

PODER EJECUTIVO

PROGRAMA ESTATAL DE VIVIENDA “PEV”

CONSIDERANDO

I. La vivienda y el entorno donde se ubica, han tomado gran importancia para el desarrollo y bienestar del individuo ante los retos urbanos y ambientales que la actualidad presenta.

Es prioritaria la regulación del suministro de la vivienda en condiciones adecuadas, así como su vinculación con los objetivos y políticas del desarrollo urbano sostenible, debido a su importancia en el desarrollo social y urbano de las personas.

II. El derecho a la vivienda adecuada se establece a nivel internacional en la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 17, así como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ambos adoptados por México e integrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 4to, y a su vez en la Constitución Política del Estado de Querétaro, Artículo 2.

III. En el ámbito internacional los lineamientos que dan sentido a las políticas de vivienda, se encuentran en los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS), específicamente el Objetivo 11. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos, sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles; así como en la Nueva Agenda Urbana, la cual reconoce el derecho a la vivienda adecuada como un elemento fundamental para la urbanización inclusiva y sostenible.

IV. El derecho a una vivienda digna plasmado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el artículo 4to que establece que: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa”.

V. La Ley de Vivienda en el Artículo 2, precisa lo siguiente: “Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.”

Al respecto, el artículo 17, fracción I, de la Ley de Vivienda, establece que corresponde a las entidades federativas: “Formular y aprobar los programas estatales de vivienda, en congruencia con los lineamientos de la Política Nacional señalados por esta Ley, así como evaluar y vigilar su cumplimiento”; además, la fracción V, otorga a las entidades federativas la acción de “Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo y vivienda, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en los demás ordenamientos legales aplicables”.

VI. En conjunto con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su Artículo 4to, dicta como parte de los principios de política pública, el derecho a la ciudad, el cual contempla garantizar para todos los habitantes de un asentamiento humano, el acceso a la vivienda.

Es así que, de acuerdo al Artículo 10, fracción III, corresponde a las entidades federativas promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda.

VII. El Código Urbano del Estado de Querétaro en el artículo 108, señala que corresponde al Poder Ejecutivo del Estado en materia de vivienda, fracción II, elaborar y actualizar el Programa Estatal de Vivienda, así como fomentar la participación ciudadana en su realización. Además, en cumplimiento a Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, es la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la facultada para formular, revisar, ejecutar y participar en la realización del Programa Estatal de Vivienda.

VIII. La realización del Programa Estatal de Vivienda “PEV” se lleva a cabo considerando las líneas de acción señaladas dentro del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, donde la vivienda social será una prioridad y se realizarán miles de acciones de mejoramiento, ampliación y sustitución de vivienda; esto alineado a la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT).

IX. El Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Querétaro, denominado Plan Estatal de Desarrollo Querétaro 2021 – 2027 es el instrumento rector de la administración pública del Estado, donde se definen los ejes rectores para el desarrollo y progreso de la entidad; este instrumento establece las bases para la elaboración del Programa Estatal de Vivienda.

X. En el proceso de integración del Programa Estatal de Vivienda “PEV”, se llevaron a cabo foros de consulta pública en las distintas regiones que conforman la entidad. En la realización de estos ejercicios se contó con las aportaciones de los distintos sectores interesados en la planeación de las políticas de vivienda, como son el sector académico, el sector dedicado al ramo de la vivienda, las dependencias gubernamentales en sus tres órdenes, así como la población en general.,

XI. El Programa Estatal de Vivienda “PEV” tiene como antecedente el documento administrativo de la política del Estado en materia de vivienda publicado en el 8 de febrero de 2013 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”; dicho documento fue emitido por el Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro.

XII. Que el Programa Estatal de Vivienda “PEV” consta de una Memoria Técnica Descriptiva de 165 páginas y una Versión Abreviada de 23 páginas.

XIII. Al término de la vigencia de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro, se harán extensivas las regulaciones contenidas en dicha Ley a la normatividad que entre en vigor.

XIII. Las erogaciones que se generen con motivo de la entrada en vigor del presente Acuerdo para la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el Instituto de Vivienda del Estado de Querétaro, se cubrirán con cargo a su presupuesto aprobado para el presente ejercicio fiscal y los subsecuentes.

Asimismo, los municipios deberán realizar las provisiones y adecuaciones presupuestales necesarias para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente Acuerdo.

Se expide el presente Programa Estatal de Vivienda “PEV”, a los 31 días del mes de agosto de 2022.

Rúbrica

Mauricio Kuri González
Gobernador del Estado de Querétaro

Rúbrica

María Guadalupe Murguía Gutiérrez
Secretaria de Gobierno
del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro

Rúbrica

Fernando Guadalupe González Salinas
Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas
del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro

VERSIÓN ABREVIADA DEL PROGRAMA ESTATAL DE VIVIENDA “PEV”

1. MARCO LEGAL

1.1 Marco Jurídico

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos garantiza en su artículo primero, el goce y tutela de todos aquellos derechos humanos reconocidos en nuestra Carta Magna y los tratados internacionales de los cuales México forma parte. Partiendo de los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad que componen a los derechos humanos, el Programa Estatal de Vivienda incorpora lo establecido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, así como las garantías contenidas en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, cuerpos normativos internacionales adoptados e incorporados inalienablemente en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y, en consecuencia, en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro.

El presente programa sigue las directrices y disposiciones federales y locales correspondientes a la regulación y ordenamiento de los asentamientos humanos, la propiedad social y privada, así como lo concerniente a zonas de protección ambiental y, zonas y monumentos históricos, para en conjunto, crear mecanismos eficaces que permitan y garanticen el acceso a la vivienda digna para la totalidad de los habitantes en el Estado de Querétaro.

1.2 Marco de Planeación

En concordancia con la legislación aplicable, y en apego a las disposiciones contenidas en la Ley de Planeación, se establece la correlatividad directa con las directrices marcadas en diversos planes y programas, mismos que de acuerdo a su aplicación territorial, instruyen y sientan las estrategias, políticas y acciones a seguir. El Programa Estatal de Vivienda adopta los siguientes:

- Internacional
 - Objetivos del Desarrollo Sostenible
 - Nueva Agenda Urbana

- Nacional
 - Plan Nacional de Desarrollo 2019 - 2024
 - Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021 - 2024
 - Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT) 2020 - 2024
 - Programa Nacional de Vivienda 2021 – 2024

- Estatal
 - Plan Estatal de Desarrollo 2021 – 2027
 - Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2022

2. DEMOGRAFÍA

El resultado de la caracterización demográfica del estado de Querétaro, da registro de una tendencia al crecimiento poblacional acelerado, mismo que en las últimas décadas se ha concentrado principalmente en las áreas urbanas y metropolitanas, cuyo resultado deriva de manera directa en un incremento en la demanda de unidades de vivienda. El crecimiento poblacional en el Estado resulta de modo consecuencial al incremento del desarrollo económico en el mismo, lo que ha producido un contraste entre las regiones que componen al Estado de Querétaro, cuyo producto incentiva la aparición de escenarios y problemáticas sociales referentes a la ocupación del territorio.

2.1 Indicadores sociodemográficos

En la actualidad, el Estado de Querétaro se ha caracterizado por encontrarse conformado por una población mayoritariamente joven, al año 2020, los rangos de población muestran como predominante a la población con edades que van de los 20 a 29 años, seguida por aquellos localizados en los rangos de 10 a 19 años, lo cual representa un 52% del total de la población, misma que se estima económicamente activa a corto y mediano

plazo. Cabe destacar que, el sector al cual se hace mención, se conforma de un porcentaje predominante femenina (57%). La población joven representa más del 50% de la población estatal, esto generará una alta demanda de viviendas a futuro para este sector de la población.

La evolución poblacional de los últimos 30 años, denota un crecimiento poblacional desproporcional entre las áreas de mayor urbanización con relación a las regiones Sierra Gorda y Semidesierto, las cuales han mantenido una tendencia relativamente uniforme, e incluso en decrecimiento.

El crecimiento económico exponencial en las áreas urbanas, ha elevado las dinámicas migratorias al interior del estado, procedentes de otras entidades federativas, así como de las zonas rurales del estado, lo cual genera, un incremento en la concentración poblacional que habita la mancha urbana. El 29% de la población estatal, es originaria de otras entidades federativas, mientras que dentro de las demarcaciones municipales se tiene a Corregidora, El Marqués, Querétaro, San Juan del Río y Arroyo Seco, con el 43%, 36%, 36%, 29% y 20% de población foránea, respectivamente.

Al realizar un ejercicio de estadístico comparativo de los datos migratorios (migración contra inmigración) respecto al censo poblacional del año 2020, encontramos un aumento en la población residente, que arroja una cifra neta de 490,785 habitantes en el Estado, incrementando la población local en más de medio millón en el municipio de Querétaro y más de 60 mil personas en los municipios de Corregidora y San Juan del Río¹.

2.2 Características de la vivienda

Las dinámicas, fenómenos y datos señalados, mantienen una relación intrínseca en la forma en que se planea y construye la vivienda, el mecanismo de acceso a ellas, la capacidad económica y su relación con el entorno y ubicación de las mismas.

De un total de 826,353 viviendas en el estado, para el año 2020, se reportan 668,771 habitadas, que representan 81% del total; 112,408 viviendas deshabitadas, que representa 14% y por último 45,147 viviendas de uso temporal, equivalentes al 5% de las viviendas totales.

Del total de las viviendas deshabitadas, el 61% se encuentran ubicadas en la Zona Metropolitana de Querétaro. Siendo que la concentración más alta de viviendas deshabitadas se localiza en el municipio de Querétaro, con un total de 41,037, lo que representa un 37% de la vivienda no habitada total del estado.

Del total de viviendas habitadas, 660,081 son particulares: el 68.36% son propias, el 21.82% alquiladas (en renta), 8.95% pertenecen a un familiar o bajo comodato, el 0.84% en otra situación y el 0.03% sin especificar la situación de la cual deriva la posesión del inmueble².

La propiedad de la vivienda en las últimas tres décadas ha sido fluctuante, lo que podría relacionarse con la adquisición de vivienda con fines patrimoniales o de inversión, o con una mejoría en el ingreso y adecuación de los esquemas o productos de vivienda en el mercado.

Al año 2020 la vivienda otorgada en arrendamiento era de 144,042 unidades, de las cuales el 81.21% se ubica en la Zona Metropolitana de Querétaro, y de estas, 83,645 se alquilan en Querétaro capital. Respecto a los municipios de Corregidora y San Juan del Río, la vivienda en arrendamiento es de poco más de 17,000 unidades, mientras que para el municipio de El Marqués se cuenta con una cifra de 15,155 viviendas. En los municipios de Tequisquiapan y Ezequiel Montes la vivienda en alquiler es de poco más de 1,400 unidades, en cuanto a Jalpan de Serra la cifra llega a 1,301 viviendas.

Al 2020 el 9.42% de las viviendas en el estado son prestadas, cedidas sin pago, intestadas o en litigio. Debe tomarse en consideración la importancia del papel que juega la vivienda autoconstruida como un medio para solventar la demanda de vivienda bajo un esquema de producción progresiva que depende directamente de los ingresos obtenidos y disponibles en lo particular por cada individuo.

¹ Con base en el Censo de Población y Vivienda 2020. INEGI.

