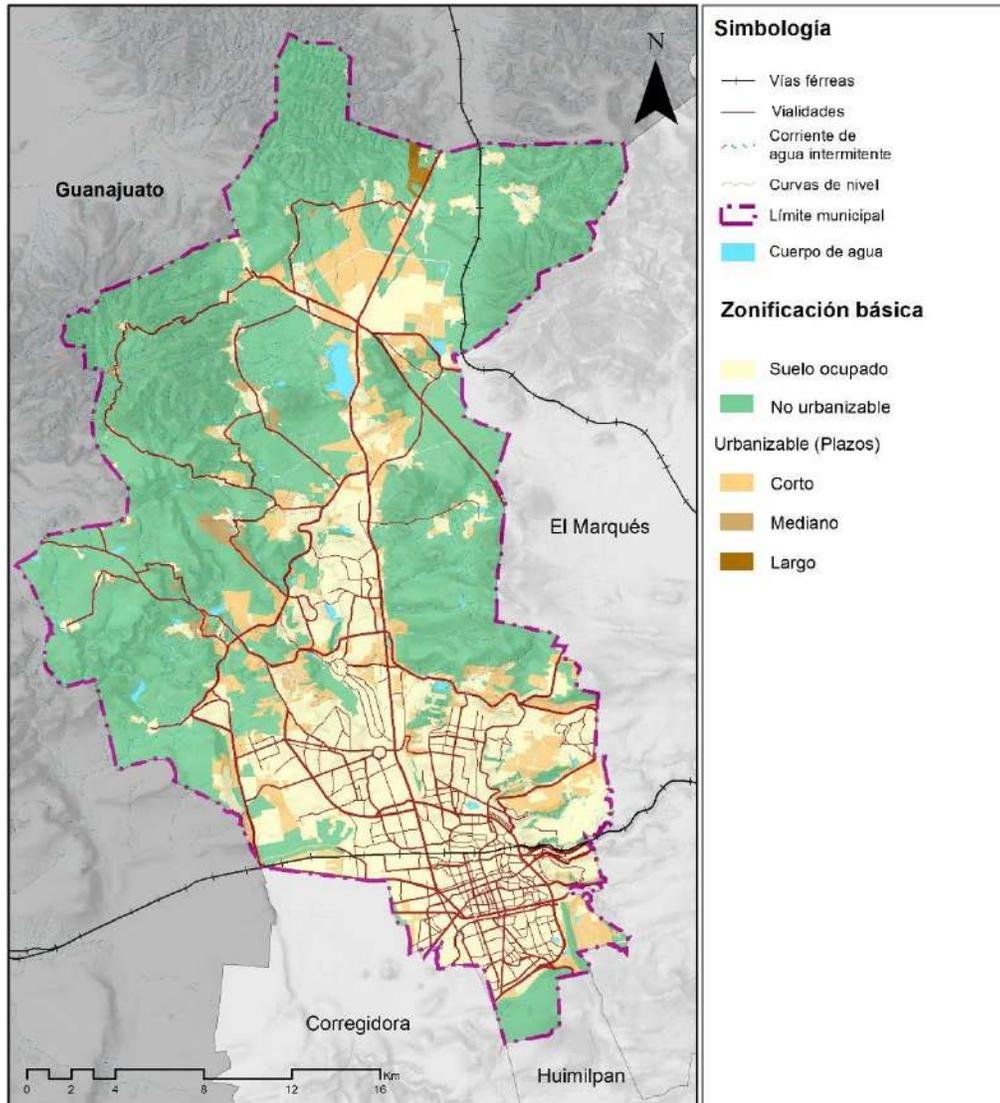
Suelo No Urbanizable. Suelo que está sometido a algún régimen especial de protección incompatible con la transformación o aprovechamiento urbano, esto en función de sus valores ambientales, agropecuarios, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales; en concordancia, con el ordenamiento ecológico vigente. También se encuentran en esta categoría los terrenos que el presente programa de desarrollo urbano considera prioritaria su preservación por sus valores agrícolas, ganaderos, forestales o riqueza y biodiversidad natural.

Cuadro 73
Zonificación primaria

Uso	Superficie	Porcentaje
Suelo Urbano	20,498.29 Ha	29.70
Suelo Urbanizable	7,802.74 Ha	11.31
Suelo No Urbano	40,701.22 Ha	58.99
TOTAL	69,002.25 Ha	100

Fuente: Elaboración propia

Imagen 93
Zonificación Primaria



Fuente: Elaboración propia

5.2.1 Dosificación del Desarrollo Urbano (Horizontes de Planeación)

El Suelo Urbanizable establecerá la Dosificación del Desarrollo Urbano para el crecimiento de la ciudad, el cual deberá ajustarse estrictamente a la temporalidad definida por los horizontes de planeación de la Zonificación Primaria del presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano, de acuerdo con los siguientes plazos:

Corto plazo (2025). Serán aquellos proyectos de urbanización que se desarrollen a partir de la fecha de la entrada en vigor del Programa Municipal de Desarrollo Urbano hasta el 31 de diciembre de 2025.

Mediano plazo (2030). Serán aquellos proyectos de urbanización que se desarrollen a partir del 1 de enero de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2030.

Largo Plazo (2050). Serán aquellos proyectos de urbanización que se desarrollen a partir del 1 de enero de 2031 hasta el 31 de diciembre de 2050.

Cuadro 74
Horizontes de planeación

Suelo urbanizable	Superficie	
<i>Corto plazo</i>	7,123.85	Ha
<i>Mediano plazo</i>	534.44	Ha
<i>Largo plazo</i>	144.45	Ha
TOTAL	7,802.74	Ha

Fuente: Elaboración propia

5.2.2 Disposiciones Normativas

Cuando un predio cuente con más de una clasificación de zonificación primaria, o un predio esté influenciado por más de un horizonte de planeación, se estará sujeto a lo siguiente:

Se respetará la normatividad correspondiente a cada una de las clasificaciones y horizontes de planeación. La delimitación de cada una de las clasificaciones que impactan a las distintas superficies de un mismo predio, así como de las superficies que corresponden a cada uno de los horizontes de planeación, se indicará en el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente;

Las acciones urbanísticas que sean promovidas dentro de un predio deberán considerar etapas de desarrollo conforme a los horizontes de planeación asignados. En este sentido, no se otorgará ninguna autorización para las superficies y/o etapas del desarrollo que no se encuentren en un horizonte de planeación vigente.

Ninguna acción urbanística podrá ubicarse dentro de la o las superficies que se encuentren clasificadas como Suelo No Urbanizable.

Las superficies que se encuentren clasificadas como Suelo No Urbanizable no podrán contabilizarse como parte de las transmisiones gratuitas a las que se encuentren sujetas las acciones urbanísticas, de conformidad a lo establecido en la normatividad estatal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en el presente Programa, y demás normatividad aplicable.

En aquellos casos que el H. Ayuntamiento, previa justificación técnica, autorice una donación en zonas no urbanizables (siempre y cuando dichas zonas se encuentren consideradas dentro del Cinturón Verde del Municipio definido por el presente Programa), acreditando el alto valor ambiental de las zonas propuestas a donar, únicamente será aceptable en aquellos casos de desarrollos inmobiliarios con superficie total mayor a 5.00 hectáreas, destinando dicha superficie exclusivamente como áreas verdes. La superficie donada en suelo No Urbanizable deberá entregarse a FIQMA para su conservación y mantenimiento como parte del Cinturón Verde del Municipio de Querétaro a efecto de mitigar la expansión urbana y contribuir con la prestación de servicios ambientales a las zonas urbanas. Dichas superficies no podrán ser consideradas como cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo 156 fracción X del Código Urbano del Estado de Querétaro.

En caso de que un predio cuente con superficies clasificadas como Suelo No Urbanizable, éstas no contarán con derechos de desarrollo y sus superficies no serán consideradas para el cálculo de densidad y Coeficientes de Ocupación, Utilización y Absorción o cualquier otro derecho de desarrollo.

En caso de promover una acción urbanística en un predio que tenga superficies de Suelo No Urbanizable, éstas deberán desincorporarse a través de una Subdivisión de Predio, o bien, para el caso de desarrollos inmobiliarios en clasificación de fraccionamiento, como un lote el cual deberá tener acceso a través de la o las vialidades públicas que la misma autorización genere.

En caso de discrepancia entre la Zonificación Primaria y la Zonificación Secundaria, prevalecerán las disposiciones de esta última; cuando se trate de predios colindantes a Áreas Naturales Protegidas, a través del Deslinde Catastral correspondiente, se deberán identificar las delimitaciones físicas del predio y sus colindancias, a efecto de garantizar la no afectación a dichas áreas.

Se prohíbe el desarrollo de cualquier tipo de proyecto o actividad que implique un riesgo para la población dentro de las zonas definidas con uso específico de Salvaguarda y Riesgo (SR) en la Zonificación Secundaria del presente Programa, así como las establecidas en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local. Dichas superficies estarán sujetas a lo dispuesto en la normatividad federal, estatal y municipal correspondiente.

5.3 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La Zonificación Secundaria es definida por la LGAHOTDU (artículo 3, fracción XL) como la determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos.

Nomenclatura para la Zonificación Secundaria

La nomenclatura para el Suelo Urbano y Urbanizable de la Zonificación Secundaria de Comercio y Servicios (CS), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional Mixto Medio (HMM), Habitacional Mixto (HM), Habitacional Rural (HR) y Habitacional (H), está compuesta por cuatro elementos: el uso de suelo específico asignado, un dígito que indica el número de niveles permitidos, un número que indica el porcentaje de área libre de construcción en el predio y un cuarto elemento conformado por literales que indican la densidad máxima de viviendas permitidas en la zona.

H	6	40	Mdl
Uso de Suelo	Niveles	Área Libre	Densidad

La nomenclatura para el Suelo Urbano y Urbanizable de la Zonificación Secundaria de Industria Ligera (IL), Industria Mediana (IM), Industria Pesada (IP), Equipamiento (E), y Espacios Verdes Abiertos (EVA), solo establece el elemento de uso de suelo.



La nomenclatura para el Suelo No Urbanizable de la Zonificación Secundaria de Conservación Agropecuaria (CA), Protección Ecológica (PE), Salvaguarda y Riesgo (SR), Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (PCCA), solo establece el elemento de uso de suelo.



Uso de Suelo de acuerdo con la Zonificación Secundaria

Los usos de suelo de la Zonificación Secundaria del presente Programa determinan las actividades y destinos permitidos en el territorio municipal, y se clasifican de acuerdo con lo siguiente:

5.3.1. Usos de Suelo clasificados como Urbano y Urbanizable

Comercial y Servicios (CS)

Zonas en que predominan las actividades terciarias (comercio y servicios), pueden tener impacto local, municipal o regional y con la posibilidad de integrar vivienda.

Habitacional con Comercio (HC)

Este uso de suelo se debe utilizar únicamente cuando el predio permita fomentar el desarrollo de proyectos con un nivel de mixtura alto e intensidad de aprovechamiento alto, con predominancia de usos distintos a la vivienda, cuyo nivel de intensidad de aprovechamiento y densidad son compatibles con la ubicación, la estructura urbana, la conectividad y la capacidad de la infraestructura de la zona.

Habitacional Mixto Medio (HMM)

Zonas donde existe vivienda, comercio y servicios más intensos con la posibilidad de estar en el mismo predio, pueden estar distribuidos en uno varios niveles.

Habitacional Mixto (HM)

Zonas con vivienda, comercios básicos y servicios vecinales de bajo impacto, dentro de sus giros permitidos existe una mezcla de usos vecinales compatibles con comercio, abasto y servicios básicos.

Habitacional Rural (HR)

Zonas que conforman los asentamientos rurales y localidades dispersas fuera de zonas urbanas, predominantemente habitacionales mezcladas con comercio, servicios y equipamiento de nivel básico, así como, con usos no urbanos como agrícola y pecuario.

Habitacional (H)

Este uso de suelo se puede utilizar únicamente en zonas de naturaleza habitacional, que permitan fomentar el desarrollo de proyectos con un nivel de intensidad de aprovechamiento y densidad de población, que sean compatibles con la ubicación, la estructura urbana, la conectividad y la capacidad de la infraestructura de la zona.

Industria Ligera (IL)

Este uso de suelo se puede asignar a zonas con potencial de soportar actividades industriales y manufactureras cuyas externalidades les permite convivir con otras actividades económicas y colindar con zonas habitacionales, ya que no producen emisiones de contaminantes a la atmósfera, no representan un peligro grave por el manejo de sustancias peligrosas y no tiene requerimientos de transporte pesado, o las externalidades negativas generadas pueden ser mitigadas en su totalidad.

Los predios con este uso de suelo deben tener frente a vialidad con jerarquía acorde a la intensidad del giro o giros específicos, considerando el tamaño de lote y el tipo de vehículos vinculados a su operación.

Industria Media (IM)

Zonas industriales especializadas que por sus dimensiones o nivel de impacto limitan su convivencia con otras actividades, pudiendo necesitar, en su caso, de zonas de resguardo definidas por la autoridad competente o su aislamiento, dependiendo de las características de las actividades involucradas.

Puede utilizarse únicamente en predios con frente a vialidades de jerarquía vial secundaria, primaria, metropolitana o regional, que pueden contar o no con rutas troncales y auxiliares del sistema de transporte público, pero los predios deben contar con cobertura total del sistema de transporte público metropolitano, existiendo al menos una vialidad con servicio de transporte público a menos de 500 metros de recorrido del predio.

Las vialidades de acceso a este uso de suelo deben tener una sección vial acorde a la intensidad del giro o giros específicos, considerando el tamaño de lote y el tipo de vehículos vinculados a su operación.

Industria Pesada (IP)

Zonas industriales que por su impacto ambiental, vial o nivel de riesgo que representan deben ser consideradas en ubicaciones específicas, y deberán incluir zonas de resguardo al interior del predio definidas por la autoridad competente.

Puede utilizarse únicamente en predios con frente a vialidades de jerarquía vial primaria, metropolitana o regional, que pueden contar o no con rutas troncales y auxiliares del sistema de transporte público, pero los predios deben contar con cobertura total del sistema de transporte público metropolitano, existiendo al menos una vialidad con servicio de transporte público a menos de 500 metros de recorrido del predio.

Equipamiento (E)

Áreas destinadas a la prestación de servicios públicos de educación, salud, asistencia social, seguridad, recreación, deporte, etc. Estas áreas no pueden

ubicarse en zonas de riesgo de origen natural o antropogénico o con alguna afectación por el paso de infraestructura o de cualquier otro tipo.

Las vialidades de acceso a este uso de suelo deben tener una sección y jerarquía vial acorde al nivel de servicio del equipamiento, considerando el tamaño de lote y uso específico.

Espacios Verdes y Abiertos (EVA)

Son áreas abiertas de uso público o privado no aprovechables para el desarrollo urbano. Estas pueden formar parte de la infraestructura vial, tales como camellones, glorietas, gasas, distribuidores viales, etc., o bien, que por sus características deban mantenerse sin construcción en función de que representan áreas de restricción por riesgos o afectaciones y no son aptas para ser usadas como áreas verdes recreativas.

Siempre que sea posible deben ser zonas arboladas y con tratamiento de sedimentos para su aprovechamiento como parques esponja o zonas de infiltración de agua pluvial.

5.3.2. Usos de Suelo clasificados como No Urbanizable

Conservación Agropecuaria (CA)

Son todas aquellas áreas que, por sus características, son apropiadas para el uso y manejo sustentable de los recursos naturales, específicamente el suelo y agua, y para la consolidación de actividades agropecuarias, en la que solo se permitirá la introducción de infraestructura o equipamiento complementario a dichas actividades.

Protección Ecológica (PE)

Todos aquellos terrenos no urbanizables sometidos a algún régimen especial de protección, incompatible con la transformación o aprovechamiento urbano tales como: Áreas Naturales Protegidas, áreas con valores ambientales de protección de cuencas hidrológicas, de recarga de acuíferos, de corredores biológicos o cualquier otro tipo de valor ambiental, o por sus valores paisajísticos, históricos,

arqueológicos, científicos, por ser terrenos forestales o por tener factores de riesgo naturales, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público y mantener las condiciones y componentes que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y procesos naturales de éstas áreas.

Salvuarda y Riesgo (SR)

Zonas intermedias de salvuarda, ubicadas en torno a zonas en las cuales se desarrollan actividades altamente riesgosas o que pudieran implicar un riesgo para la población tales como peligros de inundación, presencia de fallas geológicas, hundimientos y desplazamientos, contaminación, riesgos sanitarios o cualquier otro tipo de riesgo existente sobre un área específica. En dichas zonas no se permitirá ningún tipo de desarrollo ni usos habitacionales, comerciales u otros usos urbanos que pudieran poner en riesgo a la población.

Se debe garantizar su conservación en tanto subsista el riesgo que le dio origen o riesgos derivados, por lo cual no son susceptibles de cambio de uso de suelo ni de su uso para uso urbano alguno.

Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (PCCA)

Se refiere a los cuerpos superficiales de concentración de agua que pertenecen a la red hidrográfica de la cuenca, así como a los elementos que forman parte de la infraestructura para el manejo del agua pluvial tales como bordos, corrientes de agua, humedales, vasos reguladores, etc.

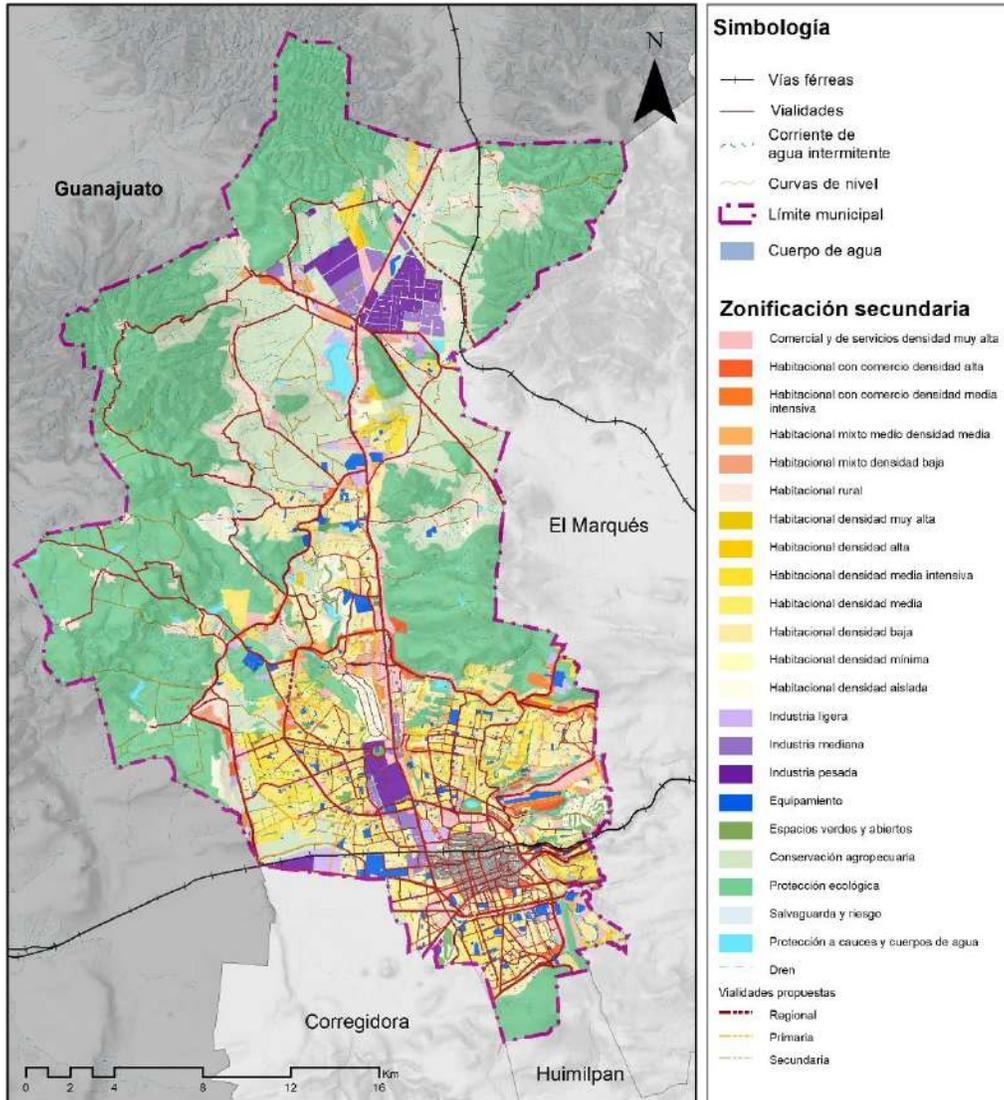
A continuación, se muestra un resumen general de los Usos de Suelo señalados en la Zonificación Secundaria del presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano, así como las superficies que cada uno conforman en el territorio.

Cuadro 75
Clave, Usos de Suelo, y resumen de Superficies

		Usos de suelo			
	Clave	Uso	Superficie		Porcentaje
Urbano / Urbanizable	CS	Comercio y Servicios	2,590.99	Ha	3.75
	HC	Habitacional con Comercio	1,032.83	Ha	1.50
	HMM	Habitacional Mixto Medio	896.35	Ha	1.30
	HM	Habitacional Mixto	679.82	Ha	0.99
	HR	Habitacional Rural	2,445.38	Ha	3.54
	H	Habitacional	9,807.81	Ha	14.21
	IL	Industria Ligera	659.74	Ha	0.96
	IM	Industria Mediana	784.72	Ha	1.14
	IP	Industria Pesada	1,295.37	Ha	1.88
	E	Equipamiento	1,402.60	Ha	2.03
	EVA	Espacios Verdes y Abiertos	1,222.85	Ha	1.77
No Urbanizable	CA	Conservación Agropecuaria	11,964.19	Ha	17.33
	PE	Protección Ecológica	28,035.61	Ha	40.63
	SR	Salv guarda y Riesgo	12.99	Ha	0.02
	PCCA	Protección a Cauces y Cuerpos de Agua	682.13	Ha	0.99
PPDU de la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales			704.95	Ha	1.02
Vialidades			4,783.92	Ha	6.93
TOTAL			69,002.25	Ha	100

Fuente: Elaboración propia

Imagen 94
Zonificación Secundaria



Fuente: Elaboración propia

5.3.3 Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo

A efecto de establecer las actividades y giros permitidos y prohibidos para cada uno de los predios de acuerdo con su Uso de Suelo establecido en la Zonificación Secundaria del presente programa, se establece el cuadro siguiente “Compatibilidad de Usos del Suelo”

Uso Permitido. Se determinan permitidas y compatibles aquellas actividades cuyas características y nivel de impacto permiten su ubicación en un predio, lote o fracción, con base en el Uso de Suelo establecido en la Zonificación Secundaria.

Uso Prohibido. Se determinan prohibidas y no compatibles las actividades cuyas características y nivel de impacto no permiten su ubicación en un determinado predio, lote o fracción, en el Uso de Suelo establecido en la Zonificación Secundaria.

Cuadro 76
Compatibilidad de Usos de Suelo

		Comercio y Servicios	Habitacional con Comercio	Habitacional Mixto Medio	Habitacional Mixto	Habitacional Rural	Habitacional	Industria Ligera	Industria Mediana	Industria Pesada	Equipamiento	Espacios Verdes y Abiertos	Conservación Agropecuaria	Protección Ecológica	Salvaguarda y Riesgo	Protección a Cauces y Cuerpos de Agua
O: Uso Permitido		C	H	HM	H	H	H	IL	IM	IP	E	EV	C	PE	S	PCC
X: Uso Prohibido		S	C	M	M	R						A	A		R	A
VIVIENDA	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	X	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
EDUCACIÓN	CENTROS DE DESARROLLO INFANTIL, CENTROS DE EDUCACIÓN NEURODIVERGENTE Y/O DIVERSIDAD FUNCIONAL	X	X	O	O	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X

	GUARDERÍAS, JARDINES DE NIÑOS, PREESCOLAR, ESTANCIA INFANTIL	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	ESCUELAS PRIMARIAS, SECUNDARIAS, TÉCNICAS Y TELESECUNDARIAS	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	PREPARATORIAS, VOCACIONALES, BACHILLERATOS TÉCNICOS, ESCUELAS DE CAPACITACIÓN, EDUCACIÓN SEMI-PRESENCIAL Y ACADEMIAS	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	POLITÉCNICOS, SISTEMAS TECNOLÓGICOS, UNIVERSIDADES, ESCUELAS NORMALES, CENTROS DE ESTUDIOS DE POSTGRADO, Y SEMI PRESENCIAL	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	CENTROS Y LABORATORIOS DE INVESTIGACIÓN	0	0	0	0	0	X	X	0	0	0	X	X	X	X	X
	OFICINAS CON SERVICIOS DE EDUCACIÓN VIRTUAL O A DISTANCIA	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	JARDINES BOTÁNICOS	0	X	X	X	0	X	X	X	X	0	0	0	X	X	X
	OBSERVATORIOS, ZOOLOGICOS Y ACUARIOS	0	X	X	X	X	X	X	X	X	0	0	X	X	X	X
	GALERÍAS DE ARTE, CENTROS DE EXPOSICIONES TEMPORALES, MUSEOS Y PLANETARIOS	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	0	X	X	X	X
	CENTROS PROCESADORES DE INFORMACIÓN Y CENTROS DE INFORMACIÓN	0	0	0	X	X	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
	BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS Y LUDOTECAS	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
SALUD	CONSULTORIOS PARA ODONTÓLOGOS, OFTALMÓLOGOS, QUIROPRÁCTICOS, NUTRIÓLOGOS, PSICÓLOGOS, Y MÉDICOS EN GENERAL CONSULTORIOS DE ATENCIÓN DE ADICCIONES, PLANIFICACIÓN FAMILIAR, TERAPIA OCUPACIONAL Y DEL	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

HABLA Y LABORATORIOS DE ANÁLISIS CLÍNICOS, MEDICINA ALTERNATIVA																
CENTROS DE REHABILITACIÓN DE ALCOHÓLICOS Y ADICCIONES.	o	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
CLÍNICAS PARA EL TRATAMIENTO EN ADICCIONES Y/O TRASTORNOS DE SALUD MENTAL	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
CENTRO DE ACUATERAPIA	o	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
CENTROS DE SALUD, CLÍNICAS DE EMERGENCIA Y CLÍNICAS GENERALES, CLÍNICAS AMBULATORIAS, CLÍNICAS DE CUIDADO CORPORAL, CENTROS DE TOMAS DE MUESTRA PARA ANÁLISIS CLÍNICOS CON O SIN LABORATORIO Y CENTRO MÉDICO	o	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
HOSPITAL GENERAL, DE URGENCIAS, DE ESPECIALIDADES, HOSPITAL PSIQUIÁTRICO	o	o	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
CENTROS DE HEMODIÁLISIS TRATAMIENTO DE QUIMIOTERAPIA Y RADIOTERAPIA	o	o	o	x	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
CENTRO DE TRATAMIENTO DE ENFERMEDADES CRÓNICAS	o	o	o	x	o	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x

COMERCIO	<p>VENTA O RENTA DE ROPA Y CALZADO, MERCERÍAS Y BONETERÍAS, ARTÍCULOS DOMÉSTICOS Y DE LIMPIEZA, LIBROS O REVISTAS, ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS Y DE COPIADO, PRODUCTOS HOMEOPÁTICOS, ARTESANÍAS, CUADROS Y MARCOS, ARTICULOS RELIGIOSOS, VENTA DE MUEBLES, MUEBLERIAS, VENTA DE ARTICULOS MUSICALES E INSTRUMENTOS MUSICALES, ARTICULOS PARA FIESTAS, PAPELERÍAS Y FOTOCOPIAS, JUGUETERÍA, ÚTILES ESCOLARES, DE OFICINA Y DE DIBUJO, VENTA DE ARTÍCULOS IMPRESOS, LOTERÍA Y PRONÓSTICOS DEPORTIVOS, DEPORTES, EQUIPOS PARA EXCURSIONISMO, ARTÍCULOS DE PLÁSTICO Y DESECHABLES, JOYERÍAS Y RELOJERÍAS, PANELES SOLARES Y SUS COMPLEMENTOS, VENTA DE PRODUCTOS DE LIMPIEZA POR MEDIOS AUTOMATIZADOS, PINTURAS Y TLAPALERÍA, TAPICERÍAS, CORTINAS, MALLA SOMBRAS, REGALOS, FLORERÍAS. FERRETERÍAS, VENTA DE CARBON.</p>	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	<p>FARMACIAS, BOTICAS, MEDICINA ALTERNATIVA Y/O TRADICIONAL, PERFUMERÍAS Y COSMÉTICOS, INSTRUMENTAL MÉDICO, CONCENTRADORES DE OXÍGENO, VENTA DE TANQUES DE OXÍGENO MEDICINAL E INDUSTRIA</p>	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X