² Idem

En el estado, es notable la tendencia cuya premisa demarca que, a mayor grado de urbanización, menor es el grado de autoconstrucción. Es posible observar que los municipios de Querétaro y Corregidora, cuentan con porcentajes de compra más altos (62.57 % y 55.65%), seguidos por San Juan del Río, El Marqués y Tequisquiapan con 33.61%, 32.02% y 857%, respectivamente. Estas cifras se ven disminuidas en municipios y localidades específicas con superficies de urbanización inferior, donde los esquemas de autoconstrucción, tienen índices mayores, tal es el caso de los municipios de Peñamiller, Tolimán, Tequisquiapan, Huimilpan y El Marqués, con 60.41%, 59.92%, 58.10%, 54.29%, 53.52%, respectivamente. Finalmente, los municipios con mayor número de vivienda “mandada a construir” son Arroyo Seco, Landa de Matamoros, Ezequiel Montes, Cadereyta de Montes y Pedro Escobedo con 70.15%, 57.18%, 48.86%, 45.09%, y 41.40%, respectivamente.

2.2.1 Tipología

Este análisis es realizado con base a las tipologías establecidas en el Programa Estatal de Vivienda vigente, en relación con la categorización del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, así como la de las instituciones públicas y privadas, en relación con el mercado formal en la actualidad.

Tabla 1. Clasificación de la Vivienda de acuerdo al Programa Estatal de Vivienda 2010-2015

Marginal	Económica	Tradicional	Media	Residencial	Residencial Plus
1 habitación	baño, cocina, 1 recámara	baño, cocina, estancia, 2 a 3 recámaras	1.5 baños, cocina, sala, comedor, 2 a 3 recámaras, cuarto de servicio	3 a 5 baños, cocina, sala, comedor, 3 a 4 recámaras, cuarto de servicio, sala familiar	3 a 5 baños, cocina, sala, comedor, más de 4 recámaras, cuarto de servicio, sala familiar

Fuente: SDUOP, Con base en el Programa Estatal de Vivienda 2010-2015.

De acuerdo a la clasificación del INEGI, al 2020, el 83% de la vivienda tiene más de 3 habitaciones, el 13% tiene 2 habitaciones y el 4% una habitación³.

La clasificación tipológica de la vivienda, deriva de manera directa de la oferta y demanda del mercado con relación al esquema de negocios para cada desarrollador inmobiliario, así como los múltiples agentes y esquemas de financiamiento.

Tabla 2. Tipología de la vivienda por organismo

FOVISSSTE	Clasificación	Económica	Popular	Tradicional	Media	Residencial	Residencial Plus
CONAVI	Tamaño (m2)	40	50	71	102	156	más de 156
INFONAVIT	UMAS	118	118.1 a 200	200.1 a 350	350.1 a 750	750.1 a 1,500	mayor a 1,500
SEDATU SHF	Monto (\$)	\$345,160.62	\$345,453.13 a \$585,018.00	\$585,310.51 a \$1,023,781.50	\$1,024,074.01 a \$2,193,817.50	\$2,194,110.01 a \$4,387,635.00	mayor a \$4,387,635.00
CANADEVI	Clasificación	Social	Económica	Media	Residencial	Residencial Plus	Premium
	UMAS	103	104 a 171	172 a 377	378 a 958	959 a 2,051	Más de 2,052
	Monto (\$)	\$300,000	\$300,001 a \$500,000	\$500,001 a \$1,100,000	\$1,100,001 a \$2,800,000	\$2,800,001 a \$6,000,000	Mayor a \$6,000,000

Fuente:10

SDUOP, 2022. Con información de CONAVI, 2022 Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) SEDATU 2017 Código de Edificación de Vivienda; CANADEVI, 2022, Análisis de Segmentos Socioeconómicos de Zona Metropolitana de Querétaro; SHF, 2022, Glosario del Sector de Vivienda.

³ Ibidem

2.2.2 Densidad habitacional

El análisis sobre densidad habitacional se dirige en dos enfoques. Primero, la relación entre los integrantes por hogar y vivienda, incluida la condición por hacinamiento; segundo, la cantidad de habitantes por hectárea, es decir, la densidad en las zonas con asentamientos humanos y/o destinada al uso habitacional. Del primero, se desprende una ocupación promedio en el estado de 3.5 habitantes por vivienda, encontrándonos con particularidades en los municipios de Pinal de Amoles, Colón, Ezequiel Montes y Pedro Escobedo donde la ocupación por vivienda es igual o mayor a 4 habitantes⁴.

El hacinamiento indica un déficit de espacios, donde dos o más personas residen en una sola habitación, excediendo la capacidad de las edificaciones. Por tanto, en 26,464 viviendas con una sola habitación, viven 95,760 personas en condiciones de hacinamiento, los cuales se encuentran ubicados principalmente en el municipio de Querétaro, en el cual existen 32,674 habitantes en dichas condiciones, seguido por San Juan del Río y El Marqués, donde 12,407 y 8,513 personas viven en hacinamiento, respectivamente.

El 4% de la población estatal vive en condiciones de hacinamiento.

Con relación al número de habitantes por hectárea, se aprecia una densidad poblacional baja en la mayoría de los municipios, al tomarse como referencia una ocupación óptima de 32 viviendas por hectárea. Dichas circunstancias le convierten en áreas de oportunidad que permiten la promoción del suelo urbano a través de la reconversión de densidades en puntos estratégicos de las zonas urbanas a lo largo del Estado, para con ello, beneficiar de manera directa la colocación de vivienda en espacios con suelo servido, obtenido además de ello, una contención al crecimiento urbano disperso, situación que en la actualidad es considerada la problemática principal de las zonas urbanas en las metrópolis del estado.

2.2.3 Condiciones físicas

Otro de los aspectos a considerarse es la antigüedad de las edificaciones, esta es superior en los municipios menos urbanizados. En el municipio de Pinal de Amoles, el 47.55% de las viviendas particulares tienen una antigüedad mayor a 30 años; contrario a ello, en los municipios de El Marqués y Corregidora, donde el 67.9%, y 46.7% de la vivienda total, respectivamente, cuenta con una antigüedad inferior a los 10 años; lo que permite deducir sobre una importante dinámica poblacional e inmobiliaria.

Refiriéndonos a las superficies de los lotes habitacionales del total de viviendas particulares habitadas en el Estado, es posible identificar que el 20.58% del total de lotes en el estado se componen de superficies con rangos que van de los 91 m² a los 120 m², seguido del 17.58% con rangos de 61 m² a 90 m². Al interior del Estado, se identifica un nuevo tamaño de lote, cuyas características no rebasan los 60 m², inmuebles que representan el 11.63% de la vivienda al año 2020. Lo anterior permite concluir que, a mayor grado de urbanización, menor superficie de lote. Mientras que el tamaño de construcción que predomina es de 56 a 120 m².

Otro de los aspectos a considerarse es la selección de los materiales de construcción en la vivienda. El material del piso, representa una mejoría en la calidad de la vivienda, siendo que a lo largo de las últimas 3 décadas, la vivienda con piso de tierra ha disminuido. Para el año 2020, se estima que estas características predominen en porcentajes inferiores en los municipio de Colón con 5.87%, Tolimán con 5.50%, Jalpan de Serra con 3.87% y Amealco de Bonfil con 3.71%.

En cuanto a techos, para el año 2020 encontramos que en Landa de Matamoros 0.62%, Pinal de Amoles 0.44%, San Joaquín 0.26% y Arroyo Seco 0.08%, registran los porcentajes más altos de viviendas con techos de desecho o cartón.

De acuerdo a la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020 se estima que en el Estado, 216,033 viviendas cuentan con grietas o cuarteaduras en techos y muros, 87,920 viviendas con levantamientos o hundimientos en pisos y 236,418 viviendas con humedad o filtraciones de agua en cimientos, muros y techos; lo que indica una deficiencia en los materiales y procesos constructivos.

⁴ Ibidem

2.3 La vivienda en el entorno

2.3.1 Servicios públicos

La cobertura de energía eléctrica en los municipios de Amealco de Bonfil, San Joaquín y Pinal de Amoles es la más baja respecto al resto de los municipios con el 2.9%, 3.2% y el 5.6% de las viviendas particulares habitadas sin servicio, respectivamente. Por el contrario, en el municipio de Corregidora sólo 98 de 59,554 viviendas particulares habitadas se encuentran sin cobertura de este servicio, es decir, el 0.16%.

En cuanto al servicio de agua potable, las viviendas de los municipios de la Región Sierra Gorda: Pinal de Amoles, Landa de Matamoros, y Peñamiller cuentan con el menor porcentaje de disposición y disponibilidad de agua potable entubada a través del servicio público, lo cual responde de manera directa a la dispersión de las localidades que conforman estos municipios.

Las condiciones físicas del territorio pueden limitar la construcción de infraestructura para el abastecimiento, por esta razón, además de la necesidad de generarse una gestión sostenible de los recursos hídricos, es indispensable el impulsar la aplicación de alternativas para satisfacer por completo la demanda y el derecho al agua en cada región, municipio y localidad del estado.

La cobertura de drenaje sanitario presenta una situación similar, ya que son los municipios de Landa de Matamoros y Pinal de Amoles, Cadereyta de Montes, San Joaquín y Tolimán, los lugares con menor cobertura e infraestructura sanitaria.

2.3.2 Entorno Urbano

A nivel estatal, la población se manifiesta “Poco” y “Nada satisfecha” respecto al traslado de la vivienda a los mercados o centros comerciales y parques o espacios deportivos, pero sobre todo, a los centros de recreación o instalaciones culturales. Para todos estos elementos del entorno, el grado de satisfacción no supera el 50%, a excepción del caso de los centros escolares.

2.3.2.1 Zonas de riesgo

Las zonas más propensas a ser de riesgo, son aquellas donde proliferan los asentamientos humanos irregulares, que en ocasiones suelen ubicarse en condiciones no aptas para crecimiento urbano o en lugares donde se pone en riesgo la seguridad física de los habitantes.

De acuerdo a la información del Atlas Estatal de Riesgos de Querétaro, se identifican los siguientes peligros por municipio:

- a) Sitios vulnerables a sufrir hundimientos: en las zonas urbanas de la Zona Metropolitana San Juan del Río-Tequisquiapan y de la Zona Metropolitana de Querétaro;
- b) Hidrometeorológicos: en San Juan del Río, El Marqués, Pedro Escobedo, Tequisquiapan, Huimilpan, Querétaro y Corregidora;
- c) Tormentas eléctricas, riesgo medio en los municipios de Landa de Matamoros, Querétaro, Huimilpan y Corregidora;
- d) Heladas: Cadereyta de Montes, San Joaquín, Peñamiller y Tolimán tienen un riesgo medio de presentar heladas en un promedio de 61 a 120 días al año;
- e) Peligros químico-tecnológicos de causas antropogénicas: incluyendo el corredor de la carretera federal 57 a través del territorio estatal, los parques industriales y la industria diseminada en los municipios de Querétaro, El Marqués, Corregidora, San Juan del Río y Pedro Escobedo.

2.3.3 Incorporación del suelo a la mancha urbana

Para 2020 se cuantifica una superficie de 13,172.58 ha, de suelo urbanizable según los instrumentos normativos de planeación urbana vigentes, esta superficie representa el 1.12% del territorio estatal. Los procesos de incorporación deben contemplar el cambio en propiedad social (comunidades, ejidos y colonias agrícolas) a urbana cuando se requiere, de lo contrario, debe considerarse como suelo irregular.

En el estado 197,806.80 ha corresponden a propiedad social (comunidades, ejidos y colonia agrícolas), lo que representa un 16.89% de la superficie total del estado. Del análisis de la ubicación de estas superficies, se tiene que los municipios que albergan un mayor porcentaje de tierras de propiedad social son los de San Juan del Río (16%), El Marqués (13.1%), Querétaro (11.9%) y Amealco de Bonfil (11.4%).

2.3.4 Patrimonio cultural

La importancia de atender el tema de la vivienda en los centros históricos, radica en mantener la permanencia de sus habitantes para que permanezca como centros vivos, asociados al concepto de centralidad como uno de los atributos o características de estas áreas que las distinguen del resto de la ciudad.

Otro fenómeno que se presenta en las áreas, son los inmuebles abandonados y en mal estado, pues se ha identificado que, en la mayor parte de los casos se trata de viviendas. El origen de su abandono y posterior deterioro es causado por encontrarse intestados, así como por la especulación y la falta de recursos entre otros aspectos.

En la Zona de Monumentos y Barrios Tradicionales del Municipio de Querétaro, se han identificado un total de 2,519 viviendas deshabitadas, mismas que representan el 6% de las identificadas en el municipio de Querétaro.

En las zonas rurales y las regiones queretanas como el Semidesierto y la Sierra Gorda queretana, la arquitectura vernácula forma parte de los valores más representativos del paisaje histórico, cultural y natural, y a su vez, los materiales y técnicas tradicionales, forman parte de la identidad de las comunidades, encontrándose asociados a una forma sustentable y como respuesta ancestral de adaptación medioambiental y socio cultural.

2.4 Mercado de vivienda

2.4.1 Participación de actores sociales, públicos y privados en la producción de la vivienda

El mercado de la vivienda se entiende como la oferta y demanda de ésta, principalmente por la clasificación privada, social y pública.

La producción pública está relacionada a la mejoría de las condiciones laborales y prestaciones que permiten al trabajador acceder a un crédito. Este sector genera alrededor de la tercera parte de la producción de vivienda en municipios como El Marqués, Querétaro y San Juan del Río, resultando inferior al 3.5% en el resto de municipios.

El INFONAVIT registra un importante número de créditos sin utilizar. Esto puede obedecer a tres situaciones: la baja absorción de prototipos que se manejan, las condiciones de los intereses del crédito, y la búsqueda de otras formas de financiamiento.

El sector privado se compone principalmente por asociaciones gremiales como la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) y la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOMES), además de los colegios de profesionistas y la banca privada, quienes coadyuvan en estas actividades.

La producción de la vivienda registrada durante el año 2019 por mes se mantuvo alrededor de las 15,000 viviendas, manteniendo a partir de esta fecha una dinámica similar hasta los primeros meses del año 2021.

Esta producción de vivienda y su absorción dependen directamente del sector poblacional al que van dirigidos en relación a la formalidad del empleo, siendo esta la base para ser sujeto de crédito, y en consecuencia, al nivel salarial y poder adquisitivo.

Para el año 2020, de las 451,259 viviendas particulares propias censadas, 425,491 se adquirieron por compra o autoproducción, cifra que guarda relación con la producción de vivienda del sector social, mientras que para el año 2020, este sector contabilizaba un total de 107,257 viviendas, es decir, más del 23% de la vivienda del estado.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), ha sido el principal organismo productor de vivienda en el sector social, al contar con un registro de 61,476 viviendas en la capital del Estado, seguido por San Juan del Río con 12,291, El Marqués con 10,548 y Corregidora con 9,371. En el resto de municipios, los números registraban menos de 300 viviendas, y en 6 municipios de las Regiones Semidesierto y Sierra Gorda no se tiene registro de vivienda INFONAVIT.

El Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), ha disminuido su actuación, sus acciones para el estado en el 2010 alcanzaron las 813 unidades, pero disminuyendo en el 2020 con 628 viviendas.

2.4.2 Mercado informal

Para el año 2020, el estado de Querétaro registraba un total de 1,129 asentamientos irregulares, de los cuales 596 (52.7%), se concentran en la Zona Metropolitana de Querétaro.

Asimismo, existen más de 130 mil lotes irregulares distribuidos en 320.43 hectáreas, de los cuales un 48% de los mismos, se localiza al interior de la Zona Metropolitana, resultando equivalente a 153.7 hectáreas.

De los 1,129 asentamientos irregulares existentes en el territorio queretano, el 36% no han sido atendidos por ninguna instancia, el 36% es atendido por el Gobierno Federal a través del INSUS, el 22% se encuentra bajo la tutela de la Dirección de Regularización Territorial del municipio (DRT) y el 6% se encuentran bajo intervención de organismos estatales, como lo es la Dirección de Regularización Territorial del Estado (DERT, perteneciente a la SEDESQ), y el IVEQ.

No obstante, resulta imperante el fortalecimiento del Padrón General de Asentamientos Irregulares del Estado de Querétaro, ya que el mismo presenta deficiencias que no permiten un diagnóstico uniforme, al encontrarse incompletos o no actualizados.

2.4.3 Demanda

El análisis de la demanda de la vivienda en el estado de Querétaro se determina a través de diferentes métodos, partiendo del cálculo del rezago cuantitativo y cualitativo.

El cálculo cuantitativo se realiza al contemplar que cada uno de los habitantes del estado tiene derecho a la vivienda, ya sea mediante la propiedad y/o posesión de la infraestructura destinada para la satisfacción de sus necesidades básicas.

Se cuantifica una cifra total de 670,407 unidades, por lo que existe un superávit estatal de 155,946 unidades, es decir, la diferencia del total de viviendas existentes (826,353) y el número de viviendas necesarias (670,407). Ahora bien, con base en las viviendas necesarias y las viviendas particulares habitadas existentes (660,081), se calcula un déficit de 779 viviendas, total acumulado por los municipios de Amealco de Bonfil, Pedro Escobedo, Peñamiller y Landa de Matamoros, en tanto que, para el resto de municipios se suma un superávit de 11,105 viviendas. Con esta información se denota la existencia de más viviendas que las viviendas particulares habitadas y que el total de viviendas requeridas, por lo que se concluye existen suficientes unidades para dar cobertura a la población.

Es importante resaltar la existencia de un total estatal de 112,408 viviendas deshabitadas, las cuales a través de estrategias y programas de recuperación, podrían ocuparse para atender el déficit de vivienda.

De acuerdo a la Encuesta Nacional de Vivienda, en un total de 141,001 hogares tienen necesidad de alquilar, comprar o construir una vivienda, independiente de la que habitan, puesto que el total de hogares antes mencionado, deriva en un total de 154,212 viviendas requeridas, de las cuales 7,068 viviendas se buscarían arrendar, 55,156 para adquisición, 84,326 por autoconstrucción y 7,662 sin especificar.

A nivel regional y municipal, la demanda por rezago cualitativo es de 79,724 acciones, equivalente al 12% de las viviendas particulares habitadas del Estado.

2.4.3.1 Demanda potencial

Se refiere al mercado futuro y de especulación, el cual se encuentra conformado principalmente por la población económicamente activa ocupada que cuenta con ingresos o prestaciones sociales/laborales que le permiten acceder a un crédito para vivienda a través de los diferentes esquemas, organismos o sectores del ramo. La distribución de la derechohabiencia por municipio, puede identificarse que el 44.74% de ésta se ubica en el municipio de Querétaro, seguido por San Juan del Río (12.61%), El Marqués (9.77%), Corregidora (8.94%). Por otro lado, 137,809 de los hogares en el Estado, no cuentan con derechohabiencia.

2.4.3.2 Segmentos de la población en edad de formar hogares

La “Generación Z” (20 a 24 años actualmente) y “Millenials” (25 a 39 años), tienden hacia el hogar ampliado con el 24.9% y 14.8%, respectivamente, y compuesto, esto es el 3.9% y 1.8%, respectivamente.

Aunado a lo ya expuesto, el porcentaje de hogares de un solo integrante es de 19.8% y 12.0% para “Generación Z” y “Millenials” respectivamente, registrándose una tendencia a la formación de hogares unipersonales (19.5% y 11.9%), así como con un corresidente²¹ (12.3% y 5.5%); marcando con esto, cambios en la detección de las necesidades de vivienda.

2.4.3.3 Demanda cuantitativa por grupos de ingreso

La población con ingreso menor o igual a 3 veces el salario mínimo en los últimos 3 años, ha variado de 367,882 en 2019 a 351,270 en 2020 y 359,167 en el 2021, cifras que representan el 60.51%, el 58.985 y el 57.12% respectivamente. Esta población, aunque tiene derechohabencia por el rango salarial, es susceptible a la limitación de acceso dentro del mercado de vivienda producida.

2.4.3.4 Demanda de vivienda por nivel de ingresos

De la población de 12 años y más ocupada, se extrae a los habitantes dentro del rango de 18 a 74 años, siendo este el grupo económicamente susceptible a la demanda de vivienda por desdoblamiento familiar y edad promedio en la que se desarrollan las principales actividades económicas.

Se identifican un total de 1,011,249 habitantes económicamente activos ocupados, de los cuales, 759,218, son trabajadores asalariados, 36,614 empleadores, 193,329 trabajadores por cuenta propia, 21,243 trabajadores sin pago y 844 personas en situación no especificada.

El 89% de la población económicamente activa y ocupada, de acuerdo a su nivel de ingresos, tiene mayor probabilidad de acceso a un segmento de vivienda económica, popular y tradicional. Sin embargo, como se verá más adelante, la oferta de estos segmentos es mínima. Del total de la PEA, se calcula un total final de 932,059 habitantes con demanda potencial.

2.4.3.5 Demanda cuantitativa por grupos de ingreso

Se distingue, en un primer momento dos sectores: Población Económicamente Inactiva Prioritaria (PEI Prioritaria), compuesta por la población de 18 a 74 años económicamente inactiva, más la población económicamente activa no especificada, y la Población Económicamente Activa Prioritaria (PEA Prioritaria), compuesta por la población de 18 a 74 años económicamente activa ocupada con ingreso igual o menor a 5 vsm, la población activa desocupada y la población de 18 a 74 años económicamente activa ocupada sin ingresos y sin especificar. De esta manera, a las sumas totales de esta población se les aplicó un factor proporcional de la población no contemplada, esto es, del porcentaje de la población menor de 18 años y mayor de 74 años (1.32); este resultado se dividió entre el promedio de ocupantes de vivienda a nivel estatal (3.5), obteniéndose como resultado un total de 563,126 viviendas.

Se determina un total de 193,612 viviendas requeridas con un costo menor de \$700,000.00, precio final, que de acuerdo al nivel de ingresos de la mayor parte de la población, sería el precio máximo al que se podría acceder de manera asequible.

2.4.3.6 Demanda potencial por condiciones de tenencia

Se entenderá esta demanda como un requerimiento de regularización, representado por el número de personas que habitan en una vivienda en condiciones diferentes a la propiedad y arrendamiento. El número de personas en esta situación es de 221,002 que habitan 64,605 viviendas.

2.4.3.7 Demanda de vivienda de la población en condiciones de vulnerabilidad

La demanda de vivienda de los sectores en condición de vulnerabilidad se calcula a partir de la caracterización del rezago habitacional elaborado por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), la cual se encuentra enfocada en el mejoramiento de la vivienda existente y la población habitante. Los grupos vulnerables agrupan 369,374 habitantes.

2.4.3.8 Oferta

El análisis de la oferta de la vivienda se centra principalmente en los municipios metropolitanos de acuerdo a la información del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), de la CONAVI.

Se determinó que gran parte de la vivienda nueva en oferta se ubica en la periferia, principalmente en dos categorías. La primera es "U3" que corresponde a 3,263 viviendas horizontales y 795 verticales, esta vivienda representa el 46.25% de la oferta. En la segunda categoría denominada "FC" o Fuera de Contorno", se ubican 2,635 viviendas horizontales y 1,633 verticales, lo que representa el 47.83%.