FRUTAS Y LEGUMBRES, VENTA DE PAN Y PASTELES, MISCELÁNEAS SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, CARNICERÍAS, POLLERÍAS Y PESCADERÍAS, ROSTICERÍAS Y VENTA DE TAMALES, LECHERÍAS, CREMERÍAS, EMBUTIDOS Y SALCHICHONERÍAS, HUEVO AL MENUDEO, PALETERÍAS, NEVERÍAS Y DULCERÍAS, COCINA ECONÓMICA (SOLO PARA LLEVAR), VENTA DE AGUA A GRANEL PURIFICADA POR MEDIOS AUTOMATIZADOS, VENTA DE GRANOS, SEMILLAS, FORRAJES, CHILES Y MOLINOS DE NIXTAMAL, DEPOSITO DE VENTA DE BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
VIVEROS PARA VENTA DE PLANTAS DE ORNATO, VIVEROS CON O SIN VENTA DE PLANTAS Y/O ÁRBOLES	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	0	X	X	X	X
TIENDA ABARROTES, MISCELÁNEAS VINATERÍAS, DEPÓSITOS DE CERVEZA	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
TIENDAS DE CONVENIENCIA (CON O SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ENVASE CERRADO)	0	0	0	0	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X
TIENDAS DE ARTÍCULOS SEXUALES PARA ADULTOS	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
COMPRAVENTA DE MATERIAL DE DESPERDICIOS NO INDUSTRIALES SUSCEPTIBLES DE RECICLAJE (ÚNICAMENTE SEPARACIÓN)	0	0	X	X	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X

	INSTALACIONES PROVISIONALES PARA VENTA DE PRODUCTOS Y/O VENTA Y CONSUMO DE ALIMENTOS SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS. (ESTANQUILLOS, FOODTRUCKS, CONTENEDORES). EN NINGÚN CASO SE PERMITIRÁ LA PRODUCCIÓN O MANUFACTURA MICROINDUSTRIAL O INDUSTRIAL	0	0	0	0	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X	
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO, PLAZAS COMERCIALES, CENTROS COMERCIALES Y TIENDAS DEPARTAMENTALES CON O SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	SUPERMERCADOS DE VENTA Y DISTRIBUCIÓN, CON O SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS A TRAVÉS DE MEDIOS DIGITALES	0	X	X	X	X	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X
SERVICIOS	LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS Y PLANCHADURÍAS, SASTRERÍAS, TALLERES DE REPARACIÓN DE ROPA Y CALZADO, ESTUDIO Y LABORATORIO FOTOGRÁFICO, IMPRESIÓN DIGITAL Y TATUAJES	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	SALA DE BELLEZA, PELUQUERÍAS, ESTÉTICAS, BARBERÍA CON VENTA DE PRODUCTOS AFINES, CON O SIN VENTA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS NO ALCOHÓLICAS	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	SPA, TRATAMIENTOS ESTÉTICOS, CENTROS DE BRONCEADO, CENTROS DE MASAJE	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	SANITARIOS PÚBLICOS	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X
	REGADERAS, SAUNA Y SALAS DE VAPOR	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

	SERVICIOS DE MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA	0	0	0	0	0	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
	SERVICIOS DE MUDANZAS	0	0	0	0	0	X	0	0	X	X	X	X	X	X	X
	SERVICIOS DE FUMIGACIÓN, CONTROL DE PLAGAS, DESINFECCIÓN Y SANITIZACIÓN, MANTENIMIENTO DE JARDINES	0	0	0	0	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X
	MANTENIMIENTO Y SERVICIOS DE INMUEBLES	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	SERVICIO DE RECOLECCIÓN Y DEPÓSITO DE RESIDUOS	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
	TALLER DE REPARACIÓN DE ELECTRODOMÉSTICOS Y ELECTRÓNICOS	0	0	0	0	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X
	SERVICIOS Y/O TALLER DE IMPRESIÓN	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ALIMENTOS PREPARADOS	RESTAURANTES, CAFETERÍAS Y VENTA DE ALIMENTOS CON SERVICIO EN EL AUTO (NO VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS)	0	0	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS, JUGOS Y LICUADOS, COCINAS ECONÓMICAS, TORTERÍA Y ANTOJERÍA, SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS	0	0	0	0	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X
	LONCHERÍAS, FONDAS, CAFETERÍAS, TAQUERÍAS O RESTAURANTES; SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, ÚNICAMENTE MÚSICA AMBIENTAL	0	0	0	0	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X
	LONCHERÍAS, FONDAS, CAFETERÍAS, TAQUERÍAS O RESTAURANTES; CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, CON O SIN MÚSICA EN VIVO	0	0	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	VINATERÍA Y CHARCUTERÍA CON O SIN VENTA DE ALIMENTOS, CON O SIN DEGUSTACIÓN	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	PREPARACIÓN DE ALIMENTOS PARA SERVICIOS DE BANQUETES	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	ALBERGUES, HOSTALES, CASAS DE HUÉSPEDES	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

	HOTELES	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	MOTELES	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ENTRETENIMIENTO	AUDITORIOS, TEATROS, CINES, SALAS DE CONCIERTO, CINETECAS, AUTOCINEMAS, CENTROS DE ENTRETENIMIENTO TECNOLÓGICOS, CIRCOS, ARENAS PARA EVENTOS CULTURALES Y/O ARTÍSTICOS, ESPACIOS DE ENTRETENIMIENTO DE VIDEOJUEGOS Y/O REALIDAD VIRTUAL	0	0	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X
	CENTROS CULTURALES, CASA DE CULTURA	0	0	0	0	0	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X
	CENTROS DE CONVENCIONES	0	0	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X
	TEATROS AL AIRE LIBRE Y FERIAS	0	0	X	X	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	CANTINAS, BARES, CERVECERÍAS, PULQUERÍAS, MEZCALERÍAS, CENTRO BOTANERO, SIN MÚSICA EN VIVO Y/O AMBIENTAL	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	CANTINAS, BARES, CERVECERÍAS, PULQUERÍAS, MEZCALERÍAS, KARAOKES; CON MÚSICA EN VIVO Y/O AMBIENTAL	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	CENTROS NOCTURNOS Y DISCOTECAS	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	CASINO, LOCALES DE CAPTACIÓN DE APUESTAS Y JUEGOS DE AZAR	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	SALONES DE BAILE, BANQUETES, EVENTOS, FIESTAS Y FIESTAS INFANTILES (CON O SIN CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS)	0	0	0	X	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	CLUBES SOCIALES, SALONES DE USOS MÚLTIPLES CON O SIN VENTA Y/O CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	CENTROS COMUNITARIOS	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X

	VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN CON O SIN FERRETERÍA, VENTA DE MATERIALES ELÉCTRICOS E ILUMINACIÓN, DECORACIÓN DE INTERIORES, Y SANITARIOS, SALAS DE EXHIBICIÓN DE PISOS Y AZULEJOS; VENTA DE MADERA, VENTA CHAPAS, HERRAJES, HERRERÍA, VENTA DE VIDRIO, VENTA DE CANCELERÍA, VENTA DE MATERIALES PÉTREOS, PISOS Y AZULEJOS, COCINAS, VENTA DE RESINAS Y ADITIVO, ALQUILERES DE CIMBRA.	o	o	o	x	o	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x
	TALLER DE REPARACIÓN DE MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCIÓN	o	o	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x
	VENTA DE ALBERCAS, PRODUCTOS Y/O EQUIPOS PARA ALBERCAS	o	o	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
VEHÍCULOS	VENTA, RENTA Y DISTRIBUCIÓN DE VEHÍCULOS, MOTOCICLETAS Y MAQUINARIA LIGERA.	o	o	o	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x
	VENTA DE REFACCIONES, LUBRICANTES, ADITIVOS Y SIMILARES, LLANTAS Y ACCESORIOS PARA VEHÍCULOS, MOTOCICLETAS Y BICICLETAS; SIN TALLER DE REPARACIÓN	o	o	o	o	o	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x
	VENTA DE REFACCIONES, LUBRICANTES, ADITIVOS Y SIMILARES, LLANTAS, Y ACCESORIOS PARA VEHÍCULOS, MOTOCICLETAS Y BICICLETAS; CON TALLER DE REPARACIÓN	o	o	x	x	o	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x
	VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS PARA LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO	o	o	o	x	o	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x
	DESHUESADERO, YONKE Y/O VENTA Y COMPRA DE PIEZAS	x	x	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	x

	AUTOMOTRICES DE COLISIÓN															
	RENTA Y VENTA DE MAQUINARIA Y VEHÍCULOS PESADOS (GRÚAS, TRASCABOS, PLANTAS DE SOLDAR, PLANTAS DE LUZ, BOMBAS INDUSTRIALES Y MOTOBOMBAS)	0	0	X	X	X	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X
	TALLER AUTOMOTRIZ DE REPARACIÓN, LAVADO, LUBRICADO, PULIDO, ENCERADO, ALINEACIÓN Y BALANCEO DE VEHÍCULOS, VULCANIZADORAS, AUTOLAVADOS, DEBIENDO INCLUIR LA ZONA DE TALLER, REPARACIONES Y MANIOBRAS AL INTERIOR DEL PREDIO, AUTOLAVADO, ESTÉTICA AUTOMOTRIZ	0	0	0	X	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X
	CENTROS DE CARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	0	0	0	0	0	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
	ESTACIONES DE CARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS	0	0	X	X	0	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
	CENTRO DE VERIFICACIÓN VEHICULAR	0	0	0	X	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X
ASISTENCIA	INSTALACIONES DE ASISTENCIA, CENTROS DE INTEGRACIÓN, ASOCIACIONES DE PROTECCIÓN, ORFANATOS, ASILOS DE ANCIANOS, CASA DE DÍA PARA ADULTOS MAYORES Y CASA DE CUNA, ESTANCIAS PARA ADULTOS MAYORES, ESTANCIAS PARA PERSONAS NEURO DIVERGENTES Y/O DIVERSIDAD FUNCIONAL, ESTANCIA PARA PERSONAS CON PROBLEMAS VISUALES, AUDITIVAS, ENFERMEDADES CRÓNICAS,	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X

ASISTENCIA ANIMAL	VETERINARIAS, ESTÉTICAS CANINAS (SALONES DE CORTE), DISPENSARIOS VETERINARIOS, FARMACIAS VETERINARIAS, TIENDAS DE ANIMALES Y ACCESORIOS PARA ANIMALES	0	0	0	X	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	CLÍNICAS VETERINARIAS SIN HOSPITALIZACIÓN NI ALBERGUE	0	0	0	X	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	HOSPITALES VETERINARIOS	0	0	X	X	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	CENTROS ANTIRRÁBICOS Y DE CUARENTENA PARA ANIMALES, ESTANCIAS PARA ANIMALES Y ALBERGUES PARA ANIMALES	0	X	X	X	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	CENTROS DE ADIESTRAMIENTO CANINO SIN ALBERGUE	0	0	X	X	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	CEMENTERIOS Y CREMATORIOS PARA ANIMALES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
RECREACIÓN Y DEPORTES	CLUB CAMPESTRE Y CLUB DE GOLF	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X
	PISTAS DE EQUITACIÓN, CLUB HÍPICO Y CABALLERIZAS, ESCUELAS DE EQUITACIÓN, EQUINOTERAPIA, ADIESTRAMIENTO ANIMAL	X	X	X	X	0	X	X	X	X	0	X	0	X	X	X
	PARQUE DE DIVERSIONES O ATRACCIONES	0	X	X	X	X	X	X	X	X	0	0	X	X	X	X
	INSTALACIONES PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS, ARENAS, ESTADIOS, HIPÓDROMOS, AUTÓDROMOS, GALGÓDROMOS	0	0	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	PLAZAS DE TOROS, LIENZOS CHARROS E INSTALACIONES PARA JARIFEOS	0	0	X	X	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	CANCHAS DEPORTIVAS, ALBERCAS, ESCUELAS DE NATACIÓN, BALNEARIOS, CENTROS DEPORTIVOS, PISTAS DE PATINAJE, PRÁCTICA DE GOLF, SQUASH	0	0	0	X	0	X	0	X	X	0	X	X	X	X	X

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

	PARQUES PÚBLICOS Y SUS INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X
	CAMPO DE GOTCHA Y CAMPOS DE TIRO, CAMPO DE PRÁCTICA DE GOLF	0	0	X	X	0	X	X	X	X	0	0	0	X	X	X
	PARQUE TEMÁTICO	0	0	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X
	PISTA DE KARTISMO Y GO KARTS, MUROS DE ESCALADA Y SALÓN DE TRAMPOLINES, SALÓN DE ENTRETENIMIENTO, DESTREZA DE ACTIVIDADES FÍSICAS	0	0	X	X	X	X	X	X	0	0	X	X	X	X	X
	SALAS DE GIMNASIA, GIMNASIO, ACONDICIONAMIENTO FÍSICO, DANZA, Y ACTIVIDADES FÍSICAS	0	0	0	X	0	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X
	SALONES DE YOGA, DE TAI CHI, SALAS DE MEDITACIÓN	0	0	0	0	0	X	X	X	0	0	X	X	X	X	X
	BOLICHE, BILLAR Y JUEGOS DE MESA, SIN VENTA Y/O CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS	0	0	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	BOLICHE, BILLAR Y JUEGOS DE MESA, CON VENTA Y/O CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	JUEGOS ELECTRÓNICOS, MÁQUINAS DE VIDEOJUEGOS	0	0	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	ENTRETENIMIENTO (JUEGOS DE HABILIDADES Y/O DESTREZA, NO DE AZAR)	0	0	0	0	0	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X
	EMBARCADERO Y ESPACIOS PARA ACTIVIDADES ACUÁTICAS	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0
	PLAZAS PÚBLICAS Y EXPLANADAS.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X
ADMINISTRACIÓN	OFICINAS DE INSTITUCIONES DE ASISTENCIA	0	0	0	0	0	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

	OFICINAS Y DESPACHOS DE SERVICIOS PROFESIONALES, DE CONSULTORÍA, NOTARIALES, JURÍDICOS, ADUANALES, FINANCIEROS, CONTABLES, AUDITORÍA, AGENCIAS MATRIMONIALES, DE VIAJES, NOTICIAS, PUBLICIDAD, RELACIONES PÚBLICAS, COBRANZAS, COLOCACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PERSONAL	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	OFICINAS DE GOBIERNO EN GENERAL, DE ORGANISMOS GREMIALES Y ORGANIZACIONES CIVILES, POLÍTICAS, CULTURALES, DEPORTIVAS, RECREATIVAS Y RELIGIOSAS	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	OFICINAS GUBERNAMENTALES, DIPLOMÁTICAS Y CONSULARES	0	0	0	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	SUCURSALES BANCARIAS, CASA DE EMPEÑO, CASA DE CAMBIO Y CASA DE BOLSA.	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	CAJEROS AUTOMÁTICOS,	0	0	0	0	0	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
	MINI BODEGA DE ALMACENAMIENTO DE ARTÍCULOS NO PERECEDEROS CON OFICINA	0	0	X	X	X	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X
ALMACENAMIENTO Y ABASTO	BODEGAS DE ACOPIO DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS (CON O SIN OFICINAS)	0	0	X	X	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X
	CENTRAL O MERCADO DE ABASTOS	0	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	BODEGAS DE ACOPIO DE PRODUCTOS PERECEDEROS Y FRIGORÍFICOS (CON O SIN OFICINAS)	X	X	X	X	X	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X
	ACOPIO Y ALMACENAJE DE MATERIALES Y/O RESIDUOS PELIGROSOS	X	X	X	X	X	X	X	0	0	X	X	X	X	X	X
	MERCADO O TIANGUIS	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

	RASTROS Y OBRADORES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	SILOS Y TOLVAS	X	X	X	X	X	X	X	0	0	0	X	0	X	X	X
COMUNICACIONES	ANTENAS, MÁSTILES Y TORRES PARA TELEFONÍA CELULAR O RADIOFONÍA; TRANSMISORES Y REPETIDORES DE SEÑALES DE INTERNET Y TRANSMISIÓN DE DATOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X
	MÁSTILES SOBRE EDIFICACIONES PARA TELEFONÍA CELULAR O RADIOFONÍA; TRANSMISORES Y REPETIDORES DE SEÑALES DE INTERNET Y TRANSMISIÓN DE DATOS	0	0	0	X	0	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
	AGENCIA DE CORREOS, TELÉGRAFOS Y TELÉFONOS	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	CENTRALES TELEFÓNICAS Y O DE TELECOMUNICACIÓN CON O SIN SERVICIO AL PÚBLICO	0	0	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X
	ESTACIÓN DE RADIO O TV SIN AUDITORIO	0	0	0	0	0	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	ESTACIÓN DE RADIO O TV CON AUDITORIO	0	0	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X
	ESTUDIOS CINEMATOGRAFICOS, AUDIOVISUALES, MUSICALES, DIGITALES. Y DE GRABACIÓN	0	0	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X
	TERMINALES DE AUTOTRANSPORTE URBANO EN CUALQUIER MODALIDAD, ESTACIÓN FERROVIARIA	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X
TRANSPORTE	TERMINALES DE CARGA Y DESCARGA CON O SIN OFICINAS	0	X	X	X	X	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
	SERVICIO DE BÁSCULA	0	X	X	X	X	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
	SERVICIO DE ALQUILER DE GRÚAS	0	0	0	X	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X
	ESTACIONES DE TAXIS	0	0	0	X	0	X	0	0	0	X	X	X	X	X	X
	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS O PÚBLICOS	0	0	0	0	0	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
	ENCIERRO Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS, PENSIONES DE AUTOMÓVILES	0	0	X	X	0	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

	(CORRALÓN) Y PATIO DE MANIOBRAS															
	HELIPUERTOS	0	0	X	X	X	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
	ESTACIONES DE TRANSPORTE INTERMODAL	0	0	X	X	0	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
SEGURIDAD Y DEFENSA	INSTALACIONES PARA EL EJÉRCITO Y LA FUERZA AÉREA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	GARITAS, CASETAS DE VIGILANCIA Y MÓDULOS DE SEGURIDAD PARA EL SERVICIO PÚBLICO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X
	CENTRALES Y ESTACIONES DE POLICÍA Y ENCIERRO DE VEHÍCULOS OFICIALES	0	0	0	X	0	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
	ESTACIONES Y CENTRALES DE BOMBEROS	0	0	0	X	0	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
	TRIBUNALES Y JUZGADOS	0	0	0	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	CENTROS DE DETENCIÓN, RECLUSORIOS PREVENTIVOS PARA SENTENCIADOS O REFORMATARIOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
	CENTRAL DE EMERGENCIAS Y ESTACIÓN DE AMBULANCIAS	0	0	0	X	0	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
	INFRAESTRUCTURA	INCINERADORES DE BASURA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X
GENERADORES DE ENERGÍA ELÉCTRICA LIMPIA (EÓLICA, FOTOVOLTAICA, HIDRÁULICA)		0	X	X	X	X	X	0	0	0	0	X	0	X	X	X
RELLENOS SANITARIOS		X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURA Y PLANTA DE FERTILIZANTES ORGÁNICOS		X	X	X	X	X	X	0	0	0	0	X	X	X	X	X
TANQUES O DEPÓSITOS DE ALMACENAMIENTO DE AGUA		X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
ESTACIONES O SUBESTACIONES ELÉCTRICAS		X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X
CUERPOS DE AGUA, VASOS REGULADORES, POZOS		X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0	0	0
BORDOS, DIQUES		X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	0	0	X	0
PRESAS Y REPRESAS		X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	0

	ESTACIONES DE BOMBEO Y CÁRCAMOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	ESTACIONES DE TRANSFERENCIA DE BASURA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	PLANTAS DE TRATAMIENTO Y SEPARACIÓN PARA BASURA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS NO APTAS PARA EL CONSUMO HUMANO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	PLANTA POTABILIZADORA DE AGUA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
MICROINDUSTRIA	PRODUCCIÓN ARTESANAL Y MICROINDUSTRIAL: DE ALIMENTOS (TORTILLERÍAS, PANADERÍA, REPOSTERÍA Y PASTELERÍA,	O	O	O	O	O	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X
	IMPRESA, TALLERES DE HERRERÍA, MADERERÍA, CANCELERÍA, VIDRIERÍA, EBANISTERÍA, TALABARTERÍA, TAPICERÍA, TORNOS (REPARACIÓN), SUAJADOS, CARPINTERÍA, SOLDADURA Y ARTÍCULOS DE ALUMINIO; CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, CALZADO Y BOLSAS (SASTRERÍA, CASAS DE MODA); ELABORACIÓN DE PIEZAS DE JOYERÍA Y ORFEBRERÍA Y LABRADO	O	O	O	X	O	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X

INDUSTRIA EN GENERAL	CENTRO DE RECICLAJE Y ACOPIO DE MATERIALES DE DESPERDICIO	X	X	X	X	X	X	O	O	O	O	X	X	X	X	X	
	EDICIÓN E IMPRESIÓN DE PERIÓDICOS, REVISTAS, LIBROS, CORRECCIÓN DE ESTILO Y COMPOSICIÓN TIPOGRÁFICA, ENCUADERNACIÓN, PRODUCCIÓN DE FOTOGABADOS, CLICHÉS, PLACAS TIPOGRÁFICAS, PLACAS DE OFFSET Y LITOGRAFÍA, SELLOS METÁLICOS Y DE GOMA, MATERIALES PARA FOTOCOMPOSICIÓN A NIVEL MICRO INDUSTRIAL O ARTESANAL, FOTOLITO	O	O	X	X	O	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
	PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS DE HULE Y PLÁSTICO POR EXTRUSIÓN E INYECCIÓN (MOLDEO Y SOPLADO)	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
	PRODUCCIÓN Y MANUFACTURA DE JUGUETES, INSTRUMENTOS MUSICALES, ARTÍCULOS Y APARATOS DEPORTIVOS Y OTRAS MANUFACTURAS METÁLICAS	X	X	X	X	O	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
	PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS DE HIGIENE, COSMÉTICOS Y ARTÍCULOS PARA EL HOGAR	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
	PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE BIENES AUDIOVISUALES	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
	INYECCIÓN DE PLÁSTICO	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
	PRODUCCIÓN INDUSTRIAL DE ALIMENTOS	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
	PRODUCCIÓN INDUSTRIAL DE BEBIDAS Y TABACOS	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
	PRODUCCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR Y ARTÍCULOS TEXTILES A PARTIR DE TELAS, CUERO Y PIEL	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
	HILADO Y TEJIDO DE FIBRAS NATURALES DURAS Y BLANDAS,	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

CURTIDURÍAS Y TENERÍAS																
PRODUCCIÓN DE LAMINADOS Y ARTÍCULOS DE MADERA PARA BIENES INMUEBLES, MUEBLES Y ARTÍCULOS DE MADERA	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
PRODUCCIÓN DE PAPEL Y DE ARTÍCULOS DE PAPEL, CARTÓN Y CARTONCILLO	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
PRODUCCIÓN DE FARMACÉUTICOS Y MEDICAMENTOS	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS CERÁMICOS NO ESTRUCTURALES	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
FABRICACIÓN DE LUBRICANTES, ADITIVOS Y SIMILARES	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
PRODUCCIÓN DE ARTÍCULOS DE VIDRIO (ARTÍCULOS DOMÉSTICOS Y ORNAMENTALES)	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
PRODUCTOS DE ARTÍCULOS A BASE DE MINERALES NO METÁLICOS	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
PRODUCCIÓN DE ESTRUCTURAS METÁLICAS, TANQUES Y CALDERAS	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
PRODUCCIÓN DE MUEBLES METÁLICOS, ENSERES DOMÉSTICOS E INSTRUMENTOS PROFESIONALES, TÉCNICOS Y DE PRECISIÓN	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
FABRICACIÓN Y ENSAMBLE DE EQUIPOS, APARATOS, ACCESORIOS Y COMPONENTES ELÉCTRICOS, ELECTRÓNICOS, DE INFORMÁTICA, AUTOMOTRÍZ, INDUSTRIALES, DEL SECTOR AERONÁUTICO, MECÁNICO, DE OFICINA Y MÉDICOS	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
TRATAMIENTO Y RECICLAJE DE MATERIALES Y RESIDUOS PELIGROSOS INCLUYENDO	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X

	TRANSPORTACIÓN Y CONFINAMIENTO														
	PRODUCCIÓN Y ENSAMBLE DE PIEZAS PARA AVIONES, AUTOMÓVILES, CAMIONES, TRACTOCAMIONES, REMOLQUES, MOTOCICLETAS, BICICLETAS Y VEHÍCULOS EN GENERAL	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X
	CEMENTERAS, TABIQUERAS, LADRILLERAS, BLOQUERAS, CONCRETERAS Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X
	BANCO DE MATERIALES	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X
INSTALACIONES RELIGIOSAS	TEMPLOS Y LUGARES PARA EL CULTO	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	SEMINARIOS Y CONVENTOS	O	O	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
MORTUORIO	CEMENTERIOS, CREMATORIOS, AGENCIAS DE INHUMACIÓN CON CREMATORIO, MAUSOLEOS Y CRIPITAS	O	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X
	VELATORIOS Y AGENCIAS FUNERARIAS	O	O	O	X	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X
EQUIPAMIENTO	TERMINALES AÉREAS (CON SERVICIOS COMPLEMENTARIOS)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X
	TERMINALES DE CARGA (CON SERVICIOS ANEXOS)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X
	TERMINALES Y ESTACIONES DE AUTOBUSES FORÁNEOS (CON SERVICIOS ANEXOS)	O	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X
	ESTACIÓN DE FERROCARRIL (CON SERVICIOS ANEXOS)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X
	DEPÓSITOS DE GAS U OTRO TIPO DE COMBUSTIBLE	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X
	VENTA DE GASOLINA, DIÉSEL, BIODIÉSEL Y GAS L.P., GAS NATURAL Y MIXTOS, PARA VEHÍCULOS; CON O SIN SERVICIOS ANEXOS	O	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X
AGROPECUARIO	CULTIVO DE GRANOS, HORTALIZAS, FLORES Y CULTIVOS MIXTOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X

	BODEGAS Y EMPACADORAS, PARA EL ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS	X	X	X	X	O	X	O	O	O	O	X	X	X	X	X
	VIVEROS E INVERNADEROS PARA PRODUCCIÓN DE PLANTAS, VEGETALES, PASTOS Y ÁRBOLES FRUTALES, HUERTAS	O	O	X	X	O	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X
	VIÑEDOS CON O SIN SERVICIO DE RESTAURANTE Y/O ÁREA DE DEGUSTACIÓN	O	X	X	X	O	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X
	HUERTOS, HORTALIZAS, GRANJAS, RECOLECCIÓN Y VENTA DE PRODUCTOS Y ACTIVIDADES TURÍSTICAS	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X
	POTREROS, CRIADEROS Y GRANJAS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X
	ESTANQUES E INSTALACIONES PARA EL CULTIVO PISCÍCOLA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	O
AMBIENTAL	UNIDADES DE MANEJO DE VIDA SILVESTRE	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X
	SENDEROS, SENDEROS INTERPRETATIVOS Y ANDADORES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X
	REFORESTACIONES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X
	VIVIENDA RÚSTICA (UNA VIVIENDA POR CADA 10,000 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X
	CABAÑA FORESTAL (UNA CABAÑA POR CADA 50,000 M2)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X

Los giros de bajo riesgo que no estén contemplados en la presente tabla de compatibilidad de usos serán definidos por la autoridad municipal competente en materia de Desarrollo Urbano.

5.3.4. Niveles y Altura Máxima Permitida

La nomenclatura para el Suelo Urbano y Urbanizable de la Zonificación Secundaria de Comercio y Servicios (CS), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional Mixto Medio (HMM), Habitacional Mixto (HM), Habitacional Rural (HR) y Habitacional (H),

está compuesta en su segundo elemento por un dígito que indica el número de niveles permitidos, a partir del nivel medio de banqueta de un predio.