2.4.3.9 Oferta habitacional por rango de ingresos

Respecto al total de financiamientos de adquisición de la CANADEVI reportado en su estudio de mercado, con cifras al 2021, se contabilizan un total de 34,481 acciones de vivienda, siendo en su totalidad para la adquisición. De este número, se desprende un total de 18,695 viviendas vendidas, y en inventario 15,786, de las cuales, 8,068 se encuentran en proyecto, y las 7,718 disponibles.

La oferta de esta vivienda se localiza principalmente en los municipios de Corregidora, El Marqués y Querétaro, así como a partir del segmento tradicional y medio.

2.4.4 Financiamiento

2.4.4.1 Programas de dotación de vivienda terminada o progresiva

Destacan las acciones de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOC), con el Programa "Por tu Vivienda", para el mejoramiento de las condiciones habitacionales en calidad y espacios de la vivienda, con atención específica en "Cuarto adicional", "Cuarto adulto mayor", "Techo firme" y "Piso firme". El programa está presente en todos los municipios del estado y principalmente en los municipios de Arroyo Seco, Pinal y El Marqués. Además del "Programa de Desarrollo Social para una Vivienda Digna" a través de las modalidades de autoconstrucción o mejoramiento, y equipamiento para la vivienda.

El Instituto de Vivienda del Estado de Querétaro (IVEQ), a través de programas similares, en colaboración con los Municipios, CONAVI, FONHAPO y CIDESI, brinda apoyo y atención a grupos indígenas vulnerables, con el proyecto de 150 unidades de vivienda en zona indígena, programa dirigido a los municipios de Tolimán, Cadereyta de Montes y Amealco de Bonfil, incluye el apoyo a través de la dotación de material, mano de obra y proyecto, acciones con las cuales se beneficiará a 150 familias con espacios de 44.80 m² de área cubierta para una vivienda digna y sustentable.

2.4.4.2 Características de los financiamientos otorgados

El Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), reporta que la distribución del número de créditos por institución, resulta notoria la gran participación de la banca privada y el INFONAVIT, con 6,983 y 6,091 financiamientos para vivienda nueva, respectivamente.

2.4.4.3 Tendencia de la producción de la vivienda

El inventario de vivienda deja ver dos grandes categorías para su organización: horizontal y vertical, existe un paulatino incremento de la última, donde la venta se realiza en un lapso de tiempo menor que en la vivienda horizontal (de 3.4 a 2 meses). La tendencia a la alza de la vivienda vertical, se localiza en los segmentos residencial y residencial plus. En contraposición a ello, la producción de vivienda del segmento económico y popular es mínima, esta tendencia es resultado de múltiples factores, entre los cuales destaca la baja participación del sector privado, el cual ha expresado entre sus motivos los altos costos administrativos en trámites contra la nula rentabilidad de los proyectos.

2.5 Síntesis de las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas (FODA)

El análisis de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas (FODA), es el resultado principal de la Síntesis del Diagnóstico-Pronóstico, del cual el ejercicio de participación ciudadana también aportó elementos para definir la síntesis FODA.

Tabla 3. Análisis FODA

	Aspectos Positivos	Aspectos Negativos
Factores internos	Fortalezas	Debilidades
	<ul style="list-style-type: none"> Utilización de materiales propios de cada región para la construcción fortalece la identidad cultural. Sector privado de producción de vivienda dinámico y en crecimiento. Ubicación estratégica del estado de Querétaro. Por su territorio cruza la principal vía de comunicación carretera del país, la carretera federal 57. Percepción de seguridad en la entidad. Niveles aceptables de calidad de vida. 	<ul style="list-style-type: none"> Establecimiento de nuevos asentamientos humanos no formales. Programas de regularización de vivienda, con procesos largos y trámites complejos que encarecen la regularización. Falta de oferta de vivienda para la población en condiciones de vulnerabilidad. Oferta de vivienda insuficiente para la población con ingresos menores a 5 vsm Sobreoferta de vivienda del segmento residencial y/o mayor, dirigido a población con ingresos mayores a 5 vsm. Tramitología excesiva y sin homologación de términos, para la edificación de vivienda y desarrollos habitacionales. Cambios de uso de suelo en zonas de la periferia sin dotación de infraestructura. Abandono y deterioro de vivienda en zonas con servicios e infraestructura. Deterioro de la imagen urbana por vivienda deshabitada y abandonada. Integración de suelo urbano en zonas no aptas.
Factores externos	Oportunidades	Amenazas
	<ul style="list-style-type: none"> Aumento de viviendas en renta. Integración de ecotecnologías en la vivienda. Diseño bioclimático en los desarrollos inmobiliarios. Posibilidad de ocupar la vivienda deshabitada en el centro histórico de Querétaro y zonas susceptibles de uso. Re densificación de áreas urbanas consolidadas con vivienda. Mejoramiento del entorno urbano de la vivienda. Aprovechamiento de vacíos urbanos al interior de la mancha urbana consolidada. 	<ul style="list-style-type: none"> Incremento de vivienda de tipología condominal cercana a zonas históricas, modificando la imagen urbana. Falta de un sistema de información para la vivienda en el estado y por cada municipio para el monitoreo de las problemáticas relacionadas con el tema. Falta de vinculación entre programas de vivienda con los instrumentos de planeación urbana. Querétaro es de los estados más costosos en cuestión de tierra y procesos administrativos, tales como traslados de dominio, tomas de agua, etc., afectando directamente la capacidad de compra de las personas interesadas en la adquisición de vivienda. Migración de población de otros estados a la entidad por inseguridad. Migración de población de otros estados a la entidad por ocurrencia de fenómenos naturales

2.6 Prospectiva de la vivienda: tendencias y modelos

2.6.1 Proyecciones de crecimiento poblacional

Se consideran dos escenarios en las proyecciones de crecimiento poblacional: tendencial y deseable. El tendencial se considera a partir de la tasa de crecimiento anual en retrospectiva a 30 años, en tanto que el escenario deseable se proyecta a partir de la tasa de crecimiento anual del periodo 2010-2020.

Los horizontes de planeación se establecen a corto (2022-2024), mediano (2025-2030) y largo plazo (2031-2050).

El escenario estratégico surge de la necesidad de atender las principales problemáticas en el sector de la vivienda en la entidad, las acciones prioritarias de dicha estrategia están enfocadas en el mejoramiento, rehabilitación y recuperación de la vivienda existente y la redensificación de las zonas urbanas ya consolidadas.

Para la determinación de las acciones de vivienda nueva, se utilizan las proyecciones de crecimiento poblacional establecidas por el Consejo Nacional de Población (CONAPO), además de retomar los datos de rezago habitacional cualitativo publicados por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

Con estos datos, el requerimiento de vivienda nueva sería el siguiente: 29,640 unidades al 2024; 49,741 unidades al 2030 y 139,125 al 2050. Con esto es posible enfocar las acciones en el sector de la población que percibe menos de 5 vsm, a través de la producción y colocación de vivienda económica, popular y tradicional. Aunado a lo anterior, se han considerado acciones de mejoramiento y rehabilitación de vivienda para cubrir el rezago cualitativo de la misma, las cuales se llevarán a cabo bajo el siguiente esquema: Sustitución: 5,225 acciones al 2024; Mejoramiento: 30,000 acciones al 2024 y 20,651 al 2030; Ampliación: 15,000 acciones al 2024 y 8,848 al 2030.

2.6.2 Demanda según crecimiento poblacional a corto, mediano y largo plazo

En relación con las cifras de población anteriores, y de acuerdo con las tendencias de crecimiento demográfico, se genera una proyección de la población susceptible de formar hogares. Su cálculo, resulta de tomar como referencia la tasa de crecimiento de población del escenario tendencial estatal del 2.7%.

3. Normatividad

3.1 Visión

La visión a largo plazo planteada por este programa, se construye a partir de los procesos de participación ciudadana, el diagnóstico estadístico y las tendencias estratégicas planteadas, de tal modo que, es necesario el considerar a la vivienda como el elemento integrador de los entornos social, cultural, urbano y ambiental, puesto que la misma cuenta con características que son particulares para cada una de las regiones y municipios del estado, siendo que aunado a ello, debe considerársele de igual modo, como el espacio fundamental para el adecuado desarrollo de las personas y la sociedad.

Es así que la actualización y adecuación del marco normativo en materia de vivienda al año 2050, ha facilitado la implementación de los programas, mecanismos e instrumentos, dirigiendo acciones a la adquisición de reserva de suelo servido para materialización de vivienda asequible.

Asimismo, se ha logrado ampliar la oferta para los sectores de población de menor ingreso, la generación de espacios habitables, seguros, asequibles y accesibles, permitiendo mejorar el entorno urbano en zonas habitacionales de vivienda social, económica y popular.

De este modo, es posible generar acciones y estrategias que permiten al desarrollo urbano sostenible, consolidarse a través del mejoramiento y rehabilitación de la vivienda existente por medio de la recuperación de vivienda abandonada, transformándola en vivienda asequible en arrendamiento y permitiendo la redensificación del suelo urbano habitacional.

Siendo que, las acciones de regularización de vivienda, han proporcionado certeza jurídica y la disminución de asentamientos en situación irregular; generando un círculo virtuoso que contribuye al mejoramiento de la calidad de vida y al bienestar de la población.

3.2 Objetivos

Los objetivos establecidos en este programa, guardan relación y congruencia con las directrices y planteamientos del Programa Nacional de Vivienda 2021-2024, alineándose de igual modo con los ejes rectores del Plan Estatal de Desarrollo 2021-2027 y en total en armonía con el planteamiento estratégico del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2022, a lo cual se suma el diagnóstico ciudadano generado mediante las mesas y talles de consulta ciudadana, y el fundamento estadístico, obtenido y construido a partir de información disponible.

3.2.1 Objetivo General

Establecer las condiciones necesarias para garantizar el acceso a la vivienda adecuada, el fortalecimiento de la rectoría del estado en el sector y su vinculación interinstitucional, en beneficio de la población del estado de Querétaro, priorizando aquellos sectores de población en condiciones de vulnerabilidad.

3.2.2 Objetivos Particulares

Consideran la observancia y aplicación de los conceptos de asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, adecuación cultural, disponibilidad de servicios, ubicación y seguridad patrimonial, además de orientar el cumplimiento del objetivo general y contribuir en la ejecución de las metas.

Para la adquisición de reservas territoriales para la vivienda adecuada

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

Para la construcción de vivienda adecuada y entornos habitables, seguros y resilientes

- Desarrollar propuestas de prototipos de vivienda rural vernácula congruentes con la región donde se encuentran, con criterios de vivienda adecuada en los que se promueva su implementación.
- Contar con un marco normativo en materia de construcción, actualizado y alineado a las disposiciones nacionales e internacionales.
- Introducir la adaptación de ecotecnologías en viviendas nuevas y las contempladas como beneficiarias de los programas de mejoramiento y rehabilitación, para el suministro de servicios básicos, principalmente en zonas con rezago habitacional.
- Vincular programas de mejoramiento del entorno urbano, con particular enfoque en zonas de vivienda social, económica y popular⁵ a través de las estrategias de ordenamiento territorial y urbano.