La altura máxima en metros lineales permitida de las edificaciones conserva una relación directa con el número de niveles permitidos; en este sentido se considera una altura de 3.50m por nivel en cualquier edificación para fines de cuantificación de la altura máxima permitida en metros lineales misma que se señalará en la autorización de la Licencia de Construcción correspondiente.

Ejemplo: en relación con un predio con una nomenclatura HC-6-40-Mdl en un terreno de 100.00 m², con una edificación destinada a vivienda:

Número de Niveles = 6 niveles

La altura máxima permitida en metros lineales es el resultado de multiplicar el Número de Niveles, por la altura total de cada nivel de acuerdo con su destino.

$$6 \times 3.50 \text{ m} = 21.00 \text{ m}$$

Cuadro 77
Número de Niveles por Uso de Suelo y Densidad

	Clave	Uso y Densidad	Número de Niveles	Altura Máxima
Urbano / Urbanizable	CS-Mat	Comercial y de Servicios densidad Muy Alta	9	31.50 m
	HC-At	Habitacional con Comercio densidad Alta	8	28.00 m
	HC-Mdl	Habitacional con Comercio densidad Media Intensiva	6	21.00 m
	HMM-Md	Habitacional Mixto Medio densidad Media	4	14.00 m
	HM-Bj	Habitacional Mixto densidad Baja	3	10.50 m
	HR	Habitacional Rural	3	10.50 m
	H-Mat	Habitacional densidad Muy Alta	6	21.00 m
	H-At	Habitacional densidad Alta	5	17.50 m
	H-Mdl	Habitacional densidad Media Intensiva	4	14.00 m
	H-Md	Habitacional densidad Media	3	10.50 m
	H-Bj	Habitacional densidad Baja	3	10.50 m

	H-Mn	Habitacional densidad Mínima	3	10.50 m
	H-As	Habitacional densidad Aislada	3	10.50 m
	IL	Industria Ligera	NA	14.00
	IM	Industria Mediana	NA	14.00
	IP	Industria Pesada	NA	14.00
	E	Equipamiento	6	21.00
	EVA	Espacios Verdes y Abiertos	3	10.50
No Urbanizable	CA	Conservación Agropecuaria	N/A	N/A
	PE	Protección Ecológica	N/A	N/A
	SR	Salvaguarda y Riesgo	N/A	N/A
	PCCA	Protección a Cauces y Cuerpos de Agua	N/A	N/A

Fuente: Elaboración propia

La altura de las edificaciones será medida a partir del nivel medio de banquetta que corresponda a la vialidad a la que se cuente con frente, sea ésta de carácter público o privado. En este sentido, los niveles que se construyan por debajo del nivel medio de banquetta no serán incluidos para la medición de la altura.

En predios, lotes o fracciones con más de un frente a vialidad, se tomará como referencia el nivel que resulte de promediar los niveles medios de banquetta de los frentes correspondientes.

En este caso, la edificación deberá concentrarse en el frente que corresponda a la vialidad de mayor jerarquía; en todo momento se deberá respetar la altura máxima establecida en los parámetros de desarrollo base, o en su caso de desarrollo adicional, medida a partir del nivel medio de banquetta correspondiente a cada vialidad de acceso, debiendo respetar siempre una proporción de altura-sección de vialidad (medida entre alineamientos opuestos) de 1 a 1.

Para el cumplimiento de lo anterior, se podrá contemplar el diseño de edificaciones escalonadas o independientes.

En caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por la construcción de estacionamientos medio nivel por debajo del nivel medio de banquetas, no se considerarán para la contabilización del número de niveles permitidos, siempre y cuando el nivel de estacionamiento no sobresalga una altura mayor de 1.80 metros sobre el nivel medio de banquetas.

La altura de las instalaciones que se ubiquen en las azoteas tales como cubos para elevadores, tinacos, tanques de gas, cuartos para el resguardo de equipos, entre otros, no se cuantifican en la medición de altura máxima permitida, siempre y cuando éstos no ocupen una superficie mayor al 15% de la azotea, y no sean espacios habitables.

Las restricciones para colindancias laterales y posteriores, con respecto a patios de iluminación y ventilación, se sujetarán a lo dispuesto en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

La altura mínima de entrepiso para las edificaciones, de acuerdo con su destino y uso de suelo, estará a lo dispuesto en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

5.3.5. Derechos de Desarrollo, Porcentaje de Área Libre de Construcción y Coeficientes de Ocupación, Utilización y Absorción del Suelo

Los Derechos de Desarrollo son el beneficio urbano que, de acuerdo con la Zonificación Secundaria, puede ser aprovechado por el/los propietarios de un predio, lote o fracción a desarrollar. Se expresa en función del Porcentaje de Área Libre de Construcción, los Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS), Utilización de Suelo (CUS) y Absorción del Suelo (CAS).

Los derechos de desarrollo se asignan en función del uso específico del suelo, de acuerdo con las siguientes variables:

Porcentaje de Área Libre de Construcción. La nomenclatura para el Suelo Urbano y Urbanizable de la Zonificación Secundaria de Comercio y Servicios (CS), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional Mixto Medio (HMM), Habitacional Mixto (HM), Habitacional Rural (HR) y Habitacional (H), está compuesta en su tercer

elemento por un número que indica el porcentaje de área libre de construcción en el predio, y se entiende como el porcentaje de la superficie de un predio, lote o fracción, que deberá encontrarse libre de techumbre, a partir de la planta baja y en todos sus niveles.

Ejemplo: en relación con un predio con una nomenclatura HC-6-40-Mdl en un terreno de 100.00 m².

$$\text{Área Libre de Construcción} = .40 \text{ (expresada en decimales)}$$

La superficie de Área Libre de Construcción es el resultado de multiplicar el Área Libre de Construcción expresada en decimales, por la superficie total del predio.

$$0.4 \times 100.00 \text{ m}^2 = 40.00 \text{ m}^2$$

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). Es el coeficiente que determina la superficie del predio que puede ser ocupada con construcciones (superficie de desplante) a partir del nivel medio de banquetta o en su caso de la planta baja o sótano cuando éste sea utilizado para un uso distinto a estacionamiento o instalaciones no habitables propias del funcionamiento del inmueble, debiendo en todo momento respetar el Porcentaje de Área Libre y el Coeficiente de Absorción del Suelo. Para el cálculo de la superficie máxima de desplante de un predio específico se aplica la siguiente fórmula:

$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)}$$

Ejemplo: en relación con un predio con una nomenclatura HC-6-40-Mdl en un terreno de 100.00 m².

$$\text{COS} = 1 - .40 = 0.6 \text{ (expresado en decimales)}$$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

$$0.6 \times 100.00 \text{ m}^2 = 60.00 \text{ m}^2$$

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). Es el coeficiente que determina la superficie máxima de construcción en metros cuadrados que se permitirá en un predio o lote determinado, y se expresa en función del número de veces que puede construirse la superficie total del predio. Para calcular la superficie máxima de construcción de un predio determinado se utiliza la siguiente fórmula.

$$CUS = COS \times \text{Número de niveles permitidos}$$

Ejemplo: en relación con un predio con una nomenclatura HC-6-40-Mdl en un terreno de 100.00 m².

$$COS = 1 - .40 = 0.6 \text{ (expresado en decimales)}$$

$$CUS = 0.6 \times 6 \text{ niveles} = 3.6 \text{ (expresado en decimales)}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio:

$$3.6 \times 100.00 \text{ m}^2 = 360.00 \text{ m}^2$$

Para efectos de determinar la superficie máxima de construcción, no se considerarán dentro de la cuantificación total de metros cuadrados las áreas destinadas a instalaciones subterráneas no habitables, y las áreas destinadas a estacionamientos subterráneos; siempre y cuando dichas áreas se ubiquen por debajo del medio de banqueta.

Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS). Es el coeficiente que determina la superficie de un predio o lote que como mínimo debe conservarse libre de cualquier construcción, y cuyo recubrimiento y sedimentos deben permitir la reabsorción del agua al subsuelo. En todos los casos será al menos lo correspondiente al 10% de la superficie de Área Libre de Construcción. Dicha superficie no podrá estar techada ni podrá realizarse ninguna modificación que reduzca o limite la capacidad de absorción del suelo.

Para el cálculo de la superficie mínima de Absorción de Suelo de un predio específico se aplica la siguiente fórmula:

$CAS = \text{Área Libre de Construcción (m}^2) \times .1$ (expresado en decimales)

Ejemplo: en relación con un predio con una nomenclatura HC-6-40-Mdl en un terreno de 100.00 m².

$\text{Área Libre de Construcción} = .40$ (expresada en decimales)

$\text{Área Libre de Construcción} = 40.00 \text{ m}^2$

$CAS = 40.00 \text{ m}^2 \times .1 = 4.00 \text{ m}^2$

Cuadro 78
Porcentaje de Área Libre de Construcción, COS y CUS

	Clave	Uso y densidad	Área libre (decimales)	Cos (decimales)	Cus (decimales)
Urbano / Urbanizable	CS-Mat	Comercial y de Servicios densidad Muy Alta	.40	.60	5.40
	HC-At	Habitacional con Comercio densidad Alta	.40	.60	4.80
	HC-Mdl	Habitacional con Comercio densidad Media Intensiva	.40	.60	3.60
	HMM-Md	Habitacional Mixto Medio densidad Media	.25	.75	3.00
	HM-Bj	Habitacional Mixto densidad Baja	.40	.60	1.80
	HR	Habitacional Rural	.40	.60	1.80
	H-Mat	Habitacional densidad Muy Alta	.40	.60	3.60
	H-At	Habitacional densidad Alta	.40	.60	3.00
	H-Mdl	Habitacional densidad Media Intensiva	.25	.75	3.00
	H-Md	Habitacional densidad Media	.40	.60	1.80
	H-Bj	Habitacional densidad Baja	.40	.60	1.80
	H-Mn	Habitacional densidad Mínima	.50	.50	1.50
	H-As	Habitacional densidad Aislada	.50	.50	1.50
	IL	Industria Ligera	N/A	N/A	N/A
	IM	Industria Mediana	N/A	N/A	N/A
IP	Industria Pesada	N/A	N/A	N/A	

	E	Equipamiento	N/A	N/A	N/A
	EVA	Espacios Verdes y Abiertos	N/A	N/A	N/A
No Urbanizable	CA	Conservación Agropecuaria	N/A	N/A	N/A
	PE	Protección Ecológica	N/A	N/A	N/A
	SR	Salv guarda y Riesgo	N/A	N/A	N/A
	PCCA	Protección a Cauces y Cuerpos de Agua	N/A	N/A	N/A

Fuente: Elaboración propia

Los Derechos de Desarrollo, Porcentaje de Área Libre de Construcción y Coeficientes de Ocupación, Utilización y Absorción de Suelo para los Usos de Suelo de Equipamiento (E) y Espacios Verdes y Abiertos (EVA) estarán a lo dispuesto en la normatividad federal, estatal y municipal correspondiente, en función del rubro y giro de la edificación, a partir de las condiciones de accesibilidad, conectividad, nivel de servicio del equipamiento, jerarquía vial de las vialidades que dan acceso y situación del contexto del predio, siempre y cuando se refiera a la dotación de un servicio de carácter público cuya operación corresponda a una autoridad pública municipal, estatal o federal, o institución descentralizada.

5.3.6. Densidad de viviendas para el Suelo Urbano y Urbanizable de la Zonificación Secundaria

Para el caso de los predios con Suelo Urbano y Urbanizable, que de acuerdo con la Zonificación Secundaria tengan asignado Comercio y Servicios (CS), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional Mixto Medio (HMM), Habitacional Mixto (HM), Habitacional Rural (HR) y Habitacional (H), la nomenclatura establece la literal de densidad de viviendas máximas permitidas, de conformidad con la siguiente tabla:

Cuadro 79
Tabla de factores por Densidad para el cálculo de vivienda

Densidad	Literal	Factor
Muy Alta	Mat	68
Alta	At	90
Media Intensiva	Mdl	120

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE QUERÉTARO

Media	Md	167
Baja	Baja	286
Mínima	Mínima	500
Aislada	Aislada	1000

Fuente: Elaboración propia

Para determinar el número máximo de viviendas por predio, de conformidad con la literal establecida en la nomenclatura, y de acuerdo con la tabla anterior, se aplicará la siguiente expresión:

$$\text{Superficie del predio (m}^2\text{)} / \text{factor} = \text{número máximo de viviendas}$$

Ejemplo: en relación con un predio con una nomenclatura HC-6-40-Mdl en un terreno de 10,000.00 m².

$$10,000.00 \text{ m}^2 / 120 = \text{máximo } 83 \text{ viviendas}$$

En los casos que el resultado de la operación incluya una fracción decimal, el número de viviendas deberá ajustarse al número entero inmediato inferior.

Cuadro 80

Tabla de Factores por Uso de Suelo y Densidad para el cálculo de viviendas

	Clave	Uso y densidad	Factor
Urbano / Urbanizable	CS-Mat	Comercial y de Servicios densidad Muy Alta	68
	HC-At	Habitacional con Comercio densidad Alta	90
	HC-Mdl	Habitacional con Comercio densidad Media Intensiva	120
	HMM-Md	Habitacional Mixto Medio densidad Media	167
	HM-Bj	Habitacional Mixto densidad Baja	286
	HR	Habitacional Rural	500
	H-Mat	Habitacional densidad Muy Alta	68
	H-At	Habitacional densidad Alta	90

	H-Mdl	Habitacional densidad Media Intensiva	120
	H-Md	Habitacional densidad Media	167
	H-Bj	Habitacional densidad Baja	286
	H-Mn	Habitacional densidad Mínima	500
	H-As	Habitacional densidad Aislada	1000
	IL	Industria Ligera	N/A
	IM	Industria Mediana	N/A
	IP	Industria Pesada	N/A
	E	Equipamiento	N/A
	EVA	Espacios Verdes y Abiertos	N/A
No Urbanizable	CA	Conservación Agropecuaria	N/A
	PE	Protección Ecológica	N/A
	SR	Salv guarda y Riesgo	N/A
	PCCA	Protección a Cauces y Cuerpos de Agua	N/A

Fuente: Elaboración propia

5.3.7. Superficies y frentes mínimos

La superficie mínima de lote o área, que resulten de la autorización de un desarrollo inmobiliario, así como su frente mínimo, independientemente de su uso y destino, con relación a la densidad asignada en la Zonificación Secundaria, deberá cumplir lo establecido en la siguiente tabla.

Cuadro 81
Tabla de Superficies y Frentes Mínimos por Uso de Suelo y Densidad

Niveles por usos de suelo				
	Clave	Uso y densidad	Superficie mínima (m ²)	Frente mínimo (m)
Urban o /	CS-MAt	Comercial y de Servicios densidad Muy Alta	450.00	20.00
	HC-At	Habitacional con Comercio densidad Alta	90.00	6.00

	HC-Mdl	Habitacional con Comercio densidad Media Intensiva	120.00	6.00
	HMM-Md	Habitacional Mixto Medio densidad Media	180.00	9.00
	HM-Bj	Habitacional Mixto densidad Baja	135.00	9.00
	HR	Habitacional Rural	360.00	15.00
	H-Mat	Habitacional densidad Muy Alta	90.00	6.00
	H-At	Habitacional densidad Alta	90.00	6.00
	H-Mdl	Habitacional densidad Media Intensiva	105.00	6.00
	H-Md	Habitacional densidad Media	120.00	6.00
	H-Bj	Habitacional densidad Baja	180.00	9.00
	H-Mn	Habitacional densidad Mínima	360.00	15.00
	H-As	Habitacional densidad Aislada	500.00	20.00
	IL	Industria Ligera	500.00	15.00
	IM	Industria Mediana	500.00	15.00
	IP	Industria Pesada	500.00	20.00
	E	Equipamiento	400.00	20.00
	EVA	Espacios Verdes y Abiertos	400.00	20.00
No Urb aniz able	CA	Conservación Agropecuaria	N/A	N/A
	PE	Protección Ecológica	N/A	N/A
	SR	Salv guarda y Riesgo	N/A	N/A
	PCCA	Protección a Cauces y Cuerpos de Agua	N/A	N/A

Fuente: Elaboración propia

Aquellos lotes de fraccionamiento o áreas privativas en condominio horizontal, que se encuentren al interior de un desarrollo inmobiliario siempre y cuando sean destinados para vivienda unifamiliar, deberán de tener una superficie mínima de 90.00 m² con un frente mínimo de 6.00 m, independientemente del Uso de Suelo y la Densidad asignada en la Zonificación Secundaria del presente Programa. El número máximo de viviendas del desarrollo inmobiliario estará a lo dispuesto en la densidad asignada en la Zonificación Secundaria.

Aquellas áreas o unidades privativas de condominio vertical, que se encuentren al interior de un desarrollo inmobiliario, siempre y cuando sean destinados para vivienda unifamiliar, podrán tener una superficie mínima de construcción de 45.00 m², independientemente del Uso de Suelo y la Densidad asignada en la Zonificación Secundaria del presente Programa. Lo anterior 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, y el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

Aquellas áreas o unidades privativas de condominio vertical, que se encuentren al interior de un desarrollo inmobiliario, siempre y cuando sean destinados para comercio y servicios, podrán tener una superficie mínima de construcción de 10.00 m², independientemente del Uso de Suelo y la Densidad asignada en la Zonificación Secundaria del presente Programa. Lo anterior siempre y cuando cumpla el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro.

Para aquellos predios que se ubiquen en Uso de Suelo Habitacional con Densidad Alta, así como Habitacional Rural, que se encuentren ya físicamente subdivididos, habitados, construidos, y que se identifiquen como una situación de hecho por la Autoridad Municipal encargada del Desarrollo Urbano, podrán ser subdivididos por una sola ocasión sin cumplir con las superficies y frentes mínimos establecidos en la tabla anterior. El máximo de fracciones resultantes que no cumplan con dichas especificaciones no podrá exceder a tres.

5.4 Estructura Urbana y Vial

La Estructura Urbana es el eje estructurador de las localidades a nivel municipal, en el caso del municipio de Querétaro su Centro Histórico es considerado como el centro urbano más importante, en donde se concentran los servicios y equipamientos que atienden necesidades a nivel estatal, no obstante el municipio se desenvuelve en función de una ciudad policéntrica, en donde se contemplan subcentros urbanos entre los cuales está Centro Sur, Juriquilla, El Refugio,

Boulevares, Pie de la Cuesta, Antea-Up Town, Plaza de toros- Galerías-Hilvana y Sendero.

En el caso de Centro Sur, Antea-Up Town es importante señalar que se contemplan como subcentros urbanos en proceso de consolidación y como subcentros propuestos están la zona norte del Parque Industrial Querétaro, en donde se va ampliar la zona industrial y se establecerá un polo generador de empleos, así como la zona norte y sur de las instalaciones de la UAQ Campus Aeropuerto. En la zona poniente se pretende detonar los subcentros de Ciudad del Sol y Huertas la Joya, en donde se pretende desarrollar polos de comercios y servicios que provean esta zona.

Sobre la estructura vial, se propone una estrategia que esté encaminada al mejoramiento del traslado eficiente de personas y bienes en el territorio municipal, integrándolo a la red vial a nivel metropolitano, lo cual se traduce en una mayor articulación y accesibilidad del Municipio reduciendo los tiempos de traslado.

Se considera una reestructuración y regeneración de las vialidades existentes, aunado a la apertura de nuevas vialidades para impulsar un sistema vial con una mayor conectividad y con la finalidad de orientar el desarrollo hacia el área urbana consolidada, a través de la articulación del Suelo Urbano con el Suelo Urbanizable.

La estrategia que se establece en el presente documento se centra en la construcción, adecuación geométrica e imagen urbana, acotando con ello las bases para la intervención de las mismas, que se basan en la estrategia de enlaces y movilidad planteada a partir de las obras que se realizan sobre Av. Paseo 5 de Febrero y del análisis de crecimiento urbano que se considera a corto, mediano y largo plazo.

Derivado de lo anterior, se define la estructura vial existente y propuesta, incluyendo las sugerencias de intervención que permitirán mejorar la red vial del del municipio con la ZMQ. Con dichas acciones se logrará la distribución y articulación de los flujos regionales y municipales disminuyendo la ocupación de la red primaria y dando acceso a las zonas de crecimiento previstas.

Este Programa plantea la siguiente estrategia para las vialidades de tipo Metropolitano y Primarias.

Debido a que la Av. Paseo 5 de Febrero es uno de los ejes articuladores más importantes del municipio en ella se van a contemplar 6 nodos (Zaragoza, Universidad, Tlacote, Paso de Ferrocarril, Epigmenio y Coahuila).

Otro eje articulador importante es el Anillo Vial Fray Junípero Serra, que contemplará una serie de interconexiones para la zona oriente del municipio, entre las cuales se encuentran la consolidación de Avenida Paseo de las Moras, así como prolongación de Paseo del Cultivo hasta conectar con Prol. Eurípides, esta última también se pretende que conecte a la colonia San Pedro Peñuelas con el Anillo Vial Fray Junípero Serra, que también conectará el sur de Residencial La Vista con Prol. Eurípides.

Dentro de la zona oriente también se ampliará la sección vial de la calle Concord, comunicando la Noria con el Anillo Vial Fray Junípero Serra.

Al sur del municipio se contempla una conexión entre Bernardo Quintana con la Carretera 45D, de la misma forma se plantea cerrar el circuito de Bernardo Quintana al poniente del municipio, consolidando la conexión entre Paseo Querétaro con el Anillo Vial Fray Junípero Serra.

Este Esquema vial plantea la conexión de vialidades metropolitanas y vialidades primarias (existentes y propuestas), con una serie de nodos viales, ya sea con puentes, pasos deprimidos o a desnivel que permitan la continuidad de las vialidades, así como puentes peatonales.

Por otra parte, se plantea una interconexión regional al norte del municipio que conectará con el municipio de San Juan del Río.

Cuadro 82.
Vialidades Regionales

Nombre oficial/otras denominaciones	Tramo	Estrategia
<i>Libramiento San Juan del Río-Querétaro</i>	<i>Limite municipal -Carretera Federal No. 57</i>	<i>Construcción</i>

Cuadro 83.
Vialidades Metropolitanas

Nombre oficial/otras denominaciones	Tramo	Estrategia
<i>Boulevard Bernardo Quintana</i>	<i>Paseo Querétaro-Anillo Vial Fray Junípero Serra</i>	<i>Construcción</i>
<i>Sin Nombre</i>	<i>Bernardo Quintana-Carretera Estatal No. 11</i>	<i>Construcción</i>

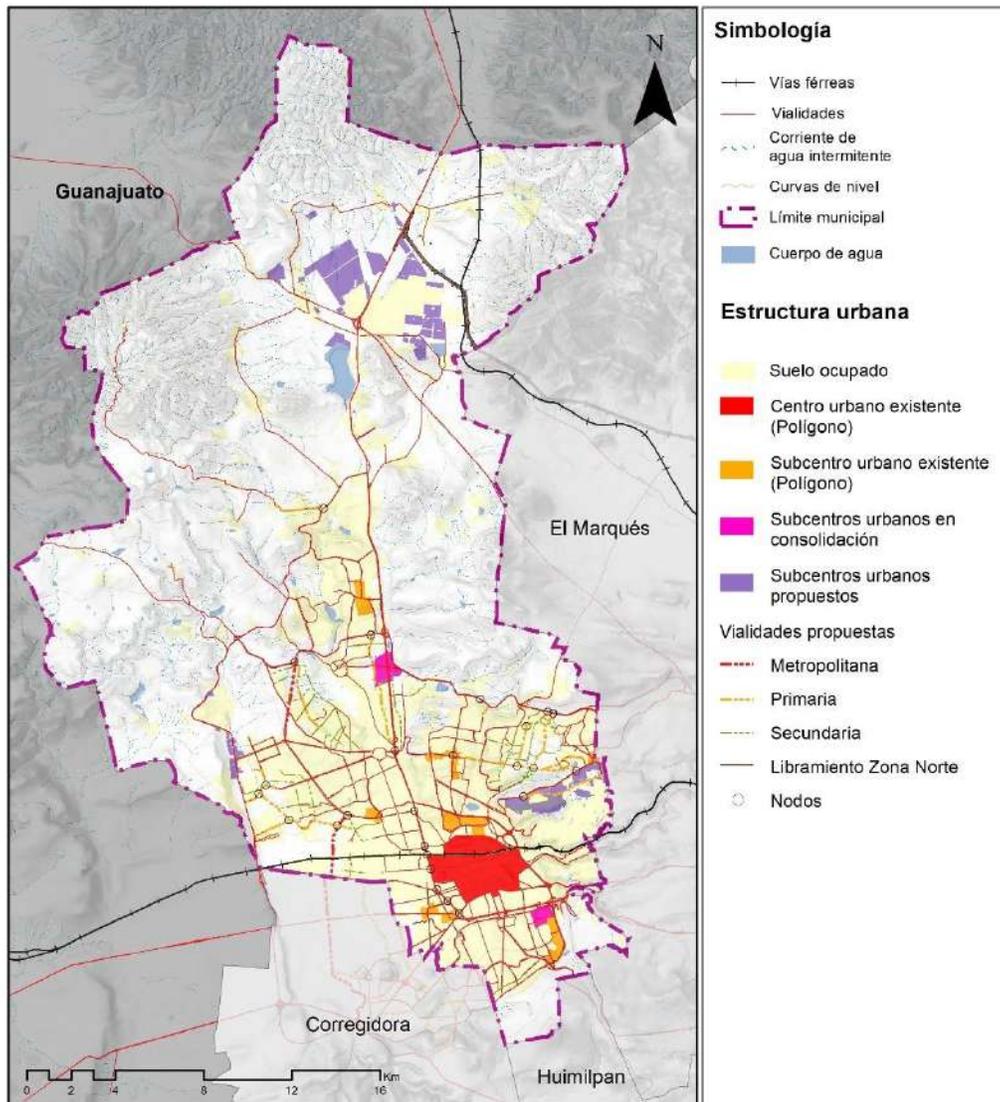
Cuadro 84.
Vialidades Primarias

Nombre oficial/otras denominaciones	Tramo	Estrategia
<i>Av. Antea</i>	<i>Paseo Jurica-Camelinas</i>	<i>Construcción</i>
<i>Prolongación Eurípides</i>	<i>Anillo Vial Fray Junípero Serra-Carretera a Chichimequillas</i>	<i>Construcción de nuevo tramo y mejoramiento de tramo existente</i>
<i>Av. Paseo de las Moras</i>	<i>Prolongación Eurípides- Anillo Vial Fray Junípero Serra</i>	<i>Concluir conexiones, mantenimiento e imagen urbana</i>
<i>Paseo del Cultivo</i>	<i>Prolongación Eurípides- Anillo Vial Fray Junípero Serra</i>	<i>Concluir conexiones</i>
<i>Av. La Vista</i>	<i>Anillo Vial Fray Junípero Serra-Prolongación Eurípides</i>	<i>Concluir conexiones</i>
<i>Sin Nombre</i>	<i>Anillo Vial Fray Junípero Serra-Prolongación Eurípides</i>	<i>Construcción</i>
<i>Concord</i>	<i>Localidad la Noria- Anillo Vial Fray Junípero Serra</i>	<i>Ampliación, mejoramiento e imagen urbana</i>

Nombre oficial/otras denominaciones	Tramo	Estrategia
Sin Nombre	Av. De la Luz-Avenida de la Poesía	Construcción
Av. San Rafael	Av. Plan de San Luis- Anillo Vial Fray Junípero Serra	Construcción

Fuente: Elaboración propia

Imagen 95
Estructura Urbana y Vial



Fuente: Elaboración propia

5.5 Áreas de Actuación

El Código Urbano del Estado de Querétaro, señala que los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, pueden asignar un aprovechamiento conveniente a zonas del Municipio que por sus características se pueden establecer como Áreas de Actuación.

En este sentido, las Áreas de Actuación definen la orientación prioritaria del territorio con base a lo planteado en un modelo de ciudad compacta, las cuales estarán sujetas a un tratamiento urbano específico y tienen como principal objetivo el crecimiento urbano; la conservación ambiental, la integración regional; el reciclamiento o reaprovechamiento urbano; el mejoramiento urbano y la consolidación de zonas con potencial de desarrollo.

La selección y delimitación de las áreas de actuación se establecen en función de las características, condiciones y problemática que presenta cada ámbito territorial del municipio. Entre las variables para su diseño se encuentran: situación urbana, cobertura de infraestructura, distribución de la ocupación del espacio y capacidad socioeconómica de quienes la habitan.

Con el objetivo de incidir en el cumplimiento de lo planteado los ejes estratégicos, se conceptualizan las siguientes áreas de actuación en el territorio municipal:

Potencial de Reaprovechamiento. *Son aquellas zonas que algunos inmuebles han concluido su vida económica, lo que ofrece una oportunidad de inversión inmobiliaria y un uso eficiente de los recursos de la ciudad.*

Potencial de Desarrollo. *Son aquellas zonas no se ha terminado la vida económica de las edificaciones, y existe la posibilidad de aumentar la población residente, ya sea ocupando espacios libres, áreas baldías, o aprovechamiento de coeficientes adicionales en construcciones existentes.*

Potencial Urbanización. *Son aquellas zonas que cuentan con las características de integrarse al desarrollo urbano, y que cuentan con características para un diseño integral.*

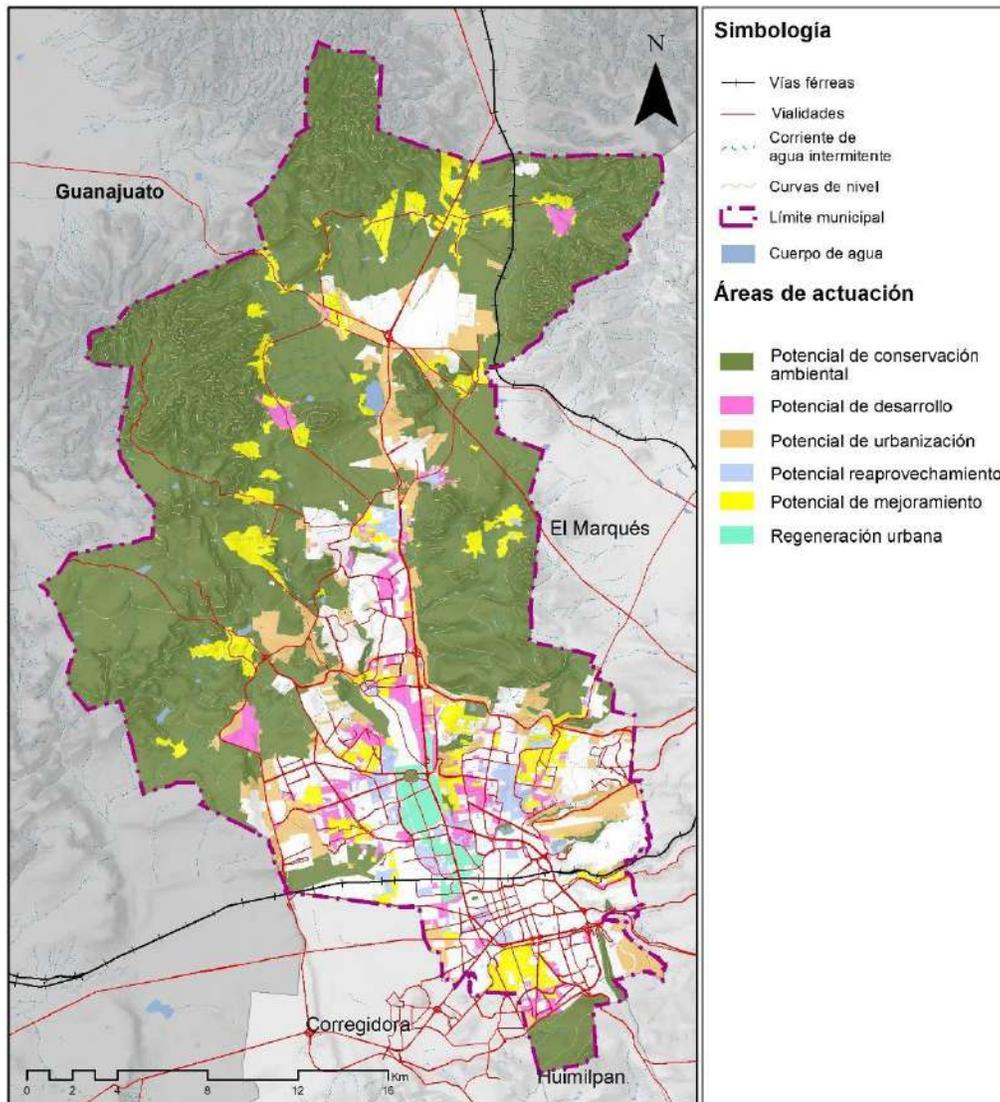
Potencial de Mejoramiento. *Son las áreas habitacionales ocupadas por población de bajos ingresos y que presentan altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos; áreas donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad.*

Potencial de Conservación Ambiental. *Son aquellas zonas naturales vulnerables a las alteraciones y que requieren de acciones precisas para preservar los servicios ambientales que generan.*

Regeneración Urbana. *Son aquellas áreas dentro del tejido urbano que podrán estar sujetas a un proceso de reconversión de uso de suelo, para lo cual se debe de generar un planteamiento integral de reconfiguración del espacio urbano, a través de un plan maestro o esquema de desarrollo.*

Imagen 96

Áreas de Actuación



Fuente: Elaboración propia

5.6 Normas Generales

La aplicación de las Normas Generales de Ordenación es de orden público e interés social, por lo que sus disposiciones son de observancia general en todo el Municipio, salvo en los casos que en el mismo sistema o en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se especifique.

El Área Municipal y el Área Estatal, encargadas del Desarrollo Urbano, podrán en su momento generar Normas Técnicas Complementarias que permitan instrumentar el contenido y aplicación del presente Programa.

Norma 1. Del Suelo No Urbanizable

El suelo definido como suelo No Urbanizable por la zonificación primaria en el presente Programa, que además se encuentre catalogado con una política principal de Aprovechamiento Sustentable, Salvaguarda y Riesgo, Protección y Restauración dentro del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro se considera como suelo fuera de los centros de población establecidos para el Municipio de Querétaro, por lo cual se encuentra sujeto a la normatividad federal, estatal y municipal en materia de ordenamiento ecológico, de acuerdo a los niveles de concurrencia correspondientes y se apegará a lo establecido dentro de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de centros de población.

Cuando un predio cuente con más de una clasificación de zonificación primaria, que involucre suelo urbano o urbanizable y suelo no urbanizable, se estará sujeto a la normatividad correspondiente a cada una de las clasificaciones y se indicará en el Dictamen de Uso de Suelo.

Ninguna acción urbanística pretendida podrá ubicarse dentro de la o las fracciones que se encuentren clasificadas como Suelo No Urbanizable.

Las superficies en Suelo No Urbanizable no podrán contabilizarse como parte de las transmisiones gratuitas a las que se encuentren sujetos los proyectos de desarrollo de conformidad a lo establecido en la normatividad estatal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en el presente Programa, y demás normatividad aplicable.

La instalación de cualquier tipo de estructura en zonas de Conservación Agrícola (CA) y Protección Ecológica (PE) en la Zonificación Secundaria deberá ser evaluada por la Dirección de Ecología Municipal, y en caso de que corresponda por la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado, con base en una

Manifestación de Impacto Ambiental avalada mediante Dictamen de Impacto Ambiental emitido por dicha dependencia, el cual debe ser presentado por el promovente, y dentro del cual se determine la viabilidad de la instalación, y las condicionantes y acciones de mitigación que correspondan.

Norma 2. De la Zonificación Secundaria

Cuando un predio cuente con la asignación de más de un uso de suelo en la Zonificación Secundaria, deberá ajustarse a lo siguiente:

Podrán optar por la zonificación que se adapte a sus necesidades, siempre y cuando su acceso se autorice por el predio de mayor jerarquía de uso y se no se localice uno de los predios fusionados en uso de suelo de Equipamiento, Área Verde, Conservación Agropecuaria, Protección Ecológica, Salvaguarda y Riesgo o Protección a Causas y Cuerpos de Agua. De involucrar la fusión con estos usos de suelo, cada uno se ajustará a lo que determina la zonificación secundaria.

En lo que respecta a la altura y al área libre prevalecerá la zonificación elegida. En caso de existir derechos adquiridos en alguno de los predios fusionados, estos se perderán.

En el caso de los predios que se hayan fusionado antes de la entrada en vigor del presente programa y se ubiquen en dos o más zonificaciones, el área competente en materia de desarrollo urbano municipal dictaminará la procedencia para la aplicación total de una de las zonificaciones en el predio.

Al interior de condominios y unidades condominales autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Programa, que de acuerdo con la zonificación secundaria se encuentren zonificados con el uso de suelo Comercial y de Servicios (CS), Habitacional Mixto Medio (HMM), Habitacional Mixto (HM) o un uso distinto al uso establecido en el proyecto de condominio autorizado, prevalecerán los usos de suelo definidos en el proyecto de condominio. En caso de pretender obtener un dictamen de uso de suelo para el uso de suelo determinado en la zonificación secundaria del presente Programa, se deberá dar cumplimiento previo a lo establecido en la normatividad estatal en la materia, debiendo a su vez obtener el

visto bueno de los condóminos respecto a la aplicación del uso de suelo pretendido, mediante acta de asamblea. Para tal caso, el promovente de la autorización estará renunciando a los Derechos Adquiridos previamente a la entrada en vigor del presente Programa, y bajo ninguna circunstancia, una vez emitido el Dictamen de Uso de Suelo, podrá regresar a ellos.

Norma 3. Del Uso de Suelo para Predios sin Zonificación Secundaria

Con el objetivo de garantizar un desarrollo urbano ordenado y sustentable en el municipio de Querétaro, se establece la presente norma para predios, lotes o áreas que carecen de asignación de uso de suelo en la Zonificación Secundaria.

- 1. Los predios, lotes o áreas, que no tengan asignado uso de suelo en la Zonificación Secundaria, y que resulten de la aprobación de un desarrollo inmobiliario de conformidad con la legislación aplicable, únicamente podrán ser utilizados para los fines y destinos autorizados en el plano de lotificación aprobado por la autoridad competente e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.*

Los usos de suelo permitidos en los predios mencionados en el punto anterior deberán atender las especificaciones, clasificación y destino general del desarrollo inmobiliario origen.

- 2. Los predios que no tengan asignado uso de suelo en la Zonificación Secundaria, y que no resulten de la aprobación de un desarrollo inmobiliario de conformidad con la legislación aplicable, deberán solicitar un dictamen técnico emitido por la autoridad municipal encargada del desarrollo urbano, mediante el cual se determine el uso de suelo.*

El dictamen técnico considerará los usos de suelo colindantes a dichos predios, así como la viabilidad y conveniencia del uso propuesto, y atender de forma particular la planificación urbana, el impacto ambiental, la infraestructura disponible y demás factores relevantes. Para tal efecto, la autoridad encargada del desarrollo urbano determinará los documentos que tendrán que ser incluidos en la solicitud.

3. *Los predios que de forma parcial en su superficie no tengan asignación de uso de suelo, y el resto del predio sí tenga asignado un uso de suelo, ambos casos de conformidad con la Zonificación Secundaria únicamente podrán optar por el uso de suelo que tiene asignado el resto del predio.*

Bajo ninguna circunstancia, esta Norma podrá aplicar a predios que tengan uso de suelo asignado en la Zonificación Secundaria del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro.

Norma 4. De la compatibilidad de giros

Para el caso de los predios clasificados con uso de suelo Habitacional con densidad Alta (H-At), se podrán autorizar el desarrollo de plantas bajas activas con hasta dos locales comerciales compatibles con el uso de suelo Habitacional Mixto (HM) de la tabla de compatibilidad de usos de suelo, cuya superficie máxima conjunta será de 250.00 m² de construcción, siempre y cuando estén acompañados de vivienda en los niveles subsecuentes y cumplan con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable, a efecto de evitar externalidades negativas en el entorno y predios vecinos.

Para el caso de los predios clasificados con uso de suelo Habitacional con densidad Media Intensiva (H-Mdl), Habitacional con densidad Media (H-Md) y Habitacional con densidad Baja (H-Bj), se podrán autorizar el desarrollo de plantas bajas activas con hasta dos locales comerciales compatibles con el uso de suelo Habitacional Mixto (HM) de la tabla compatibilidad de usos de suelo, cuya superficie máxima conjunta será de 40.00 m² de construcción, siempre y cuando estén acompañados de vivienda en los niveles subsecuentes y cumplan con lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Querétaro y demás normatividad aplicable, a efecto de evitar externalidades negativas en el entorno y predios vecinos.

Norma 5. Políticas Especiales para el Desarrollo

Por sus características, se identifican zonas en el territorio municipal que se sujetan a políticas especiales, que, como complemento de la Zonificación Secundaria, abordan regulaciones específicas en materias relacionadas con la mitigación de riesgos, la conservación del medio ambiente, restricción de construcción, entre otras. Estas políticas deben ser estrictamente observadas para la emisión de cualquier autorización relacionada al aprovechamiento del suelo, de forma adicional y no limitativa de otros requerimientos establecidos en el presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano, y demás normatividad aplicable.

En este sentido, el Dictamen de Uso de Suelo debe determinar las condicionantes que le apliquen a cada predio, lote o fracción de conformidad a su ubicación, y condicionar cualquier acción urbanística que se pretenda realizar al interior de los predios que se ubiquen dentro de las zonas identificadas, así como en zonas que de forma posterior sean identificadas mediante estudios específicos en la materia, de forma tal que la autorización de cualquier acción urbanística al interior de dichas superficies quedan supeditadas al cumplimiento obligatorio de las siguientes políticas:

A) Mitigación de riesgos químico-industriales

Esta política especial se aplica a polígonos influenciados por zonas de máximo riesgo o amortiguamiento de fuentes generadoras de riesgos químico-industriales. Se consideran fuentes generadoras de riesgos químico-industriales los inmuebles en los que se desarrollen actividades industriales con manejo de materiales peligrosos o procesos de transformación con emisiones dañinas para la salud.

Cualquier acción urbanística que pretenda ubicarse en una zona de resguardo por riesgos químico-industriales, o que represente una fuente de generación de riesgos químico – industriales de conformidad con la normatividad aplicable, debe presentar para su autorización un Plan de Manejo de Contingencias avalado por la Unidad Municipal de Protección Civil, en el que se debe incluir una evaluación respecto a la

pertinencia de realizar la actividad pretendida, así como las estrategias, acciones y obras de mitigación necesarias;

De igual forma, para la autorización de cualquier acción urbanística que represente una fuente generadora de riesgos químico-industriales, se debe garantizar que las zonas de resguardo se ubiquen dentro del predio en cuestión, debiendo evitar en todo caso afectaciones a la propiedad vecina. En este sentido se presentará un Estudio de Riesgos elaborado por un especialista con experiencia comprobable en la materia, dicho estudio debe ser avalado por la Unidad Municipal de Protección Civil, debiendo especificar además de lo que solicite Protección Civil, las actividades, los procesos, los materiales y el volumen de los mismos, entre otros aspectos relacionados con el origen del riesgo, así como la delimitación puntual de las zonas de salvaguarda que deberán generarse completamente al interior del predio.

Polígonos especiales:

Polígono de Riesgo Agrogen: Conformado por dos radios de seguridad, tiene como fin salvaguardar la población ante una posible fuga de amoniaco anhidro o de pentóxido de vanadio, ambas sustancias utilizadas por la empresa para la producción de fertilizantes, y cuyas nubes de dispersión son de largo alcance y alta toxicidad. En este sentido se cumplirá con lo siguiente:

Zona de Riesgo (radio=1km a partir de las esferas de almacenamiento). No se permite bajo ningún caso el desarrollo de actividades humanas de permanencia o de alta concentración dentro de la zona de riesgo.

Zona de Amortiguamiento (radio=2.3km a partir de las esferas de almacenamiento). Previo a la autorización de cualquier acción urbanística que pretenda ubicarse dentro de la zona de amortiguamiento, el solicitante debe presentar un Programa de Manejo de Contingencias avalado por la Unidad Municipal de Protección Civil. El Programa de Manejo de Contingencias debe incluir una evaluación respecto a la pertinencia de realizar la actividad pretendida, así como las estrategias, acciones y obras de mitigación necesarias, las cuales serán solventadas a costo del solicitante.

Polígono de Riesgo del Relleno Sanitario Municipal. Conformado por una zona de restricción perimetral de 500 metros a partir del límite del relleno sanitario, cuyo fin es salvaguardar a la población de los gases tóxicos y la contaminación del suelo provocada por los líquidos lixiviados entre otras sustancias derivadas de la descomposición de los residuos sólidos.

De conformidad con la NOM-083-SEMARNAT-2003, no podrán concebirse zonas para el crecimiento urbano al interior de la zona de restricción perimetral, ni autorizar ningún desarrollo o construcción que implique concentración masiva o la permanencia prolongada de las personas.

B) Mitigación de Riesgos de Origen Natural

Esta política especial se aplicará a las siguientes zonas:

Zonas de Inundación. Polígonos identificados por su susceptibilidad de inundación, o cuyo desarrollo representa un riesgo para las zonas colindantes o las zonas más bajas, estando sujetos a lo siguiente:

Previo a la autorización de cualquier acción urbanística que se pretenda ubicar en una zona identificada como zona con riesgo de inundación de acuerdo con lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano, o cualquier otra zona con riesgo de inundación que la autoridad competente determine, el solicitante debe presentar un estudio hidrológico avalado por la CONAGUA, en el que se incluyan las estrategias, acciones y obras de mitigación, que, en su caso, deberán ser validadas por la CEA.

Polígonos Especiales:

Polígono de Riesgo de la Presa de Santa Catarina. Este se conforma por el área de afectación de la presa, debiendo cumplir con lo siguiente:

Zonas identificadas como Zona de Salvaguarda y Riesgo (SR). Deben conservarse para su uso original con únicamente sus actividades compatibles, a efecto de preservar los servicios ambientales que prestan a la totalidad del territorio municipal y al estar identificadas como zonas de alto riesgo derivado de peligros de

inundación. No son susceptibles de cambio de uso de suelo ni de obtención de derechos de desarrollo para la realización de construcciones o desarrollos inmobiliarios.

Zonas con uso de suelo urbano. Cualquier desarrollo, actividad o construcción que pretenda ubicarse dentro del polígono de riesgo de la Presa de Santa Catarina y que acredite ubicarse dentro de suelo urbano, debe presentar de forma previa a cualquier autorización, un estudio hidrológico avalado por la CONAGUA, en el que se determine la viabilidad de lo pretendido, y se incluyan las estrategias, acciones y obras de mitigación, que, en su caso, deberán ser validadas por la CEA. Asimismo, se debe presentar un Programa de Manejo de Contingencias avalado por la Unidad Municipal de Protección Civil.

Zona de Cuerpo de Agua. Corresponde a la poligonal de la Presa de Santa Catarina y su zona de crecimiento, por lo que se debe garantizar su conservación. En este sentido, no se permitirá el desarrollo o la edificación de cualquier construcción en esta zona.

Zonas de riesgo geológico. Polígonos afectados por fallas geológicas, fallas de subsidencia o fracturas, deslizamientos, caída de bloques, flujos de lodos entre otros factores de riesgo geológico y sus inmediaciones.

A este respecto, previo a la autorización de cualquier acción urbanística el solicitante debe presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos necesarios, elaborados por un perito especializado en la materia y avalado por la Unidad Municipal de Protección Civil según los contenidos y procedimientos que a su efecto se establezcan, a fin de determinar la viabilidad de lo pretendido y en caso de ser viable las medidas de seguridad y prevención necesarias, las cuales deben ser ejecutadas en su totalidad a costo del solicitante.

Zonas con pendientes mayores a 20.00%. Todas las superficies cuya topografía presenta pendientes mayores al 20.00%. Estas zonas se deben conservar libres de cualquier tipo de edificación habitable o desarrollo inmobiliario, toda vez que no son aptos para el desarrollo urbano en condiciones de sustentabilidad, ni son aptos para

promover un desarrollo urbano con resiliencia ni apto para promover la movilidad no motorizada, y toda vez que dichas zonas son consideradas de alto valor para su conservación derivado de los servicios ambientales que prestan al territorio municipal.

No se autorizarán desarrollos inmobiliarios ni construcciones en zonas con pendiente mayor a 20.00%, ni se autorizarán donaciones derivadas de superficies de transmisión gratuita en zonas con pendiente mayor a 20.00%, de acuerdo a lo determinado por la normatividad estatal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, toda vez que dichas superficies no tienen aptitud para promover un desarrollo urbano sustentable y su urbanización implica riesgos muy altos y reduce la resiliencia urbana. En todo caso, se deben preservar intactas dichas superficies, libres de cualquier modificación o perturbación del subsuelo y las pendientes naturales del terreno (queda prohibida en dichas zonas la creación de taludes, excavaciones, muros de contención, etc.), a efecto de preservar los servicios ambientales que prestan al territorio municipal todas las superficies con pendiente mayor del 20.00%.

C) Protección de la Red Hidrográfica del municipio de Querétaro

La Red Hidrográfica se refiere al sistema de circulación lineal que modela el drenaje natural de la cuenca hidrográfica con base a la información de aguas superficiales a nivel de subcuenca.

La protección de la Red Hidrográfica municipal considera los elementos de los rasgos hidrográficos superficiales existentes en el municipio de Querétaro tales como escurrimientos y cuerpos de agua, los cuales se integran en el Documento Técnico Descriptivo de la Red Hidrográfica a escala 1: 50,000 (2da versión) publicado por el INEGI en 2010, y sus respectivas actualizaciones en caso de que se realicen.

En relación con lo anterior se debe cumplir con las siguientes disposiciones:

Son elementos de protección los cauces naturales de los escurrimientos, sus conexiones dentro de la red, sus cuerpos de agua y demás elementos integrantes

de la Red Hidrográfica, por lo que se debe garantizar su conservación y la continuidad de la red.

Previo a la autorización de cualquier acción urbanística en un predio que se ubique a lo largo de alguno de los componentes de la red hidrográfica (cuerpos de agua y escurrimientos), es necesario presentar un estudio hidrológico avalado por la instancia correspondiente en el que se incluyan las estrategias, acciones y obras necesarias que deben ser ejecutadas a costo del solicitante.

D) Mitigación de los riesgos de inundación

Con el fin de que cualquier acción urbanística pretendida sea de bajo impacto hidrológico, de acuerdo con las especificaciones técnicas y requisitos que a su efecto determine la normatividad aplicable se deberá:

Garantizar la continuidad de los cauces y función natural de los elementos integrados a la Red Hidrográfica; y

En caso de ser necesario y técnicamente viable, conectar los escurrimientos naturales a la red de drenaje pluvial municipal.

Las estrategias, acciones y obras que sean planteadas en el estudio hidrológico deberán ser, en su caso, avaladas por la CEA.

E) Áreas de Conservación de Valor Ambiental, Cultural e Histórico

Esta política especial se aplica a polígonos específicos que cuentan con características de valor paisajístico, cultural o histórico, o que cumplen una función de carácter ambiental por los servicios ambientales que prestan y deben mantenerse conservados. Los polígonos especiales corresponden a los siguientes:

Zona de Conservación del Parque Intraurbano “Bordo Benito Juárez”. Polígono conformado por el área decretada como Zona de Protección Ecológica de Centro de Población con subcategoría de Parque Intraurbano, misma que debe conservarse sin afectación alguna, y la superficie restante del parque denominado Querétaro 2000;

Corredor Ambiental Tángano-Cimatario. Polígono cuyo objetivo es generar una conexión biológica entre el Área Natural Protegida Estatal “El Tángano” y el Parque Nacional “El Cimatario”, con el fin de garantizar el tránsito libre y seguro para las comunidades animales. Dicha zona debe mantenerse libre de cualquier tipo de edificación, manteniendo los estratos, flora, fauna y demás elementos naturales, sin perturbación o modificación alguna. Dicha zona podrá considerarse en su totalidad como el área de donación de los desarrollos inmobiliarios que pretendan realizarse en predios afectados por dicho polígono, en cuyo caso será transmitida a FIQMA para su administración y conservación;

Parque Metropolitano. Aquellos polígonos o predios que sean destinados por el H. Ayuntamiento para la conformación de Parques Metropolitanos. Los Parques Metropolitanos tienen la función principal de ofrecer servicios primordialmente ambientales, así como de recreación, cultura, deporte, entre otros de carácter público, al interior de la zona urbana, y cuyo nivel de servicio es de alcance regional. Por tal motivo se debe garantizar su creación, conservación y la elaboración del correspondiente Programa de Manejo para su manejo, operación y mantenimiento.

Cinturón Verde. Aquellos polígonos conformados por zonificación de Protección Ecológica por el presente programa, que tienen la función principal de contener el crecimiento y expansión descontrolada de la mancha urbana, asegurando que la zona urbana cuente en sus bordes con áreas de valor ecológico que ofrezcan servicios ambientales a los habitantes de las zonas urbanas.

F) Protección a zona de infiltración

Esta política considera la restauración de los suelos, la flora y la fauna que caracterizan a la zona, principalmente la zona de bosque de encino que ha sufrido grandes alteraciones; así como la promoción de la investigación ambiental y fomentar la educación ambiental y la recreación de los pobladores de la región y de la zona urbana de Querétaro.

En función de lo anterior, se debe cumplir con las siguientes disposiciones:

Se debe elaborar el correspondiente Programa de Manejo en el que se establezca el tipo de actividades sustentables que, en concordancia con los objetivos de su conservación y las características naturales de la zona, se pueden realizar para su aprovechamiento; y

Se debe garantizar la conservación del polígono del Parque Joya La Barreta, por lo que no se autorizará en ningún caso la implementación de proyectos de desarrollo, actividades o construcciones que atenten contra los objetivos de la zona y que no sean acordes a lo permitido de conformidad con el Plan o Programa de Manejo correspondiente.

Zona de Conservación Ecológico-Cultural del Cerro Colorado. Este polígono se ubica al margen suroriente de Av. Fundadores, entre Hércules y el fraccionamiento Milenio, y se compone de una franja escarpada con pendientes entre el 30% y el 50%. Para el tratamiento de esta zona se debe cumplir con lo siguiente:

En ningún caso se autorizará su aprovechamiento para usos urbanos, siendo únicamente viable la realización de actividades de aprovechamiento sustentable y la edificación de construcciones relacionadas a las mismas. Dichas actividades, previo a su autorización, deben estar definidas y permitidas en su Programa de Manejo vigente, que a su vez establezca las normas necesarias para su utilización.

Polígonos especiales:

Acueducto de Hércules. Este monumento deberá preservarse derivado del valor histórico y cultural para el territorio municipal, por lo cual se deberá realizar un Programa de Manejo que permita establecer mecanismos de conservación, restauración y rescate. Todas las acciones urbanísticas que se autoricen dentro de su zona de influencia deberán ser acordes con el Programa de Manejo correspondiente.

Norma 6. Derechos de Desarrollo Adicionales

Es el beneficio urbano adicional por encima de los derechos de desarrollo base en el apartado 5.3.4. “Niveles y Altura Máxima Permitida” y el apartado 5.3.5. “Derechos de Desarrollo, Porcentaje de Área Libre de Construcción y Coeficientes de Ocupación, Utilización y Absorción del Suelo”, al que pueden aspirar el/los propietarios de un predio, lote o fracción a desarrollar, debido al cumplimiento de las disposiciones que se establecen en las normas para la aplicación de Derechos de Desarrollo Adicionales. No se autorizarán incrementos de densidad a ningún predio, lote, fracción o área para unidad privativa por encima de los derechos de desarrollo máximos establecidos en el capítulo 5.3.6 “Densidad de viviendas para el Suelo Urbano y Urbanizable de la Zonificación Secundaria”.

El aprovechamiento de los derechos de desarrollo adicionales constituye un beneficio urbano como retribución al cumplimiento de condicionantes complementarias tendientes a mejorar las condiciones del entorno urbano y la consolidación de los centros urbanos, dentro de la zona en la que se otorgan dichos derechos adicionales y mitigando las externalidades negativas generadas.

Al respecto se establecen las siguientes condicionantes generales:

El Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) se mantendrá en todo momento igual que el asignado en los derechos de desarrollo base a efecto de garantizar la conservación de zonas no techadas que permitan el asoleamiento y ventilación de las edificaciones, el acceso de luz natural, y la conservación de los servicios ambientales que prestan las superficies abiertas libres de construcción, tales como captación de agua pluvial, reducción del efecto de isla de calor mediante la generación de áreas verdes arboladas, entre otros.