Para el acceso a la vivienda asequible

- Crear una segmentación de la tipología de vivienda acorde a la demanda de la población y sus ingresos.
- Generar instrumentos financieros para la construcción y administración en renta de vivienda social, económica y popular, con la participación de actores público- privados.
- Homologar a través de la mejora regulatoria, los trámites de autorización de desarrollos inmobiliarios y de vivienda en los segmentos de vivienda social, económica y popular.
- Fortalecer el conocimiento ciudadano en los procesos de autoconstrucción, adquisición, y/o renta de vivienda a través de programas de divulgación y asesoría.
- Fortificar la participación del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro en la gestión, administración y construcción de vivienda asequible para la población en condiciones de vulnerabilidad económica.

⁵ Segmentos de vivienda de acuerdo a la reclasificación de este programa.

Para el fortalecimiento y consolidación del desarrollo urbano sostenible

- Actualizar el marco normativo estatal en materia de vivienda, con el propósito de alinear el mismo con las políticas nacionales e internacionales.
- Elaboración de la Ley Estatal de Vivienda.
- Elaborar y actualizar los Reglamentos Municipales en materia de Desarrollos Inmobiliarios y de Construcción.
- Vincular los instrumentos de planeación urbana municipal con la normatividad para la edificación de desarrollos habitacionales.
- Promover la elaboración de programas de mejoramiento urbano e imagen urbana con prioridad en asentamientos humanos y desarrollos habitacionales de los segmentos de vivienda social, económica, y popular⁶, en vivienda tradicional y en centros históricos.
- Impulsar la implementación de programas de rehabilitación de viviendas de los segmentos social, económica y popular, en vivienda tradicional y en centros históricos, que presenten deterioros en su construcción, de acuerdo al diagnóstico de la demanda cualitativa y por grupos vulnerables.
- Implementar programas de recuperación de vivienda deshabitada para su ocupación bajo la modalidad de vivienda de renta asequible⁷, para su gestión por el Estado.
- Mejorar la concentración, consulta y divulgación de indicadores, estadísticas e información general de las dinámicas económicas, sociales y demográficas de la vivienda en el estado.

Para la atención de la vivienda localizada ubicada en asentamientos humanos irregulares

- Dar seguimiento a los procesos jurídico/administrativo de la vivienda ubicada en asentamientos irregulares, a la par de acciones de mejoramiento del entorno urbano en los mismos.
- Fortalecer la coordinación interinstitucional para la generación e intercambio de información para la elaboración de estrategias para desincentivar la instalación de asentamientos humanos irregulares.
- Promover la priorización de la atención y seguimiento de los asentamientos irregulares por parte de las dependencias y organismos facultados en la materia.
- Agilizar los procesos de regularización de vivienda en asentamientos irregulares y su adhesión a la reserva territorial habitacional.⁸
- Agilizar los procesos de patrimonialización de viviendas proporcionadas por el Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro en todos los municipios del Estado.

Para la consolidación y ocupación del territorio planeado

- Diseñar e implementar instrumentos normativos y financieros para la ocupación de vacíos urbanos.
- Promover la identificación de zonas susceptibles a re densificación en los centros urbanos.
- Promover la ocupación total del uso de suelo habitacional programado y proyectado en los instrumentos de desarrollo urbano de los municipios del Estado.

3.3 Metas

En correspondencia con los objetivos específicos planteados, las metas tienen el propósito de alcanzar la Visión de este Programa, lo cual se verá materializado al llevar a cabo acciones precisas y cuantificables, desarrolladas en estricto apego a los horizontes de planeación previstos: Corto plazo (2022-2024), Mediano plazo (2025-2030) y Largo plazo (2031-2050), siendo que el cumplimiento de las metas, requiere de la coordinación de los tres órdenes de gobierno, el sector social y el sector privado.

Para adquirir reservas territoriales para vivienda adecuada

- Corto plazo
- Elaborar los instrumentos jurídicos y financieros necesarios para la adhesión de suelo servido ubicado en asentamientos irregulares y propiedad social, para la conformación de reserva de suelo habitacional.

⁶ Clasificación de la vivienda promovida por este programa.

⁷ Vinculada a las metas, políticas, estrategias, y programas de adquisición de reserva territorial habitacional y para el acceso y adquisición asequible de la vivienda.

⁸ Vinculada a los objetivos, políticas y estrategias para la adhesión de lotes ubicados en asentamientos irregulares para la conformación de reserva habitacional territorial.

- Diseñar esquemas de recaudación contemplados en la Ley de ingresos, obtenidos de trámites inmobiliarios para la conformación del Fondo Municipal a beneficio del Instituto de la Vivienda del Estado (IVEQ), con el cual se permita la adquisición de reserva de suelo servido.
- Generar y conservar un censo de inmuebles cuyas características sean susceptibles de utilizarse para reserva de suelo habitacional dentro de todos los municipios, incluidas las condiciones jurídicas y características para su programación de adhesión.
- Mediano plazo
 - Establecer la permanencia del Fondo de recursos destinados a la adquisición de reserva de suelo habitacional en los municipios del estado de Querétaro.
 - Instaurar la permanencia del esquema de recaudación contemplada en la Ley de ingresos, principalmente en los municipios de Querétaro, Corregidora, El Marqués, San Juan del Río, Pedro Escobedo, y Tequisquiapan.
 - Contar con un Padrón de Predios Susceptibles a conformar reserva territorial habitacional, vigente y actualizado.
- Largo plazo
 - Aumentar el número de predios en inventario y proyectados para su uso como reserva territorial habitacional y asegurar su correcta ocupación, de acuerdo a la demanda de vivienda para los sectores poblacionales de menor ingreso.

Para la construcción de vivienda adecuada y entornos habitables, seguros y resilientes:

- Corto plazo
 - Elaborar los Reglamentos Municipales de Construcción, acorde a su contexto cultural, ambiental y urbano.
 - Fomentar la actualización y/o elaboración de programas de desarrollo urbano municipales en los que se integren criterios de vivienda adecuada⁹.
 - Diseñar programas de asesoría y seguimiento para la autoconstrucción en vivienda progresiva, considerando dos vertientes: asesoría en materia de vivienda y aplicación de ecotecnologías.
 - Promover prototipos de vivienda rural vernácula representativos de las regiones Centro, Semidesierto y Sierra Gorda, contemplando la integración de materiales y ecotecnologías acorde al contexto de la zona.
 - Favorecer la adaptación de ecotecnologías en viviendas con rezago cualitativo y deficiencia en el abastecimiento de servicios públicos.
- Mediano plazo
 - Operar el Programa de Ecotecnologías en Vivienda Urbana y Rural (existente y nueva) en zonas prioritarias que contribuyan al mejoramiento de los servicios básicos (agua potable, drenaje y energía eléctrica).
 - Contar con la vigencia de los Reglamentos Municipales de Construcción en los municipios de la Región Metropolitana y Centro.
 - Mantener la inclusión de los prototipos de vivienda rural vernácula, en los diferentes programas de vivienda para los municipios de la Región Centro, Semidesierto y Sierra Gorda.
 - Contar con la vigencia de los criterios de vivienda adecuada en cada uno de los programas de desarrollo urbano municipales.
- Largo plazo
 - Evaluar y adaptar la operación de los Programas de Adaptación de Ecotecnologías en Viviendas, y el Programa de Ecotecnologías en Vivienda Urbana y Rural (existente y nueva) en zonas prioritarias.
 - Contar con la vigencia del Reglamentos Municipales de Construcción en los municipios de la Región Semidesierto y Sierra Gorda.

⁹ Seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

Para el acceso a la vivienda asequible

- Corto plazo
 - Elaborar la clasificación de los segmentos de la vivienda actuales de acuerdo a la demanda por ingresos económicos de la población.
 - Gestionar la edificación de los prototipos de vivienda del segmento social, económico y popular en los predios, lotes, y/o espacios destinados a reserva territorial habitacional con suelo servido.
 - Reformar el Marco Normativo del Instituto de Vivienda del Estado de Querétaro, contemplando la creación de un fondo económico y sus normas de operación.
 - Promover la homologación de nomenclatura y reducción de tiempos en trámites de autorización de desarrollos habitacionales y de vivienda de los segmentos sociales, económicos y populares, en todos los municipios del estado.
 - Elaborar y promover la colocación en la oferta de vivienda el esquema de Arrendamiento Asequible en viviendas deshabitadas y/o abandonadas.
 - Contar con un Programa de Asesoría Ciudadana para la adquisición de vivienda en vinculación con cada municipio del estado y su divulgación entre la población en general.
 - Gestionar la reducción de costos de traslado de dominio y tomas de agua potable en la autorización de desarrollos habitacionales del segmento y clasificación social, económica y popular, a través del subsidio otorgado por los municipios.
 - Diseñar el Sistema de Consulta Pública de Procesos Inmobiliarios en proceso a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro.
- Mediano plazo
 - Posicionar la clasificación de vivienda propuesta por este Programa entre los diferentes desarrolladores de vivienda del sector público y social.
 - Operar el Programa de Arrendamiento Asequible en los municipios de la Región Metropolitana y Región Centro.
 - Contar con la vigencia permanente del subsidio municipal para la reducción de costos por trámites municipales (traslado de dominio y tomas de agua) para desarrollos de vivienda social, económica y popular.
 - Operar el Programa de Asesoría de Cabecera Ciudadana para la adquisición de vivienda en los municipios de la Región Metropolitana y Región Centro.
 - Lograr la construcción de vivienda de los segmentos popular, económico y popular en los predios de reserva territorial habitacional adquiridos por los municipios de la Región Metropolitana y Región Centro.
 - Contar con el Sistema de Consulta Pública para los Procesos Inmobiliarios en proceso a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Querétaro, en vinculación con cada uno de los municipios.
- Largo plazo
 - Evaluar y adaptar a la demanda de la población, los segmentos de la vivienda, estableciendo los parámetros necesarios para su acceso asequible.
 - Operar el Programa de Arrendamiento Asequible en los municipios de la Región Semidesierto y Región Sierra Gorda.
 - Operar el Programa de Asesoría de Cabecera Ciudadana para la adquisición de vivienda en los municipios de la Región Semidesierto y Región Sierra Gorda.
 - Lograr la construcción de vivienda de los segmentos popular, económico y popular en los predios de reserva territorial habitacional adquiridos en todos los municipios del estado.

Para fortalecer y consolidar el desarrollo urbano sostenible:

- Corto plazo
 - Elaborar y publicar la Ley Estatal de Vivienda.
 - Publicar los Reglamentos de Construcción de los municipios de la Región Metropolitana y Centro.
 - Promover la elaboración del Reglamento Municipal de Desarrollos Inmobiliarios en los municipios de la Región Metropolitana y Centro.