Bajo ningún caso pueden asignarse derechos de desarrollo adicionales superiores a los derechos de desarrollo máximos correspondientes al uso de suelo asignado a un predio, lote o fracción, ni podrán crearse o definirse usos de suelo con mayores derechos de desarrollo, toda vez que de conformidad con el contexto urbano y necesidades de crecimiento diagnosticadas en el presente Programa, no se

requieren aprovechamientos mayores, los cuales generarían externalidades negativas en su entorno, requiriendo un mayor gasto energético, generando segregación socioespacial, conflictos viales, mayor desgaste y costo para el mantenimiento de la infraestructura y generando edificaciones con menor resiliencia y seguridad.

Para su aplicación, se consideran las siguientes disposiciones generales:

Se consideran predios, lotes o fracciones susceptibles de obtener derechos de desarrollo adicionales los ubicados dentro de Suelo Urbano y Urbanizable solamente, en Horizonte de Planeación vigente al momento de la solicitud, de acuerdo con la Zonificación Primaria del presente Programa, que se ubiquen dentro de una zona con uso de suelo asignado con posibilidad de adquirir derechos de desarrollo adicionales y que al momento de la solicitud sean valuados y gravados como predios urbanos y se encuentren al corriente en el pago del impuesto predial.

Se consideran no susceptibles de autorización para el aprovechamiento de derechos de desarrollo adicionales los predios, lotes o fracciones en los siguientes casos:

Predios o fracciones que no hayan iniciado su horizonte de crecimiento al momento de la solicitud, de conformidad con los Horizontes de Crecimiento establecidos en la Zonificación Primaria del presente Programa;

Predios o fracciones con uso de suelo asignado de Equipamiento, Industria Ligera, Industria Mediana, Industria Pesada, Espacios Verdes y Abiertos, Conservación Agropecuaria, Protección Ecológica, y Salvaguarda y Riesgo de conformidad con la Zonificación Secundaria establecida dentro del presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano;

Predios, lotes, áreas para unidad privativa o fracciones con construcciones o desarrollos inmobiliarios en desarrollo que no hayan cumplido en su totalidad con las obligaciones y condicionantes requeridas a través de todos los documentos oficiales emitidos para su autorización.

Áreas para unidad privativa, fracciones, superficies o reservas del propietario dentro de un desarrollo inmobiliario autorizado que se ubiquen al interior de unidades condominales o condominios; y

Predios, lotes o fracciones a los que ya se les haya autorizado el porcentaje máximo de aprovechamiento de derechos de desarrollo adicionales de acuerdo con lo establecido en la Tabla Normativa de Aprovechamiento Adicional. Lo anterior incluye los lotes que formen parte de un fraccionamiento al que ya se le autorizó dicho porcentaje máximo.

Las solicitudes para la autorización de derechos de desarrollo adicionales deben realizarse en función de los siguientes instrumentos, cuya aplicación estará determinada por los propios objetivos del promovente y las características del predio, lote o fracción a desarrollar; para ello, deberá considerarse lo establecido en el cuadro 85 “Tabla de Derechos de Desarrollo Adicionales” establecida en el Norma 7.

Los propietarios de predios que obtengan derechos de desarrollo adicionales deben tramitar el Dictamen de Uso de Suelo, cuya emisión está condicionada al pago previo correspondiente que aplique por concepto de aprovechamiento de derechos de desarrollo base, y derechos de desarrollo adicionales, de conformidad con la Ley de Ingresos vigente.

Norma 7. Tabla Normativa de Aprovechamiento Adicional

La Tabla de Derechos de Desarrollo Adicionales es el instrumento normativo mediante el cual se fijan los parámetros que podrán otorgarse como máximo por encima de los derechos de desarrollo base para su aplicación en un predio, lote o área a desarrollar cuando sea aplicable. En este sentido, en congruencia con la normatividad estatal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, la siguiente tabla aplica para este Programa, con excepción del Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente a la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales de Querétaro:

Cuadro 85
Tabla Derechos de Desarrollo Adicionales

	Análisis De Coeficientes de acuerdo con Nomenclatura (Básicos)				Análisis De Coeficientes de acuerdo con Nomenclatura (Máximos)					
	Niveles	Área libre	COS	CUS	Área libre	COS	CUS máximo	Niveles máximos	Básico	Máximo
	Definidos	Definido	Fórmula	Fórmula	Definido	Fórmula	Definido	Fórmula	Altura (m)	Altura
COMERCIAL Y DE SERVICIOS DENSIDAD MUY ALTA	9	40	60	5.4	40	60	10.8	18	31.5	63
HABITACIONAL CON COMERCIO DENSIDAD ALTA	8	40	60	4.8	40	60	9.6	16	28	56
HABITACIONAL CON COMERCIO DENSIDAD MEDIA INTENSIVA	6	40	60	3.6	40	60	6	10	21	35
HABITACIONAL MIXTO MEDIO DENSIDAD MEDIA	4	25	75	3	25	75	3.75	5	14	17.5
HABITACIONAL MIXTO DENSIDAD BAJA	3	40	60	1.8	40	60	2.4	4	10.5	14
HABITACIONAL RURAL	3	40	60	1.8	N/A	N/A	N/A	N/A	10.5	N/A
HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	5	40	60	3	40	60	3.6	6	17.5	21
HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA INTENSIVA	4	25	75	3	25	75	3.75	5	14	17.5
HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	3	40	60	1.8	40	60	2.4	4	10.5	14
HABITACIONAL DENSIDAD BAJA	3	40	60	1.8	40	60	2.4	NA	10.5	14
HABITACIONAL DENSIDAD MINIMA	3	50	50	1.5	N/A	N/A	N/A	N/A	10.5	N/A
HABITACIONAL DENSIDAD AISLADA	3	50	50	1.5	N/A	N/A	N/A	N/A	10.5	N/A
INDUSTRIA LIGERA	4	20	80	1.6	NA	NA	NA	NA	NA	NA
INDUSTRIA MEDIANA	4	20	80	1.6	NA	NA	NA	NA	NA	NA
INDUSTRIA PESADA	4	20	80	1.6	NA	NA	NA	NA	NA	NA
EQUIPAMIENTO	6	40	60	1.6	NA	NA	NA	NA	NA	NA
ESPACIOS VERDES Y ABIERTO	3	40	60	1.8	NA	NA	NA	NA	NA	NA

Los criterios de autorización para el incremento de altura máximas permitidas se aplicarán de acuerdo con la siguiente tabla:

Cuadro 86
Tabla de incremento de alturas

Ancho de Calle Metros lineales	Niveles de la Zonificación Secundaria Base							
	2	3	4	5	6	7	8	9
DE 10.01 A 11	3	5	6	6	6	7	8	9
DE 11.01 A 12	3	5	6	7	7	7	8	9
DE 12.01 A 13	3	5	6	7	8	8	8	9
DE 13.01 A 14	4	5	6	7	8	8	8	9
DE 14.01 A 15	4	5	6	8	8	9	9	9
DE 15.01 A 16	4	5	6	8	9	10	10	10
DE 16.01 A 17	5	5	6	8	9	10	10	10
DE 17.01 A 18	5	5	6	8	9	10	11	11
DE 18.01 A 19	5	5	6	8	10	10	11	12
DE 19.01 A 20	6	6	6	8	10	11	11	12
DE 20.01 A 21	6	6	6	8	10	11	12	13
DE 21.01 A 22	6	6	6	8	10	11	12	13
DE 22.01 A 23	7	7	7	8	10	11	12	13
DE 23.01 A 24	7	7	7	8	10	11	13	13
DE 24.01 A 25	7	7	7	8	10	12	13	14
DE 25.01 A 26	8	8	8	8	10	12	13	14
DE 26.01 A 27	8	8	8	8	10	12	13	14
DE 27.01 A 28	8	8	8	8	10	12	13	14
DE 28.01 A 29	9	9	9	9	10	12	13	15
DE 29.01 A 30	9	9	9	9	10	12	13	15
DE 30.01 A 31	9	9	9	9	10	12	13	15
DE 31.01 A 32	10	10	10	10	10	12	13	15
DE 32.01 A 33	10	10	10	10	10	12	13	15
DE 33.01 A 34	10	10	10	10	10	12	13	15
DE 34.01 A 35	11	11	11	11	11	12	13	15
DE 35.01 A 36	11	11	11	11	11	12	13	15

Ancho de Calle Metros lineales	Niveles de la Zonificación Secundaria Base								
	2	3	4	5	6	7	8	9	
DE 36.01 A 37	11	11	11	11	11	12	13	15	
DE 37.01 A 38	12	12	12	12	12	12	13	15	
DE 38.01 A 39	12	12	12	12	12	12	13	15	
DE 39.01 A 40	12	12	12	12	12	12	13	15	
DE 40.01 A 41	13	13	13	13	13	13	13	15	
DE 41.01 A 42	13	13	13	13	13	13	13	15	
DE 42.01 A 43	13	13	13	13	13	13	13	15	
DE 43.01 A 44	14	14	14	14	14	14	14	15	
DE 44.01 A 45	14	14	14	14	14	14	14	15	
DE 45.01 A 46	14	14	14	14	14	14	14	15	
DE 46.01 A 47	15	15	15	15	15	15	15	15	
DE 47.01 A 48	15	15	15	15	15	15	15	15	
DE 48.01 A 49	15	15	15	15	15	15	15	15	
DE 49.01 A 50	16	16	16	16	16	16	16	16	
DE 50.01 A 51	16	16	16	16	16	16	16	16	
DE 51.01 A 52	16	16	16	16	16	16	16	16	
DE 52.01 A 53	17	17	17	17	17	17	17	17	
DE 53.01 A 54	17	17	17	17	17	17	17	17	
DE 54.01 A 55	17	17	17	17	17	17	17	17	
DE 55.01 A 56	18	18	18	18	18	18	18	18	
DE 56.01 A 57	18	18	18	18	18	18	18	18	
DE 57.01 o MAS	18	18	18	18	18	18	18	18	

En ningún caso se podrá autorizar una altura mayor a 63.00 metros o 18 niveles de construcción, medidos a partir del nivel medio de banquetta hasta el nivel de lecho superior del pretil de la azotea, con el fin de garantizar la salvaguarda de la población

y la atención eficiente en materia de protección civil ante contingencias y eventos inesperados de cualquier tipo.

Aquellos fraccionamientos en proceso, que ya cuentan con Autorización para Venta de Lotes y que no hayan obtenido derechos de desarrollo adicionales, únicamente podrán solicitar hasta un máximo de 30% de estos derechos. Lo anterior con el fin de preservar la imagen y función original del desarrollo, y así evitar incurrir en afectaciones o inconformidades sociales de los propietarios de los lotes ya vendidos;

En el mismo sentido, si el promotor de un fraccionamiento obtuvo de origen y previo a la Autorización para Venta de Lotes un porcentaje menor al 30% de derechos de desarrollo adicionales, el lote podrá obtener únicamente el porcentaje correspondiente restante para llegar al 30% máximo.

Esta norma no aplicará para las siguientes colonias y fraccionamientos: Álamos I, II y III sección, Arboledas, Carretas, Jurica Campestre, Loma Dorada, Vista Dorada, Villas del Mesón, Mansiones del Valle, Prados del Campestre, Colonia del Valle, Huertas la Joya, Jardines de Querétaro, Bosques del Acueducto, Cimatario, Pathe, Campestre.

Condicionantes Complementarias

Los parámetros máximos establecidos se aplicarán en función al cumplimiento de las siguientes condicionantes obligatorias, cuyo objetivo es proveer de un marco fundamental para la conformación de comunidades habitables y seguras para la interacción social, resilientes, equitativas, sustentables y altamente conectadas.

a) Configuración de la malla vial

Los predios lotes o fracciones deberán garantizar la conectividad en las zonas de crecimiento y su integración a la malla vial existente, mediante la configuración, construcción y habilitación de vialidades públicas completas y abiertas.

b) Pago por aprovechamiento de derechos de desarrollo adicionales.

Por cualquier autorización de incremento de los derechos de desarrollo, previo a la modificación del dictamen de uso de suelo, se debe cubrir un pago por el aprovechamiento de los derechos de desarrollo adicionales cuyo monto y método de cálculo se apegarán a lo establecido en el presente Programa y en la legislación fiscal correspondiente en materia de ingresos.

Norma 8. Fusión de predios

Además de lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, la Fusión de Predios deberá de considerar las siguientes disposiciones:

Cuando se pretenda realizar la fusión de dos o más predios, que cuenten con usos de suelo distintos, zonificados en Suelo Urbano y Urbanizables de conformidad con la Zonificación Primaria y Secundaria del presente Programa, el/los propietario(s) podrán optar por el mayor y mejor uso que a su interés convenga, debiendo para tal efecto respetar el acceso a través de la vialidad que da el uso seleccionado.

No se podrá realizar fusiones de predios que cuenten con Zonificación Primaria Urbana y Urbanizable, con aquellos con zonificación Primaria No Urbanizable.

Los derechos de desarrollo adicionales que hayan sido adquiridos previamente para un predio específico no generarán un incremento de derechos a otras superficies mediante el procedimiento de Fusión de Predios. Cuando los predios a fusionar cuenten con el mismo uso de suelo específico, los derechos de desarrollo adicionales podrán distribuirse de forma homogénea en el predio fusionado, siempre y cuando se respete la estructura urbana y las condicionantes establecidas para los predios originales en el Dictamen correspondiente; cuando los predios a fusionar cuenten con distinto uso de suelo específico.

La propuesta de fusión de predios no podrá impedir la continuidad de la estructura vial existente, autorizada, o proyectada en el presente Programa, por lo que considerará como no procedente. En caso de que la fusión plantee una propuesta de modificación a la estructura vial, la autoridad encargada del Desarrollo Urbano municipal debe obtener la Opinión Técnica de la autoridad encargada de la Movilidad municipal, quien analizará y determinará si la propuesta de fusión

garantiza la continuidad de la estructura vial, genera beneficios a la movilidad urbana municipal, y cumple con las condicionantes del Dictamen Técnico y Certificado correspondiente.

Norma 9. Subdivisión de Predios

Además de lo establecido en el Código Urbano del Estado de Querétaro, la Subdivisión de Predios deberá de considerar las siguientes disposiciones:

Se considerará no procedentes aquellos trámites de subdivisión cuando deba crearse una vialidad pública que no se encuentre proyectada en el presente Programa, para dar acceso a las fracciones propuestas, o se pretenda destinar una fracción, producto de otras subdivisiones, como vía pública para dar acceso a las fracciones propuestas. Si este fuera el caso, será obligación del propietario o promovente iniciar el proceso para la autorización de desarrollo inmobiliario.

En el caso de los predios que la propuesta de subdivisión implique una modificación de la estructura vial, la autoridad encargada del Desarrollo Urbano municipal debe obtener la Opinión Técnica de la autoridad encargada de la Movilidad municipal, quien analizará y determinará si la propuesta de fusión garantiza la continuidad de la estructura vial, genera beneficios a la movilidad urbana municipal, y cumple con las condicionantes del Dictamen Técnico y Certificado correspondiente.

La propuesta de subdivisión de predios no podrá impedir la continuidad de la estructura vial existente, autorizada, o establecida en el presente Programa, por lo que considerará como no procedente.

Norma 10. Configuración de la Red y Secciones Viales.

La sección de las vialidades se relaciona estrictamente a su jerarquía funcional, por lo que su composición e integración de elementos debe definirse en concordancia con los usos e intensidades del uso del suelo y según la carga vehicular o el desarrollo potencial de la zona, asegurando una estructura que permita la adecuada convivencia de los distintos medios de transporte.

En este sentido, todas las vialidades que se proyecten dentro del Municipio de Querétaro (tanto al interior de fraccionamientos como de unidades condominiales y condominios) deben diseñarse y configurarse de conformidad con las siguientes disposiciones, en relación con su jerarquía y función que desempeñan.

La configuración del entramado vial de todos los nuevos desarrollos inmobiliarios debe considerar de forma obligatoria los siguientes lineamientos:

Vialidades Primarias

Deben ser públicas y abiertas;

Disponerse a una distancia máxima de un kilómetro de vialidades públicas regionales o primarias paralelas;

Conectar dos vialidades distintas de jerarquía vial regional, metropolitana o primaria existentes y garantizar la prolongación de las mismas mediante la habilitación de disparos viales cuando sea posible; y

Contar con intersecciones a cada 500.00 metros con vialidades públicas de jerarquía vial secundaria, y a cada 1.00 kilómetro con vialidades públicas de jerarquía vial primaria;

Vialidades Secundarias:

Deben ser públicas y abiertas;

Disponerse a una distancia máxima de 500.00 metros de vialidades públicas primarias y secundarias paralelas;

Conectar al menos dos vialidades distintas de jerarquía vial primaria o secundaria existentes y garantizar la prolongación de las mismas mediante la habilitación de disparos cuando sea posible; y

Contar con intersecciones a cada máximo 250.00 metros con vialidades públicas de jerarquía vial terciaria o local;

Vialidades terciarias o locales:

Deben disponerse a una distancia ideal de 150.00 metros y máxima de 250.00 metros, de vialidades públicas de jerarquía vial primaria, secundaria, terciaria o local paralelas, conformando en nuevos fraccionamientos manzanas con superficie máxima de 6.25 hectáreas.

La sección vial, de acuerdo con los componentes establecidos para cada jerarquía vial, se conforma de los siguientes elementos:

Banqueta: Área pavimentada entre las edificaciones y el arroyo vehicular, destinada a la circulación de peatones, delimitada por una guarnición u otro elemento de protección. La banqueta se compone de lo siguiente;

Franja de Fachada. Es el espacio para la permanencia momentánea del peatón, cuyo fin es evitar entorpecer la circulación peatonal. Se integra generalmente cuando las edificaciones o accesos se encuentran alineadas al paramento vial y los usos que dan frente a dicha vialidad consisten en usos mixtos con plantas bajas activas;

Franja de circulación peatonal. Comprende la franja de circulación principal en la que se debe garantizar la continuidad de la sección mínima y evitar en todo momento la obstaculización de la circulación peatonal; esta franja debe incluir los elementos necesarios para garantizar la accesibilidad universal. En algunos casos, los elementos de infraestructura tales como ductos y tuberías, pueden ubicarse bajo esta franja siempre y cuando no generen obstáculos tanto verticales como horizontales;

Franja de servicios (mobiliario urbano, arbolado, instalaciones y registros). Es el espacio para la colocación del mobiliario, señalización, arbolado, y en algunos casos, elementos de la infraestructura. Esta franja sirve para albergar simultáneamente las rampas de acceso vehicular que dan acceso a los lotes, las cuales no deben obstaculizar la franja de circulación peatonal ni modificar sus pendientes; Debe contar en su totalidad con el mismo tipo de pavimento que la franja de circulación peatonal, salvo en las zonas de arriates que sean validadas por la Secretaría de Servicios Públicos Municipales para la colocación de árboles;

Guarnición. Elemento longitudinal estructural adyacente al arroyo vial que delimita y contiene la banqueteta. Su ancho mínimo es de 10 centímetros y no se cuantifica para la determinación de la sección vial de la franja de circulación ni de la franja de servicios; y

Rampas en banqueteta. Elemento que permite incorporarse desde el nivel de banqueteta al nivel del arroyo vehicular cuando dichos niveles distintos para generar un cruce peatonal. Pueden ubicarse en esquinas o en cruces intermedios de acuerdo con su función. No se permite la colocación de registros, postes o cualquier otro tipo de elemento en las esquinas ni en rampas en banqueteta que puedan obstaculizar el correcto uso y dimensionamiento de las rampas en banqueteta.

Arroyo Vehicular: Área destinada a la circulación de vehículos en general, pudiendo contener uno o varios de los siguientes:

Carril de tránsito ciclista. Área destinada a la circulación exclusiva de bicicletas de acuerdo con la clasificación establecida en la Norma 21. Caracterización del Subsistema de Movilidad; fracción I. Movilidad No Motorizada;

Carril o franja de estacionamiento. Área destinada al estacionamiento de los vehículos automotores particulares, en forma diagonal o batería;

Carril de transporte público. Área destinada a la circulación exclusiva del transporte público, que en algunos casos es utilizada por el vehículo particular para realizar maniobras de estacionamiento o acceso a los lotes. En algunos casos, este carril puede compartirse con el tránsito ciclista, cuando dicho carril cumple con las especificaciones técnicas en la materia;

Bahías para ascenso y descenso del sistema de transporte público. Área adosada al arroyo vial para el confinamiento del transporte público y facilitar el ascenso y descenso de pasajeros, garantizando en todo momento su seguridad; y

Carril de tránsito vehicular. Área destinada a la circulación de vehículos motorizados, tanto particulares como de transporte público. En algunos casos de vialidades de tránsito calmado (30km/hr.) se permite la circulación de bicicletas.

Tablas de sección vial

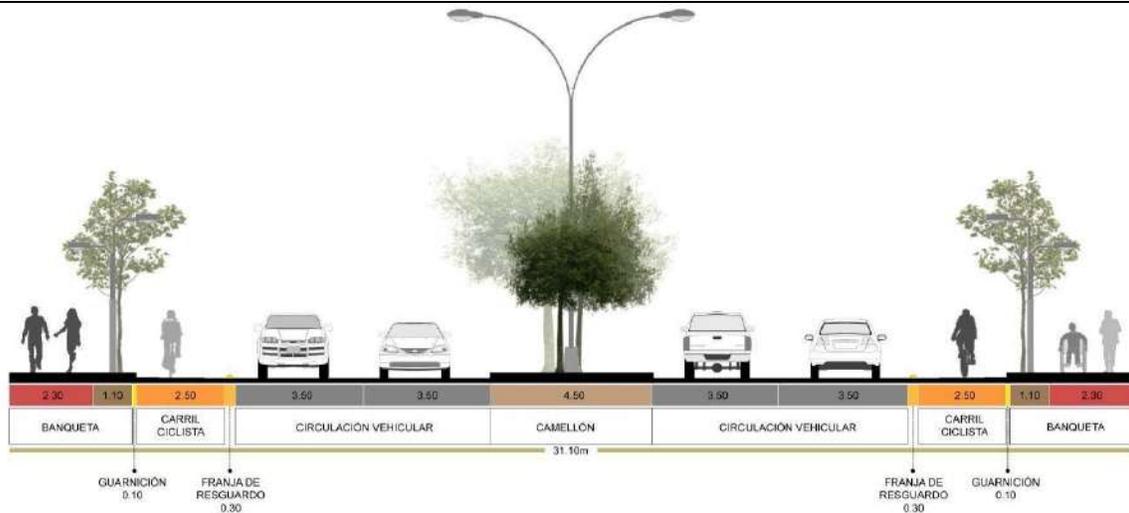
En las tablas que se presentan a continuación, se establecen las secciones mínimas obligatorias que deben contemplarse para cada una de las jerarquías viales para el diseño y autorización de cualquier nuevo desarrollo inmobiliario, así como para el diseño y autorización de todas las nuevas vialidades que se construyan dentro del municipio de Querétaro, tanto en fraccionamientos como al interior de los condominios y unidades condominales, tanto verticales como horizontales, en correspondencia con la zonificación secundaria y los usos de suelo que se asignen a cualquier proyecto.

Cualquier solicitud de incremento en los derechos de desarrollo o cambio de uso de suelo u otra modificación de los derechos de desarrollo asignados a un predio, debe respetar las presentes secciones viales mínimas de acuerdo con el uso o usos de suelo pretendidos, según lo establecido en la Tabla de conectividad y accesibilidad viales por uso de suelo establecida en el presente Programa.

Cuadro 87
Tablas de sección vial

Elementos	Regionales o metropolitanas	
	VÍAS FEDERALES	REGIONALES DE PENETRACIÓN
	Mínimo	Mínimo
SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m)	Según norma SCT	25.50
SECCIÓN VIAL CON CICLOVÍA (m)		31.10
Banqueta (por alineamiento)		3.50
 Franja de circulación peatonal (m)		2.30
 Franja de servicios (mobiliario urbano, arbolado, instalaciones y registros) (m)	Según norma SCT	1.10
 Franja de guarnición (m)		0.10

Arroyo vehicular ¹		18.50
■	Ancho de carril de circulación (m)	3.50
	No. De carriles (por sentido)	2
	No. De sentidos de circulación	2
■	Ancho de camellón (m)	4.50
■	Tipo de estacionamiento	PROHIBIDO
	Ancho mínimo de cajón de estacionamiento (m)	Según norma SCT n/a
■	Tipo de infraestructura ciclista	CICLOVÍA
	Ancho libre de carril ciclista (m)	2.50
■	Franja de resguardo/delimitación de cicloavía o ciclocarril (m)	0.30
Elementos adicionales		
Ancho mínimo de carril para transporte público		3.50
Ancho de cruce peatonal (m)	Según norma SCT	3.50
Tipo de cruce peatonal		DESNIVEL SEMAFORIZADO
A	Elementos cuya pertinencia y características serán determinadas por la Secretaría de Movilidad.	
Notas:		
1. El ancho mínimo de arroyo vehicular por sentido no incluye la sección de los elementos opcionales, ni carriles de circulación vehicular complementarios los cuales se definirán a partir de las necesidades específicas del proyecto.		
2. El ancho libre de carril ciclista no considera las franjas de seguridad para el resguardo de los ciclistas y/o instalación de elementos físicos divisorios; la circulación de las bicicletas se considera en una sola dirección por sentido. Asimismo, el ancho considera circulaciones unidireccionales.		



Regional de Penetración

ELEMENTOS	PRIMARIAS	
	PRIMARIA CORREDOR VIAL	PRIMARIA PRINCIPAL
	Mínimo	Mínimo
SECCIÓN VIAL MÍNIMA (m)	26.00	25.00
SECCIÓN VIAL CON CICLOVÍA (m)	30.20	29.20
Banqueta (por alineamiento)	4.00	4.00
 Franja de circulación peatonal (m)	2.80	2.80
 Franja de servicios (mobiliario urbano, arbolado, instalaciones y registros) (m)	1.10	1.10
 Franja de guarnición (m)	0.10	0.10
Arroyo vehicular ¹	18.00	17.00
 Ancho de carril de circulación (m)	3.50	3.50

■	No. De carriles (por sentido)	2	2
	No. De sentidos de circulación	2	2
■	Ancho de camellón (m)	4.00	3.00
■	Tipo de estacionamiento	PROHIBIDO	CORDÓN
	Ancho mínimo de cajón de estacionamiento (m)	n/a	2.50
■	Tipo de infraestructura ciclista	CICLOVÍA	CICLOVÍA
	Ancho libre de carril ciclista (m).2	1.80	1.80
■	Franja de resguardo/delimitación de ciclo vía o ciclo carril (m)	0.30	0.60*
<hr/> <i>Elementos adicionales</i>			
	Ancho mínimo de carril para transporte público	3.50	3.50
	Ancho de cruce peatonal (m)	3.50	3.50
	Tipo de cruce peatonal	DESNIVEL SEMAFORIZADO	DESNIVEL O NIVEL SEMAFORIZADOS

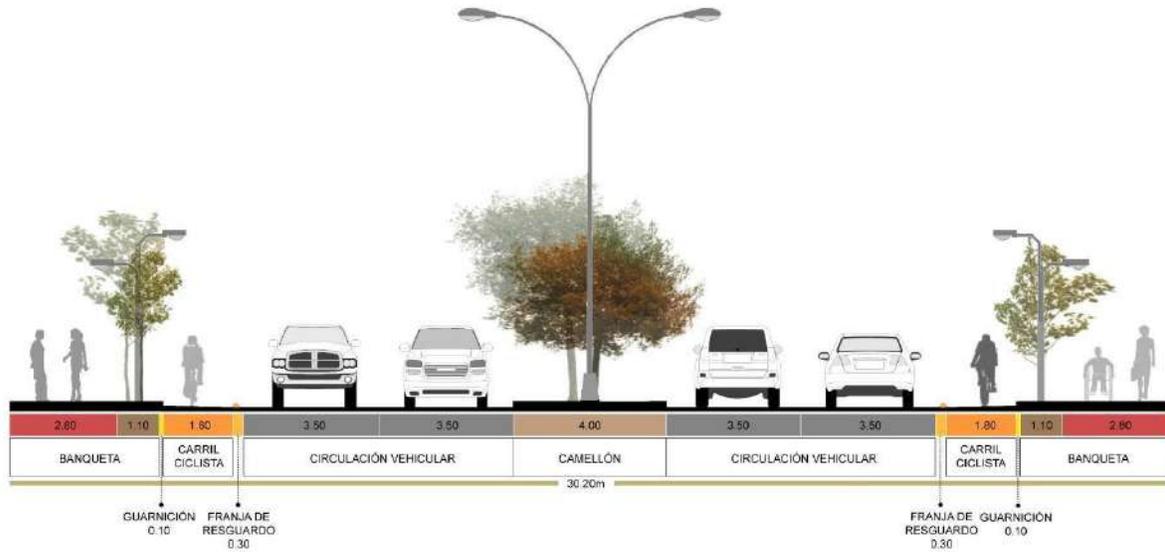
A Elementos cuya pertinencia y características serán determinadas por la Secretaría de Movilidad.