- Incluir en la actualización de los Programas de Desarrollo Urbano Municipales, el diagnóstico de la vivienda con criterios de vivienda adecuada y la programación de suelo urbanizable con destino de reserva territorial.
- Gestionar la creación del Sistema Estatal de Información Geográfica de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Establecer en cada Programa Operativo Anual (POA), la ejecución de obras prioritarias de mejoramiento urbano e imagen urbana, en asentamientos humanos y viviendas de los segmentos sociales, económicos y populares, irregulares y en condiciones de vulnerabilidad económica.
- Constituir el Padrón de Viviendas Deshabitadas, a través de la identificación de los inmuebles con vivienda en situación de abandono o desuso, con potencial para ser utilizados en un esquema de vivienda en arrendamiento proporcionada por el estado.
- Diseñar y aplicar programas de rehabilitación y mejoramiento de vivienda, del segmento social, económico y popular.
- Generar programas y acciones específicas para grupos vulnerables de la población, como son las mujeres, personas de la tercera edad, población indígena y personas con discapacidad.
- Celebrar convenios de coordinación y colaboración entre el Instituto de Vivienda del Estado de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y las áreas de desarrollo urbano de los municipios, para la asesoría y seguimiento en materia vivienda.
- Mediano plazo
 - Elaborar y/o actualizar los planes de desarrollo urbano municipales, en alineación a los criterios de vivienda adecuada, la Ley Estatal de Vivienda, los Reglamentos de Construcción, y Reglamentos de Desarrolladores Inmobiliarios de los Municipios.
 - Crear el Programa de Recuperación de Vivienda Deshabitada y/o Abandonada, a nivel municipal y estatal, con vigencia permanente.
 - Dar continuidad a los convenios de coordinación y colaboración entre el Instituto de Vivienda del Estado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y las áreas de desarrollo urbano de los municipios, para la asesoría y seguimiento en materia de vivienda.
 - Mantener actualizado el Padrón de Viviendas Deshabitadas.
 - Publicar los Reglamentos de Construcción de los municipios de la Región Semidesierto y Sierra Gorda.
 - Contar con la operación permanente del Sistema Estatal de Información Geográfica de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Largo plazo
 - Mantener la integración en los programas de desarrollo urbano los criterios generales para la edificación, vivienda y desarrollos inmobiliarios.
 - Actualizar de acuerdo a la dinámica y tendencias de la vivienda, la Ley Estatal de Vivienda y los Reglamentos de Construcción Municipales.
 - Aplicar mecanismos de seguimiento y evaluación del Programa de Recuperación de Vivienda Deshabitada.

Para la atención de la vivienda ubicada en asentamientos humanos irregulares:

- Corto plazo
 - Mejorar la concentración de información relativa a asentamientos humanos irregulares, dentro del Padrón único de Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Querétaro.
 - Generar un convenio de coordinación interinstitucional entre los tres órdenes de gobierno, para generar acciones vinculantes para desincentivar la proliferación de asentamientos irregulares.
 - Fortalecer los instrumentos financieros y jurídicos necesarios para la gestión y adhesión de suelo ubicado en asentamientos irregulares como reserva territorial habitacional.
- Mediano plazo
 - Crear e implementar programas de mejoramiento urbano en asentamientos humanos irregulares adheridos como reserva de suelo habitacional.
 - Promover la elaboración del diagnóstico de los asentamientos irregulares basado en los instrumentos de planeación urbana, ordenamiento ecológico y de gestión de riesgos y agua.

- Contar con la certeza jurídica de cada una de las viviendas proporcionadas por Gobierno del Estado y el Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro.
- Largo plazo
- Refrendar el convenio de colaboración interinstitucional para la aplicación de estrategias específicas para desincentivar la instalación de asentamientos irregulares.

Para la consolidación y ocupación del territorio planeado

- Corto plazo
- Prohibir dentro de la elaboración o actualización de los instrumentos de desarrollo urbano, la asignación, programación y proyección de suelo habitacional innecesario, apegándose a la ocupación total de lo programado con anterioridad.
- Fortalecer los instrumentos normativos y financieros que promuevan la ocupación de vacíos urbanos.
- Identificar las zonas urbanas consolidadas ya dotadas con la infraestructura suficiente para su redensificación.
- Integrar en los programas de desarrollo urbano, instrumentos que fomenten la re densificación de zonas urbanizables de uso habitacional, dando preferencia a la edificación de vivienda de los segmentos social, económica y popular.
- Mediano plazo
- Aplicar el incremento de densidades en las zonas identificadas como consolidadas y susceptibles.
- Mantener actualizada la información de los vacíos urbanos existentes y proyectados para su ocupación.
- Largo plazo
- Contar con la totalidad de programas de planeación urbana con instrumentos específicos para la redensificación de zonas consolidadas susceptibles.

3.4 Políticas

Las políticas están dirigidas a la consolidación, impulso, incremento y control del desarrollo de la vivienda en el estado. Estas políticas tienen como principal objetivo, dar cumplimiento a lo establecido dentro de la legislación vigente, así como dentro del marco de planeación de las distintas escalas territoriales.

De la adhesión de reservas territoriales para la vivienda adecuada

Se fija una política de impulso y consolidación de los instrumentos financieros y jurídicos para la adquisición de reserva territorial habitacional, que permita la administración de suelo servido, la optimización de la infraestructura y los servicios urbanos en favor de la colocación de vivienda asequible, en condiciones de accesibilidad a centros laborales y equipamientos existentes. Esta reserva se destinará primordialmente a la vivienda del segmento social, económica, y popular, en cada uno de los municipios.

Para la construcción de vivienda adecuada y entornos habitables, seguros y resilientes

Se define una política de conservación, aplicable en la administración de recursos naturales en los desarrollos de vivienda, promoviendo la aplicación de ecotecnologías innovadoras, diseño bioclimático en la construcción y autoconstrucción de vivienda progresiva, a través del asesoramiento técnico necesario.

Adicionalmente, se establece una política de consolidación, dirigida a la vivienda vernácula en paisajes culturales, la vivienda tradicional y en centros históricos de todo el estado, así como en localidades rurales, o con características propias de las prácticas culturales de la población residente. El aprovechamiento de las formas de organización comunitaria, de los recursos, conocimientos técnicos, y materiales locales, es fundamental para la consolidación de esta política. A través de la creación y alineación del marco legal de la construcción de vivienda con criterios de sustentabilidad, acorde a los lineamientos nacionales e internacionales, se logrará lo anterior.

Del acceso asequible a la vivienda

Esta política contempla la consolidación de alianzas estratégicas entre instituciones gubernamentales, privadas y sociales para la aplicación de mecanismos de financiamiento en favor de la producción de vivienda nueva en suelo servido y el esquema de arrendamiento asequibles, dirigido principalmente a población con ingresos igual o menor a 5 sm, sujetos con ingresos no comprobables y aquellos con inaccesibilidad a financiamientos formales.

Se suma el impulso a la colocación de una segmentación de la vivienda acorde a la demanda de la población, de acuerdo al nivel de ingresos, condiciones de ocupación económica y condiciones de rezago, buscando garantizar su acceso a la propiedad y/o la ocupación de la vivienda, cubriendo sus necesidades de forma adecuada.

Dentro de esta segmentación, se contempla la vinculación con las políticas de mejoramiento de la habitabilidad urbana y rural, a través del impulso a la implementación de programas de seguimiento y asesoría técnica en los procesos de autoconstrucción, renta y/o adquisición.

Por último, se establece el impulso a la mejora regulatoria, que permita la agilización de trámites, reducción de tiempos y costos, en la autorización de la edificación de desarrollos de vivienda e inmobiliarios, principalmente de los segmentos de la vivienda social, económica, y popular.

Del fortalecimiento y consolidación del desarrollo urbano sostenible

Se establece una política de fortalecimiento, a través de la elaboración de diagnósticos, estrategias y zonificaciones secundaria y/o primaria de los planes de desarrollo urbano municipales, en conjunto con el resto de políticas de vivienda establecidas en este programa. Para ello, se incluye la programación de suelo urbanizable habitacional, como reserva territorial, al corto, mediano y largo plazo.

Lo anterior en concordancia con la elaboración, aprobación y entrada en vigencia de la Ley Estatal de Vivienda, y los reglamentos municipales de desarrollos inmobiliarios y de construcción. Así, se considera una política de consolidación de los objetivos, estrategias, programas y acciones de este programa, buscando así establecer un marco normativo robusto y alineado a la normativa urbana y ambiental.

A la par, se establece una política de mejoramiento de los asentamientos humanos existentes, a través de obras de mejoramiento urbano e imagen urbana. Se da prioridad a los sectores de población de menor ingreso y en viviendas en condiciones inadecuadas. Además, se agrega una política de conservación y recuperación de la vivienda deshabitada.

De la atención a la vivienda ubicada en asentamientos humanos irregulares

Esta política se enfoca en el fortalecimiento de la normativa y procedimientos administrativos establecidos en el funcionamiento de los organismos facultados en los tres ámbitos de gobierno en esta materia. Así, se impulsa la coordinación interinstitucional, con una visión de prevención de la informalidad en la adquisición de vivienda, para el mejoramiento del diagnóstico, seguimiento y disminución de los asentamientos humanos irregulares.

De la consolidación y ocupación del territorio planeado

Se aplica una política de consolidación e impulso de la ocupación óptima del suelo urbano y habitacional disponible, a través del incremento de densidades y restricción de autorización, programación o proyección de suelo habitacional innecesario, con el objetivo de aprovechar las zonas con infraestructura y servicios, con baja densidad y porcentajes de ocupación.

3.5 Estrategias

3.5.1 Estrategia General

Consiste en la alineación a la normativa vigente a nivel nacional y estatal; en atención al Diagnóstico-Pronóstico, el análisis de las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas, las proyecciones a corto, mediano, y largo plazo, y de manera prioritaria, en atención a las problemáticas y propuestas expresadas en los foros/talleres de participación ciudadana.

3.5.2 Estrategias Particulares

Para la adquisición de reservas territoriales para la vivienda adecuada

- Fortalecer los instrumentos financieros y administrativos para la adhesión de reserva territorial habitacional en cada uno de los municipios.
- Incrementar los medios de información, consulta y seguimiento de las acciones de reserva territorial habitacional, disponible para los 18 municipios del Estado.
- Generar mecanismos para incorporar la propiedad social agraria y asentamientos humanos irregulares, regularizados y susceptibles a la conformación de reserva territorial habitacional.

Para la construcción de vivienda adecuada y entornos habitables, seguros y resilientes

- Establecimiento de prototipos de vivienda con criterios de habitabilidad.
- Adecuación de la vivienda al contexto cultural y ambiental en localidades urbanas y rurales.
- Promover la vinculación de los sectores académicos y técnicos con la ciudadanía en la autoconstrucción de vivienda.
- Consolidar la introducción de alternativas ecológicas en el abastecimiento de servicios básicos, con prioridad en asentamientos humanos alejados y en las viviendas con rezago cualitativo.
- Fortalecer el marco normativo para la construcción de vivienda urbana y rural acorde a los lineamientos nacionales e internacionales.

Para el acceso asequible a la vivienda

- Incrementar la participación del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro en la aplicación de acciones y subsidios para adquisición y edificación de vivienda asequible para la población en condiciones de vulnerabilidad económica.
- Fortalecer los mecanismos administrativos y económicos para la oferta de vivienda clasificada como social, económica y popular de acuerdo al Programa Estatal de Vivienda, en los predios y lotes destinados a reserva territorial habitacional con suelo servido.
- Ampliar los esquemas de financiamiento y modalidades de acceso a la vivienda, que involucre a los sectores público y privado, en beneficio de la población económicamente vulnerable.
- Impulsar la vinculación y participación de las instituciones gubernamentales y privadas para la promoción, consolidación y gestión de la vivienda clasificada como social, económica y popular de acuerdo con este Programa Estatal de Vivienda.
- Consolidar la mejora regulatoria en beneficio de la agilización y generación de condiciones óptimas para el desarrollo de vivienda asequible, en particular aquella clasificada como social, económica y popular, de acuerdo con este Programa.

Para el fortalecimiento y consolidación del desarrollo urbano sostenible

- Consolidación del marco normativo en vinculación con las estrategias del desarrollo urbano sostenible a nivel federal y estatal.
- Fortalecimiento del diagnóstico y vinculación de los instrumentos de planeación urbana municipales con el marco normativo en materia de vivienda, a través de la adecuación de su contenido con base en este Programa.
- Impulso a las estrategias de mejoramiento urbano en las zonas habitacionales con población económicamente vulnerable, mejorando su relación con el contexto urbano.
- Promoción a la implementación de programas de rehabilitación de vivienda y entornos urbanos de la clasificación social, económica y popular.
- Promover la implementación de programas de recuperación de vivienda deshabitada, para su ocupación como vivienda bajo el esquema de arrendamiento asequible, gestionada por el Estado.
- Promover la implementación de programas de recuperación de vivienda deshabitada, para su ocupación como vivienda en modalidad de renta asequible, gestionada por el estado.
- Promover el fortalecimiento de las áreas técnicas municipales en temas de vivienda adecuada.

Para la atención de la vivienda ubicada en asentamientos humanos irregulares

- Priorizar la gestión para el seguimiento y atención a asentamientos irregulares por parte de las dependencias federales, estatales y municipales que intervienen en el proceso.
- Impulsar la generación de estrategias entre los tres órdenes de gobierno para desincentivar la proliferación de asentamientos irregulares en el estado.

Para la consolidación y ocupación del territorio planeado

- Aprovechamiento óptimo del suelo habitacional disponible y proyectado, incluido en los instrumentos de planeación urbana municipales.
- Promover la re densificación en las zonas con infraestructuras y servicios suficientes, en zonas urbanas de baja densidad y ocupación.

3.6 Programas y acciones

En primer lugar, se contempla el seguimiento de los programas vigentes liderados por el Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro:

1. 100 mujeres, 100 días, 100 viviendas
2. Programa “Juntos por tu Vivienda”

También se considera el “Programa de Desarrollo Social para una Vivienda Digna”, a cargo de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado de Querétaro, para la definición de alcances de este programa.

Por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en relación con el objeto de este programa, se establecen las siguientes acciones de vinculación con las instituciones competentes en la materia.

Para la adquisición de reservas territoriales para la vivienda adecuada

Para la aplicación de las estrategias enfocadas en la adquisición de suelo servido para vivienda adecuada, se contempla principalmente las acciones dirigidas a la adquisición de reserva territorial, la cual será base para la disminución de los costos del suelo para la edificación de viviendas del segmento social, económico y popular, por lo que es necesario fortalecer la constitución de instrumentos financieros. Para lo anterior, se plantea la ejecución de las siguientes acciones:

- Acciones para la adquisición de reserva de suelo habitacional
 1. Creación del Padrón de Predios Susceptibles a conformar reserva territorial habitacional
 2. Elaboración de instrumentos financieros y administrativos que permitan la creación de un fondo para la adhesión de reserva territorial habitacional estatal y municipal
 3. Creación de criterios normativos y administrativos para el ejercicio del derecho de tanto
 4. Elaboración del Programa de Reserva de Suelo.
- Acciones para la adquisición de suelo de propiedad social y en asentamientos irregulares
 1. Promoción para la Reforma y seguimiento de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro
 2. Creación de convenios de adhesión a la reserva de suelo para vivienda asequible.

Para la construcción de vivienda adecuada y entornos habitables, seguros y resilientes

Como parte de las acciones necesarias para la mejora de la habitabilidad urbana y rural, es prioritaria la actualización y alineación de los lineamientos de construcción de cada uno de los municipios, de acuerdo a lo que se establece respecto a los criterios de vivienda adecuada, por lo que se fijan las siguientes acciones.

- Acciones para la mejora de la habitabilidad urbana y rural
 1. Elaboración del catálogo de prototipos arquitectónicos de viviendas para la atención a población en condiciones de vulnerabilidad.
 2. Actualizar y/o elaborar el reglamento de construcción de cada municipio, acorde a su contexto cultural, ambiental y dinámicas urbanas.
- Acciones para el mejoramiento de la habitabilidad rural
 1. Elaboración, publicación y divulgación del programa de asesoría y seguimiento para la autoconstrucción de vivienda progresiva.
 2. Elaboración y divulgación de los prototipos de vivienda rural vernácula.¹⁰
 3. Promoción para la elaboración y publicación de los Reglamentos de Construcción de cada municipio, acorde a su contexto y dinámicas urbanas.
 4. Celebración de convenios entre instituciones gubernamentales, de investigación, y enseñanza.
 5. Elaboración de criterios normativos a nivel estatal para la adaptación de ecotecnias y ecotecnologías en la construcción de vivienda.
- Acciones del programa de adaptación de ecotecnologías
 1. Elaboración de los términos de operación del programa.
 2. Vinculación de los términos de operación con los correspondientes al programa de rehabilitación y mejoramiento de la vivienda con rezago.

¹⁰ Estos prototipos se pueden consultar en el anexo de este documento, serán de uso libre y de consulta pública para toda la población.

3. Elaboración y aprobación del presupuesto y estímulos financieros para la operación por cada uno de los municipios.

Para el acceso asequible de vivienda

Las acciones necesarias para generar las condiciones óptimas, para lograr mejorar el acceso y adquisición de vivienda asequible para la población del estado de Querétaro, principalmente aquella en condiciones de vulnerabilidad, mismas que conformadas por distintos temas, parten de un enfoque legislativo y administrativo:

- Acciones administrativas para el acceso y adquisición de vivienda asequible

1. Promoción a la reforma del marco normativo del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro.

- Acciones económicas para la gestión de la vivienda asequible

1. Generación de estímulos económicos relacionados al traslado de dominio municipal en beneficio la vivienda social, económica, popular.

2. Generación de estímulos económicos y fiscales para desarrolladores inmobiliarios que atiendan la demanda de vivienda social, económica y popular.

3. Promoción de la homologación de trámites municipales por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en materia de autorizaciones inmobiliarias.

Reclasificación de los segmentos económicos, populares y tradicionales para trabajadores con ingresos igual o menores a 5 s.m.

Esta acción tiene por objetivo colocar, de acuerdo a la demanda potencial por nivel de ingresos de la población, así como lo correspondiente a la población desocupada o inactiva económicamente, una nueva clasificación de la vivienda, que permita garantizar el acceso integral al derecho humano a la vivienda para la totalidad de los habitantes del Estado.

- Acciones para la reclasificación de los segmentos de la vivienda

1. Uso de la clasificación de vivienda establecida en la tabla 3 para el desarrollo y construcción de vivienda en el estado de Querétaro acorde a la demanda de la población.

2. Utilización de prototipos arquitectónicos de viviendas para el segmento social, económico y popular establecidos en el anexo gráfico de la Memoria Técnica Descriptiva de este Programa.

Tabla 4. Clasificación de la vivienda PEV 2022

		A	B	C		D	E			
		Social	Económica	Popular		Tradicional	Media			
		Esquema de rentas	Esquema renta/adquisición de vivienda							
*en miles de pesos		\$0	\$150	\$350	\$450	\$700	\$1,400	+\$6,000		
PEV	Clasificación	Social	Económica	Popular		Tradicional	Media			
	UMAS	Hasta 50	Hasta 121	121.1 a 153	153.1 a 242	242.1 a 487	Mayor a 487.1			
	Monto (\$)	Hasta \$146,254.40	\$146,254.40 a \$353,935.89	\$354,228.39 a \$447,538.77	\$447,831.27 a \$707,871.78	\$708,164.20 a \$1,424,518.83	Mayor a \$1,424,811.33			
	VSM	hasta 1	1 a 2	2 a 3	3 a 5	5 a 10	Mayor a 10			
FOVISSSTE CONAVI INFONAVIT SEDATU SHF	Clasificación		Económica	Popular		Tradicional	Media	Residencial	Residencial Plus	
	Tamaño (m ²)		40	50		71	102	156	más de 156	
	UMAS		118	118.1 a 200		200.1 a 350	350.1 a 750	750.1 a 1,500	mayor a 1,500	
	Monto (\$)		\$345,160.62	\$345,453.13 a \$585,018.00		\$585,310.51 a \$1,023,781.50	\$1,024,074.01 a \$2,193,817.50	\$2,194,110.01 a \$4,387,635	mayor a \$4,387,635	
CANADEVI	Clasificación		Social	Económica		Media	Residencial	Residencial Plus	Premium	
	UMAS		103	104 a 171		172 a 377	378 a 958	959 a 2,051	más de 2,052	
	Monto (\$)		\$300,000	\$300,001 a \$500,000		\$500,001 a \$1,100,000	\$1,100,001 a \$2,800,000	\$2,800,001 a \$6,000,000	mayor a \$6,000,000	
Distribución de personas por nivel de ingreso		137,729 hab.	367,819 hab.	208,806 hab.	116,102 hab.	77,738 hab.	23,861 hab.			
		830,456 hab.								

Fuente: SDUOP, 2022.

Fuente: SDUOP, 2022.

Creación del Programa de Rentas Asequibles

A través de un programa administrado por Gobierno del Estado y, en seguimiento de la clasificación expuesta, se cubre la clasificación "social y económica", la cual, no se encuentra dirigida a la adquisición, si no a la recuperación de vivienda abandonada, en desuso o remate judicial, estableciendo el esquema de arrendamiento asequible, puesto que, ninguna vivienda se ajusta a los costos de mercado en relación a los ingresos económicos de la población.

- Acciones para el Programa de Rentas Asequibles

1. Creación del fondo económico y sus normas de operación, para la edificación de vivienda asequible (venta o renta) dirigido a la población vulnerable, administrado por el Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro.
2. Creación de instrumentos financieros y sus reglas de operación, para la construcción y administración (renta) de vivienda social, económica y popular, con la participación de actores público- privados.

Creación de espacios de asesoría ciudadana para la adquisición de vivienda

Este programa tiene por objetivo acercar de manera prioritaria y precisa, la asesoría necesaria a la población en el proceso de adquisición de vivienda independiente de la modalidad, segmento o ubicación geográfica dentro del estado de Querétaro, con lo que, consecuentemente, se logrará disminuir la ocupación de asentamientos humanos irregulares, fraccionamientos y desarrollos habitacionales con características irregulares, no incorporados al suelo urbano administrado por los municipios y localizados en zonas con susceptibilidad a riesgos naturales.

- Acciones para la asesoría en la adquisición de vivienda

1. Elaboración, firma y vigencia de convenio de colaboración entre autoridades y sector privado e instituciones académicas y colegiadas.
2. Creación del sistema de consulta pública para los desarrollos inmobiliarios en proceso.

Acciones de mejora regulatoria

Con el objetivo de mejorar los términos de tramitología y generar incentivos para la construcción formal de vivienda de los segmentos social, económica y popular, se establecen las siguientes acciones.

- Acciones para la mejora regulatoria

1. Promover la creación de estímulos económicos y fiscales para la autorización de desarrollos inmobiliarios que atiendan la demanda de vivienda del segmento económica y popular, en zonas de consolidación urbana.
2. Generar estímulos económicos, mediante la eliminación y/o subsidio, sobre el traslado de dominio municipal, para el suelo destinado a la vivienda social, económica y popular.
3. Promover la homologación de nomenclatura de trámites municipales, en materia de autorizaciones inmobiliarias.

Para fortalecer y consolidar el desarrollo urbano sostenible

Las principales acciones para la vinculación de la vivienda al desarrollo urbano sostenible, se relacionan con la reglamentación y legislación, por lo que se precisa indispensable la consolidación y robustecimiento de este aspecto en el estado.

- Acciones legislativas de la vivienda para la consolidación del desarrollo sostenible

1. Elaboración, aprobación y vigencia de la Ley Estatal de Vivienda.
2. Promoción, elaboración, aprobación y vigencia de los reglamentos municipales de desarrollos inmobiliarios y de construcción.