Notas:

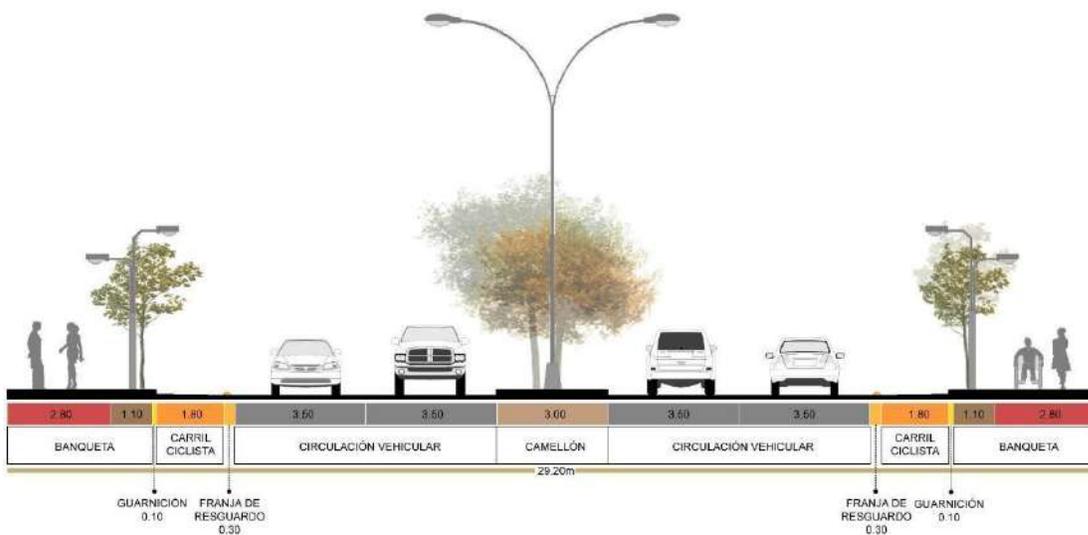
1. El ancho mínimo de arroyo vehicular por sentido no incluye la sección de los elementos opcionales, ni carriles de circulación vehicular complementarios los cuales se definirán a partir de las necesidades específicas del proyecto.

2. El ancho libre de carril ciclista no considera la franja de seguridad para el resguardo de los ciclistas y/o instalación de elementos físicos divisorios; la circulación de las bicicletas se considera en una sola dirección por sentido. Asimismo, el ancho considera circulaciones unidireccionales.

*En caso de que la vialidad sea existente y no cuente con carril de estacionamiento la franja de resguardo/delimitación será de 0.30 metros.



Primaria Corredor Vial



Primaria Principal

Para efectos de aplicación de las tablas anteriores se debe contemplar lo siguiente:

El ancho mínimo de arroyo vehicular por sentido no considera los elementos adicionales (carril ciclista y/o carril de estacionamiento), ni carriles de circulación vehicular complementarios los cuales se definirán a partir de las necesidades específicas del proyecto;

El ancho libre de carril ciclista se refiere a la franja de circulación ciclista con sentido unidireccional que debe quedar libre de obstáculos y construcciones, sin considerar las franjas de seguridad para el resguardo de los ciclistas;

La franja de seguridad ciclista debe estar debidamente señalizada y contar con un ancho mínimo de 0.30 metros en colindancias con carriles de circulación vehicular; en ella se podrán instalar elementos físicos para la delimitación de los carriles ciclistas;

Cuando se refiera a un carril ciclista bidireccional flanqueado por sardineles o escalones de altura mayor a 0.15 metros, bolardos, muros o muretes, entre otros elementos continuos o discontinuos similares, la franja de seguridad debe contar con un ancho mínimo de 0.50 metros, y en caso de ser necesario, ubicarse en ambos lados del carril ciclista; y

Cuando la ciclovía colinde con carriles de estacionamiento debe considerarse una franja de seguridad en dicha colindancia de 0.60 metros de ancho, por seguridad de los ciclistas considerando el abatimiento de las puertas.

En el caso de pretender la incorporación de carriles ciclistas bidireccionales, el ancho mínimo del carril será de 3.00 metros; en el caso de vialidades regionales no se permite la incorporación de carriles ciclistas bidireccionales;

Los cruces peatonales a desnivel se refieren a los cruces a nivel de arroyo vehicular, debidamente indicados con señalética horizontal y vertical, y con la incorporación de rampas en banquetas no mayores al 6%;

Los cruces peatonales a nivel se refieren a los cruces a nivel de banqueta;

Las calles con retorno únicamente podrán tener un largo total de 150 metros.

Toda obra vial debe cumplir con los parámetros mínimos establecidos, así como con las condicionantes adicionales que se consideren necesarias según se determine en el Dictamen de Impacto en Movilidad emitido por la Secretaría de Movilidad, o en su caso, las que establezcan la SCT y la CEI (para obras de jurisdicción federal y estatal respectivamente), con respecto a los anchos y número de carriles requeridos, sección de camellones, dispositivos de control vial, carriles de incorporación y desincorporación, etc., en función del tamaño de la población y nivel de servicio de nuevas vialidades. En todo momento se debe considerar lo establecido dentro del Plan Estratégico de Movilidad para el Municipio de Querétaro.

El diseño de las banquetas debe contemplar lo siguiente:

El diseño de cualquier banqueta, sendero, pasillo o área de circulación peatonal interna debe considerar en su totalidad los lineamientos de diseño establecidos en el Catálogo de Recomendaciones de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, a fin de lograr una adecuada conectividad y accesibilidad peatonal en las zonas de transición público-privada y áreas comunes de circulación;

La sección mínima de la banqueta en cualquier vialidad de jerarquía terciaria o superior deberá contemplar una franja de circulación peatonal mínima de 1.30 metros de ancho libre de obstáculos, y una franja de servicios de 0.80 metros de ancho mínimo para el emplazamiento de vegetación y mobiliario urbano, sin incluir la guarnición, el ancho mínimo total de banqueta en estos casos será de 2.10 metros más la sección de la guarnición;

Frente a los lotes con uso mixto o comercial y de servicios, la sección de banqueta debe integrar una franja de fachada para la permanencia temporal del peatón, la cual debe tener un ancho mínimo de 0.60 metros adicional a la franja de circulación peatonal. Para la extensión de la actividad comercial y de servicios el ancho mínimo de la banqueta debe ser de 2.50 metros sin contar la guarnición;

La franja de circulación peatonal debe contar con una superficie antiderrapante, con continuidad en sus niveles, evitando la colocación de cualquier obstáculo vertical u horizontal para el peatón;

La pendiente longitudinal de senderos, pasillos y áreas de circulación peatonal internas debe ser menor al 4.00%, las circulaciones con pendientes longitudinales mayores deben contar con elementos de circulación vertical para garantizar la seguridad de los usuarios;

La pendiente transversal de la franja de circulación debe ser máximo del 1.00% si el ancho de banqueta es igual o menor a 1.20 metros, y de máximo el 2.00% si es mayor a 1.20 metros;

Las rampas de acceso vehicular deben ubicarse en la sección que ocupa la franja de mobiliario urbano y vegetación, sin obstaculizar la franja de circulación peatonal ni modificar sus niveles transversales;

En cada cruce de vialidades se deben habilitar rampas con pendiente máxima de 6.00%, o en su caso, pasos peatonales a nivel;

En todas las vialidades de jerarquía primaria deben establecerse pasos peatonales semaforizados a nivel sobre las líneas de deseo que generen uno o más nodos con flujo peatonal alto o muy alto, tales como zonas escolares, plazas públicas, hospitales, zonas con uso de suelo de equipamiento, etc., y en general cualquier equipamiento con un nivel de servicio urbano o regional, aun cuando las líneas de deseo generadas no sean esquinas;

Deben establecerse semáforos peatonales en intersecciones con alto flujo peatonal existente o proyectado de acuerdo con los usos de suelo pretendidos, y en intersecciones de vialidades primarias y secundarias, cuando así lo determine la Secretaría de Movilidad mediante el Dictamen de Impacto en Movilidad correspondiente.

Deben establecerse cambios de textura (huellas podó táctiles) en el pavimento de las franjas de circulación peatonal a una distancia de 1.00 metro antes de los cruces o de rampas, para facilitar el desplazamiento seguro de personas con discapacidad visual;

La señalética, el mobiliario urbano y los registros de infraestructura subterránea deben ubicarse sobre la franja de servicios, asegurando su visibilidad en todo momento, y garantizando la libre circulación del peatón y su seguridad en los cruces;

Las especies vegetales y arbóreas que se ubiquen en la franja de servicio de las banquetas no debe afectar la infraestructura peatonal, deben ser de fácil mantenimiento y de preferencia ser especies endémicas o en su caso de bajo consumo de agua y generadoras de sombras;

La franja de servicio debe estar pavimentada en su totalidad, únicamente se podrán dejar arriates en las zonas donde se siembren árboles;

En los camellones se debe garantizar la continuidad de los pasos peatonales en esquina, promoviendo la seguridad del peatón mediante el adecuado diseño de la zona de resguardo.

El diseño de la infraestructura ciclista debe contemplar los elementos descritos en la Norma 21. Caracterización del Subsistema de Movilidad; fracción I. Movilidad No Motorizada y lo establecido dentro del Plan Estratégico de Movilidad para el Municipio de Querétaro; la implementación de los elementos está supeditada a un estudio que analice los impactos en la movilidad y establezca la forma adecuada de mitigar integralmente los mismos en el tramo o zona propuesta, debiendo contemplar los criterios de diseño que se establezcan

en la normatividad aplicable, o en su caso, los establecidos en el manual Ciclociudades (ITDP, 2009) y demás documentos y manuales complementarios que a su efecto se emitan.

El diseño de los carriles para estacionamiento en vía pública debe contemplar lo siguiente:

Deben contar con la señalización adecuada y disponer los cajones de estacionamiento en cordón o diagonal; los cajones deben contar con un ancho mínimo de 2.50 metros, y largo mínimo de 6.00 metros;

Deben respetar los accesos vehiculares y las paradas de transporte público;

Se debe contemplar una franja de resguardo entre el carril de estacionamiento y el carril de circulación de vehículos de 0.60 metros de ancho para garantizar el ascenso y descenso seguro de las personas; y

Los carriles de estacionamiento que coincidan con cruces peatonales deben confinarse y delimitarse con penínsulas (“orejas”) en todas las esquinas y cruces, para garantizar la espera segura de los peatones, reducir la distancia de cruce peatonal, mejorar la visibilidad en los cruces y regular la velocidad de los vehículos.

En los corredores y nodos con uso de suelo general Mixto o Comercial y/o de Servicios, se debe contemplar la ubicación de bahías para el ascenso y descenso de personas para el transporte público, así como bahías de carga y descarga debidamente señalizadas, de conformidad con los parámetros que al efecto establezca el Instituto Queretano del Transporte (IQT), y la Secretaría de Movilidad, mediante el Dictamen de Impacto en Movilidad.

Se deben contemplar penínsulas de transporte público en la sección de vialidades Primarias Principales, atendiendo a las especificaciones y características técnicas que indiquen el IQT y la Secretaría de Movilidad, con el fin de facilitar el ascenso y descenso de los usuarios del sistema de transporte público metropolitano con seguridad y eficiencia. Adicionalmente se considerará lo siguiente:

Las zonas de ascenso y descenso deben contar con el mobiliario urbano adecuado para la protección y espera de los usuarios del transporte público tales como parabuses, papeleras, señalética, entre otros; y

Deben disponerse a distancia máxima entre ellas de 500.00 metros, o menor cuando por el nivel de servicio o la zona se requiera un distanciamiento menor.

Norma 11. Disposiciones adicionales en características de las vialidades en Desarrollos Inmobiliarios

Para la autorización de nuevos desarrollos inmobiliarios, que generen vialidades públicas, se deben de considerar para su desarrollo y aprobación de los proyectos características específicas:

Todas las vialidades clasificadas como primarias o superior, o bien de interconexión con otras vialidades primarias o superior, de conformidad con la estructura vial existente y propuesta, deberán ser urbanizadas con concreto hidráulico y con infraestructura subterránea para los servicios eléctricos, alumbrado público y voz y datos.

Norma 12. Derechos Adquiridos

El derecho adquirido se puede definir como el acto realizado que introduce 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.

Los 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 y del Comercio (RPPC), y de acuerdo con la nomenclatura del presente Programa se vean beneficiados, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, renunciando a los derechos adquiridos y donde se establezca el uso, altura, área libre y densidad, así como las condicionantes a las que hubiesen sido obligados. La homologación no lo eximirá del cumplimiento de las obligaciones adquiridas con anterioridad que así le sean notificadas por la autoridad correspondiente en materia de Desarrollo Urbano.

Se respetarán los Dictámenes de Uso de Suelo emitidos previo a la entrada en vigor del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, para aquellos predios que no busquen obtener un Dictamen de Uso de Suelo de Homologación, conservando los derechos adquiridos correspondientes.

Para todos los casos donde se emita la autorización de un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, posteriormente no podrá ser revertida.

Los predios que cuenten con un derecho adquirido y lo hayan ejecutado, si se fusionan, no podrán permear los derechos generados.

De igual manera al contar con un derecho adquirido no se podrá ampliar la superficie construida ni modificar o ampliar el uso de suelo designado.

Norma 13. 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 en la población, proteger la calidad de los ecosistemas y los demás recursos naturales, 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:

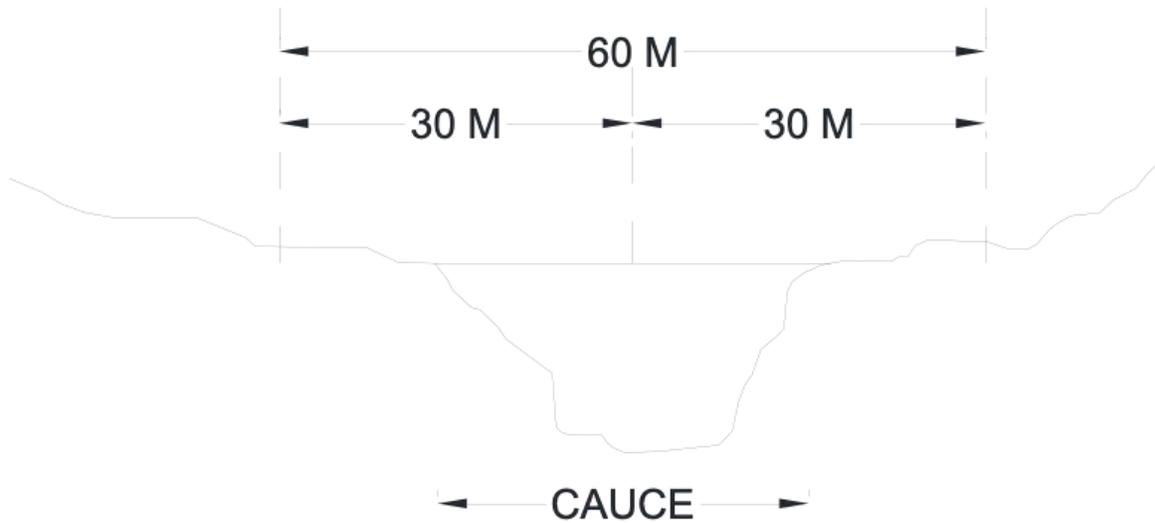
Presentar Estudio Hidrológico validado por la Comisión Estatal de Infraestructura o la Comisión Estatal de Aguas, o Comisión Nacional del Agua; en el que se identifiquen los escurrimientos o cuerpos de agua y las características hidrológicas que se presenten dentro del predio, así como en su zona de 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.

Deberán considerarse en dicho Estudio, las siguientes:

a) *Restricción en cauces y escurrimientos*

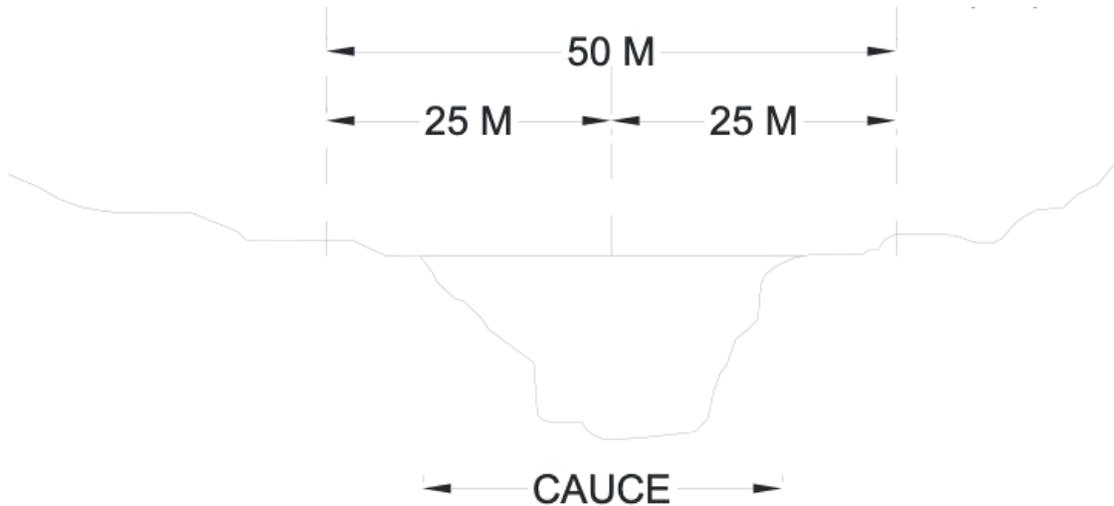
Tipo 1

Cauces principales, imprescindible su preservación y continuidad con una franja de restricción de 30 metros hacia ambos lados de su eje (Ver plano E6 Estrategia hidrológica, ubicar color verde).



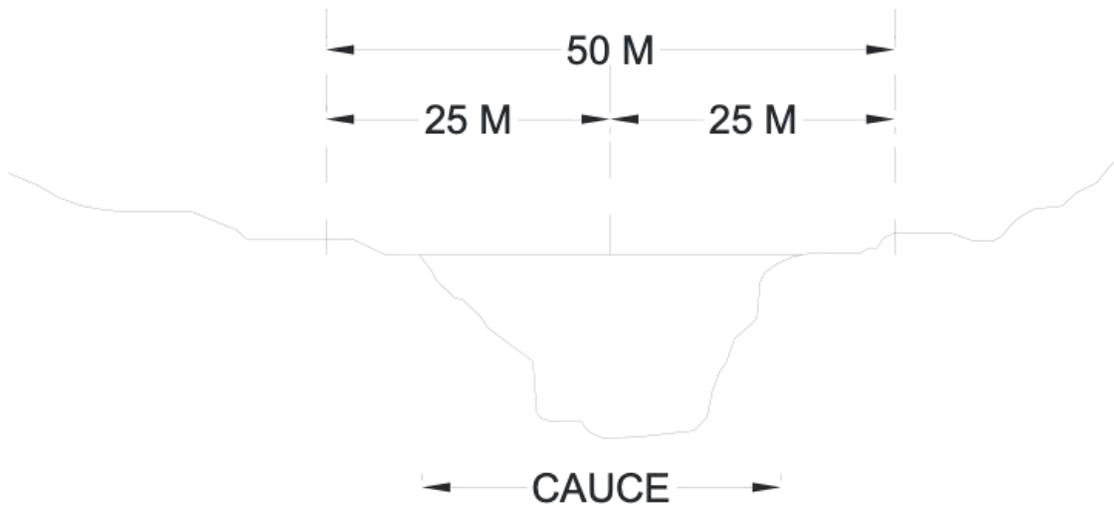
Tipo 2

Afluentes importantes a cauces principales con una franja de restricción de 25 metros hacia ambos lados de su eje (Ver plano E6 Estrategia hidrológica, ubicar color naranja).



Tipo 3

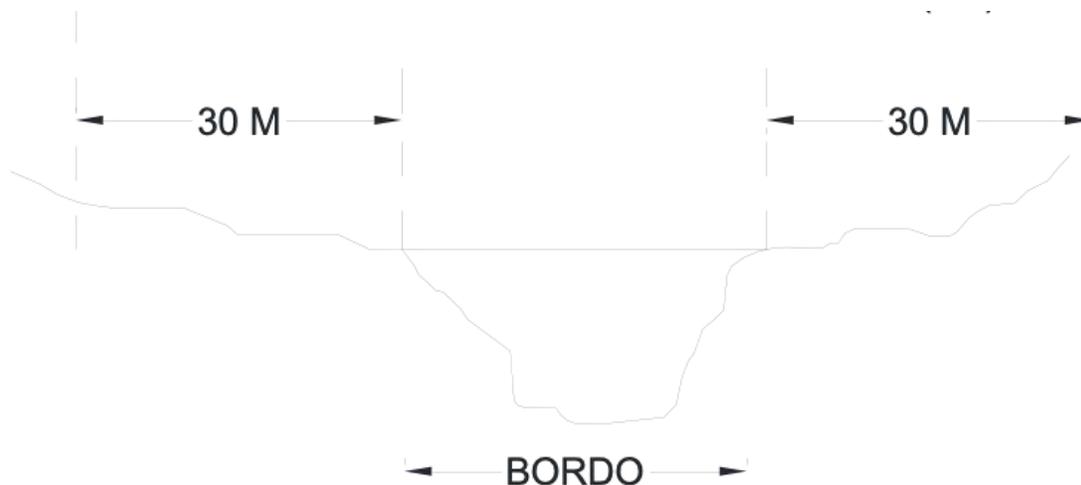
Cauce con interacción en zona urbana imprescindible su preservación con sección de restricción de 25 metros hacia ambos lados de su eje (Ver plano E6 Estrategia hidrológica, ubicar color azul).



b) Protección a bordos

Los bordos y cuerpos de agua cumplen con una variedad de funciones ecosistémicas e hidrológicas, por lo que se deberá asegurar la liberación de la superficie indicada que de acuerdo con el 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 con lo dispuesto en la normatividad aplicable. (Ver plano E6 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 franjas 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.

5.7 Normas Específicas de Ordenación del Territorio Municipal

Disposiciones Generales para protección de zonas de conservación en predios colindantes a áreas con decreto de Área Natural Protegida.

Para los predios y/o polígonos que colindan con el límite de la zona decretada de cualquier Área Natural Protegida, se debe dejar y respetar un área de salvaguarda y restricción de 50.00 metros a partir del límite de la propiedad en todas las colindancias hacia el interior del predio misma que no deben ser desarrolladas con edificaciones o construcción alguna en toda su sección, pudiendo en su caso destinarse para la generación de áreas verdes, áreas peatonales, áreas de estacionamiento (siempre y cuando el material del área de estacionamiento y rodamientos y/o área libre considere materiales y/o elementos que permitan la permeabilidad y que cuenten con áreas arboladas), áreas de recreación, que permitan generar un área de amortiguamiento para salvaguarda de la conservación de las mismas

Disposiciones Generales para Predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra

Para los predios con frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra con actividades comerciales, de servicios, habitacionales para proyectos de gran escala, es necesario establecer reglas de operación que garanticen un crecimiento ordenado brindando certeza jurídica, por lo que se deben establecer criterios para su desarrollo armónico con su entorno, generando una imagen urbana moderna en correlación con la infraestructura generada en la zona:

Debiendo para tal efecto agotar el procedimiento señalado para la adquisición de derechos adicionales.

Los predios que tengan frente al Anillo Vial II Fray Junípero Serra y que cuenten con una superficie igual o mayor a 10,000.00 m², con colindancias a zonas habitacionales podrán desarrollar edificaciones de hasta 18 niveles o su equivalente hasta 63.00 metros de altura, siempre y cuando cuenten con:

Documento que garantice la adquisición de derechos adicionales de desarrollo respecto a la altura de construcción máxima solicitada y/o autorizada por parte de la autoridad competente.

Documento técnico de visto bueno emitido por la Comisión Estatal de Aguas (CEA) u Organismo Operador que garantice que se cuenta con la suficiencia para la dotación de agua para el proyecto a desarrollar.

Documento técnico de visto bueno emitido por la Comisión Estatal de Aguas (CEA) u Organismo Operador que garantice la viabilidad para la conectividad del proyecto a desarrollar a la red sanitaria y/o el visto bueno para su ejecución en materia sanitaria.

Documento técnico de visto bueno emitido por la Secretaría de Movilidad para garantizar la viabilidad de conectividad del proyecto a la red vial de la zona.

Todo predio que no cumpla con las características establecidas en la presente norma no estará sujeto a las restricciones señaladas.

Disposiciones Generales para estaciones de servicio

Las estaciones de servicio para venta de gasolina, diésel, biodiésel y gas l.p, su autorización, operación y funcionamiento, solo podrá ubicarse en predios que cuenten con uso de suelo Comercial y Servicios y uso de suelo industrial en cualquiera de sus modalidades (ligera, mediana y/o pesada), siempre y cuando el predio cuente con frente a una vialidad Regional, metropolitana y/o primaria.

Regulaciones adicionales para la reducción de ruido en zonas comerciales e industriales colindantes a usos habitacionales

Con la finalidad de establecer una sana convivencia, los giros con usos comerciales e industriales que emitan sonidos que perturben la tranquilidad y la armonía en zonas habitacionales deberán instalar aislantes de ruido exterior o puertas dobles; controlar el ruido que genera la maquinaria dentro del sitio como aparatos de aire acondicionado, maquinarias de café, refrigeradores, etc, y no colocarlos colindantes a pared de una vivienda, al igual que televisores y bocinas, mismos que el volumen no sobrepase lo establecido en la normatividad en la materia.

Disposiciones generales para polígonos catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

En caso de que los polígonos propuestos para la implementación de un esquema de desarrollo incluyan una Zona de Monumentos Históricos, un inmueble considerado monumento histórico y sus colindantes, deberá apearse a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y a los lineamientos que para tal efecto emita, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y el Plan o Programa de Manejo que correspondan a la Zona de Monumentos Históricos y Barrios Tradicionales que aplique.

En los predios en los que se reconozca la presencia de vestigios arqueológicos (sitios arqueológicos), así como aquellos ubicados en áreas declaradas como Zona de Monumentos Arqueológicos y sus colindantes, se observará como requisito para el cambio de uso del suelo, el apearse a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y a los lineamientos que para tal efecto emita.

En ambos supuestos, el promovente debe obtener previamente la autorización y/o visto bueno del INAH y presentarlo ante la instancia encargada del Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

Disposiciones Específicas para el 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.

Regulaciones adicionales para la instalación de Antenas de Telecomunicación en predios que cuenten con Uso de Suelo Habitacional

Toda instalación de antenas de telecomunicaciones deberá apegarse a lo dispuesto en la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-03-SCT1-1993 y demás normatividad aplicable. Ahora, para el uso de antenas de telecomunicación (estaciones terrenas), que se pretendan instalar en zonas habitacionales, se deberá contar con el visto bueno de los vecinos colindantes, así como con el impacto social de la Delegación correspondiente con los lineamientos establecidos en el Código Municipal, el cual deberá ser favorable para la emisión de Dictamen de Uso de Suelo.

6. Nivel Instrumental

6.1 INSTRUMENTOS JURÍDICOS Y NORMATIVOS

Para modernizar la planeación urbana en el polígono de aplicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro, es necesario dotar de un conjunto de instrumentos que permitan transitar de una planeación eminentemente normativa a una planeación estratégica que promueva el desarrollo urbano.

Los instrumentos para impulsar las estrategias de corto, mediano y largo plazo que define este Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se clasifican de la siguiente manera:

Instrumentos de Planeación Urbana: *Son aquellas estrategias normativas y procedimientos que se llevan a cabo para la elaboración, consulta, aprobación, expedición y registro de los Programas de Desarrollo Urbano.*

Instrumentos de Regulación y Control: *son las normas y procedimientos que imponen restricciones al dominio, uso, destino y aprovechamiento del suelo.*

Instrumentos de Fomento: *son las normas y procedimientos para concertar e inducir las acciones gubernamentales y de los sectores social y privado en el territorio municipal.*

Instrumentos de Financiamiento: *son las normas y procedimientos que incentiven el desarrollo urbano, a través de la recuperación de las plusvalías urbanas, o con la participación de los sectores social, público y privado, para el financiamiento de la infraestructura, equipamiento y servicios.*

Instrumentos de Concertación y Participación: *son los mecanismos de gestión para un buen gobierno local; a través de ella se enriquece la relación entre la autoridad municipal, la sociedad civil, las organizaciones de base, las comunidades y la población en general, que permiten el logro de importantes consensos y acuerdos a favor del desarrollo urbano.*

6.1.1 Instrumentos de Planeación Urbana

Programa Municipal de Desarrollo Urbano

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, determina las estrategias, políticas y acciones generales de ordenamiento del territorio municipal, y es el marco de referencia para aprobar los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

El Programa está orientado a mejorar las áreas urbanas que presentan mayores carencias; proteger y utilizar adecuadamente los recursos naturales: a conservar y rescatar los sitios e inmuebles patrimoniales; a reutilizar estructuras urbanas; y a construir y mejorar la infraestructura y el equipamiento existente, así como la fisonomía e imagen urbana.

Código Urbano del Estado de Querétaro

El Código Urbano del Estado de Querétaro tiene como objetivo establecer los lineamientos conforme a los cuales los municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, considerando los rasgos de densidad de población, la temporalidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

Participación ciudadana

Para la revisión periódica de los Programas de Desarrollo Urbano, la consulta pública es un requisito previo a su aprobación, en la cual el Código Urbano establece los derechos, obligaciones y los diferentes mecanismos.

Por su parte, la Ley General de Asentamientos Humanos promoverá e integrará la participación plural y democrática de la sociedad y se constituirá por los Consejos de Concertación Ciudadana, los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Procedimientos jurídicos

Para llevar a cabo la aprobación, publicación y determinar la vigencia jurídica del Programa Municipal de Desarrollo se lleva a cabo el siguiente procedimiento:

Con base en Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LAHGOTDU) y en el Código Urbano del Estado de Querétaro (CUEQ), se establece el procedimiento para la aprobación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro

El artículo 11 de la LGAHOTDU establece que a los municipios les corresponde formular, aprobar, administrar, y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento.

Así mismo, el CUEQ establece en los artículos 43 al 48 el procedimiento mediante el cual, los Instrumentos de Planeación de ámbito municipal deberán seguir para su elaboración y aprobación.

Consulta pública

En el artículo 21 de la LGAHOTDU y en los artículos del 43 al 48 del Código Urbano, establecen las consideraciones para expedir la convocatoria para que las autoridades municipales, organismos privados, sociales y ciudadanos interesados participen con propuestas en los foros de consulta, con el fin de que sus propuestas sean integradas dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Conforme a lo establecidos en el CUEQ, una vez que el documento y los planos anexos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro son aprobados mediante acuerdo de Cabildo, el municipio debe publicar su versión abreviada en la Gaceta Municipal y el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” así como en un diario comercial de mayor circulación a nivel estatal.

Posteriormente el municipio solicitará el Dictamen de Congruencia a la Instancia Estatal de Desarrollo Urbano quien, a su vez, tendrá 90 días hábiles para su emisión; una vez emitida, el municipio en un plazo no mayor a 3 días hábiles solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, entrando en vigor al día siguiente de su inscripción.

6.1.2 Instrumentos de Regulación y Control del Desarrollo Urbano

Clasificación del Suelo

Con el objeto de regular los usos y destinos del suelo, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano delimita y clasifica la zonificación primaria del territorio en: Área Urbana, Área Urbanizable y Área No Urbanizable.

Conforme a la zonificación primaria, se dosifican los usos de suelo de la zonificación secundaria del presente Programa.

Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria contenida en el programa establecerá en forma genérica los usos del suelo de suelo permitido, condicionados y prohibidos.

La zonificación indica también, el coeficiente de ocupación y coeficiente de utilización del suelo, niveles, densidad y restricciones específicas.

Sistema Normativo

El Sistema Normativo de Ordenamiento Territorial, Administración y Gestión del Desarrollo Urbano es un conjunto de regulaciones y normas que establecen los principios, criterios y procedimientos para planificar, regular y gestionar el desarrollo urbano y territorial.

Para el caso del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se diseñaron Normas Generales de Ordenación para el Territorio Municipal, mismas que son de observancia general para el territorio municipal. Así como Normas Específicas, que detallan una particularidad de aplicación regulatoria para un lote, área o zona del municipio.

De contraponerse una Norma General y una Específica, aplicará la última.

Evaluación de Impacto Urbano

De acuerdo con el Código Urbano del Estado de Querétaro, la evaluación del impacto urbano es el procedimiento a través del cual se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que, por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud rebasa la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos preexistentes.

El estudio posibilita prever el efecto de los proyectos, mantener el equilibrio entre la infraestructura y la situación social y definir medidas que impidan o mitiguen los posibles efectos negativos.

La evaluación tiene como propósito privilegiar el beneficio colectivo por encima del individual, a través del establecimiento específico de medidas adecuadas de mitigación, compensación o de mejoramiento del entorno, por lo que los proyectos se someterán al cumplimiento riguroso de las normas y al análisis puntual de su impacto regional.

Dicha evaluación se realizará mediante dictamen que emitan las autoridades estatales o municipales encargadas de vigilar el desarrollo urbano en estricto apego a lo dispuesto en los lineamientos emitidos por la autoridad estatal encargada del desarrollo urbano. Éste se vinculará con la evaluación de impacto ambiental que emitan las autoridades competentes en términos del Código Ambiental del Estado de Querétaro.

Otros Instrumentos de Control

Áreas Naturales Protegidas

Es necesario fortalecer las Áreas Naturales Protegidas que se localizan en el territorio municipal, como eje rector de las políticas para la preservación, conservación, restauración e incremento de la superficie protegida. Adicionalmente, se coordinarán las diferentes instancias locales, estatales y federales para

garantizar la existencia de estos espacios vitales, soporte ambiental de la subsistencia del municipio.

Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Querétaro

En lo que respecta a las áreas de valor ambiental, el Ordenamiento Ecológico es un instrumento de política ambiental que regula el manejo de los recursos naturales y las actividades agrícolas ganaderas, forestales, recreativas y de conservación de la diversidad biológica, al mismo tiempo que genera opciones para contrarrestar el crecimiento urbano desordenado. El presente instrumento está acorde a lo establecido por el Ordenamiento Ecológico Local.

6.1.3 Instrumentos de Fomento del Desarrollo Urbano

Derechos de Desarrollo Adicional

El aprovechamiento de los derechos de desarrollo adicionales constituye un beneficio urbano como retribución al cumplimiento de condicionantes complementarias tendientes a mejorar las condiciones del entorno urbano dentro de la zona en la que se otorgan dichos derechos adicionales y mitigando las externalidades negativas generadas.

Los derechos adicionales corresponden específicamente a un aumento en los parámetros de construcción y desarrollo respecto a los derechos de desarrollo base, expresados en función del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y número de niveles y altura máximos.

Proyectos de Desarrollo Integral

Los proyectos de desarrollo integral identifican las potencialidades, limitaciones y prioridades de un área determinada, con el fin de realizar acciones de planificación y diseño urbano tendientes a la integración sustentable de los proyectos al contexto urbano y natural, entre las cuales se encuentran la reasignación de los usos de suelo y destinos, y el aprovechamiento de los derechos de desarrollo dentro de dichas áreas.

Los proyectos de desarrollo integral podrán gestionarse bajo una de las siguientes figuras, de acuerdo con las características y los objetivos específicos del desarrollo del área en cuestión:

Plan Maestro. *Instrumento de planeación a detalle, ejecutado por especialistas en planeación y diseño urbano, para un área específica de propiedad privada, principalmente para un nuevo desarrollo inmobiliario, promovido por uno o varios particulares organizados;*

Esquema de Desarrollo. *Instrumento de planeación a detalle y diseño urbano de un área específica de interés municipal, cuya propiedad corresponde a varios propietarios, y en el que se establecen una serie de acuerdos y obligaciones convenidas entre los actores del sector privado con la participación del sector público, donde los propietarios son generalmente organizados por el Gobierno Municipal; y*

Polígono de Actuación. *Sistema de instrumentos de planeación a detalle para la ejecución del desarrollo de un área de actuación específica, cuya propiedad corresponde a varios propietarios, organizados generalmente por el Gobierno Municipal. La característica principal de este instrumento es la conformación de un fideicomiso administrado por el Gobierno Municipal, a través del cual se realiza un reparto equitativo de los costos derivados de las obligaciones y los beneficios entre los actores participantes (sector público y privado), lo que permite conjuntar en un mismo instrumento la disponibilidad y habilitación del suelo con las acciones del desarrollo urbano.*

Metodología para la Gestión de Polígonos de Actuación

Los polígonos de actuación son un sistema de instrumentos con acción sobre un territorio definido en un Programa de Desarrollo Urbano para llevar a cabo proyectos urbanos integrales de diversa índole, cuyo objeto es facilitar la consolidación del suelo, regular las relaciones de los actores participantes en un marco de equidad y de seguridad jurídica, proponer mecanismos de autofinanciamiento o de recuperación financiera que ofrezcan viabilidad al desarrollo y establecer

condiciones de obligatoriedad a los actores involucrados para la consecución de los objetivos del proyecto.

Entre los proyectos que se pueden llevar a cabo en un polígono de actuación están la incorporación de suelo al desarrollo urbano lo que implica una reparcelación y la definición de usos, reservas y destinos y la normatividad que afectará al polígono o zonas del polígono en términos de densidades, alturas, restricciones, tabla de usos, etc. Un polígono también puede utilizarse para rescate de áreas o programas de renovación o reaprovechamiento urbano, en donde también se fijarán los usos y normas aplicables al nuevo espacio. La característica relevante de los polígonos es que además de los aspectos normativos incluye el procedimiento de ejecución obligatoria en los términos que se establezcan en el Programa.

Los principios fundamentales que se desprenden del concepto de Polígono de Actuación son la justicia social, la equidad entre los actores involucrados, la certidumbre jurídica y la eficiencia funcional de los sistemas de actuación. Los propietarios del suelo podrán solicitar la inclusión de un Polígono de Actuación al Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, en cuyo caso se deberá seguir el procedimiento que corresponda a una modificación del Programa.

Operación de los Polígonos de Actuación

Conformación del grupo iniciador *Se deberán identificar y convocar a los actores potenciales, debiendo incluir por lo menos a los propietarios del 70% de la superficie, y todos los ocupantes y todos los detentadores de otros derechos reales al interior del polígono.*

Elaboración del anteproyecto del polígono por parte del grupo iniciador

El grupo iniciador debe investigar y evaluar los aspectos jurídicos, técnicos, económicos, sociales y políticos que servirán de base a la elaboración de la propuesta preliminar.

Proceso de Aprobación Ingreso de la solicitud y anexos.

a) Se deberá someter un proyecto a la Secretaría del Ayuntamiento, para iniciar el proceso de aprobación, quien turnará a el área municipal encarga de desarrollo urbano para su análisis y seguimiento, para lo cual se conformará un Comité Técnico para la Evaluación y Gestión de Polígonos de Actuación, que estará constituido por las áreas vinculadas al desarrollo urbano en el municipio.

b) Se debe presentar también la carta compromiso firmada por los actores en la que se identifican, acompañada de un informe en el que cada actor acredite la naturaleza de su participación, el tipo de aportación que realizarían y sus expectativas de beneficios; y

c) Cabe mencionar que para alcanzar la debida legitimidad y representatividad que respalde la carta, ésta deberá reflejar la participación de al menos el 70% de la superficie no pública del polígono y el 40% de los propietarios, así como copia simple de sus documentos que acrediten la propiedad.

Proceso de Consulta Pública.

Una vez realizada la evaluación de la viabilidad del proyecto del polígono de actuación por parte de la autoridad municipal competente, ésta deberá hacer del conocimiento público el proyecto, por medio de la publicación oficial del Gobierno Municipal o Estatal y complementada con publicaciones periódicas en los plazos y términos que indique la reglamentación para la consulta pública. Deberá evaluarse la consulta pública por un comité con representación de las instancias del Gobierno Municipal en materia de: desarrollo urbano, medio ambiente, transporte y vialidad; y agua.

Evaluación Técnica del Proyecto por parte del Gobierno Municipal.

Las mismas instancias que evaluaron la consulta pública y una vez realizada ésta, deberán evaluar el proyecto de polígono de actuación centrándose en la congruencia de la propuesta con respecto a la política de desarrollo urbano de la ciudad. Se deberán considerar los aspectos de impacto en el crecimiento de la ciudad, en la demanda de servicios, en la capacidad de la infraestructura disponible,

en los niveles de servicio vial, y en la cuestión ambiental. Igualmente se debe revisar la propuesta sobre las formas de ejecución del proyecto, en especial la solidez legal de los modelos de asociación previstos, su capacidad financiera, la viabilidad comercial del proyecto y los posibles obstáculos que pueda enfrentar.

Dictamen Técnico

En caso de que el dictamen se considere factible, la iniciativa se deberá turnar al Ayuntamiento para su aprobación, modificación del programa y publicación. De lo contrario, podrá emitirse una opinión de aceptación condicionada y adjuntar las observaciones pertinentes.

Diseño del Programa de Ejecución Definitivo

Formalización de los Acuerdos de Ejecución En esta fase del proceso se establece el plazo para formalizar la asociación de los actores públicos o privados participantes (propietarios, inversionistas, autoridades, etc.) bajo la figura acordada, así como un plazo máximo para iniciar ejecución del proyecto ya aprobado. La asociación así constituida deberá emitir los acuerdos de ejecución formalmente.

Proyecto Definitivo Esta etapa también puede realizarse con apoyo de terceros ya sean de naturaleza pública o privada, también deberá mantenerse un estrecho acercamiento con la autoridad local para su ratificación.

Ejecución del Proyecto

En esta última fase se llevan a cabo las tareas establecidas en el proyecto definitivo para cumplir con sus objetivos, siendo algunas de ellas la operación de la asociación legalmente constituida, la habilitación financiera del proyecto, la apertura del crédito y la realización de obra.

La conclusión del proyecto incluye la extinción de las responsabilidades y el reparto de los beneficios que sean procedentes.

Instrumentos que se pueden Utilizar para la Ejecución de Polígonos de Actuación

Instrumentos Fiscales, Notariales y Registrales

Deben existir condiciones de excepción para evitar sobre gravar los traslados de dominio intermedios con motivo de la ejecución de un polígono. De igual manera, en lo notarial y registral debe considerarse que las traslaciones de la propiedad tienen su origen en el proceso de reajuste de la propiedad y no en una transacción inmobiliaria por lo que deben considerarse situaciones de excepción.

Instrumentos Financieros

En el desarrollo de los polígonos de actuación concertada se debe contemplar en primera instancia la flexibilidad en los esquemas financieros; dentro de los cuales se reconocen varias fuentes para la obtención de recursos como la venta del suelo habilitado, la aportación de un socio mayoritario o el financiamiento bancario o gubernamental, por mencionar los comunes. Sin embargo, existen otras posibilidades que surgen de la necesidad de reducir los impactos en el presupuesto de egresos de cualquiera de los ámbitos de gobierno, derivados de proyectos que reclaman inversiones considerables. Entre estos últimos tipos de financiamiento se pueden mencionar: la Banca de desarrollo (BANOBRAS, Banco Mundial, Banco Interamericano de Desarrollo) y por otro lado las organizaciones sociales y el financiamiento a la vivienda.

Evaluación Financiera

La evaluación financiera es un instrumento indispensable dentro del proceso de desarrollo de un Polígono de Actuación, que permite conocer la viabilidad económica del proyecto a ejecutar. Si bien en algunos casos de Polígonos de Actuación no se llegará a la etapa de comercialización de los lotes resultantes, sino sólo al reagrupamiento o reajuste de suelo, es importante conocer los factores clave que permitirán realizar los cálculos de los costos, los gastos, el valor de los terrenos resultantes, entre otros; y con ello evitar, en la menor medida, la pérdida económica

por parte de los involucrados del proyecto. Dicha evaluación permitirá determinar si se cumple con las premisas que se hayan predeterminado al inicio de la asociación y para el tipo de polígono que se había planteado. El alcance y la presentación de la evaluación financiera para la aceptación de un proyecto de Polígono de Actuación dependerán de la naturaleza y del objetivo del mismo.

Instrumentos de Gestión del Suelo

Dentro de los instrumentos de gestión de suelo usados común y efectivamente en muchos países se encuentran el Reagrupamiento Parcelario (Reajuste de Suelo y Fondos Comunes de Suelo), el Intercambio de Tierra y el Desarrollo hacia Adentro. El Reagrupamiento Parcelario es un instrumento flexible para el desarrollo urbano, tiene como objetivo la integración y reasignación de la propiedad a partir de la incorporación de lotes regulares e irregulares, dispersos y no dispersos al crecimiento urbano, convirtiéndolos en lotes urbanizados con un valor y un potencial mayor del que originalmente tenían. Implica una justa distribución de beneficios y cargas entre los involucrados y una menor inversión pública. Todo lo anterior para incrementar el valor económico y el bienestar social y además para aprovechar mejor al suelo eliminando las demasías, para lograr mayor eficiencia y menores costos en inversión y operación de infraestructura urbana dada su relación con la estructura urbana y la traza.

Mecánica de Operación del Instrumento

En primera instancia se prepara el proyecto por parte de los actores involucrados, el cual debe entre muchos otros aspectos proponer el nuevo esquema de lotificación y zonificación. Deberá incluir el patrón vial y la distribución de usos públicos y privados, especificando según la naturaleza del Polígono de Actuación, los usos y destinos previstos. Deberá tenerse un control sobre la proporción de las contribuciones, ya sean por aportación de suelo en valor de uso o bien, por contribuir en los gastos de adecuación y urbanización del polígono. Una vez aprobado el Polígono de Actuación en el instrumento jurídico normativo pertinente se procede a su ejecución, lo cual puede llevar varios años e incluye el reagrupamiento o relotificación. Las nuevas propiedades deberán valorarse y redistribuirse

cumpliendo el principio de equidad y con estricto apego a los acuerdos de ejecución. En sentido estricto se trata de una reorganización territorial de la propiedad para lograr una mayor eficiencia, dotarla de mejoras, facilitar su desarrollo e incrementar su valor comercial. Pero no implica en su espíritu un acto de traslación de dominio. Hay ciertamente un cambio entre los lotes aportados y los recibidos, pero no un cambio de la esencia de la propiedad para cada uno de los actores participantes.

Financiamiento

En el caso donde los involucrados no puedan solventar los gastos para llevar a cabo el proyecto existen varias opciones: a) obtener financiamiento de una institución financiera, para el cual puede quedar como garantía el fondo de la ciudad o el fondo estatal (lo que facilita los préstamos); b) de acuerdo a la naturaleza del desarrollo el gobierno, en cualquiera de sus niveles, puede contribuir con el financiamiento; c) incorporar a la asociación un socio aportador de capital que generalmente juega el papel de desarrollador inmobiliario y que puede ser privado o el gobierno.

Responsable de la Operación del Instrumento

La entidad responsable de la aplicación de este instrumento en el contexto de un Polígono de Actuación es la asociación de actores. Ciertamente pueden llevarse a cabo programas de reparcelación con objetivos distintos al desarrollo de un polígono y en estos casos se pueden reconocer otros responsables, como los gobiernos locales. Pero en su aplicación dentro de los Polígonos de Actuación la responsable es indudablemente la asociación. Cuando los proyectos sean de gran magnitud o muy complejos es recomendable que la operación sea encargada a la Agencia de Desarrollo y Gestión Urbana o a una entidad especializada.

Principios del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

Los instrumentos de distribución de cargas y beneficios tratan de regular uno de los principios básicos de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de los Polígonos de Actuación: la equidad entre los participantes.

Por ello debe procurarse que las cargas o costos, así como los beneficios derivados del desarrollo urbano sean asignados de manera equitativa entre los actores participantes.

El Polígono de Actuación se puede llevar a cabo cuando hay concertación, cuando se reconocen los intereses de los otros actores como válidos y legítimos y esto sólo se puede lograr cuando el manejo de tal espectro de intereses puede, en primer lugar, reconocer la existencia de cada uno de ellos, y, en segundo lugar, integrar un esquema de distribución y mecánicas de compensación que permita a todos los interesados obtener beneficios justos. De esta manera, el sistema de distribución de cargas y beneficios emerge como el elemento más estratégico para el buen éxito de un polígono de actuación.

Toda acción urbanística supone costos, desde los físicos derivados de la necesidad de inversión en infraestructura y equipamientos, hasta los sociales, producto de las externalidades que la acción urbanística tendrá sobre la población, pasando por los ambientales; pero también producirá beneficios producto de la comercialización de los bienes inmobiliarios en el mercado.

Los actores privados que invierten en el desarrollo urbano tienen todo el derecho de recibir una retribución como ganancia a su inversión y toma de riesgo; pero también la sociedad, principalmente a través de la inversión pública, asume una serie de costos que deben ser compensados como los de infraestructura y equipamiento que se materializan como aumentos en el valor del suelo. La sociedad también asume los costos de las externalidades, derivadas de la concesión de derechos de desarrollo (uso de suelo e intensidad) que hace el estado a los propietarios del suelo y que también se materializa como aumento en el valor del suelo.

Así, para lograr un reparto equitativo de los costos y beneficios del desarrollo urbano:

c) El promovente deberá asumir la totalidad de los costos en infraestructura y equipamiento que se requieran para su desarrollo inmobiliario, aun cuando estos estén fuera de su propiedad y pasen a formar parte del patrimonio público;

d) *En caso de que se considere conveniente que la inversión en infraestructura y equipamiento sea mayor a la requerida por el desarrollo, el municipio se hará responsable de la inversión excedente; y*

e) *El promovente podrá solicitar derechos adicionales por encima de los derechos de desarrollo base asignados a los usos específicos de la Zonificación Secundaria, debiendo realizar un pago por concepto de aprovechamiento de derechos de desarrollo adicionales entre otras obligaciones a realizar, de conformidad con lo establecido en el Sistema Normativo de Ordenamiento Territorial, Administración y Gestión del Desarrollo Urbano.*

Facilidades administrativas y estímulos para la consolidación de la ciudad compacta y la redensificación de la ciudad interior

A efecto de promover el modelo de ciudad compacta y el óptimo aprovechamiento de zonas susceptibles, recuperar la población perdida de la ciudad central y promover la realización de vivienda de interés social o popular en zonas provistas de equipamiento, infraestructura y servicios, 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 Querétaro, los cuales podrán mantenerse, modificarse o eliminarse cada año según la dinámica urbana existente.

Podrán considerarse uno o más de los siguientes:

Proyectos que se promuevan en un vacío urbano, predio baldío, o un predio o lote subutilizado dentro de una de las Zonas de Reaprovechamiento identificadas dentro de este Programa Municipal, y que se desarrollen durante los primeros tres años contados a partir de la entrada en vigor del presente Programa; y

Proyectos que promuevan la construcción de vivienda de interés social o popular de conformidad con las normas y criterios establecidos por el INFONAVIT, y cumplan con lo establecido en el inciso “a” respecto a su ubicación.

Los incentivos que podrán ser previstos para los casos descritos en el inciso “a”, se determinarán en la legislación fiscal correspondiente al municipio de Querétaro.

La aplicación de los incentivos para la consolidación y el reaprovechamiento de la ciudad interior se sujetará a la consideración mediante Dictamen Técnico emitido por el área encargada en materia de desarrollo urbano en el municipio y Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Finanzas, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente aplicable.

En caso de que se considere viable la obtención de los incentivos descritos en los incisos anteriores, se deberá firmar un acta responsiva, cuyo incumplimiento por parte del beneficiario lo hará merecedor del pago de todos los beneficios recibidos, más los recargos y multas según la legislación fiscal aplicable.

Áreas de Actuación Estratégicas.

Las áreas de actuación definen la orientación prioritaria del territorio municipal con base a lo planteado en un modelo de ciudad compacta, las cuales estarán sujetas a un tratamiento urbano específico y tienen como principal objetivo el crecimiento urbano; la conservación ambiental, la integración regional; el reciclamiento o reaprovechamiento urbano; el mejoramiento urbano y la consolidación de zonas con potencial de desarrollo.

Para el caso del suelo urbano y urbanizable del PMDU, se promoverá Áreas de Actuación con Potencial de Reaprovechamiento, Desarrollo, Urbanización, Mejoramiento, Regeneración Urbana y Conservación Ambiental.

En este sentido, se busca que se promueva la intervención de estas áreas, acompañadas de la integración de Proyectos de Desarrollo bajo la figura de Plan Maestro, Esquema de Desarrollo y Polígonos de Actuación, Incentivos para el incremento de Derechos de Desarrollo, Incentivos Administrativos y Fiscales de intervención urbana, así como todos los mecanismos de sistemas de cooperación.

Cuadro 88
Aplicación de Instrumentos en Áreas de Actuación

Área de Actuación	Instrumentos			
	Derechos Adicionales	Plan Maestro	Esquema de Desarrollo	Polígono de Actuación
Reaprovechamiento	X	X	X	X
Desarrollo	X	X	X	X
Urbanización	X	X	X	X
Mejoramiento		X		X
Regeneración Urbana	X	X	X	X

Para el caso de las Áreas de Actuación de Conservación Ambiental, se promoverá su conservación, bajo el mecanismo de Pago de Servicios Ambientales.

Instrumentos para Financiamiento del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Para hacer efectivo el financiamiento del desarrollo urbano en el municipio, es necesario contar con instrumentos que permitan recuperar las plusvalías generadas por la inversión histórica de infraestructura y servicios por parte del municipio, así como fortalecer la participación de los sectores social, público y privado, para el financiamiento del desarrollo urbano.

Contribución de mejoras por financiamiento de obras por cooperación y captación

Se establece como contribución de mejoras por obra pública, de conformidad con las disposiciones vigentes de la materia, el pago o contribución para la ejecución de una obra financiada con recursos públicos que afecta a un número específico de propietarios o poseedores, sean personas físicas o jurídicas, de bienes inmuebles ubicados dentro de un área de beneficio, por un periodo de tiempo determinado.

El CUEQ señala en sus artículos 370 y 391 define el sistema de financiamiento de obras por cooperación y obras de captación.

Mediante la contribución de mejoras bajo el financiamiento de obras con los sistemas de cooperación o de captación, podrán realizarse las siguientes obras públicas:

Las de apertura de nuevas vías públicas;

Las de pavimentación, rectificación, ampliación, prolongación y mejoramiento de vías públicas ya existentes;

Las de seguridad y protección relacionadas con el tránsito de vehículos y peatones, dentro y fuera de los límites de los centros de población;

Las de ornato, seguridad y protección, además del empedrado, banquetas, guarniciones y demás elementos que equipan las vías públicas;

Las de construcción de rampas de discapacidad;

Las de infraestructura ciclista;

Las de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial;

Las instalaciones necesarias para dotar a los centros de población de alumbrado público o para mejorar el ya existente;

Las de electrificaciones necesarias para dotar a los centros de población de fluido eléctrico o para mejorar las ya existentes;

Las 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; y

Cualquier otro tipo de obras o servicios relacionados con la misma, tendientes a la integración y mejoramiento de los centros de población.

El financiamiento de obras por cooperación se promoverá en aquellas áreas sujetas a mejoramiento urbano, mientras que la obras por captación en aquellas áreas de crecimiento en Suelo Urbanizable.

Captación de plusvalía por urbanización

Como un mecanismo de recuperación de plusvalías por urbanización, se recuperará el beneficio de la aplicación de los incrementos de desarrollo adicional que señala

el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en su apartado de Normas de Ordenación General para el Territorio Municipal, mediante el pago que determine la Ley de Ingresos Municipal.

Este instrumento se aplicará en Áreas de Actuación de Reaprovechamiento, Desarrollo y Urbanización, así como aquellas zonas sujetas a Regeneración Urbana que se definen en el presente programa. Los recursos recaudados a través de este instrumento serán canalizados a la realización de obras de infraestructura, mejoramiento de áreas verdes, imagen urbana y espacios públicos, que preferentemente serán canalizadas para las Áreas de Actuación con Potencial de Mejoramiento que señale el presente programa.