- Acciones de vinculación con el desarrollo urbano sostenible

1. Celebración de convenios para el fortalecimiento de las áreas municipales del desarrollo urbano en materia de vivienda.
2. Integración de los conceptos de vivienda adecuada, en la elaboración, e implementación de los programas regionales, metropolitanos, municipales, de centro de población y parciales, de desarrollo urbano.
3. Creación del Sistema Estatal de Información Geográfica de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Creación del Sistema Estatal de Información Geográfica de Desarrollo Urbano y Vivienda

La creación de este sistema de información será indispensable para el establecimiento de una plataforma permanente y de acceso público. La plataforma concentrará la información proveniente de los tres ámbitos de gobierno, la cual habrá de conformarse a partir de los instrumentos técnicos y procedimientos administrativos y de coordinación interinstitucional, así como de los organismos privados y sociales en los que habrán de incluirse cuando mínimo, una Base de Datos de Asentamientos, Desarrollos Inmobiliarios y Desarrollos Habitacionales existentes, en construcción y/o proyectados, para con ello, generar insumos suficientes, claros y actualizados de la dinámica de la vivienda en cada uno de los municipios, que permitan diagnosticar la situación de la vivienda a nivel municipal, regional y estatal y su evolución a través de la actualización trimestral.

- Acciones para la creación del Sistema de Información del Desarrollo Urbano y Vivienda

1. Elaboración, firma y vigencia de convenio de colaboración entre autoridades y sector privado para la integración de la base de datos y consulta pública de desarrollos inmobiliarios existentes y en proceso, y asentamientos irregulares
2. Integración de base de datos de desarrollos inmobiliarios existentes y en proceso, y asentamientos irregulares

Creación de programas prioritarios de mejoramiento urbano e imagen urbana

Este programa será prioritario en correlación con las acciones de adquisición de reserva territorial en asentamientos humanos de procedencia irregular e integrada en los convenios para su adhesión a la reserva de suelo, cuyo objeto pretende la conformación de espacios para la edificación de vivienda asequible del segmento social, económico y popular.

- Acciones del programa de mejoramiento urbano e imagen urbana

1. Identificación y elaboración de Listado de Asentamientos Humanos Prioritarios susceptibles a programas de mejoramiento urbano e imagen urbana.
2. Calendarización dentro de los Programas Operativos Anuales (POA) de las obras necesarias, resultado del diagnóstico del Programa de Evaluación de la Vivienda Adecuada en Asentamientos Humanos.

Creación del Programa de Evaluación de la Vivienda Adecuada en Asentamientos Humanos

Esta acción contempla la creación de un programa anual gestionado y administrado por cada una de las direcciones de desarrollo urbano y vivienda de los municipios del estado, cuyo objetivo será la generación de mecanismos e indicadores de evaluación de los siete criterios de vivienda adecuada de acuerdo a la división territorial, dinámicas, económicas, sociales, urbanas y ambientales, propias de cada territorio. La información generada deberá de ser incorporada al Sistema Estatal de Información Geográfica del Desarrollo Urbano y Vivienda, así como en el diagnóstico incluido en la elaboración de los diferentes instrumentos de ordenamiento territorial o desarrollo urbano.

Para ello, deberá elaborarse y aplicarse una metodología que incluya cuando mínimo, el Marco Conceptual, Cuestionario Base y clasificaciones para la evaluación de la vivienda del estado de Querétaro.

Recuperación de vivienda deshabitada

Acción con cobertura estatal y municipal, que tomará como base el Padrón de Viviendas Deshabitadas, dirigiendo las acciones que se describen a la recuperación de la vivienda identificada y susceptible a ser beneficiaria del programa.

- Acciones para la recuperación de vivienda deshabitada

1. Elaboración del Padrón de Viviendas Deshabitadas
2. Elaboración de términos de operación de convenio entre Gobierno del Estado y particulares
3. Adecuación y colocación de la vivienda recuperada y susceptible a serlo, en el esquema de rentas asequibles

Rehabilitación y mejoramiento de la vivienda con rezago

Este programa toma como base el diagnóstico de la vivienda en condiciones de rezago cualitativo, lo que incluye a viviendas que requieren mejoramiento de materiales de construcción, ampliación y/o reemplazo. Dentro de este, se contempla la prioridad de atención a aquellas viviendas en las que habita población en condiciones de vulnerabilidad (personas con discapacidad, población indígena, adultos mayores y con jefatura femenina).

Para atender la vivienda ubicada en asentamientos irregulares

Las acciones de seguimiento a la vivienda ubicada en asentamientos irregulares tienen por objeto fortalecer el vínculo interinstitucional, para la identificación de cada uno de los asentamientos irregulares existentes, conocer a profundidad su estatus para la generación de estrategias conjuntas para evitar su proliferación.

- Acciones para fortalecer la vinculación interinstitucional

1. Elaboración y firma de convenio de colaboración entre el Instituto Nacional del Suelo Sustentable, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la Secretaría de Desarrollo Social, el Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro, y los municipios.
2. Elaboración del marco normativo para el registro, seguimiento, y trabajos relacionados con las gestiones administrativas de los asentamientos irregulares.

- Acciones de seguimiento a asentamientos irregulares

1. Promover la Reforma de la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústicos, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro.
2. Generación de instrumentos jurídicos para la implementación de programas de mejoramiento urbano en asentamientos irregulares, así como para su adhesión a reservas territoriales habitacionales a cargo del Gobierno del Estado de Querétaro.

Adicional a lo anterior, se contempla la elaboración de un diagnóstico general de asentamientos irregulares basado en el análisis de los instrumentos de planeación urbana, ordenamiento ecológico, gestión del agua y riesgos.

Para la consolidación y ocupación del territorio planeado

Para lograr el aprovechamiento óptimo del suelo habitacional disponible y proyectado en los diferentes plazos de planeación, se fija la implementación de las siguientes acciones.

- Acciones para el aprovechamiento de zonas habitacionales potenciales

1. Fortalecimiento de los instrumentos normativos y financieros que promuevan la ocupación de los vacíos urbanos, y desincentiven la especulación del suelo servido
2. Elaboración de diagnósticos para la definición de zonas susceptibles de re densificación en los centros urbanos
3. Generación de instrumentos de planeación urbana metropolitanos y municipales que promuevan la re densificación en zonas consolidadas susceptibles

3.7 Instrumentos**3.7.1 Instrumentos jurídicos del Programa Estatal de Vivienda**

1. Ley Estatal de Vivienda. (Creación)
2. Reglamentos de Construcción Municipales (Creación)
3. Ley de Hacienda del Estado de Querétaro (Seguimiento)
4. Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares, Predios Urbanos, Predios Rústico, Predios Familiares y Predios Sociales del Estado de Querétaro(Reforma y Seguimiento)
5. Ley de Ingresos Municipal (Modificación y Seguimiento)
6. Ley de Mejora Regulatoria del Estado de Querétaro (Seguimiento)
7. Ley de Catastro para el Estado de Querétaro (Seguimiento)

3.7.2 Instrumentos administrativos

En este apartado se enlistan los mecanismos de carácter administrativo que habrán de constituirse para el cumplimiento de los objetivos planteados y las acciones formuladas en el presente programa.

En razón de ello, se presentan los instrumentos necesarios para llevar a cabo los programas en materia de suelo, seguidos de aquellos susceptibles de aplicación a vivienda nueva o para mejoramiento, la administración del desarrollo urbano, la regularización de la vivienda y, finalmente, los instrumentos a utilizar para la producción de espacios habitables, seguros y sustentables.

- Instrumentos administrativos del Programa Estatal de Vivienda

1. Convenios de adhesión a la reserva de suelo para vivienda asequible
2. Padrón de Predios Susceptibles para conformar reserva territorial habitacional
3. Convenios y/o Acuerdos de cabildo municipales para la construcción de vivienda asequible

4. Convenios instituciones de investigación y enseñanza
5. Convenio para el fortalecimiento de las áreas municipales del desarrollo urbano y vivienda
6. Padrón de Viviendas Deshabitadas
7. Manual para la difusión de programas de subsidios y créditos para la vivienda
8. Manual de autoconstrucción para vivienda progresiva para su difusión en todos los municipios de la entidad.
9. Sistema Estatal de Información Cartográfica del Desarrollo Urbano y Vivienda

3.7.3 Instrumentos financieros

Este apartado presenta los instrumentos necesarios para el cumplimiento de los objetivos y acciones en materia de vivienda económica, popular y tradicional, ordenados de acuerdo al grado de certidumbre admitido por las tres variables: alto, medio y bajo, siendo que para ello, se asigna un grado alto a los recursos federales y estatales ya establecidos en los programas en operación, mientras que el grado medio, se aplica a dichos programas federales y estatales que deberán incrementarse, así como a los recursos que no provienen del sector público, existentes en el mercado financiero, mientras que para concluir, se asigna el grado bajo, a los recursos comunitarios o internacionales cuya gestión se realiza en coordinación con instituciones de otras instancias.

- Instrumentos financieros del Programa Estatal de Vivienda

1. Fondo Anual para la adquisición de reserva territorial
2. Fondo en beneficio del Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro para la ejecución de acciones de vivienda asequible
3. Fondo de subsidio para el mejoramiento de la vivienda
4. Fondo destinado a abatir el déficit en agua potable y drenaje.
5. Fondo para el subsidio y financiamiento del mejoramiento y construcción de vivienda rural vernácula en paisajes culturales
6. Programa Operativo Anual (POA), estatal y municipal

3.8 Seguimiento y evaluación

Los términos en los que los mecanismos de seguimiento y evaluación del presente Programa se fundamentan, están contenidos en los Artículos 11° y 20° de la Ley de Planeación del Estado de Querétaro

Los criterios para el seguimiento de la política de vivienda de este programa incluyen en el corto, mediano y largo plazo del uso de los procedimientos ya institucionalizados, tanto en los poderes Ejecutivo y Legislativo del Estado, como en los municipios.

En el poder Ejecutivo se ejercen las facultades a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en conjunto con el Instituto de la Vivienda del Estado de Querétaro (IVEQ) como líderes del sector vivienda, participando en la gestión de las revisiones presupuestales, la revisión de avances y continuidad de los proyectos propuestos, así como en coordinación con los municipios mediante los Comités Municipales de Planeación.

Como parte de este seguimiento institucional, se establece la implementación de mesas de trabajo, en las cuales se posibilite la revisión a los Programas Operativos Anuales (POA) de las dependencias involucradas a nivel estatal y municipal, mientras que en forma sincronizada, se establecerán mecanismos permanentes de seguimiento de los avances con una temporalidad trimestral.

Respecto a los criterios a ejecutar a mediano plazo, se encuentran la ejecución de un Foro de Seguimiento y Retroalimentación, el cual tendrá una periodicidad trianual, siendo el primero a realizarse durante el año 2024, y en el cual, se convocará a diversas organizaciones ciudadanas, especialistas en materia de vivienda y dependencias ejecutoras de las acciones programadas.

Como parte medular de los mecanismos de seguimiento, considerados parte de la evaluación, el Sistema de Información del Desarrollo Urbano y Vivienda, será la plataforma permanente y de acceso público que concentrará la información proveniente de los tres ámbitos de gobierno, así como la de los organismos privados y sociales, generando insumos suficientes, claros y actualizados de la dinámica de la vivienda en cada uno de los municipios, con una actualización trimestral y/o semestral que garantice contener un panorama claro y acorde a las formas en las que el sector se desarrolla.

Los objetivos, alcances, contenido y estructura de las actualizaciones del presente programa, serán materia de la Ley Estatal de Vivienda propuesta como instrumento jurídico de regulación y rectoría, así como de la legislación referente al ordenamiento territorial y urbano, los cuales habrán de establecerse de modo congruente con las políticas establecidas en otros sectores y en niveles superiores de planeación.