El incremento de derechos de desarrollo adicional se aplicará cuando:

a) Se incremente el número de niveles con más coeficiente de utilización de suelo (CUS)

La redistribución del potencial constructivo aumentando el número de niveles mediante dictamen de altura queda exento del pago por derechos de desarrollo adicional, siempre y cuando no se incremente el número de viviendas y se respete el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) que determine la normatividad.

Asociaciones Público- Privadas

Los proyectos de asociación público-privada regulados por la Ley de Asociación Público Privado del Estado de Querétaro , son aquellos que se realizan con cualquier esquema para establecer una relación contractual de Largo Plazo, entre instancias del sector público y del sector privado, para la prestación de servicios al sector público o al usuario final y en los que se utilice infraestructura provista total o parcialmente por el sector privado con objetivos que aumenten el bienestar social y los niveles de inversión en el Estado.

Los proyectos de asociación público-privada deberán estar plenamente justificados, especificar el beneficio social que se busca obtener, demostrar su ventaja financiera frente a otras formas de financiamiento y ser congruentes con los principales lineamientos plasmados en el Plan Estatal de Desarrollo y en el Programa Municipal

Fondo de Desarrollo Urbano Municipal

A efecto de contribuir al logro de los objetivos y las estrategias planteadas por el presente Programa, la totalidad de los recursos obtenidos por concepto de aprovechamientos de cambio de horizonte de planeación, autorización de incremento de densidad de población, autorización de incremento de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), autorización de incremento de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), autorización de incremento de altura máxima permitida, autorización de cambio de uso de suelo urbano a otro uso de suelo urbano y autorización de cambio de uso de suelo de urbano a no urbanizable, serán destinados y etiquetados de la siguiente manera:

a) El cuarenta por ciento de los recursos ingresados se destinará a un Fondo para la Creación de la Reserva Territorial Municipal de Querétaro, el cual se destinará de forma exclusiva para la adquisición y habilitación de suelo estratégico ubicado en zonas centrales, para promover la conformación de la Ciudad Compacta, como refuerzo a las estrategias de acceso a la ciudad y equipamiento urbano y en correspondencia con el Artículo 88 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, haciendo uso del derecho de preferencia por el tanto, en la adquisición de predios cuando estos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso y se determinen útiles para los objetivos planteados por el presente Programa, y de conformidad con lo dispuesto en la normatividad estatal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. Para tal efecto son considerados por el presente Programa como susceptibles de integrar reserva territorial, aquellos predios ubicados dentro de las Áreas de Reaprovechamiento establecidas dentro de este Programa. Lo anterior siempre que un predio se determine de utilidad para el cumplimiento de los objetivos del presente Programa y no cuente con afectaciones de ningún tipo que limiten su óptimo aprovechamiento para el desarrollo urbano. Asimismo, dicho fondo podrá destinarse a la adquisición de suelo ubicado en zonas con alto valor ambiental, para la conformación de un cinturón verde que preste altos servicios ambientales a las zonas urbanas y sus habitantes.; y

b) El treinta por ciento de los recursos ingresados se destinará a un Fondo para el Desarrollo de Espacios Públicos y Áreas Verdes Urbanas, el cual se destinará de forma exclusiva para incrementar y mejorar la dotación de espacios públicos y áreas verdes per cápita, mediante la realización de proyectos y obras para la creación, ampliación y mejoramiento de espacios públicos y áreas verdes urbanas de calidad, seguros, conectados, ciclo incluyentes, con accesibilidad universal y eficientes en el uso de los recursos hídricos, de conformidad con lo que a su efecto determine su reglamento correspondiente, el cual debe determinar por lo menos sus reglas de administración y operación.; y

c) El treinta por ciento de los recursos ingresados se destinará a un Fondo para la Movilidad Sustentable del Municipio de Querétaro, el cual se destinará de forma exclusiva a mejorar las condiciones de la movilidad urbana dentro del territorio municipal, priorizando los proyectos orientados a mejorar la movilidad no motorizada y el transporte público, y aquellos destinados a crear una cultura de la movilidad, incluyente, respetuosa y eficiente.

Gravamen al desperdicio urbano

Se deberá establecer en la legislación fiscal correspondiente al municipio de Querétaro un pago adicional por concepto de desperdicio urbano que será aplicable a los vacíos urbanos, baldíos y predios o lotes subutilizados, que no hayan sido desarrollados durante los primeros dos años después de la entrada en vigor del presente Programa.

Este pago adicional se basa en la asignación justa de los costos derivados de la especulación del suelo, provocando el desperdicio de la inversión pública en infraestructura, equipamiento, sus respectivos mantenimientos, y la operación de otros servicios públicos, y los costos asociados con la dispersión urbana incentivada por dicho desperdicio.

Instrumentos de Concertación y Participación:

Plataformas interactivas de participación ciudadana

Las plataformas interactivas de participación ciudadana son herramientas digitales que facilitan la colaboración y la interacción entre los ciudadanos y las autoridades en la toma de decisiones y la planificación de políticas públicas. Estas plataformas permiten a los ciudadanos expresar sus opiniones, ideas y propuestas, así como acceder a información relevante y participar activamente en asuntos de interés público. A continuación, se mencionan algunos ejemplos de plataformas interactivas de participación ciudadana:

Plataformas de consulta en línea: Estas plataformas permiten a los ciudadanos participar en encuestas, cuestionarios y consultas públicas sobre temas específicos. Los usuarios pueden proporcionar su opinión y contribuir con ideas y propuestas a través de formularios en línea.

Redes sociales y medios de comunicación social: Las redes sociales como Facebook, Twitter, Instagram y YouTube ofrecen espacios de interacción donde los ciudadanos pueden expresar sus opiniones, debatir temas y comunicarse directamente con las autoridades y otros ciudadanos. También pueden utilizarse hashtags o etiquetas para agrupar conversaciones sobre temas específicos.

Plataformas de mapeo colaborativo: Estas plataformas permiten a los ciudadanos mapear y marcar en un mapa digital temas de interés, como problemas de infraestructura, áreas verdes, sitios de interés cultural, entre otros. Esto permite a los ciudadanos contribuir con información geográfica relevante y compartir sus conocimientos sobre el entorno urbano.

Plataformas de presupuesto participativo: Estas plataformas se utilizan para involucrar a los ciudadanos en la asignación de recursos y la toma de decisiones sobre el presupuesto público. Los ciudadanos pueden proponer proyectos, votar por las propuestas de otros y participar en la selección de proyectos que serán financiados.

Estas plataformas permiten a los ciudadanos colaborar y cocrear soluciones y políticas públicas junto con las autoridades y otros actores relevantes. Se pueden utilizar herramientas de colaboración en línea, como wikis, foros de discusión y espacios de trabajo compartidos, para generar ideas, debatir propuestas y desarrollar soluciones conjuntas.

Plataformas de seguimiento y monitoreo ciudadano: *Estas plataformas permiten a los ciudadanos monitorear y reportar problemas o situaciones que requieran atención, como mantenimiento de infraestructuras, servicios públicos deficientes o situaciones de riesgo. Los ciudadanos pueden enviar informes, fotos o videos y seguir el estado de sus reportes.*

El uso de estas herramientas digitales ayuda a fomentar la transparencia, la colaboración y la inclusión en el proceso de toma de decisiones, permitiendo una participación ciudadana más amplia y accesible.

Otros mecanismos de Concertación

Mesas de diálogo y negociación: *Las mesas de diálogo y negociación reúnen a diferentes partes interesadas, como representantes de la comunidad, organizaciones civiles, empresas y autoridades, para discutir y llegar a acuerdos sobre temas específicos. Estas mesas facilitan la comunicación directa, la negociación y la búsqueda de consensos entre los actores involucrados.*

Foros y talleres participativos: *Los foros y talleres participativos son espacios de encuentro donde los ciudadanos y otros actores pueden debatir temas relevantes, intercambiar ideas, compartir experiencias y proponer soluciones. Estos eventos fomentan la interacción y la colaboración entre los participantes, permitiendo una mayor comprensión de los diferentes puntos de vista y generando propuestas colectivas.*

Audiencias públicas: *Las audiencias públicas son reuniones abiertas al público en general, en las cuales se presentan proyectos, políticas o decisiones específicas para que los ciudadanos expresen sus opiniones, hagan preguntas o presenten*

sugerencias. Las audiencias públicas proporcionan un espacio para el debate público y la rendición de cuentas de las autoridades.

Grupos de trabajo y comités técnicos: *Los grupos de trabajo y comités técnicos son instancias de trabajo conformadas por expertos, representantes de organizaciones y/o ciudadanos interesados en un tema específico. Estos grupos analizan, investigan y proponen soluciones o recomendaciones en base a su experiencia y conocimientos técnicos.*

Difusión del Programa

Para lograr el cumplimiento del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, tanto en el ámbito social como privado, resulta de vital importancia su difusión y promoción, a fin de dar a conocer las oportunidades de inversión y desarrollo. La promoción y difusión deben darse por diversos medios, principalmente a través de la página web del municipio.

7. Cartera de Proyectos

7.1 PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Los proyectos establecidos en el presente apartado se determinan como detonadores y responden a las necesidades de las personas, de la misma forma se alinearon a los objetivos, escenarios, estrategias y a las zonificaciones primaria y secundaria, delimitándose territorialmente y proponiéndose con la finalidad de orientar el presupuesto municipal para poderse implementar.

Nombre del proyecto:	Parque Metropolitano		
Delegación	Félix Osores Sotomayor	Estrategia	Desarrollo Estratégico Sostenible
Descripción del proyecto	Habilitación de un parque intraurbano en Jurica Poniente con una superficie de 224.12 hectáreas		
Monto	Sin Dato	Población Beneficiada	1,530,820
Plazo	Mediano Plazo	Responsable	Secretaría de Obras Públicas Municipal
Impacto Social	Generará un impacto en relación con la recreación y esparcimiento de la zona metropolitana		
Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible			
ODS 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles			
11.7 De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad.			
ODS 15. Vida de Ecosistemas Terrestres			
15.5 Adoptar medidas urgentes y significativas para reducir la degradación de los hábitats naturales, detener la pérdida de la diversidad biológica y, para 2020, proteger las especies amenazadas y evitar su extinción			
Alineación con el Plan Nacional de Desarrollo			
Eje transversal: Territorio y Desarrollo Sostenible			
Alineación con el Plan Estatal de Desarrollo			
Eje 4. Medio Ambiente e Infraestructura Sostenible			
Alineación con el Plan Municipal de Desarrollo			
Eje 4. Por el Medio Ambiente			

Nombre del proyecto:	Bloque		
Delegación	Epigmenio González	Estrategia	Desarrollo Estratégico Sostenible
Descripción del proyecto	Espacio para la promoción de un centro de tecnologías digitales que se ubicará en el Ejido San Pablo en una superficie de 87,153.48		
Monto	Sin Dato	Población Beneficiada	530,364
Plazo	Mediano Plazo	Responsable	Secretaría de Desarrollo Sustentable Estatal / Secretaría de Obras Públicas Municipal
Impacto Social	Articulación de un ecosistema colaborativo soportado por infraestructura pública con unidades de aprendizaje y emprendimiento en la industria creativa digital		
Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible			
ODS 9. Industria, Innovación e Infraestructura			
9.5 Aumentar la investigación científica y mejorar la capacidad tecnológica de los sectores industriales			
Alineación con el Plan Nacional de Desarrollo			
Eje general: Desarrollo Económico			
Alineación con el Plan Estatal de Desarrollo			
Eje 3. Economía Dinámica y Prosperidad Familiar			
Alineación con el Plan Municipal de Desarrollo			
Eje 3. Por tu ingreso			

Nombre del proyecto:	Terminal de autobuses zona norte		
Delegación	Santa Rosa Jáuregui	Estrategia	Movilidad y Seguridad Sostenible
Descripción del proyecto	Construcción de una nueva terminal de autobuses, ubicada estratégicamente en la zona norte del municipio que complemente el servicio de autobuses foráneos de las terminales actuales.		
Monto	Sin Dato	Población Beneficiada	22,168
Plazo	Mediano Plazo	Responsable	Secretaría de Obras Públicas Municipal
Impacto Social	Mejorar la conectividad de la zona norte del municipio, facilitando los viajes locales y foráneos		
Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible			
ODS 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles			
11.2 De aquí a 2030, proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad.			
Alineación con el Plan Nacional de Desarrollo			
Eje general: Desarrollo Económico			
Alineación con el Plan Estatal de Desarrollo			
Eje 3. Economía Dinámica y Prosperidad Familiar			
Alineación con el Plan Municipal de Desarrollo			
Eje 5: Por una mejor calidad de vida y futuro			

Nombre del proyecto:	Panteón con modalidad mixta		
Delegación	Santa Rosa Jáuregui	Estrategia	Ordenamiento y Desarrollo Territorial Equilibrado
Descripción del proyecto	Construcción de un panteón que ofrece diversas opciones de sepultura, entre ellas la vertical y horizontal		
Monto	Sin Dato	Población Beneficiada	22,168
Plazo	Mediano Plazo	Responsable	Secretaría de Desarrollo Sustentable Estatal / Secretaría de Obras Públicas Municipal
Impacto Social	Contar con espacios suficientes para servicios funerarios en la zona norte del municipio.		
Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible			
ODS 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles			
11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales			
Alineación con el Plan Nacional de Desarrollo			
Eje transversal: Territorio y Desarrollo Sostenible			
Alineación con el Plan Estatal de Desarrollo			
Eje 3. Economía Dinámica y Prosperidad Familiar			
Alineación con el Plan Municipal de Desarrollo			
Eje 3. Por una mejor calidad de vida y futuro			

Nombre del proyecto:	Regeneración Urbana		
Delegación	Félix Osos Sotomayor, Felipe Carrillo Puerto y Epímenio González	Estrategia	Ordenamiento y Desarrollo Territorial Equilibrado / Desarrollo Estratégico Sostenible
Descripción del proyecto	Realizar acciones de regeneración urbana, en lo relativo a infraestructura y equipamiento para mejorar la calidad de vida de la población en una superficie de 748.77 hectáreas.		
Monto	Sin Dato	Población Beneficiada	652,374
Plazo	Mediano Plazo	Responsable	Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal / Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Estatal
Impacto Social	Mejoramiento de la imagen urbana, movilidad, equipamiento y espacio público para beneficio de la población de la zona		
Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible			
ODS 11. Ciudades y Comunidades Sostenibles			
11.2 De aquí a 2030, proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad			
Alineación con el Plan Nacional de Desarrollo			
Eje general: Desarrollo Económico			
Alineación con el Plan Estatal de Desarrollo			
Eje 3. Economía Dinámica y Prosperidad Familiar			
Alineación con el Plan Municipal de Desarrollo			
Eje 3. Por una mejor calidad de vida y futuro			

Nombre del proyecto:	Corredor Norponiente		
Delegación	Santa Rosa Jáuregui y Félix Osores Sotomayor	Estrategia	Protección al Ambiente y Gestión del Agua
Descripción del proyecto	Generar infraestructura verde a través de la incorporación del paisaje detonando la zona como un espacio articulador para actividades sociales, acciones medioambientales y para la mitigación a inundaciones		
Monto	Sin Dato	Población Beneficiada	1,530,820
Plazo	Mediano Plazo	Responsable	Secretaría de Desarrollo Sostenible Municipal / Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Estatal
Impacto Social	Dar una continuidad biológica y ecosistémica en la zona norte del municipio, abriendo paso a la regeneración del paisaje y sobre todo a anticipar acciones no sólo ambientales sino también de conectividad y movilidad para el territorio en desarrollo habitacional que existe.		
Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible			
ODS 15. Vida de Ecosistemas Terrestres			
15.5 Adoptar medidas urgentes y significativas para reducir la degradación de los hábitats naturales, detener la pérdida de la diversidad biológica.			
15.9 Integrar los valores de los ecosistemas y la diversidad biológica en la planificación nacional y local, los procesos de desarrollo, las estrategias de reducción de la pobreza y la contabilidad.			
Alineación con el Plan Nacional de Desarrollo			
Eje transversal: Territorio y Desarrollo Sostenible			
Alineación con el Plan Estatal de Desarrollo			
Eje 4. Medio Ambiente e Infraestructura Sostenible			
Alineación con el Plan Municipal de Desarrollo			
Eje 4. Por el Medio Ambiente			

Fuentes de Información

- *Accidentes de tránsito terrestre en zonas urbanas y suburbanas, Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)*
- *Anuario Estadístico y Geográfico del Estado de Querétaro.*
- *Atlas Nacional de Riesgos. URL: <http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/>*
- *Capa vectorial de Uso de suelo y vegetación 1:250,000 serie 1 de Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)*
- *Capa vectorial de Uso de suelo y vegetación 1:250,000 serie 6 de Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)*
- *Cartas Topográficas de Querétaro, Escala 1:20,000, Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)*
- *Censos de población y vivienda 2000. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)*
- *Censos de población y vivienda 2020. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)*
- *Censos de población y vivienda, 1980. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)*
- *Censos de población y vivienda, 1990, Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)*
- *Censos de población y vivienda, 2010. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)*
- *Censos Económicos, 2013 a 2019. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)*
- *Código Ambiental del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 104 de fecha 3 de diciembre de 2021.*
- *Código Urbano del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 27, de fecha 31 de mayo de 2012; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 38 de fecha 21 de mayo de 2022.*
- *Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social, CONEVAL, 1990 y 2020,*
- *Consejo Nacional de Población (CONAPO). Índices de marginación 1990 y 2020*
- *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917; última reforma publicada el 28 de mayo de 2021.*
- *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga” de fecha 31 de diciembre de 2008; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, de fecha 14 de junio de 2021.*
- *Datos Abiertos, Repositorio nacional de los datos generados en el Gobierno de la República. URL: <https://datos.gob.mx/>*
- *Datos Viales 2020 de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT).*

- *Descarga de información cartográfica. Infraestructura de Datos Espaciales Abiertos (IDEA), Instituto de Geografía. Universidad Autónoma de México. URL:<https://www.gits.igg.unam.mx/idea/descarga>*
- *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), mayo de 2021. INEGI <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>*
- *Encuesta Intercensal 2015. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)*
- *Grado de Riesgo por Sequía, Comisión Nacional de Agua (CONAGUA), 2015*
- *Guía Metodológica para la elaboración o adecuación de programas de zonas metropolitanas o conurbadas. URL:<https://www.gob.mx/sedatu/documentos/guia-metodologica-para-la-elaboracion-o-adecuacion-de-programas-de-zonas-metropolitanas-o-conurbaciones?idiom=es>*
- *Imagen Landsat de Google Earth y de la información disponible en <https://www.sgm.gob.mx/ResiduosSolidos/>*
- *Índice de Ciudades Sostenibles, 2018. URL: https://indexedeciudadessostenibles2018.inpp.cide.edu/resources/Reporte_completo.pdf*
- *Ley Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992; última reforma publicada el 8 de marzo de 2022.*
- *Ley de Aguas Nacionales, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de diciembre de 1992; última reforma publicada el 11 de mayo de 2022.*
- *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972; última reforma publicada el 16 de febrero de 2018.*
- *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016; última reforma publicada el 1 de junio de 2021.*
- *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988; última reforma publicada el 11 de abril de 2022.*
- *Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983; última reforma publicada el 16 de febrero de 2018.*
- *Ley General de Cambio Climático, publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 6 de junio de 2012; última reforma en el Diario Oficial de la Federación de fecha 11 de mayo de 2022.*
- *Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 69, de fecha 17 de diciembre de 2008; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 109 de fecha 23 de diciembre de 2021.*

- *Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 24, de fecha 25 de mayo de 2001; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 45 de fecha 10 de junio de 2022.*
- *Ley de Planeación del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 69, de fecha 17 de diciembre de 2008; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 107 de fecha 14 de diciembre de 2021.*
- *Ley para la Inclusión al Desarrollo Social de las Personas con Discapacidad del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 58, de fecha 4 de noviembre de 2011; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 87 de fecha 30 de septiembre de 2021.*
- *Ley del Sistema Estatal de Protección Civil, Prevención y Mitigación de Desastres para el Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 68, de fecha 18 de septiembre de 2015; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 95 de fecha 22 de octubre de 2021.*
- *Ley de Turismo del Estado de Querétaro, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 55, de fecha 31 de julio de 2009; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 36, de fecha 16 de junio de 2017.*
- *Ley para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, predios familiares y Predios Sociales para el Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 3, de fecha 13 de enero de 2017; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 3, de fecha 14 de enero de 2022.*
- *Ley de Catastro para el Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 109, de fecha 23 de diciembre de 2021.*
- *Ley de Movilidad para el Transporte del Estado de Querétaro, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”, número 13, de fecha 3 de marzo de 2012; última reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 87 de fecha 30 de septiembre de 2021.*

- *Ley que Regula el Sistema Estatal de Promoción del Uso de la Bicicleta, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, número 40 de fecha 22 de julio de 2011.*
- *Lineamientos Simplificados para la Elaboración de Programas Municipales de Desarrollo Urbano, SEDATU, 2022*
- *Manual y Caja de Herramientas de Gobernanza. URL: <https://www.gob.mx/sedatu/documentos/manual-y-caja-de-herramientas-de-gobernanza>*
- *Marco Geoestadístico, INEGI 2020.*
- *Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (PHINA) del Registro Agrario Nacional (RAN).*
- *Página oficial Global Geopark URL: <http://www.globalgeopark.org/GeoparkMap/geoparks/Mexico/12565.htm>*
- *Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024*
- *Programa Nacional de Vivienda 2019-2024*
- *Programa Sectorial de Desarrollo 2020-2022, Política Pública Estatal de Sostenibilidad*
- *Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2020-2024*
- *Proyecto de “Plataformas Logísticas de México”, Banco Interamericano de Desarrollo*
- *NOM-SEDATU-001-2021 Espacios Públicos en los Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 22 de febrero de 2022.*
- *NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de agosto de 2022.*
- *Puntos Críticos de Inundación (CONAGUA –CENAPRED 2018)*
- *Servicio Geológica Mexicano. Disponible en <https://www.sgm.gob.mx/>*
- *Sistema de Consultas de Declaratorias CENAPRED, disponible en línea: <http://www.atlasmunicipalderiesgos.gob.mx/apps/Declaratorias/>*
- *Sistema de Información Geoespacial del Catastro Rural del Registro Agrario Nacional (RAN)*
- *Tipología de vivienda, Comisión Nacional de Vivienda*



Secretaría de Desarrollo Urbano
Coordinación de Normatividad
Oficio: CN/518/2025

Querétaro, Qro., 09 de mayo de 2025
Asunto: Se rinde informe de cumplimiento

Lic. María Concepción Reséndiz Rodríguez
Titular de la Unidad de Transparencia y
Acceso a la Información Pública
Presente

Por medio de la presente reciba usted un cordial saludo y por instrucciones del Dr. Gerardo Romero Altamirano, Secretario de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro, y en seguimiento a su oficio número **OIC/UTAIP/0025/2025**, recibido en esta Coordinación el día 31 de marzo del año en curso, en donde requiere se remita por parte de esta dependencia la búsqueda y entrega de la información precitada, derivado de la Resolución Definitiva dictada dentro del expediente **RDA/0069/2025/OPNT**, promovido por el recurrente, ante la Comisión de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Datos Personales del Estado de Querétaro, con motivo de la solicitud de información con número de folio 220458525000322, asignada por el portal de la Plataforma Nacional de Transparencia; atento a lo requerido, se hace de su conocimiento lo siguiente:

De conformidad con los argumentos expuestos por el recurrente y en atención a lo solicitado al resolutivo primero del Recurso de Revisión **RDA/0069/2025/OPNT**, en el que la Comisión determina: "...**Primero**. De conformidad con los argumentos expuestos, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 149 fracción III de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, esta Comisión ordena al sujeto obligado a realizar una búsqueda exhaustiva de la información y entregar una respuesta ordenada, clara, completa y gratuita", me permito dar contestación en los siguientes términos:

Esta Secretaría se encuentra imposibilitada jurídica y materialmente para remitir lo solicitado por el ahora recurrente, en razón de no ser la autoridad poseedora de la información en el formato requerido por el solicitante, toda vez que, en fecha 28 de febrero del presente año, la Secretaría del Ayuntamiento mediante oficio **SAY/DAI/213/2025** remitió copia certificada y en formato PDF el "Acuerdo por el que se Actualiza el Programa de Desarrollo Urbano de Querétaro"; motivo por el cual se anexó a la respuesta emitida mediante oficio CN/233/2025, signado por la suscrita en fecha 13 de marzo de 2025.

Así mismo, no omito hacer de su conocimiento que esta autoridad se encuentra en la mejor disposición para entregar el documento en los formatos señalados en el párrafo que antecede, por lo que, en caso de ser de utilidad para el solicitante se deberá realizar el previo pago para la expedición de copias certificadas.

Aunado a lo expuesto anteriormente, y para el cumplimiento de la presente resolución se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

Como primer punto, esta autoridad únicamente tiene en su posesión el "Acuerdo por el que se Actualiza el Programa de Desarrollo Urbano de Querétaro" en copia certificada y formato PDF.

Como segundo punto, no omito reiterar que la falta de posesión del documento en cuestión, tiene fundamento en el artículo 47 fracción V de la Ley Orgánica de Municipal del Estado de Querétaro, y el artículo 189 del Código Municipal de Querétaro, que a la letra dicen:

Artículo 47.- La Secretaría del Ayuntamiento será la instancia auxiliar para el despacho de los asuntos del mismo.

(...)

V. Suscribir todos los documentos oficiales emanados del ayuntamiento, sin cuyo requisito no serán válidos.

Artículo 189.- El Ayuntamiento tiene, en materia de desarrollo urbano las siguientes atribuciones:

(...)

II. Elaborar, aprobar y ejecutar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y en los demás registros que correspondan en razón de la materia.

Por lo expuesto en los puntos que anteceden del presente informe, se tiene **actualizada la causal de sobreseimiento** del presente recurso de revisión, a sabed, artículo 154 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, por las argumentaciones antes vertidas.

Por lo anteriormente expuesto ante esta Comisión de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro, solicito atentamente tenga a bien:

PRIMERO. Tener por presentado en tiempo y forma el informe justificado por esta Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

SEGUNDO. Admitir los medios probatorios señalados y ofrecido en el presente procedimiento.

TERCERO. Tener por actualizada la causal de sobreseimiento del presente recurso de revisión, por las razones expuestas y acreditadas en el presente informe; conforme a lo establecido en el artículo 154 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.

CUARTO. Una vez decretado el Cierre de Instrucción por parte de esta Comisión de Transparencia, solicito tenga a bien de desechar o sobreeser el presente recurso de revisión, confirmando la respuesta por parte de esta Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Querétaro.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes.

Atentamente

Lic. Alicia Arango García
Coordinadora de Normatividad
de la Secretaría de Desarrollo Urbano



SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
DIRECCIÓN DE ASUNTOS INMOBILIARIOS
OFICIO: SAY/DAI/213/2025
EXPEDIENTE: 201/DAI/2018 Y 204/DAI/2018
Santiago de Querétaro, Qro., a 28 de febrero de 2025

DR. GERARDO ROMERO ALTAMIRANO
SECRETARIO DEL DESARROLLO URBANO
P R E S E N T E

Por instrucción del Secretario del Ayuntamiento, el M. en D. Jesús Roberto Franco González, sirva el presente para enviarle un cordial saludo, y en atención al oficio SDU/TUS/231/2025 de conformidad con el transitorio segundo del "Acuerdo por el que se Actualiza el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro" aprobado en Sesión Ordinaria de Cabildo en fecha 15 de agosto de 2023, que señala: "El presente Programa entrará en vigor al momento de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de esta Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro", le remito el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad.

Sin otro particular, quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

LIC. RODRIGO DE LA VEGA MUÑOZ
DIRECTOR DE ASUNTOS INMOBILIARIOS

JRFG/RVM/JRFP/ML
JRFG-2750/2025

1 Eliminado: Recuadro en cuyo contenido encontramos datos de identificación de la persona.

Fundamento legal en los artículos 94, 99, 111 y 104 fracción III, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Querétaro.

Toda vez que indica un riesgo para la persona.



QUERÉTARO
MUNICIPIO

Bldv. Bernardo Quintana 10000, Col. Centro Sur, C.P. 76090, Querétaro, Qro.
municipiodequeretaro.gob.mx



8:15
Con 1 Carpeta con
1 USB y Anexo